

teil ausdrücklich vorgeschrieben, das Verbot inhaltsgleicher AGB auszusprechen.

Soweit die Revision Zweifel am Rechtsschutzinteresse für die Klage äußert, verkennt sie, daß das allgemeine Rechtsschutzinteresse für eine Klage nach § 13 AGB-Gesetz regelmäßig ohne weiteres vorliegt (Senatsurteil vom 21.2. 1990 - VIII ZR 216/89, ZIP 1990, 511, 512 unter II 1 a). Besondere Umstände, aus denen das Fehlen des Rechtsschutzbedürfnisses entnommen werden könnte, hat sie nicht aufgezeigt.

4. ...

Die Formel des Berufungsurteils war allerdings unter dem Gesichtspunkt klarzustellen, daß die Verwendung der „als einheitliche Bestimmung zu verstehenden Klauseln“ (siehe oben 1) untersagt wird.

§§ 535, 536, 326 BGB.

Auf den Anspruch des Vermieters auf Durchführung der vom Mieter übernommenen Schönheitsreparaturen ist §326 BGB bei fortbestehendem Mietverhältnis nicht anwendbar. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, einen Vorschuß in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten zu fordern, wenn sich der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug befindet.

BGH, Urteil vom 30. Mai 1990 - VIII ZR 207/89 (Kammergericht Berlin).

Mit Wirkung vom 1.1. 1973 mietete die Erstbekl. unter ihrer damaligen Firma T. Filmtheater GmbH & Co. KG (künftig: Bekl.) von dem Rechtsvorgänger der Kl. Räume zum Betrieb eines Kinos. Der Mietvertrag verpflichtet die Bekl. zur Zahlung eines umsatzabhängigen, durch einen Garantiebetrag abgesicherten Mietzinses. Unter der Überschrift „Miete und Nebenkosten“ ist in § 3 Nr. 6 des Vertrages ohne Regelung näherer Einzelheiten vereinbart, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen übernimmt.

Mit Schreiben vom 22.8. 1985 forderten die Kl. die Bekl. unter Fristsetzung auf, die „seit vielen Jahren nicht durchgeführten“ Schönheitsreparaturen vorzunehmen. In ihrem Antwortschreiben beanstandete die Bekl. die nach ihrer Ansicht zu kurz bemessene Frist und bezweifelte ihre Verpflichtung zur Vornahme der geforderten Arbeiten. Die Kl. ließen daraufhin in einem Beweissicherungsverfahren den Zustand der Mieträume feststellen. Der Sachverständige gelangte in seinem Gutachten vom 19.2. 1986 zu dem Ergebnis, die Dekoration der Räume sei zum weitaus überwiegenden Teil „schadhaft und renovierungsbedürftig“. Am 20. oder 21.2. 1986 kam es in dem Anwesen der Kl. zu einem Wasserrohrbruch, der auch in den von der Bekl. gemieteten Räumen zu Feuchtigkeitsschäden führte.

Die Kl. forderten die Bekl. hierauf noch zweimal vergeblich unter Fristsetzung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auf. Sodann haben sie Klage mit dem Antrag erhoben, die Bekl. zur Zahlung des für die Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlichen Betrages nebst Zinsen zu verurteilen, den sie aufgrund eines Kostenvoranschlages mit 116.575,11 DM beziffert haben. Die Bekl. hat geltend gemacht, daß sie zur Vornahme der Schönheitsreparaturen erst bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sei, daß der Zustand der Räume noch keine Schönheitsreparaturen erforderlich mache und daß der von den Kl. verlangte Betrag überhöht sei. Sie hat sich ferner darauf berufen, bis zu der den Kl. obliegenden Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden sei jede Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen entfallen. Die Kl. versuchten daraufhin vergeblich, die Wasserschäden beseitigen zu lassen. Den von ihnen beauftragten Handwerkern verweigerte die Bekl. den Zutritt zu den Mieträumen. Dies nahmen die Kl. zum Anlaß für eine erneute, durch Schreiben vom 24. 8. 1987 erklärte und mit einer Ablehnungsandrohung verbundene Fristsetzung gegenüber der Bekl.

Das LG hat die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil haben die Kl. Berufung eingelegt. In der Berufungsinstanz hat die Bekl. vorgebracht, sie habe zwischenzeitlich nicht nur die Wasserschäden beseitigen, sondern auch alle von den Kl. geforderten Renovierungsarbeiten durchführen lassen.

Die Berufung und die Revision der Kläger hatten keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Voraussetzungen des § 326 BGB, der auf die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen Anwendung finde, lägen vor. Die Bekl. habe die von den Kl. behauptete Renovierungsbedürftigkeit der Mieträume nicht bestritten. Aufgrund des nach Rechtshängigkeit

übersandten Schreibens der Kl. vom 24.8. 1987 habe sich der Erfüllungsanspruch der Kl. in einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung umgewandelt.

Die Kl. hätten jedoch nicht dargetan, daß ihnen durch die Vertragsverletzung der Bekl. ein Schaden entstanden sei. Im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses bestehe der Schaden nach der Rechtsprechung des BGH darin, daß der Vermieter die nicht renovierten Räume selbst renovieren lassen müsse, um sie zu ihrem vollen Marktwert weiter vermieten zu können. Während eines noch laufenden Mietverhältnisses lasse sich ein Schaden mit diesen Erwägungen aber nicht begründen. Ob erforderliche Schönheitsreparaturen durchgeführt würden oder nicht, habe für den Vermieter während des Mietverhältnisses keinen geldwerten Vorteil, weil die Vorteile der Renovierung sich in der Nutzung der Räume erschöpften, die während der Mietzeit allein dem Mieter zustehe. Ein irgendwie gearteter wirtschaftlicher Vorteil ergebe sich daher aus der Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für den Vermieter nicht, so daß ihm umgekehrt durch das Unterbleiben der Schönheitsreparaturen auch kein wirtschaftlicher Verlust entstehe. Das könne anders sein, wenn die nichtausgeführten Schönheitsreparaturen zu einer Verwahrlosung und damit zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führten. Derartige hätten die Kl. aber nicht behauptet.

Die Kl. könnten einen Schaden auch nicht daraus herleiten, daß der Zustand des Kinos Einfluß auf den Umsatz und damit auf den geschuldeten Mietzins habe. Die Vereinbarung einer Umsatzmiete begründe allein keine Gebrauchspflicht des Mieters. Köne demgemäß das Unterlassen des Gebrauchs insgesamt zu keinem Schaden des Vermieters führen, so müsse dies um so mehr gelten, wenn der Mieter dadurch nur einen eingeschränkten Gebrauch von der Mietsache mache, daß er die Räume nicht in dem erforderlichen Umfang renovierte. Selbst wenn aber gleichwohl aus der Vereinbarung einer Umsatzmiete dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch folgen sollte, fehle es an einer substantiierten Darlegung dieses Schadens durch die Kl. Für den Publikumszulauf eines Kinos seien in erster Linie Umstände wie das Filmangebot, die Größe der Leinwand und des Kinosaals sowie die Art der Bestuhlung von Bedeutung. Es lasse sich deshalb nicht abschätzen, welchen Einfluß der Renovierungszustand auf den Publikumszulauf und damit auf den Umsatz habe. Insbesondere fehle auch ein Vortrag der Kl. dazu, wie hoch der tatsächlich erzielte Umsatz gelegen habe, so daß nicht einmal beurteilt werden könne, inwieweit vom Platzangebot her eine Steigerung überhaupt möglich gewesen sei.

II. Das hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

1. a) Das Berufungsgericht geht zutreffend von einer Verpflichtung der Bekl. zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aus. Daß der Mietvertrag keine Regelung über den Umfang der Verpflichtung und die Zeiträume enthält, nach deren Ablauf sie zu erfüllen ist, macht die Klausel ebensowenig wie eine gleichlautende Formularvereinbarung bei einem Mietverhältnis über Wohnraum unwirksam (dazu BGHZ 92, 363. 368). Die Erforderlichkeit der von den Kl. geforderten Renovierung hat das Berufungsgericht - in der Revisionsinstanz unbeanstandet - festgestellt. Damit hatten die Kl. auch während des laufenden Mietverhältnisses, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, einen entsprechenden Erfüllungsanspruch (Wolf/Eckert. Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 5. Aufl., Rn 138; Bub/Treier/Kraemer. Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Teil III A. Rn 1071; Sternei, Mietrecht, 3. Aufl., Teil II, Rn 428; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 5. Aufl. 1989, §§ 535, 536 Rn 41; a.A. ders. in Staudinger. BGB, 12. Aufl. (2. Bearb. 1981), §§535, 536 Rn 144 c).

b) Das Berufungsgericht, das einen Verzug der Bekl. mit der Erfüllung ihrer Verpflichtung ebenso wie das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 b BGB bejaht, läßt den Schadensersatzanspruch der Kl. daran scheitern, daß die bloße Unterlassung der Schönheitsreparaturen bei fortbestehendem Mietverhältnis zu keinem meßbaren Vermögensnachteil des Vermieters führe (ebenso Staudinger/Emmerich, aaO. §§ 535, 536 Rn 147 und 144 c). Das ist im Hinblick darauf nicht bedenkenfrei, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (zuletzt BGHZ 105, 71. 79