

**BGH**  
**18.3.2009**  
**XII ZR 200/06**

**Zur Frage einer durch Individualabrede vereinbarten Endrenovierungsklausel in einem Mietvertrag über Gewerberäume.**

**BGB § 535 Abs. 1**

AG Berlin-Tiergarten, Entscheidung vom 24.05.2006 - 5 C 166/06  
LG Berlin, Entscheidung vom 23.10.2006 - 62 S 187/06 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 2009 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterinnen Weber-Monecke und Dr. Vézina sowie die Richter Dose und Dr. Klinkhammer für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin in Berlin-Mitte vom 23. Oktober 2006 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

**Tatbestand:**

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Ersatz der Kosten, die sie für die Endrenovierung der von ihr gemieteten Gewerberäume aufgewendet hat.

Mit Vertrag vom 24. November 1998 mietete die Klägerin von der Beklagten zu 1, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Gesellschafter die Beklagten zu 2 und zu 3 sind, Gewerberäume. Der Vertrag wurde einvernehmlich am 28. Februar 2005 beendet. Zu den Schönheitsreparaturen und der Instandhaltung enthält er u.a. folgende Klauseln:

§ 1 Mieträume

...

7. Der übergebene Teppichboden ist etwa zwei Jahre lang benutzt und grundgereinigt, wobei vor allem im ersten Zimmer optisch noch leichte Verunreinigungen zu sehen sind. Es wird vereinbart, dass während der Mietzeit vermierterseits keinerlei Arbeiten an dem Teppichboden durchgeführt werden müssen, dass aber andererseits der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den Teppichboden nicht durch einen neuen ersetzen muss, sondern nur etwaige Beschädigungen, die durch unsachgemäße Behandlung entstanden sind, zu beseitigen hat.

§ 7 Instandhaltungen, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Veränderungen

1. Schönheitsreparaturen

- a) Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.
- b) Bei Beendigung des Vertrages sind die Mieträume vom Mieter neu zu renovieren, wobei maßgebend der ursprüngliche Ausstattungsstandard ist. Die Verpflichtung zur Renovierung bei Beendigung vereinbaren die Parteien deshalb, weil die Räume bei Übergabe neu errichtet worden sind und weil sie davon ausgehen, dass eine Neurenovierung nach Ablauf der Vertragszeit angemessen ist.

2. Instandsetzung, Instandhaltung

...

Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart bedürfen der Einwilligung des Vermieters.

...

Bei der Festsetzung der Höhe des Mietzinses ist berücksichtigt worden, welche Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten (auch Schönheitsreparaturen) der Mieter übernommen hat.

Die Klägerin führte gemäß § 7 Ziff. 1 b des Vertrages Endrenovierungsarbeiten durch. Mit der Klage verlangt sie von den Beklagten Ersatz der von ihr hierfür aufgewendeten Kosten, weil die Klausel unwirksam sei.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsanspruch weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

#### **I.**

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in Das Grundeigentum 2007, 517 veröffentlicht ist, hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

Es könne dahinstehen, ob § 7 Ziff. 1 des Mietvertrages unwirksam sei. Dafür spreche allerdings die auch nach Vortrag der Beklagten nicht im Einzelnen ausgehandelte Klausel in § 7 Ziff. 2 des Mietvertrages, nach der Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart der Zustimmung des Vermieters bedürften. Diese Klausel sei als allgemeine Geschäftsbedingung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam. Denn sie wirke sich wie eine unwirksame Endrenovierungsklausel aus, indem sie vom Mieter, der während des Mietvertrages von der vorgegebenen Ausführungsart abweiche, verlange, dass er bei Mietende in jedem Fall renoviere. Da § 7 Ziff. 2 des Mietvertrages im Kontext der einheitlichen Regelung des § 7 des Mietvertrages zu sehen sei, dürfte dessen Unwirksamkeit auch auf § 7 Ziff. 1 durchschlagen.

Letztlich könne diese Frage aber ebenso dahinstehen, wie die Frage, ob in dem Umstand, dass die Klägerin sich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bereit erklärt habe, ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis liege. Denn ein Anspruch der Klägerin auf Erstattung der für die Endrenovierung aufgewendeten Kosten bestehe in keinem Fall.

Aus ungerechtfertigter Bereicherung ergebe sich schon deshalb kein Anspruch, weil dieser auf Ausgleich des durch die Leistung des Mieters eingetretenen Wertzuwachses auf Vermieterseite gerichtet sei und die Klägerin nicht substantiiert vorgetragen habe, dass der Beklagten zu 1 durch die Schönheitsreparaturen ein höherer Ertragswert des Mietobjekts zugeflossen sei. Auch ein Anspruch nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag sei nicht begründet. Es fehle nämlich an einem Fremdgeschäftsführungswillen der Klägerin. Der Mieter, welcher irrig glaube, mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen eine Vertragspflicht zu erfüllen, wolle ein eigenes Geschäft führen. Dies komme zwar dem Erhalt und der Verbesserung des Mietobjekts und damit letztlich auch dem Vermieter zugute. Darauf könne es jedoch nicht maßgeblich ankommen. Denn auch wenn der Mieter irrtümlich meine, einer originären - nicht übertragenen - Mieterpflicht nachzukommen, kämen seine Maßnahmen der Mietsache zugute. In diesem Fall solle jedoch nach Langenberg (Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 9. Aufl. § 539 BGB Rdn. 30) - anders als im hier zu entscheidenden Fall - eine irrtümliche Eigengeschäftsführung vorliegen, welche gemäß § 687 Abs. 1 BGB die Anwendung der §§ 677 ff. BGB ausschließe. Diese Differenzierung überzeuge nicht. So obliege grundsätzlich dem Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen. Insofern übernehme der Mieter eine fremde Pflicht, wenn ihm die Schönheitsreparaturen überbürdet

würden. Aus dem Pflichtenkreis des Vermieters scheidet diese damit aus. Scheitert die Übertragung, tritt zwar die gewollte Rechtsfolge nicht ein, gleichwohl nimmt der Mieter die Reparaturverpflichtung aber letztlich - wenn auch irrtümlich - subjektiv als eigene wahr.

Dieses Ergebnis sei auch sachgerecht. Denn die wirksame Verpflichtung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter stelle eine Hauptpflicht des Mietvertrags mit Entgeltcharakter dar. Es handle sich um einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Mietsache, die in der vereinbarten Miete berücksichtigt sei. Diese Kalkulationsgrundlage sei gestört, wenn die vereinbarte Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam sei. Dieses unbefriedigende Ergebnis lasse sich vermeiden, zumindest aber mildern, wenn etwaige Erstattungsansprüche des Mieters auf den nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldeten Wertersatz begrenzt würden.

## II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung jedenfalls im Ergebnis stand. Der Klägerin steht kein Anspruch auf Ersatz der von ihr aufgewendeten Endrenovierungskosten zu. Denn sie war gemäß § 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages zur Vornahme der Renovierungsarbeiten verpflichtet.

Es kann offen bleiben, ob der Ansicht des Berufungsgerichts gefolgt werden kann, die Klägerin habe auch dann keinen Anspruch auf Ersatz der für die Endrenovierung aufgewendeten Kosten, wenn § 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages, der die Klägerin zur vollständigen Renovierung der Räume bei Beendigung des Mietvertrages verpflichtete, unwirksam sei.

Ein Ersatzanspruch der Klägerin ist bereits deshalb nicht begründet, weil die Endrenovierungsklausel wirksam ist.

1. Bei der Klausel handelt es sich um eine zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelte Vereinbarung und damit um eine Individualabrede, auf die die AGB-Vorschriften nicht anwendbar sind (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB). Der Senat kann hierüber selbst befinden, da das Landgericht zu dem streitigen Vortrag, ob § 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages eine Individualabrede darstellt, keine weiteren Feststellungen getroffen, sondern die Frage im Ergebnis offen gelassen hat.

Eine solche Individualabrede liegt bei einem von einer Partei gestellten Vertragstext dann vor, wenn der Verwender den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt (BGH Urteile vom 18. Mai 1995 - X ZR 114/93 - WM 1995, 1455, 1456 und vom 25. Juni 1992 - VII ZR 128/91 - NJW 1992, 2759, 2760).

Diese Voraussetzungen liegen hier für die Endrenovierungsklausel (§ 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages) vor. Nach dem im Berufungsurteil in Bezug genommenen schriftsätzlichen Vortrag der Parteien hat der Geschäftsführer der Klägerin im Rahmen der Vertragsverhandlungen unstreitig von der Beklagten zu 1 verlangt, dass in den von dieser gestellten Vertragstext zusätzlich eine Klausel aufgenommen wird, nach der die Klägerin bei Beendigung des Mietvertrages nicht verpflichtet ist, den Teppichboden durch einen neuen zu ersetzen, sondern nur etwaige Beschädigungen, die durch unsachgemäße Behandlung entstanden sind, zu beseitigen. Die Parteien haben sich in § 1 Ziff. 7 des Mietvertrages auf diese von der Klägerin gewünschte Klausel geeinigt.

Mit der Verhandlung über die von der Klägerin bei Vertragsbeendigung am Teppichboden vorzunehmenden Arbeiten haben die Parteien über den Umfang der in § 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages der Klägerin auferlegten Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietvertrages verhandelt. Sie haben für den von der Beklagten zu 1 verlegten Teppichboden, dessen Grundreinigung Teil der Schönheitsreparaturen ist (Senatsurteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 15/07 - NJW 2009, 510), eine gesonderte Regelung getroffen. Die Klägerin sollte bei Beendigung des Mietvertrages nur verpflichtet sein, etwaige Beschädigungen des Teppichbodens zu beseitigen. Damit hat sich die Be-

klage zu 1 bereit erklärt, ihre Vorgabe zu dem Umfang der bei Beendigung des Vertrages durchzuführenden Schönheitsreparaturen abzuändern.

2. Die zwischen den Parteien individuell vereinbarte Endrenovierungsklausel (§ 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages) ist wirksam.

a) Bei der Geschäftsraummiete bestehen grundsätzlich keine Bedenken dagegen, den Mieter individualvertraglich zur Endrenovierung - unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Räume - zu verpflichten. Ihre Schranken findet die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung vor allem in den Verbotsgesetzen im Sinne des § 134 BGB, im Verbot der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) und dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB).

Dafür, dass § 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages gegen diese Schranken verstößt, sind keine Anhaltspunkte ersichtlich.

b) Eine Unwirksamkeit der für sich allein gesehen unbedenklichen, individuell vereinbarten Endrenovierungsklausel (§ 7 Ziff. 1 b des Mietvertrages) folgt auch nicht aus dem Zusammentreffen mit anderen formularmäßig vereinbarten Klauseln des Vertrages und einem dadurch hervorgerufenen Summierungseffekt. Eine sich daraus ergebende etwaige Unwirksamkeit hätte nur die Unwirksamkeit der Formularklausel, nicht aber der Individualabrede zur Folge. Denn die Individualabrede unterliegt nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB (BGH Urteil vom 14. Januar 2009 - VIII ZR 71/08 - juris).

Hahne  
Weber-Monecke  
Vézina  
Dose  
Klinkhammer