



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 185/14

Verkündet am:
18. März 2015
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 307 Bb, § 535 Abs. 1 Satz 2

- a) Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit Aufgabe von BGH, Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253).
- b) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.
- c) Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Ge-

samtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

- d) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14 - LG Berlin

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 25. Juni 2014 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Beklagten gegen den Zahlungsanspruch zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 9. August 2013 im Kostenpunkt und hinsichtlich des Zahlungsanspruchs abgeändert.

Die Klage wird hinsichtlich des Zahlungsanspruchs insgesamt abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren seit dem 1. Oktober 2002 Mieter einer aus vier Zimmern nebst Küche, Diele, Bad und Balkon bestehenden Wohnung der Kläger in Berlin. Die Parteien vereinbarten eine Monatsmiete von 504,71 € sowie eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 132,53 €. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Formularbestimmungen:

"§ 4 Nr. 6

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

[...]

§ 14 Nr. 1

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 5 Jahre,

in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

[...]."

2 Unter § 12 Nr. 2 des Mietvertrages ist nach dem vorgedruckten Text "Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen: ..." handschriftlich ergänzt:

"Der Mietvertrag wird per 1.10.2002 geschlossen. Mietzahlung ab 15. Oktober 2002, da Mieter noch Streifarbeiten in 3 Zimmern vornimmt.

[...]."

- 3 Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis zum 30. November 2011 und gaben die Wohnung am 29. Dezember 2011 zurück. Mit Schreiben vom 6. Januar 2012 forderten die Kläger die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 25. Januar 2012 unter anderem zur Vornahme näher bezeichneter Schönheitsreparaturen auf.
- 4 Die Kläger haben auf der Basis eines Kostenvoranschlages eines Malerbetriebes vom 6. Februar 2012 Schadensersatz für nicht beziehungsweise nicht fachgerecht vorgenommene Schönheitsreparaturen verlangt. Die Beklagten haben unter Beweisantritt geltend gemacht, die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand übernommen zu haben; die bei Mietbeginn erforderliche Renovierung sei durch die Gegenleistung der Kläger in Form eines zweiwöchigen Mieterlasses nicht abgegolten worden.
- 5 Das Amtsgericht hat der Klage - unter deren Abweisung im Übrigen - in Höhe von 5.759,69 € nebst Zinsen stattgegeben sowie festgestellt, dass sich der Rechtsstreit in Höhe von 197,20 € in der Hauptsache erledigt habe. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Verurteilung nur in Höhe von 5.453,14 € nebst Zinsen aufrechterhalten und das Rechtsmittel im Übrigen zurückgewiesen.
- 6 Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren hinsichtlich des Zahlungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit
für das Revisionsverfahren von Bedeutung, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Den Klägern stehe ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten zu,
weil diese fällige Schönheitsreparaturen nicht vorgenommen hätten. Das Beru-
fungsgericht folge der Bewertung des Amtsgerichts, wonach davon auszugehen
sei, dass die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsrepa-
raturen gemäß § 4 Nr. 6, § 14 Nr. 1 des Mietvertrages wirksam sei. Die Rege-
lung sei nicht deshalb gemäß § 307 BGB unwirksam, weil die Wohnung bei
Anmietung nicht (vollständig) renoviert gewesen sei und die Beklagten unstreitig
Renovierungsarbeiten vorgenommen hätten, für die sie keinen diesen Leis-
tungen entsprechenden Ausgleich erhalten hätten.

10 Zwar sei im Mietvertrag vom 1. Oktober 2002 vorgesehen, dass die Mie-
ter noch Renovierungsarbeiten in drei Zimmern vornehmen und der Beginn der
Mietzahlungspflicht deshalb auf den 15. Oktober 2002 verschoben werde. Eine
die Mieter unzumutbar belastende Benachteiligung dadurch, dass ihnen sowohl
die Anfangs- als auch die laufende Renovierung übertragen worden sei, ergebe
sich aus dem Zusammenspiel dieser Regelungen aber nicht, denn die Mieter
seien nicht verpflichtet gewesen, diese Arbeiten zu Beginn des Mietverhältnis-
ses in bestimmter Art und Weise sowie in bestimmter Frist auszuführen.

11 Die formularmäßige Regelung stelle auch im Übrigen keine für den Mie-
ter unzumutbare Benachteiligung dar. Wie der Bundesgerichtshof noch durch
Urteil vom 20. Oktober 2004 (VIII ZR 378/03) unter Bezugnahme auf seinen

Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 (VIII ARZ 9/86) entschieden habe, sei die Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter auch bei einer anfänglich nicht renovierten Wohnung nach Maßgabe eines - wie hier - nicht starren Fristenplans wirksam, selbst wenn ein Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung ausgeschlossen sei, wenn die Renovierungsfristen erst mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen begännen. Davon sei indessen auszugehen, weil sich die Regelungen im Mietvertrag mangels anderer Vereinbarungen nach ihrem Sinngehalt auf diesen Vertrag und seine Laufzeit beschränkten. Ob der Bundesgerichtshof, wie der Beschluss vom 20. Januar 2014 (VIII ZR 352/12) nahelege, von dieser über Jahrzehnte vertretenen Rechtsansicht Abstand nehmen werde, stehe derzeit nicht fest.

12 Schönheitsreparaturen seien in dem Umfang, den das Amtsgericht seinem Urteil zugrunde gelegt habe, auch fällig. Dafür spreche bereits die Dauer des Mietverhältnisses von etwa neun Jahren; nach allgemeiner Erfahrung würden Schönheitsreparaturen in dieser langen Zeit bei üblicher Nutzung fällig. Die Beklagten könnten sich nicht erfolgreich damit verteidigen, dass der vorgefundene Zustand demjenigen bei Mietbeginn entspreche. Da die Vereinbarung zur Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf sie wirksam sei, schuldeten sie jedenfalls während des Mietverhältnisses fällig gewordene Arbeiten. Bei der Dauer des Mietverhältnisses wirke sich nicht mehr aus, dass und ob dekorative Details der Wohnung bereits bei Anmietung verbraucht oder nicht fachgerecht ausgeführt gewesen seien.

II.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

14 Die auf Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen gerichtete Klage ist unbegründet. Den Klägern steht ein Anspruch auf

Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 Satz 1) nicht zu. Denn die Beklagten waren zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

15 1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Beurteilung sich an der früheren Senatsrechtsprechung orientiert (grundlegend: Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253, 261 ff., zu § 9 AGBG), ist die formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen - wie der Senat nunmehr entscheidet - gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn - wie hier - den Mietern ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wird.

16 a) Allerdings hat der Senat - worauf das Berufungsgericht abgestellt hat - in der Vergangenheit entschieden, dass Vornahmeklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB jedenfalls dann standhielten, wenn der Mieter nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werde (Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, aaO, S. 268 ff.). Durch Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 84 ff.) hat der Senat diese Beurteilung auf Quotenabgeltungsklauseln übertragen. In der Folgezeit hat der Senat seine Rechtsprechung zu den Vornahmeklauseln mehrfach bestätigt (Urteile vom 28. April 2004 - VIII ZR 230/03, NJW 2004, 2087 unter III d; vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 77/03, NJW 2004, 3042 unter II 2 a cc; vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03, NJW 2005, 425 unter II 1 a; vom 9. März 2005 - VIII ZR 17/04, NJW 2005, 1426 unter II; Hinweisbeschluss vom 18. November 2008 - VIII ZR 73/08, WuM 2009, 36 Rn. 2). Dies kann nicht aufrechterhalten werden.

- 17 b) Festzuhalten ist jedoch an dem Ausgangspunkt der vorgenannten Senatsrechtsprechung, wonach der Mieter auch bei Übernahme einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen nur zu den auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen verpflichtet werden darf. Er darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung - jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs durch den Vermieter - formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind (vgl. Rechtsentscheide vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, aaO S. 265 f., 268; vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, aaO S. 85 f.).
- 18 aa) In der Vergangenheit hat der Senat allerdings angenommen, es sei gewährleistet, dass der Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung nur die auf seine eigene Vertragszeit entfallenden Renovierungsleistungen vorzunehmen habe, wenn das Klauselwerk dahingehend ausgelegt werden könne, dass die üblichen Renovierungsfristen mit dem Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (Rechtsentscheide vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, aaO S. 268 f.; vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, aaO S. 84 ff.). Dabei ist der Senat von der Vorstellung ausgegangen, dass der Mieter nur mit Renovierungsarbeiten für seine eigene Vertragslaufzeit belastet würde, wenn die "üblichen" Renovierungsfristen im Falle der Überlassung einer unrenovierten Wohnung an den Mietbeginn anknüpfen.
- 19 bb) An dieser Sichtweise kann jedoch unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Maßstäben der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht mehr festgehalten werden. Bei Erlass der genannten Rechtsentscheide entsprach es noch der Praxis des Bundesgerichtshofs, den Anwendungsbereich von Allgemeinen

Geschäftsbedingungen unter Rückgriff auf § 242 BGB in einer Weise einzuschränken, die nach heutiger Sichtweise als unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Klausel auf den gerade noch zulässigen Inhalt eingestuft würde (vgl. Rechtsentscheid vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, aaO S. 87 f.). Diese Handhabung wurde durch die ab 2004 einsetzende Rechtsprechung des Senats zum Erfordernis eines flexiblen Fristenplans (dazu unten zu (1)) und später zusätzlich durch die Anwendung der kundenfeindlichsten Auslegung auch im Individualprozess (dazu unten zu (3)) abgelöst.

20

(1) Die Entwicklung zu einer strengeren Klauselkontrolle wird zunächst durch die Rechtsprechung des Senats zu "flexiblen" Renovierungsfristen verdeutlicht. Die oben genannten Rechtsentscheide gingen noch davon aus, dass die Schönheitsreparaturen nach einem bestimmten Fristenplan ausgeführt werden, mithin nach (allerdings damals nicht so bezeichneten) "starren" Fristen. Mit Urteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586) hat der Senat seine Rechtsprechung dahin abgeändert und weiterentwickelt, dass die Wirksamkeit formularmäßiger Vornahmeklauseln einen flexiblen Fristenplan voraussetzt, der Mieter mithin auch nach Ablauf üblicher Fristen seit der letzten Renovierung nur dann renovieren muss, wenn der Erhaltungszustand der Dekoration es erfordert. Der (Ausnahme-)Fall, dass die Vornahme von Schönheitsreparaturen trotz Ablauf üblicher Renovierungsfristen noch nicht erforderlich ist, wurde damit nicht mehr - wie bisher - über eine korrigierende Auslegung (§§ 133, 157 BGB) oder Anwendung von § 242 BGB vom Anwendungsbereich der Formulklausel ausgenommen, sondern führt seit der Entscheidung vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03, aaO) dazu, dass die Klausel, weil sie auch diesen Fall erfasst und den Mieter in dieser Konstellation unangemessen benachteiligt, insgesamt unangemessen und unwirksam ist.

21 (2) Das Senatsurteil vom 26. September 2007 (VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632) hat die Entwicklung zu einer strengeren Inhaltskontrolle von Vor- nahme- und Quotenabgeltungsklauseln fortgesetzt. In diesem Urteil, welches eine Quotenabgeltungsklausel betraf, hat der Senat Zweifel erkennen lassen, ob eine entsprechende Klausel bei einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB standhält. Der Senat hat diese Bedenken damit begründet, dass entweder - wenn der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsrepara- turen durchgeführt habe - sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen lasse, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst oder durch den Vor- mieter herbeigeführt worden sei, oder der Mieter - sofern er im Laufe seiner Mietzeit renoviert habe - doppelt belastet werde, indem er zusätzlich zu dem Schönheitsreparaturaufwand eine Kostenquote zu tragen habe, obwohl bezie- hungsweise weil er die von ihm (jedenfalls auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vormieter) vorgenommenen Dekorationsarbeiten noch nicht voll- ständig abgenutzt habe (vgl. Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, aaO Rn. 20). Einer abschließenden Entscheidung, ob eine Änderung der Rechtsprechung bezüglich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlas- sener Wohnungen geboten ist, bedurfte es in diesem Fall nicht, weil die betref- fende Wohnung renoviert übergeben worden war (Senatsurteil vom 26. Sep- tember 2007 - VIII ZR 143/06, aaO).

22 (3) Im Urteil vom 29. Mai 2013 (VIII ZR 285/12, NJW 2013, 2505) hat der Senat dann - unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung - eine Quotenab- geltungsklausel, die als Berechnungsgrundlage den Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes bestimmte, - entgegen der im Rechtsentscheid vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88, aaO, S. 82 ff.) vertre- tenen Auffassung - für unangemessen erachtet und dabei entscheidend darauf abgestellt, dass bei der Prüfung der Wirksamkeit der jeweils zu beurteilenden

Abgeltungsklausel diejenige Auslegung zugrunde zu legen sei, nach der dem vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag verbindliche Wirkung zukommt und es dem Mieter verwehrt ist, hiergegen Einwendungen zu erheben. Denn nach neuerer Rechtsprechung ist für die Inhaltskontrolle einer mehrdeutigen Allgemeinen Geschäftsbedingung nicht nur im Verbandsprozess, sondern auch im - hier gegebenen - Individualprozess von mehreren möglichen Deutungen die kundenfeindlichste Auslegung, also diejenige maßgebend, die zur Unwirksamkeit der Klausel führt (BGH, Urteile vom 29. April 2008 - KZR 2/07, BGHZ 176, 244 Rn. 19 mwN; vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08, NJW 2009, 3716 Rn. 8). Hierdurch wird zum einen § 305c Abs. 2 BGB Rechnung getragen, wonach sich Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders auswirken, und zum anderen vermieden, dass die Entscheidung im Individualprozess auf eine Klausel gegründet wird, die im Verbandsprozess für unwirksam zu erklären wäre (BGH, Urteile vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12 aaO Rn. 20; vom 29. April 2008 - KZR 2/07, aaO).

23 (4) In seinem Beschluss vom 22. Januar 2014 (VIII ZR 352/12, WuM 2014, 135 Rn. 5) hat der Senat schließlich angedeutet, dass die im Senatsurteil vom 26. September 2007 genannten Erwägungen auf die Inhaltskontrolle von Vornahmeklauseln übertragbar sein könnten, mit der Folge, dass bei einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als unangemessene Benachteiligung des Mieters angesehen werden könnte. Denn auch eine solche Klausel verpflichte den Mieter zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht habe.

24 2. Gemessen an der dargestellten Fortentwicklung der Maßstäbe für die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen

Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt - jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung - dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

25 a) Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme während des Mietverhältnisses anfallender Schönheitsreparaturen lässt sich bereits nach dem Wortlaut derartiger Regelungen nicht auf nach Mietbeginn entstehende Abnutzungsspuren beschränken. Denn sie stellen nicht auf den Zeitpunkt der Verursachung, sondern auf den Zeitpunkt der Renovierungsbedürftigkeit ab und schließen damit den vom Vormieter mitverursachten Renovierungsbedarf ein. Auch das hier verwendete Klauselwerk (§ 4 Nr. 6 des Mietvertrages) ermöglicht ein solches Verständnis nicht nur, sondern legt es sogar nahe. In der für einen Mieter als Gegner des Klauselverwenders ungünstigsten Auslegung könnte der Mieter bei entsprechendem Zustand der Mieträume sogar bereits unmittelbar nach Mietbeginn zur Renovierung verpflichtet sein, obwohl die Abnutzung der Wohnung nicht auf ihn zurückgeht.

26 Noch deutlicher würde die Benachteiligung des Mieters, wenn die Dekoration der Wohnung bei der Übergabe an diesen bereits so abgewohnt oder verbraucht ist, dass eine weitere Verschlechterung während der Vertragslaufzeit schon aus diesem Grund praktisch nicht mehr in Betracht kommt. Führt der Mieter in diesem Fall bei Vertragsbeginn eine Renovierung durch, zu der er nicht verpflichtet ist, müsste er spätestens bei Vertragsende gleichwohl renovieren, obwohl sich die Wohnung in keinem schlechteren Zustand befindet als sie ihm bei Nutzungsbeginn überlassen worden war. Auch diese Konstellation ist

nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung zugrunde zu legen und führt zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel, weil diese dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, die Wohnung gegebenenfalls in einem gegenüber dem Vertragsbeginn verbesserten Zustand zurückzugeben.

27 b) Die von der früheren Senatsrechtsprechung befürwortete Anknüpfung an den Ablauf von Renovierungsfristen nach Beginn des Mietverhältnisses ist demgegenüber nicht geeignet, eine unangemessene Benachteiligung des Mieters einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung zu verhindern. Der noch im Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 (VIII ARZ 9/86, aaO) vertretenen gegenteiligen Rechtsauffassung ist bereits durch die ab 2004 einsetzende Rechtsprechung des Senats, wonach die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen den Mieter nur dann nicht unangemessen benachteiligt, wenn ein vorgesehener Fristenplan "flexibel" ausgestaltet ist, die Grundlage entzogen worden. Flexible Fristen stellen auf den tatsächlichen Erhaltungszustand beziehungsweise einen bestehenden Renovierungsbedarf ab. Der Mieter ist bei einer flexiblen Renovierungsfrist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, sobald es der (abgenutzte) Erhaltungszustand der Dekoration erfordert, und zwar unabhängig davon, inwieweit dieser vom Mieter oder seinem Vormieter verursacht worden ist.

28 3. Entgegen einer vereinzelt in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Auffassung (AG Dortmund, NZM 2014, 826, 828; Schach, ZMR 2014, 944) ist eine Vornahmeklausel allerdings nicht schon deshalb unwirksam, weil sie so formuliert ist, dass sie sowohl auf renoviert als auch auf unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnungen Anwendung finden kann. Zwar erfolgt die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB auf der Grundlage einer generalisierenden Betrachtungsweise des Klauselinhalts; sie darf aber den konkreten Vertragsgegenstand nicht außer Acht lassen. Bei der Inhaltskontrolle ist im Indivi-

dualprozess daher jeweils danach zu unterscheiden, ob Gegenstand der Renovierungsverpflichtung des Mieters eine bei Vertragsbeginn renovierte oder eine unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Wohnung ist (Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, aaO S. 264; Staudinger/Coester, BGB, Neubearb. 2013, § 307 Rn. 113; siehe auch Pfeiffer in Wolf/Lindacher/Pfeiffer, AGB-Recht, 6. Aufl., § 307 BGB Rn. 86).

29 4. Nach diesen Grundsätzen bedarf es in Fällen, in denen streitig ist, ob die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden ist, tatrichterlicher Feststellungen (§ 286 Abs. 1 ZPO).

30 a) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Auch in der Vergangenheit hat der Senat nicht zwischen mehr oder weniger abgewohnten Mieträumen unterschieden (vgl. Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, aaO S. 264). Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung kommt es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschreiben und die Grenze fließend ist (vgl. Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, aaO S. 269).

31 Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine "renovierte" Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an,

ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt dies einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

32 b) Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für tatsächliche Umstände, aus denen sich die Unwirksamkeit einer AGB-Regelung ergibt, trägt im Individualprozess der sich auf die Unwirksamkeit der Klausel berufende Vertragspartner des Verwenders (BGH, Urteile vom 18. Mai 1983 - VIII ZR 83/82, NJW 1983, 1854 unter II 3; vom 29. Mai 1991 - IV ZR 187/90, NJW 1991, 2763 unter II 3 a; vom 21. November 1995 - XI ZR 255/94, NJW 1996, 388 unter II 2 b bb; vom 6. Dezember 2002 - V ZR 220/02, BGHZ 153, 148, 155; Staudinger/Coester, aaO, § 307 Rn. 104; Dammann in Wolf/Lindacher/Pfeiffer, aaO, Vor §§ 308, 309 BGB Rn. 19; Fuchs in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 11. Aufl., Vorb. v. § 307 BGB Rn. 109; Palandt/Grüneberg, BGB, 74. Aufl., § 307 Rn. 9; Erman/Roloff, BGB, 14. Aufl., Vorbemerkung zu §§ 307-309 Rn. 21; Baumgärtel/Schmidt-Eichhorn, Handbuch der Beweislast, 3. Aufl., § 307 BGB Rn. 2; Lehmann-Richter, NZM 2014, 818, 819).

33 Zwar kann dies Beweisschwierigkeiten aufwerfen, zumal sich die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzung der Renovierungsverpflichtung auf den Mieter häufig erst bei Vertragsende stellt. Jedoch stehen dem Mieter insoweit verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So kann er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird; daran wird regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten.

Beweiswert kommt auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren. Schließlich können etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden.

34 c) Nach dieser Maßgabe war die von den Beklagten gemietete Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger den Beklagten die Wohnung bei Mietbeginn mit Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum übergeben, weil in drei Zimmern noch Streicharbeiten vorzunehmen waren.

35 5. Allerdings kann die formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung gleichwohl wirksam vereinbart werden, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden (vgl. BGH, Urteile vom 25. Oktober 1995 - VIII ZR 258/94, NJW 1996, 389 unter II 2 d; vom 23. April 1991 - XI ZR 128/90, BGHZ 114, 238, 246 mwN). Die Parteien können sich etwa dafür entscheiden, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten hat (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 14/5663, S. 76).

36 Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung obliegt dem Vermieter als Klauselverwender, da es sich um besondere tatsächliche Umstände handelt, die eine Benachteiligung des Vertragspartners dennoch gerechtfertigt erscheinen lassen können (vgl. BGH, Urteil vom 29. Mai 1991 - IV ZR 187/90, aaO; Staudinger/Coester, aaO).

37 Danach fehlt es im gegebenen Fall an einem mit Rücksicht auf den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn genügenden Ausgleich der Benachteiligung. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mussten Anfang Oktober 2002 Streicharbeiten in drei Zimmern vorgenommen werden. Im Gegenzug haben die Parteien vereinbart, dass die Miete erst zur Monatsmitte zu entrichten ist. Das entspricht einem Nachlass im Umfang einer halben Monatsmiete. Dieser stellt mit Rücksicht darauf, dass hier drei von vier Zimmern der Mietwohnung betroffen waren, keine taugliche Kompensation dar.

38 6. Nach dieser Maßgabe ist im Streitfall die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen gemäß § 4 Nr. 6, § 14 Nr. 1 des Mietvertrages insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit kann nicht auf diejenigen Teile der Wohnung beschränkt werden, die dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden sind. Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klauseln kommt wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12, aaO Rn. 23 mwN). Ob die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf renovierte Teile der Wohnung beschränkt werden kann, bedarf hier keiner Entscheidung.

39 Die streitigen Klauseln sind nicht unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für das hier gegebene Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln. Dies macht auch die Revisionserwiderung nicht geltend. Zwar hat der Senat in früheren Entscheidungen Vornahmeklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen als wirksam erachtet. Selbst in Fällen, in denen eine vergleichbare Klausel zuvor nicht beanstandet worden ist, hat ihr Verwender aber - unbeschadet besonders gelagerter Sachverhalte - im Allgemeinen das Risiko zu tragen, dass die Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertrags-

partners als unwirksam beurteilt wird (Senatsurteile vom 5. März 2008 - VIII ZR 95/07, NJW 2008, 1438 Rn. 20; vom 31. Juli 2013 - VIII ZR 162/09, BGHZ 198, 111 Rn. 63; jeweils mwN).

40 An die Stelle der unwirksamen Klauseln tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Das bedeutet, dass der Vermieter mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen die Instandhaltungslast in vollem Umfang zu tragen hat (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, BGHZ 177, 186 Rn. 20; vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12, aaO).

III.

41 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; im Umfang der Anfechtung ist es aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sach-

verhalt erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Danach ist die Klage hinsichtlich des Zahlungsanspruchs in vollem Umfang abzuweisen.

42 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 09.08.2013 - 22 C 57/12 -

LG Berlin, Entscheidung vom 25.06.2014 - 65 S 388/13 -