

Schönheitsreparaturen und Ausgleichszahlung bei Umbauabsicht des Vermieters nach Mietende: Was gilt, wenn der Vermieter nicht umbaut, sondern das Objekt verkauft?

BGH, Urteil vom 12. Februar 2014 – XII ZR 76/13¹

Vom Landgericht² bzw. OLG Koblenz³ kam ein Verfahren zum BGH, in dem es um die Frage einer Ausgleichszahlung des Mieters ging, wenn die vom Mieter geschuldeten und spätestens bei Mietende fälligen Schönheitsreparaturen sinnlos wären, weil der Vermieter anschließend das Objekt umbauen will und eine vom Mieter durchgeführte Renovierung dadurch wieder zunichte gemacht werden würde. Für diese Konstellation haben sowohl der VIII. Senat für die Wohnraummiete⁴ als auch der XII. Senat für die Gewerberaummiete⁵ in st. Rspr. den Grundsatz entwickelt, dass sich der ursprüngliche Erfüllungsanspruch des Vermieters *im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung* in einen Anspruch auf eine sog. Ausgleichszahlung umwandelt.

Der Fall:

Der jetzt vom XII. Senat entschiedene Fall zeichnete sich dadurch aus, dass der Vermieter nach dem Auszug des Mieters das Gebäude längere Zeit leer stehen ließ und sodann veräußerte, ohne die angekündigten Umbaumaßnahmen durchgeführt zu haben. Die Mieter hatten die geforderte Ausgleichszahlung bereits vorher mit der Begründung abgelehnt, die mietvertragliche Schönheitsreparaturenklausel sei unwirksam.

Das LG Koblenz hatte die Klage des Vermieters abgewiesen, das OLG hatte ihr stattgegeben. Auf die Revision der Mieter hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und das erstinstanzliche Urteil wieder hergestellt.

Das OLG war der Auffassung, durch den späteren Verkauf des Objekts ohne eine vorherige Renovierung sei der – mit der Mitteilung der ursprünglichen Umbauabsicht an die Mieter entstandene – Ausgleichsanspruch der Vermieter nicht untergegangen. In einem zweiten Schritt hatte das OLG den Klageanspruch auch der Höhe nach geprüft und bejaht. Eine Beschränkung des Ausgleichs auf die fiktiven Aufwendungen der Mieter für die Durchführung der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung komme nicht in Betracht, weil die Mieter bereits „im Vorfeld“ die Erfüllung ihrer Renovierungsverpflichtung abgelehnt und damit zu erkennen gegeben hätten, dass sie nicht erfüllungsbereit waren. Infolgedessen schuldeten sie den Ver-

¹ BGHZ 200, 133 = WuM 2014, 201 = Grundeigentum 2014, 453 = NZM 2014, 270 = NJW 2014, 1521 = DWW 2014, 179 = ZMR 2014, 532

² Urteil vom 27. Juni 2012 – 6 O 39/11, nicht veröffentlicht

³ Urteil vom 12. April 2013 – 10 U 832/12, Grundeigentum 2013, 1336 = ZMR 2013, 882

⁴ seit Rechtsentscheid vom 30. Oktober 1984 - VIII ARZ 1/84, BGHZ 92, 363; zuletzt Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03, WuM 2005, 50 = NZM 2005, 58 = NJW 2005, 425 = ZMR 2005, 109

⁵ seit Urteil vom 5. Juni 2002 – XII ZR 220/99, BGHZ 151, 53

mietern den Betrag, den diese für eine Ersatzvornahme hätten aufwenden müssen, mithin die Kosten für die Beauftragung eines Fachbetriebes.

Die Entscheidung:

Der XII. Senat des BGH hat dies alles jedoch anders gesehen. In seiner ausführlich begründeten Grundsatzentscheidung lehnt er eine ergänzende Vertragsauslegung ab, weil es an einer Regelungslücke, d.h. an einer planwidrigen Unvollständigkeit der Bestimmungen des Rechtsgeschäfts fehle. Dies sei nur der Fall, wenn ohne Vervollständigung des Vertrages eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu finden wäre. Abgesehen davon *dürfe die ergänzende Vertragsauslegung nicht zu einer wesentlichen Erweiterung des Vertragsinhalts führen*. Von dem primären Erfüllungsanspruch könne der Vermieter nur „unter Einhaltung des Verfahrens nach § 281 Abs.1 BGB“ abweichen und einen Ersatzanspruch nach auf Geldzahlung geltend machen. Die Auffassung des OLG würde es dem Vermieter ermöglichen, auch bei bestehender Erfüllungsbereitschaft des Mieters durch Behauptung einer Umbauabsicht den Erfüllungsanspruch in einen Geldanspruch umzuwandeln und nach Zahlung des Geldbetrages von dem Umbau abzusehen. Dies würde jedoch zu einer erheblichen Erweiterung der Rechte des Vermieters führen, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung unzulässig sei. Die Gefahr einer „kompensationslosen“ Befreiung des Mieters von seiner Renovierungspflicht bestehe nicht, weil bei einer Veräußerung des Objekts der Erfüllungsanspruch des Vermieters gem. § 566 Abs.1 BGB auf den Erwerber übergehe.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) Das Berufungsurteil des OLG Koblenz war durchaus überzeugend begründet. Zur Verstärkung der Argumentation des OLG hätte sich noch anführen lassen, dass nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen Teil des von ihm geschuldeten Entgelts ist. Mit der Durchführung der Renovierungsarbeiten am Ende des Mietverhältnisses – sei es wegen ihrer turnusmäßigen Fälligkeit oder auf Grund einer wie hier individuell ausgehandelten und deshalb wirksamen Endrenovierungsklausel – erbringt der Mieter mithin nur eine Leistung für die Nutzung des Objekts in der vorangegangenen Zeit. Diese Leistung verliert ihren Rechtsgrund nicht dadurch, dass der Vermieter – entgegen seiner ursprünglichen Absicht – wegen einer nachträglichen Änderung der Verhältnisse von dem Umbau absieht und das Objekt veräußert.

2) Ob die Überlegungen des BGH absolut zwingend sind und eine Umgehungsabsicht dem Vermieter ohne konkrete Anhaltspunkte unterstellt werden kann, könnte man mit einem Fragezeichen versehen. Fraglich erscheint auch, ob das Urteil vom Februar 2014 tatsächlich Klarheit über die „zwingenden“ Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung und der Umwandlung des Erfüllungsanspruchs hinsichtlich einer Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters in einen auf Geldzahlung gerichteten Ausgleichsanspruch des Vermieters

bringt. Der für die Gewerberaummiete zuständige XII. Zivilsenat des BGH hat die Grenzen insoweit sehr eng gezogen, und man wird abwarten müssen, ob der VIII. Senat – zuständig für die Wohnraummiete – dem folgt. Das letzte Wort dürfte in diesem Punkt m.E. noch nicht gesprochen sein. Allerdings hatte der VIII. Senat einen vergleichbaren Sachverhalt bisher noch nicht zu entscheiden.

Besondere Bedeutung kommt dem Urteil jedenfalls insoweit zu, als die Rechtsfigur der ergänzenden Vertragsauslegung in der neueren Rechtsprechung des BGH eine „steigende Tendenz“ aufweist; erinnert sei nur an die Urteile des VIII. Senats zur unwirksamen Zeitmietvertrag und die ergänzende Vertragsauslegung im Sinne eines beiderseitigen befristeten Kündigungsverzichts. Für die Praxis der Wohnungswirtschaft, die Mieterverbände und ihre anwaltlichen Vertreter empfiehlt es sich, die weitere einschlägige Rechtsprechung der beiden Senate aufmerksam zu beobachten.