



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 270/18

Verkündet am:  
8. Juli 2020  
Vorusso,  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 242 Ba, § 535 Abs. 1 Satz 2

- a) An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB (Bestätigung der Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, BGHZ 177, 186 Rn. 20; vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 40; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).
- b) Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast - vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen - bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein (im Anschluss an BGH, Urteile vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, NJW-RR 1993, 522 unter II 2 b; vom 18. April 2007 - XII ZR 139/05, NJW-RR 2007, 1021 Rn. 28; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht.

Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

- c) Diese Kostenbeteiligung kann der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter nach Art eines Zurückbehaltungsrechts (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten. Der Mieter kann - insbesondere zur Vermeidung eines teilweisen Unterliegens - im Klageverfahren seiner Kostenbeteiligungspflicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen nur Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt.

BGH, Urteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 270/18 - LG Berlin  
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Bünger, Kosziol und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 24. Juli 2018 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgerecht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte begehrt - im Wege der Widerklage - die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

2 Er mietete im Jahr 1992 vom Rechtsvorgänger der Kläger eine bei Überlassung unrenovierte Wohnung in Berlin. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Regelungen:

"§ 4 Mietzins, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen

(...)

8. Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

(...)

§ 12 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter erklärt, dass er die Mieträume am 07.11.1992 besichtigt hat. (...)

§ 23 Sonstige Vereinbarungen

(...)

3. Die Wohnung wird übernommen wie sie steht und liegt."

3 Der Beklagte forderte die Kläger im Dezember 2015 unter Fristsetzung auf, zur Beseitigung des aus seiner Sicht mangelhaften Renovierungszustands bestimmte Malerarbeiten in der Wohnung auszuführen.

4 Auf die Widerklage des Beklagten - die auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gerichtete, abgewiesene Klage war nicht mehr Gegenstand des Berufungsverfahrens - hat das Amtsgericht die Kläger als Gesamtschuldner antragsgemäß verurteilt, alle erforderlichen Malerarbeiten und sonstigen Maßnahmen durchzuführen, damit wegen im Einzelnen bezeichneter Renovierungsmängel (Vergilbung und Vergrauung einzelner Wände und Türen) in der Wohnung des Beklagten Abhilfe geschaffen werde. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr auf Abweisung der Widerklage gerichtetes Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht (LG Berlin, Urteil vom 24. Juli 2018 - 63 S 283/17, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

7 Dem Beklagten stehe ein Anspruch auf Durchführung der streitgegenständlichen Instandhaltungsarbeiten aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu.

8 Zwar bestimme sich die Erhaltungspflicht des Vermieters nach dem Zustand der Mietsache bei Vertragsabschluss. Hiernach seien die Kläger aufgrund einer unrenoviert überlassenen Wohnung lediglich verpflichtet, nach einem weiteren dekorativen Verschleiß den Ursprungszustand wiederherzustellen, nicht aber durch eine vollständige Renovierung dem Mieter eine Wohnung zu verschaffen, die deutlich besser sei als zu Anfang.

9 Jedoch sei in Konstellationen wie der vorliegenden nicht der schlechte Anfangszustand als der vertragsgemäße zugrunde zu legen. Dem Dekorationszustand der Mietsache sei eine Veränderung während des Mietverhältnisses zwingend immanent. Insbesondere setze eine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien in Bezug auf den schlechten Anfangszustand übereinstimmende, auch konkludente, Erklärungen voraus, an welchen es vorliegend fehle.

10 Nach dem - unwirksam - vereinbarten Renovierungsprogramm in § 4 Ziffer 8 des Mietvertrags habe die Wohnung von Zeit zu Zeit dekorativ hergerichtet werden sollen. Hieran müsse sich der Vermieter spiegelbildlich zur Lage bei wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen festhalten lassen.

11           Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus § 23 des Mietvertrags, wonach die Wohnung übernommen werde "wie sie steht und liegt". Ungeachtet der Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung schließe diese lediglich einen etwaigen Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung aus, beziehe sich jedoch nicht auf den primären Erfüllungsanspruch aus § 535 BGB. Es sei davon auszugehen, dass die Parteien übereinstimmend sowohl eine uneingeschränkte Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen als auch eine umfangreiche Renovierungspflicht des Beklagten für die gesamte Wohnung hätten regeln wollen, welche lediglich vermierterseits vergütet würde. Insbesondere die ausdrückliche Aufnahme der Klausel in § 4 Ziffer 8 des Mietvertrags - "Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" - spreche für dieses Auslegungsergebnis.

12           Die Annahme, nicht der schlechte Anfangszustand sei der vertragsgemäße, folge zudem daraus, dass im umgekehrten Fall, in dem die Wohnung frisch renoviert übergeben werde und der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthalte, nach anderer Auffassung der frisch renovierte Zustand der vertragsgemäß geschuldete Anfangszustand sei. Dies hätte zur Folge, dass der Vermieter schon bei Auftreten geringfügiger Gebrauchsspuren, gegebenenfalls "alle paar Monate", zu Renovierungsmaßnahmen verpflichtet wäre.

## II.

13           Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Beklagten auf Vornahme der von ihm beehrten Schönheitsreparaturen nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht bejaht werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die unwirksame Formulklausel zur Übertragung der Schönheitsre-

paraturen auf den Beklagten nicht zur Folge, dass nunmehr ohne weiteres die Kläger - ungeachtet des zu Mietbeginn als vertragsgemäß übernommenen unrenovierten Zustands der Wohnung - die Schönheitsreparaturen auszuführen hätten. Vielmehr kommt eine Verpflichtung der Kläger zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nur in Betracht, wenn - wozu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat - eine wesentliche Verschlechterung des Zustands der zu Mietbeginn vorhandenen Dekoration eingetreten ist. Zudem führt der Umstand, dass die bloße Wiederherstellung des (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustands bei Mietbeginn in der Regel nicht praktikabel und wirtschaftlich nicht sinnvoll und interessengerecht ist, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben zwar dazu, dass sich der Erhaltungsanspruch des Mieters in einem solchen Fall auf die Herstellung eines (frisch) renovierten Zustands richtet, der Mieter sich aber an den Kosten in angemessenem - regelmäßig hälftigem - Umfang zu beteiligen hat und der Vermieter dies gegenüber dem Anspruch des Mieters in der Art eines Zurückbehaltungsrechts geltend machen kann.

- 14           1. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Überlassungspflicht) und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Erhaltungspflicht). Zur Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters gehört es, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen (vgl. BGH, Urteile vom 3. April 2003 - IX ZR 163/02, NZM 2003, 472 unter II 2; vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13, BGHZ 203, 256 Rn. 25 mwN; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 36; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, NJW-RR 2019, 270 Rn. 17).

2. Noch rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass einem solchen Wiederherstellungsanspruch des Beklagten die Übertragung der Schönheitsreparaturen nach § 4 Ziffer 8 des Mietvertrags nicht entgegensteht. Denn diese formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, da die Wohnung dem Beklagten unrenoviert überlassen und ihm ein angemessener Ausgleich nicht gewährt wurde (vgl. Senatsurteile vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35; vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16, NJW 2018, 3302 Rn. 20).

16           3. An die Stelle dieser unwirksamen Klausel tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, so dass die Kläger als Vermieter die Instandhaltungslast - zu der auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört - in vollem Umfang zu tragen haben (vgl. Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, BGHZ 177, 186 Rn. 20; vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, aaO Rn. 40).

17           a) Soweit die Revision (unter Verweis auf LG Berlin, WuM 2018, 557 [nachfolgend Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt]) demgegenüber im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu dem Ergebnis gelangen will, keine der Parteien treffe eine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, ist dies - wie die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zutreffend ausgeführt hat - bereits wegen Verkennung der Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung rechtsfehlerhaft. Für eine ergänzende Vertragsauslegung (§ 157 BGB) ist in Fällen wie dem vorliegenden kein Raum, da mit § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB eine (spezielle) gesetzliche Regelung existiert, welche die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache dem Vermieter auferlegt. Diese dispo-

sitive gesetzliche Bestimmung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB auch dann an die Stelle der unzulässigen Klausel, wenn eine für ihren Verwender günstigere vertragliche Gestaltungsmöglichkeit im Hinblick auf die Abwälzung der Instandhaltungspflicht bestünde. Daran ändern - entgegen der Ansicht der Revision - etwaige negative wirtschaftliche Folgen für den Vermieter, der gegebenenfalls im Hinblick auf die (unwirksame) Übertragung der Schönheitsreparaturen eine geringere Miete akzeptiert hat, nichts (vgl. Senatsurteile vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915 Rn. 21; vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, aaO Rn. 18; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 535 Rn. 127; BeckOGK-BGB/H. Schmidt, Stand 1. April 2020, § 535 Rn. 416).

- 18            b) Im Übrigen würde eine ergänzende Vertragsauslegung - anders als von der Klägerseite in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertreten - nicht zu der Annahme führen, die Vertragsparteien hätten - ausgehend von der hier vorliegenden Anmietung einer unrenovierten Wohnung und die Unwirksamkeit der Klausel in ihre Überlegungen einbeziehend - eine Regelung getroffen, wonach keine der Parteien Schönheitsreparaturen auszuführen hätte. Denn eine ergänzende Vertragsauslegung hat sich nicht nur an dem hypothetischen Parteiwillen, sondern auch an dem objektiven Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zu orientieren und muss zu einer die beiderseitigen Interessen angemessen berücksichtigenden Regelung führen. Es geht daher darum zu ermitteln, was die Parteien bei einer angemessenen, objektiv-generalisierenden Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie bedacht hätten, dass die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel jedenfalls unsicher war (vgl. Senatsurteile vom 14. März 2012 - VIII ZR 113/11, BGHZ 192, 372 Rn. 24; vom 28. Oktober 2015 - VIII ZR 158/11, BGHZ 207, 209 Rn. 70; vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18, juris Rn. 35; jeweils mwN).

19           Hiernach kann nicht angenommen werden, dass redliche, um einen angemessenen Interessenausgleich bemühte Mietvertragsparteien nach Treu und Glauben eine insoweit einseitig den Vermieter begünstigende Regelung getroffen hätten, nach der sich der Mieter seines gesetzlichen Anspruchs auf Erhaltung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) in Form der Ausführung von Schönheitsreparaturen begeben würde und demgemäß von ihm gewünschte Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen hätte.

20           4. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand bestimmt sich, soweit - wie hier - Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks, hier der Nutzung als Wohnung, und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 18, 23; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, aaO Rn. 13; vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18, juris Rn. 25). Da sich somit der geschuldete vertragsgemäße Gebrauch, soweit - wie hier - die Mietsache selbst betroffen ist, bereits im Wege der Gesetzesauslegung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt, bedarf es nicht des Rückgriffs auf eine ergänzende Auslegung des Mietvertrags (vgl. Senatsurteile vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17, NJW 2019, 507 Rn. 23, und VIII ZR 67/18, juris Rn. 29).

21           Hiernach ist grundsätzlich der bei Überlassung der Wohnung unrenovierte Zustand vertragsgemäß. Dabei kann dahinstehen, ob die im Formularmietvertrag maschinenschriftlich eingefügte Regelung, wonach der Beklagte die Wohnung übernimmt "wie sie steht und liegt", wirksam ist.

22           Denn ungeachtet dessen handelt es sich bei dem hier maßgebenden Dekorationszustand der Wohnung um einen für beide Parteien ohne Weiteres wahrnehmbaren Umstand. Die Wohnung wurde vor Abschluss des Mietvertrags

besichtigt. Danach war für den Beklagten mangels abweichender Abreden klar ersichtlich, dass er eine unrenovierte Wohnung anmietet. Dies konnte er bei seinen Erwägungen, ob er den Mietvertrag abschließt, berücksichtigen und er hat die Mietsache im Ergebnis in dem Zustand akzeptiert, in dem sie sich befand (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, NJW-RR 1993, 522 unter II 2 b; vom 18. April 2007 - XII ZR 139/05, NJW-RR 2007, 1021 Rn. 28; Hartmann, WuM 2015, 406, 408; Lehmann-Richter, WuM 2016, 529, 534).

23 a) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich nicht deshalb etwas anderes, weil dem Dekorationszustand der Mietsache eine Veränderung während des Mietverhältnisses "zwingend immanent" sei. Dies steht der Annahme eines bestimmten anfänglichen "Soll-Zustands" der Wohnung nicht entgegen. Vergleichbar mit sich ebenfalls ändernden technischen Normen, bei welchen nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen und zu erhalten ist (vgl. Senatsurteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17, aaO mwN), ist bezüglich der Dekoration grundsätzlich der Zustand bei Überlassung der Wohnung maßgebend. Abweichende Vereinbarungen haben die Parteien vorliegend nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht getroffen.

24 b) Der Annahme des unrenovierten Zustands der Wohnung als vertragsgemäß steht, anders als das Berufungsgericht meint, nicht entgegen, dass es an einer konkreten Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf den (schlechten) Anfangszustand fehle. Wie ausgeführt setzt die Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands nicht zwingend Parteivereinbarungen voraus. Fehlen diese, sind die Verkehrsanschauung sowie der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) maßgebend.

- 25           c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann der Beklagte aus der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel in § 4 Ziffer 8 des Mietvertrags nichts dafür herleiten, dass ein besserer als der bei Mietbeginn vorhandene Anfangszustand der vertraglich vereinbarte und geschuldete Zustand gewesen sei, weil sich die Vermieter spiegelbildlich an dem in der Klausel zum Ausdruck gekommenen Willen einer von Zeit zu Zeit gebotenen dekorativen Herichtung der Wohnung festhalten lassen müssten. Diese Herstellungspflicht habe nach dem Parteiwillen - die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel unterstellt - eine vollständige Wohnungsrenovierung umfasst (mit ähnlicher Begründung einen renovierten Wohnungszustand als vertragsgemäß annehmend auch Artz, NZM 2015, 801, 804 f.; Flatow, WuM 2009, 208, 209).
- 26           Diese Begründung verkennt die Rechtsfolge der Unwirksamkeit der Klausel zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter und misst dieser Klausel einen Inhalt bei, den sie - was der Senat selbst beurteilen kann, da Allgemeine Geschäftsbedingungen wie revisible Rechtsnormen vom Revisionsgericht selbst ausgelegt werden können (st. Rspr.; vgl. Senatsurteil vom 5. Oktober 2016 - VIII ZR 222/15, BGHZ 212, 140 Rn. 39; Senatsbeschluss vom 2. Juli 2019 - VIII ZR 74/18, NJW-RR 2019, 1202 Rn. 18; jeweils mwN) - nicht hat.
- 27           Die Folge der nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht, dass sich die in ihr statuierte Pflicht gleichsam "umdrehte", so dass nunmehr den Vermieter eine entsprechende Verpflichtung träfe. Vielmehr tritt - wie ausgeführt - gemäß § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB an ihre Stelle; allein hiernach sind der Inhalt und der Umfang der Vermieterpflichten zu ermitteln (vgl. hierzu AG Frankfurt am Main, Beschluss vom 6. Juli 2009 - 33 C 4800/08, juris Rn. 18).

28           Soweit das Berufungsgericht der (unwirksamen) Schönheitsreparaturklausel den Inhalt beimisst, der Mieter wäre an sich - im Falle der Wirksamkeit der Klausel - zu einer umfassenden Renovierung verpflichtet gewesen und dies - wie aufgezeigt zu Unrecht - auf den Vermieter übertragen will, kann es sich nicht auf die Rechtsprechung des Senats stützen. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nimmt der Senat deshalb an, weil die Klausel nach der im Bereich der Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung so zu verstehen ist, dass der Mieter auch Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen und damit die Wohnung umfassend zu renovieren habe (vgl. Senatsurteile vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, aaO Rn. 24 ff.; vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16, aaO). Dieser so ermittelte Inhalt kann jedoch gerade nicht mit dem vertragsgemäßen Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB gleichgesetzt und hiernach angenommen werden, die Wohnung sei ungeachtet ihres Zustands bei Überlassung im Bedarfsfall stets vollständig zu renovieren.

29           Zudem verkennt das Berufungsgericht, dass die Klausel zur Übertragung von Schönheitsreparaturen in Fällen wie dem vorliegenden nur dann wirksam ist, wenn dem Mieter ein angemessener finanzieller Ausgleich gewährt wird, der ihn so stellt, als wäre ihm renovierter Wohnraum überlassen worden (vgl. Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, aaO Rn. 35 mwN). Erhält der Mieter einen solchen Ausgleich jedoch - wie vorliegend - nicht und ist die Klausel daher unwirksam, kann nicht ein "Wille der Parteien", insbesondere des Mieters, angenommen werden, die Wohnung solle dennoch von ihm umfänglich renoviert werden. Dies auf den Vermieter zu übertragen, hätte auch zur Folge, dass der Umfang seiner Erhaltungspflicht über denjenigen der Überlassungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) hinausginge, was nur bei einer entsprechenden Parteivereinbarung angenommen werden kann (vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 37 f.).

30 d) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts folgt Gegenteiliges schließlich nicht aus einem Vergleich mit dem Fall der Überlassung einer frisch renovierten Wohnung.

31 Das Berufungsgericht verkennt, dass ein Vermieter - ebenso wie der Mieter - nicht verpflichtet ist, bereits bei jeder durch den vertragsgemäßen Gebrauch (§ 538 BGB) zwangsläufig eintretenden (geringfügigen) Verschlechterung des Dekorationszustands der Wohnung unmittelbar tätig zu werden und Schönheitsreparaturen auszuführen. Der Anspruch auf Durchführung von Renovierungsarbeiten wird vielmehr (erst) fällig, wenn objektiv ein Renovierungsbedarf besteht; lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren lösen eine Renovierungsverpflichtung demgegenüber nicht aus (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 192/04, NJW 2005, 1862 unter II; vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13, NJW 2015, 1871 Rn. 18, insoweit in BGHZ 204, 316 nicht abgedruckt).

32 e) Hiernach ist der - unrenovierte - Zustand der Wohnung bei Überlassung an den Beklagten im Jahr 1992 der vertragsgemäße Zustand und bestimmt deshalb - grundsätzlich - den Umfang der Erhaltungspflicht der Kläger.

33 Entgegen der Auffassung der Revision können jedoch einem Mieter, der - wie hier der Beklagte - eine Wohnung mit "gebrauchter Dekoration" anmietet und bereits vorhandene Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert, nicht allein deshalb jegliche Ansprüche infolge eines weiteren Verschleißes abgesprochen werden (vgl. Senatsurteil vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, NJW-RR 2010, 737 Rn. 25). Vielmehr kann auch eine bereits renovierungsbedürftige Wohnung durchaus noch weiter abgenutzt werden (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253, 268 f.) und steht dem Mieter bei einer weiteren (wesentlichen) Verschlechterung des Dekorationszustandes, wie er hier angesichts des zeitlichen Ablaufs

von rund 25 Jahren nahe liegt und von dem Beklagten auch geltend gemacht worden ist ("Vergrauungen" und "Vergilbungen"), ein Instandhaltungsanspruch zu. Da das Berufungsgericht insoweit keine Feststellungen getroffen hat, ist das Vorliegen einer wesentlichen Verschlechterung für das Revisionsverfahren zu unterstellen.

34            5. Allerdings ist die Wiederherstellung des bei Mietbeginn vorhandenen (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustands in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll und liegt deshalb auch nicht im Interesse der Mietvertragsparteien. Vielmehr sind in diesen Fällen allein solche Arbeiten sach- und interessengerecht, welche zu einem (frisch) renovierten Zustand der Wohnung führen.

35            Durch solche Arbeiten würden allerdings nicht nur die vom derzeitigen Mieter bewirkten - von ihm grundsätzlich nicht zu vertretenden (§ 538 BGB) - Gebrauchsspuren beseitigt, sondern auch diejenigen aus dem Zeitraum vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis. Der Mieter erhielte damit eine Wohnung mit einem besseren als dem als vertragsgemäß akzeptierten anfänglichen Dekorationszustand.

36            Im Bereich von Schönheitsreparaturen, bei denen es nicht um funktionale Mängel geht, ist bei dieser Sachlage unter Berücksichtigung von Treu und Glauben anzunehmen, dass der Vermieter nach einer eingetretenen wesentlichen Verschlechterung des (vertragsgemäßen) unrenovierten Zustands auf Verlangen des Mieters zwar eine (frische) Renovierung vorzunehmen hat, der infolgedessen bewirkten Besserstellung des Mieters aber durch eine angemessene Kostenbeteiligung Rechnung zu tragen ist.

37            a) Der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bildet eine allen Rechten, Rechtslagen und Rechtsnormen immanente Inhaltsbegrenzung (vgl.

Senatsurteil vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14, NJW-RR 2015, 457 Rn. 28). Welche Anforderungen sich daraus im Einzelfall ergeben, kann regelmäßig nur durch eine umfassende Bewertung der gesamten Fallumstände, die dem Tatrichter obliegt, entschieden werden. Hiernach ist - vorliegend bezogen auf den Erhaltungsanspruch des Mieters - unter Abwägung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln, ob und inwieweit einem Beteiligten die Ausübung seiner Rechtsposition verwehrt ist (vgl. BGH, Urteile vom 14. Juni 2016 - XI ZR 242/15, BGHZ 210, 348 Rn. 40; vom 12. Juli 2016 - XI ZR 501/15, BGHZ 211, 105 Rn. 18; vom 27. Februar 2018 - VI ZR 109/17, NJW 2018, 1756 Rn. 20).

38            b) Die Parteien des mietvertraglichen Dauerschuldverhältnisses sind durch wechselseitige Rechte und Pflichten miteinander verbunden. So trifft - wie ausgeführt - den Vermieter die Erhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB); die Regelung des § 538 BGB, wonach der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat, wiederholt dies klarstellend (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07, NJW 2008, 2432 Rn. 12). Diese Erhaltungspflicht des Vermieters stellt eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung dar, welche sich nicht in der einmaligen Handlung des Überlassens erschöpft, sondern dahin geht, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten (Senatsurteil vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 19/14, BGHZ 206, 1 Rn. 49 mwN). Diese Dauerverpflichtung - vorliegend in Form der Durchführung der Schönheitsreparaturen - bezieht sich jedoch nur auf den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand. Auf diesen - vorliegend unrenovierten - (Soll-)Zustand hat der Mieter sich eingelassen und das Vorhandensein von Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert. Daher wäre es unbillig, den Vermieter mit sämtlichen Kosten einer Renovierung zu belasten. Nach der gebotenen wertenden Betrachtungsweise unter

Beachtung des mietvertraglichen Äquivalenzverhältnisses entspricht es hier nach dem Willen redlicher, die beiderseitigen Interessen berücksichtigenden und um deren angemessenen Ausgleich bemühten Vertragspartner eines Dauerschuldverhältnisses, dass Renovierungsarbeiten vorgenommen werden und zwar solche, durch welche die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt wird und sich der Mieter seinerseits an den Kosten in angemessenem Umfang beteiligt.

39 c) Allein mit diesem Inhalt besteht der Anspruch des Mieters. Denn das in § 242 BGB verankerte Prinzip von Treu und Glauben bildet - wie ausgeführt - eine allen Rechten immanente Schranke des Anspruchs (vgl. BGH, Urteile vom 14. Oktober 1991 - II ZR 249/90, NJW 1992, 569 unter II 1 b; vom 16. Februar 2005 - IV ZR 18/04, NJW-RR 2005, 619 unter II 2 a; vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14, aaO; MünchKommBGB/Schubert, 8. Aufl., § 242 Rn. 83). Damit kann sich ein Vermieter - anders als in der Revisionsverhandlung vor dem Senat vorgebracht - nicht mit Erfolg darauf berufen, ihm sei die Wiederherstellung des unrenovierten Anfangszustands unmöglich, so dass ein Anspruch des Mieters auf Vornahme von Schönheitsreparaturen ausgeschlossen sei (§ 275 Abs. 1 BGB). Vielmehr ist der unter Beachtung der vorstehend dargestellten Maßstäbe von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gegebene Anspruch des Mieters vom Vermieter erfüllbar.

40 d) Die Bestimmung des Umfangs der Kostenbeteiligung im Einzelfall ist Sache des Tatrichters, der insoweit von der ihm nach § 287 Abs. 2 ZPO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen kann (vgl. zur Bemessung des Aufwands bei eigener Renovierungstätigkeit Senatsurteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188 Rn. 24 f. [zum Bereicherungsanspruch des Mieters, der ihn nicht treffende Schönheitsreparaturen ausführt]). Unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenlage von Vermieter

und Mieter wird, soweit nicht im Einzelfall Besonderheiten vorliegen, in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein.

41           6. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung sind der Antrag des Beklagten und dementsprechend auch die Verurteilung der Kläger zur Vornahme der vom Beklagten bezüglich einzelner Teile der Wohnung (bestimmte Decken, Wände, Türen) begehrten Arbeiten auf die Herstellung einer frischen Renovierung und nicht lediglich auf die Wiederherstellung des (unrenovierten) Zustands bei Mietbeginn gerichtet. Denn nach dem vom Berufungsgericht bestätigten Urteil des Amtsgerichts sind die Kläger zur Vornahme von Malerarbeiten an den genannten Wohnungsteilen verpflichtet, durch die - notwendigerweise - nicht nur die beanstandete Vergilbung und Vergrauung beseitigt, sondern gleichzeitig ein (frisch) renovierter Zustand hergestellt wird.

### III.

42           Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zur (wesentlichen) Verschlechterung des Dekorationszustands im Vergleich zum Zeitpunkt der Überlassung und damit zum Vorliegen eines nicht mehr vertragsgemäßen Zustands der Wohnung getroffen hat. Zudem wird das Berufungsgericht den Parteien in der neuen Verhandlung Gelegenheit zu geben haben, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats zum Umfang einer Kostenbeteiligung des Beklagten vorzutragen und die Anträge hieran anzupassen.

43           Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

44

Für das weitere Verfahren weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter - vergleichbar einem Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) - entgegenhalten kann, dieser müsse sich an den dafür erforderlichen - vom Vermieter zu beziffernden - Kosten beteiligen (vgl. zur entsprechenden Pflicht eines Auftragnehmers im Werkvertragsrecht, wenn sich der Auftraggeber an den Mängelbeseitigungskosten zu beteiligen hat: BGH, Urteil vom 22. März 1984 - VII ZR 50/82, BGHZ 90, 344, 352). Der Mieter kann im Klageverfahren - insbesondere zur Vermeidung eines teilweisen Unterliegens - seiner Kostenbeteiligungspflicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) (nur) Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt (vgl. zum Fall der Mangelbeseitigung begehrenden Auftraggebers: BGH, Urteil vom 22. März 1984 - VII ZR 286/82, BGHZ 90, 354, 358).

Dr. Milger

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 11.08.2017 - 19 C 408/15 -

LG Berlin, Entscheidung vom 24.07.2018 - 63 S 283/17 -