BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 109/05

Verkündet am:
5. April 2006
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 538, 307 Bb

Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 109/05 - LG Nürnberg-Fürth
AG Schwabach

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. April 2006 durch den Richter Dr. Beyer als Vorsitzenden und die Richter Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

> Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth, 7. Zivilkammer, vom 29. April 2005 wird zurückgewiesen.
>
> Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um die Rückzahlung einer Kaution nach Beendigung eines Mietverhältnisses.

2 In der Zeit vom 6. November 2000 bis 31. März 2003 hatten die Klägerinnen von der Beklagten eine Wohnung in dem Anwesen F. straße in Sch. gemietet. Über die Erhaltung der Mieträume enthält der Mietvertrag in § 8 Nr. 2 folgende vorgedruckte Klausel:

> "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses entsprechend nachstehenden Fristen fällig werdenden Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen (Küchen/Bäder/ Duschen/Toiletten: alle 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume/Flure/ Die-

len: alle 5 Jahre, übrige Räume/Fenster/Türen/Heizkörper: alle 6 Jahre). ...".

3 § 13 des Mietvertrages ("Beendigung des Mietverhältnisses") enthält unter anderem folgende formularmäßige Regelungen:

> "1. Bei Mietende hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand (vgl. § 8) zurückzugeben.
>
> Eine nach Ablauf der in § 8 Nr. 2 genannten Fristen entstandene, aber nicht erfüllte Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
>
> 2. Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben."

4 Bei ihrem Einzug hatten die Klägerinnen die Wohnung in tapeziertem Zustand von der Vormieterin übernommen. Vor der Rückgabe der Wohnung an die Beklagte entfernten sie die Tapeten nicht.

5 Nach Beendigung des Mietverhältnisses haben die Klägerinnen von der Beklagten die Rückzahlung der verzinsten Kaution verlangt. Die Beklagte hat mit Gegenforderungen wegen der Kosten für die Entfernung der Tapeten in Höhe von 1.210,50 € und für Malerarbeiten an den Türzargen in Höhe von 287,80 € die Aufrechnung erklärt.

6 Mit ihrer Klage haben die Klägerinnen die Rückzahlung der geleisteten Kaution - nach Abzug einer Nebenkostennachzahlung noch 661,30 € - nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat die Aufrechnung der Beklagten lediglich hinsichtlich der Kosten für die Malerarbeiten an den Türzargen für begründet gehalten und deshalb der Klage - unter Abweisung im Übrigen - in Höhe von 373,50 € nebst Zinsen stattgegeben. Die hiergegen gerichtete, vom Amtsgericht

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zugelassene Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Ziel der vollständigen Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

8 Der Beklagten stehe ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung der Verpflichtung zur Entfernung der Tapeten nicht zu, weil § 13 Nr. 2 des Mietvertrags gemäß § 307 BGB (früher: § 9 AGBG) unwirksam sei. Dadurch, dass der Mieter zusätzlich zu der in § 13 Nr. 2 enthaltenen Regelung nach § 8 Nr. 2 die laufenden Schönheitsreparaturen durchzuführen habe, ergebe sich ein Summierungseffekt, der zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders führe. Nach dem Wortlaut der Klauseln seien die Klägerinnen verpflichtet, auch möglicherweise gerade erst im Rahmen von laufenden Schönheitsreparaturen erneuerte Tapeten wieder zu entfernen. Für eine so weitgehende Verpflichtung bestehe kein rechtfertigendes Interesse der Beklagten.

II.

9 Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Überprüfung stand. Der Beklagten steht gegenüber dem Anspruch der Klägerinnen auf Rückzahlung der restlichen Kaution keine aufrechenbare Gegenforderung (§ 387 BGB) wegen der Kosten für das Entfernen der Tapeten zu.

10 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Beklagte keinen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung (§§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) wegen Nichterfüllung der in § 13 Nr. 2 des Mietvertrags

enthaltenen Verpflichtung der Klägerinnen zur Beseitigung der von ihnen angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten hat. Die Formularklausel ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB - der auf das am 31. März 2003 beendete Mietverhältnis anzuwenden ist (Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) - unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (vgl. auch LG Saarbrücken, NZM 2000, 1179; Knops in Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 2. Aufl., § 535 Rdnr. 54; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 2. Aufl., 1 B Rdnr. 84).

11 a) Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Ausführung der Schönheitsreparaturen. Zwar kann der Vermieter diese Pflicht durch Vereinbarung - auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen - auf den Mieter übertragen (st.Rspr., BGHZ 92, 363; 101, 253). Jedoch ist eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungspflichten belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB), weil sie dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegt, als der Vermieter dem Mieter ohne die vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde (Senatsurteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586, unter II 2 a). Dementsprechend ist nach der Rechtsprechung des Senats eine Klausel in einem vom Vermieter verwendeten Formularvertrag, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB (§ 9 AGBG) unwirksam (Urteil vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02, NJW 2003, 2234, unter II 1 m.w.Nachw.; Urteil vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02, NJW 2003, 3192, unter III 2).

12 b) Eine andere Beurteilung ist auch hinsichtlich der in § 13 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltenen Rückgabeklausel nicht gerechtfertigt. Gemäß § 8 Nr. 2 des Mietvertrags hat der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen nach Maßgabe eines Fristenplans auszuführen; nach § 13 Nr. 1 des Vertrags sind fällige Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Durch die in § 13 Nr. 2 des Mietvertrags geregelte Pflicht des Mieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Wand- und Deckentapeten zu beseitigen, wird dem Mieter eine zusätzliche Renovierungspflicht auferlegt.

13 Der Mieter wird durch die in § 13 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltene Rückgabeklausel - wie im Falle der vorgenannten Endrenovierungsklausel (oben a) - in einem übermäßigen, gemäß § 307 BGB unzulässigen Umfang mit Renovierungsverpflichtungen belastet, weil ihm unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen die Beseitigung aller in der Wohnung vorhandenen Tapeten auferlegt wird. Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass die Klausel den Mieter nach ihrem Wortlaut sogar dann zu einer Entfernung der Wand- und Deckentapeten verpflichtet, wenn er diese im Rahmen der fälligen Schönheitsreparaturen gerade erst erneuert hat; in diesem Fall - eine ordnungsgemäße Ausführung vorausgesetzt - ist jedoch die erneute Herstellung einer Wand- und Deckendekoration, und damit die Beseitigung der vorhandenen Tapeten, nicht erforderlich. Entgegen der Auffassung der Revision ist es ohne Bedeutung, dass die Klausel den Mieter nur zur Entfernung, nicht dagegen zur Wiederanbringung von Tapeten verpflichtet. Denn dem Mieter wird auch hierdurch ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt, wenn es in Anbetracht des Erhaltungszustandes der Tapeten einer Entfernung noch nicht bedarf. Im übrigen wird der Mieter durch die Pflicht zur Entfernung der Tapeten, die einen erheblichen Arbeitsaufwand erfordert, nicht in geringerem Umfang belastet als durch die vorgenannte - unzulässige - Endrenovierungsklausel, die den Mieter zur Rückgabe der Wohnung in renoviertem - nicht notwendig in neu tapeziertem - Zustand verpflichtet.

14 Die Klausel ist auch nicht durch berechtigte Interessen des Vermieters gerechtfertigt; denn ein Interesse, den Mieter zu Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung zu verpflichten, obwohl ein Renovierungsbedarf tatsächlich noch nicht besteht, ist nicht schutzwürdig (Senatsurteil vom 23. Juni 2004, aaO).

15 c) Eine andere Beurteilung ergibt sich nicht aus dem Umstand, dass die in § 8 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltene Schönheitsreparaturklausel - wie noch auszuführen ist (unter 2.) - unwirksam ist. Denn der Verwender einer aus zwei Teilen bestehenden Klausel, deren einer Teil - hier die Rückgabeklausel - allenfalls dann Bestand haben könnte, wenn der andere Teil - die Schönheitsreparaturklausel - unwirksam ist, kann sich wegen des Gebotes der Transparenz vorformulierter Vertragsbedingungen nicht zu seinen Gunsten auf die Unwirksamkeit des anderen Klauselteils berufen (vgl. Senatsurteil vom 14. Mai 2003, aaO).

16 2. Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten (§§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB) kommt auch nicht unter dem Gesichtspunkt unterlassener Schönheitsreparaturen in Betracht. Die in § 8 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltene formularmäßige Schönheitsreparaturklausel ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

17 Die Klausel enthält, wie der Senat selbst feststellen kann, einen "starren" Fristenplan. Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (st.Rspr., vgl. BGHZ 102, 384, 389 f. m.w.Nachw.). Aus der Sicht eines verständigen Mieters hat die in § 8 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltene Regelung - wonach der Mieter verpflichtet ist, die während der Dauer des Mietverhältnisses "entsprechend nachstehenden Fristen fällig werdenden" Schönheitsreparaturen auszuführen - die Bedeutung, dass der Mieter nach Ablauf der ver-

bindlichen, nach der Nutzungsart der Räume gestaffelten Fristen von drei, fünf beziehungsweise sechs Jahren auch dann eine Renovierung schulden soll, wenn die Wohnung nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig ist (vgl. auch Senat, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II 2, zu einem vergleichbaren Fristenplan). Eine solche "starre" Fälligkeitsregelung benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (Senatsurteil vom 23. Juni 2004, aaO, unter II 2; Urteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 b; Urteil vom 5. April 2006, aaO). Die Unwirksamkeit des Fristenplans hat auch die Unwirksamkeit der Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zur Folge (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 2004, aaO, unter II 3; Urteil vom 5. April 2006, aaO, unter II 3 m.w.Nachw.).

18 3. Der Beklagten steht schließlich kein Schadensersatzanspruch wegen einer Verletzung der Pflicht der Klägerinnen zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietwohnung zu (§§ 546 Abs. 1, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB). Zwar ist der Mieter bei Vertragsende grundsätzlich verpflichtet, das Mietobjekt – von der durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführten Abnutzung abgesehen (§ 538 BGB) – in dem Zustand zurückzugeben, in dem es sich bei Vertragsbeginn befand; er hat deshalb, wenn sich nicht aus dem Vertrag etwas anderes ergibt, Einrichtungen, Aufbauten oder sonstige bauliche Maßnahmen zu beseitigen (Senatsurteil BGHZ 96, 141, 144 f., zu § 556 BGB a.F.; Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 8. Aufl., § 546 Rdnr. 45 m.w.Nachw.). Entgegen der Auffassung der Revision bestand eine solche Verpflichtung der Klägerinnen im vorliegenden Fall jedoch nicht.

19 Ob die aus § 546 Abs. 1 BGB folgende Wiederherstellungspflicht des Mieters auch die Entfernung von ihm oder vom Vormieter angebrachter Tapeten umfasst, bedarf keiner Entscheidung. Zustandsverändernde Maßnahmen muss der Mieter jedenfalls dann nicht beseitigen, wenn er sie im Rahmen sei-

ner Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durchführt (vgl. Scheuer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., V Rdnr. 18 m.w.Nachw.). So liegt es hier, weil § 8 Nr. 2 des Mietvertrags den Klägerinnen die Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt, zu denen auch Tapezierarbeiten gehören (vgl. BGHZ 92, 363, 368). Als Verwenderin der Formularklausel kann sich die Beklagte nicht auf deren Unwirksamkeit berufen (vgl. BGH, Urteil vom 4. Dezember 1997 - VII ZR 187/96, NJW-RR 1998, 594 = WM 1998, 767, unter III 2 b; Urteil vom 13. Oktober 2004 - I ZR 249/01, NJW-RR 2005, 314, unter III). Anderenfalls würde der Mieter - die von der Revision befürwortete Anwendbarkeit des § 546 Abs. 1 BGB vorausgesetzt - schlechter gestellt als im Falle der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel, die einen Wiederherstellungsanspruch des Vermieters, wie ausgeführt, von vorneherein

ausschließt und den Mieter - anders als im Falle der Anwendbarkeit des § 546 Abs. 1 BGB - allenfalls dann zu einer Entfernung der Tapeten verpflichtet, wenn ihr Zustand dies erfordert.

Dr. Beyer Dr. Leimert Wiechers

Dr. Wolst Hermanns

Vorinstanzen:
AG Schwabach, Entscheidung vom 19.01.2005 - 1 C 507/04 -
LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 29.04.2005 - 7 S 1785/05 -