BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 124/05

Verkündet am:
28. Juni 2006
K i r c h g e ß n e r,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

a) Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters von Wohnraum gegen den Mieter wegen Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum.

b) Die Verpflichtung zur "besenreinen" Rückgabe der Mietwohnung beschränkt sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen.

BGH, Urteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05 - LG Mannheim
AG Schwetzingen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Juni 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 20. April 2005 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren vom 3. Januar 2000 bis zum 31. Januar 2004 Mieter einer Wohnung des Klägers in H. . Der Mietvertrag vom 3. Januar 2000 enthält unter anderem folgende Formularklauseln:

"§ 8 Schönheitsreparaturen, Ansprüche bei Vertragsende
...

2. Die während der gesamten Vertragsdauer nach Maßgabe des unter § 8, Ziff. 3 vereinbarten Fristenplanes fällig werdenden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter auf eigene Kosten. ...

   Bei Beendigung des Mietvertrages gilt die nachstehend festgelegte Regelung.

3. Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen innerhalb folgender Fristen auszuführen:

a) Küche, Wohnküche, Kochküche, Speisekammer, Besenkammer, Bad, Dusche, WC alle drei Jahre

b) Wohnzimmer, Schlafzimmer, Dielen, Korridore und alle sonstigen Räume alle fünf Jahre

...

5. Hat der Mieter trotz Fristsetzung und Ablehnungsandrohung die Räume zu Ziff. 3 a mindestens drei Jahre, die Räume zu Ziff. 3 b mindestens fünf Jahre benutzt, ohne diese Räume in der genannten Zeit renoviert zu haben, so hat er spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierung fachmännisch nachzuholen. ...

§ 9 Beginn der Renovierungsfristen

Die Renovierungsfristen gemäß § 8 Abs. 3 dieses Vertrages beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Unabhängig von den Verpflichtungen des Mieters, die sich aus §§ 8 -10 dieses Vertrages ergeben, sind die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses in besenreinem Zustand zurückzugeben".

2 Mit Schreiben vom 19. Januar 2004 forderte der Kläger die Beklagten unter Fristsetzung zur Vornahme von Tapezier- und Reinigungsarbeiten sowie zu weiteren Mängelbeseitigungsmaßnahmen auf. Dies lehnten die Beklagten ab. Auf Antrag des Klägers wurde in einem selbständigen Beweisverfahren ein Sachverständigengutachten über den Zustand der Wohnung eingeholt.

3 Mit seiner Klage hat der Kläger von den Beklagten Zahlung von Schadensersatz wegen der Kosten für die Erneuerung von Teppichboden (795,41 €), Malerarbeiten an Wänden und Decken (4.996,89 €) sowie an Türen und Türrahmen (2.177,50 €), der Reinigung von Fenstern (727,50 €) sowie der Küche einschließlich der mitvermieteten Einbauküche und des Kellers (308 €) und des Austauschs von Halogenlampen in der Küche (13 €) begehrt. Insgesamt hat der Kläger zunächst 9.218,28 € nebst Zinsen verlangt. Nach Klageerhebung hat er von der Klageforderung eine von ihm verrechnete Mietkaution in Höhe von

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

1.687,26 € in Abzug gebracht, die eine Sparkasse als Bürgin an den Kläger gezahlt hatte. Die Beklagten haben im Wege der Widerklage vom Kläger die Auszahlung des vorgenannten Kautionsbetrags nebst Zinsen sowie die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde an die Bürgin verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen; der Widerklage hat es hinsichtlich des Zahlungsantrags in Höhe von 1.520,26 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Mit seiner Berufung hat der Kläger sein erstinstanzliches Klagebegehren - mit Ausnahme des Anspruchs wegen des Teppichbodens - in Höhe von 8.422,86 € nebst Zinsen abzüglich 1.687,26 € sowie seinen Antrag auf vollständige Abweisung der Widerklage weiterverfolgt. Das Landgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision des Klägers hat keinen Erfolg.

A.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

6 Dem Kläger stehe kein Schadensersatzanspruch wegen der Kosten von Malerarbeiten zu. Die formularvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen sei gemäß § 307 BGB unwirksam. Der in § 8 Ziff. 3 des Mietvertrags vereinbarte Fristenplan enthalte eine "starre" Fälligkeitsregelung, weil der Mieter nach Ablauf der Fristen von drei Jahren beziehungsweise von fünf Jahren zur Renovierung verpflichtet sei, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht reno-

vierungsbedürftig seien. Die Unwirksamkeit des Fristenplans habe die Unwirksamkeit aller in § 8 des Mietvertrags enthaltenen Regelungen zur Folge. Des Weiteren liege nicht deshalb eine "übervertragsgemäße Abnutzung" der Räume vor, weil sich nach dem Vorbringen des Klägers an Wänden und Decken ein starker "Nikotinbelag" gebildet habe. Die Parteien hätten keine Vereinbarung getroffen, dass in der gemieteten Wohnung nicht geraucht werden dürfe. Daher stelle Rauchen - auch starkes Rauchen - keine Pflichtwidrigkeit dar. Die damit verbundenen Abnutzungen seien im Wege der turnusmäßig durchzuführenden Schönheitsreparaturen zu beseitigen. Seien diese vom Mieter zu tragen, könne der Vermieter bei einer entsprechenden Vereinbarung bereits vor Ablauf der regulären Fristen eine Renovierung verlangen. Eine solche Vereinbarung hätten die Parteien jedoch nicht getroffen.

7 Schadensersatz wegen einer Reinigung der Fenster schuldeten die Beklagten weder unter dem Gesichtspunkt einer verstärkten Abnutzung durch "Nikotineinwirkung" noch aufgrund ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zur Rückgabe der Wohnung in besenreinem Zustand. Danach schulde der Mieter nur die Beseitigung groben Schmutzes. Soweit das Amtsgericht auch eine Verpflichtung der Beklagten zur Reinigung der Küche und des Kellers verneint habe, sei dies hinsichtlich der Spinnweben im Keller zweifelhaft, weil diese bei der geschuldeten Rückgabe in besenreinem Zustand beseitigt werden müssten. Allerdings werde der dem Kläger insoweit entstandene Schaden bereits durch den vom Amtsgericht zugesprochenen Betrag mit abgegolten. Die Widerklage der Beklagten habe aus den vorgenannten Gründen Erfolg.

B.

8 Die Revision des Klägers ist zulässig; insbesondere ist sie entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung uneingeschränkt - einschließlich der geltend gemachten Reinigungskosten für Küche und Keller - statthaft (§ 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

9 Es kann dahinstehen, ob den Gründen des Berufungsurteils, in denen die Revision "wegen der unter Ziff. II 2 behandelten Rechtsfragen" zugelassen worden ist, eine Beschränkung der Rechtsmittelzulassung zu entnehmen ist. Denn die Zulassung der Revision kann wirksam nur auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen Teil des Gesamtstreitstoffs beschränkt werden, der Gegenstand eines Teilurteils sein könnte oder auf den der Revisionskläger selbst seine Revision beschränken könnte; unzulässig ist es dagegen, die Zulassung auf einzelne von mehreren möglichen Anspruchsgrundlagen oder auf bestimmte Rechtsfragen zu beschränken (BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, NJW 2003, 2529, unter A; Urteil vom 28. Oktober 2004 - VII ZR 18/03, BGH-Report 2005, 393, unter II 2 m.w.Nachw.; Senat, Urteil vom 4. Juni 2003 - VIII ZR 91/02, NJW-RR 2003, 1192, unter II).

10 An einer solchen Trennbarkeit des Gesamtstreitstoffs fehlt es im vorliegenden Fall, weil sowohl die im Berufungsurteil unter Ziff. II 2 und 3 als auch - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - die unter Ziff. II 3 und 4 behandelten Ansprüche des Klägers in einem rechtlichen Zusammenhang stehen, der die Beschränkung der Revisionszulassung hindert. Das Berufungsgericht hat zunächst einen Anspruch des Klägers auf Erstattung der Kosten für Malerarbeiten unter dem Gesichtspunkt einer vertraglichen Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter sowie im Hinblick auf eine vertragswidrige Abnutzung der Wohnung verneint (Ziff. II 2). Den weiter geltend gemachten

Schadensersatzanspruch wegen der Reinigung der Fenster, der Küche und des Kellers hat das Berufungsgericht, wie sich aus entsprechenden Verweisungen ergibt, gleichfalls unter dem letztgenannten rechtlichen Gesichtspunkt für unbegründet gehalten (Ziff. II 3 und 4). Diese Schadensersatzansprüche hat das Berufungsgericht darüber hinaus im Hinblick auf die mietvertragliche Pflicht der Beklagten zur Rückgabe der Wohnung in besenreinem Zustand geprüft und einen Anspruch des Klägers verneint. Der Umstand, dass - wie hier - Teile des Gesamtstreitstoffs jeweils unter demselben rechtlichen Gesichtspunkt zu beurteilen sind, steht einer Eingrenzung der Revisionszulassung unter Ausschluss der Reinigungskosten für Küche und Keller entgegen. Denn anderenfalls bestünde die Gefahr, dass zwischen der Entscheidung des Revisionsgerichts und der - im Falle der Beschränkung der Revisionszulassung nicht anfechtbaren - Entscheidung des Berufungsgerichts über dieselbe Rechtsfrage ein Widerspruch entstehen könnte (vgl. auch Senatsurteil vom 4. Juni 2003, aaO). Das Berufungsurteil unterliegt daher in vollem Umfang der revisionsgerichtlichen Überprüfung.

C.

11 Die Revision des Klägers ist nicht begründet; sie ist daher zurückzuweisen. Zu Recht hat das Berufungsgericht die mit der Klage geltend gemachten Schadensersatzansprüche des Klägers auf Zahlung von Renovierungs- und Reinigungskosten verneint und den Beklagten den im Wege der Widerklage geltend gemachten Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution zuerkannt.

I. Klage

12 1. Dem Kläger steht ein Anspruch gegen die Beklagten auf Schadensersatz statt der Leistung gemäß §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB hinsichtlich der Kosten für Malerarbeiten an Wänden und Decken (4.996,89 €) so-

wie an Türen und Türrahmen (2.177,50 €) nicht zu. Die Beklagten haben weder unter dem Gesichtspunkt unterlassener oder mangelhaft erbrachter Schönheitsreparaturen noch wegen einer etwaigen Verursachung von "Nikotinrückständen" eine aus dem Mietvertrag folgende Pflicht verletzt.

13 a) Die Beklagten sind nicht aufgrund des Mietvertrags vom 3. Januar 2000 zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Renovierung der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Sowohl § 8 Ziff. 2 und 3 des Mietvertrags, die die Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen regeln, als auch § 8 Ziff. 5, der eine Pflicht des Mieters zur Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses vorsieht, sind gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

14 aa) Zutreffend hat das Berufungsgericht den in § 8 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltenen Fristenplan, wonach der Mieter sich verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in den dort unter Buchst. a) aufgeführten Räumen alle drei Jahre und in den unter Buchst. b) genannten Räumen alle fünf Jahre auszuführen, als "starre" Fälligkeitsregelung angesehen.

15 Der Senat kann die Auslegung der Formularklausel durch das Berufungsgericht uneingeschränkt überprüfen (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45), weil Fristenpläne in dieser oder inhaltsgleicher Fassung auch über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus verwendet werden.

16 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 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltene Regelung die Bedeutung, dass der Mieter nach Ablauf der dort festgelegten, verbindlichen Fristen von drei Jahren beziehungsweise von fünf Jahren auch dann zur Renovierung verpflichtet ist, wenn die Wohnung nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig ist (vgl. Senat, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05, NJW 2006, 1728, unter II 2 a, zu einem insoweit inhaltsgleichen 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 (Senat, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586, 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).

17 Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich ein hiervon abweichender, am tatsächlichen Renovierungsbedarf ausgerichteter Fälligkeitszeitpunkt auch nicht unter Berücksichtigung des Zusammenhangs mit anderen Klauseln des Mietvertrags, insbesondere mit § 8 Ziff. 2 Abs. 2, Ziff. 5 und § 9. Gemäß § 8 Ziff. 2 Abs. 2 ist der in Ziff. 3 enthaltene Fristenplan gerade auf den - hier vorliegenden - Fall der Beendigung des Mietverhältnisses anzuwenden. § 8 Ziff. 5 des Mietvertrags, wonach der Mieter die Renovierung spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen hat, wenn er die Räume zu § 8 Ziff. 3 Buchst. a) mindestens drei Jahre und die Räume zu Ziff. 3 Buchst. b) mindestens fünf Jahre benutzt hat, enthält keine von den starren Fristen des § 8 Ziff. 3 abweichende Fälligkeitsregelung. Vielmehr ist auch diese - eigenständige - Fälligkeitsbestimmung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie - wie § 8 Ziff. 3 - den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses allein aufgrund des Ablaufs der dort bestimmten, verbindlichen Fristen zur Renovierung verpflichtet, selbst wenn ein Renovierungsbedarf noch nicht besteht. § 9 des Mietvertrags regelt den Zeitpunkt des Beginns der

Renovierungsfristen, hat jedoch nicht die Fälligkeit von Renovierungen zum Gegenstand.

18 bb) Die Unwirksamkeit der in § 8 Ziff. 3 und 5 des Mietvertrags enthaltenen Fälligkeitsregelungen hat auch die Unwirksamkeit der entsprechenden Verpflichtungen zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nach § 8 Ziff. 2 und 3 sowie zur Renovierung der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 8 Ziff. 5 zur Folge.

19 Entgegen der Auffassung der Revision handelt es sich bei dem Fristenplan nach § 8 Ziff. 3 nicht um eine von der Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen trennbare Fälligkeitsregelung. Vielmehr bildet der Fristenplan mit der Schönheitsreparaturpflicht eine Einheit (vgl. Senatsurteile vom 23. Juni 2004, aaO, unter II 3; vom 22. September 2004, aaO, unter II 1 c; vom 5. April 2006, aaO). Denn der Fristenplan hat turnusmäßig wiederkehrende Renovierungspflichten zum Gegenstand. Führt der Mieter während des Mietverhältnisses entsprechend seiner vertraglichen Verpflichtung die Schönheitsreparaturen unter Beachtung des Fristenplans aus, beginnen die Renovierungsfristen erneut zu laufen. Die Anzahl der vom Mieter im Verlauf der gesamten Mietdauer vorzunehmenden Renovierungen richtet sich daher nach der Dauer der im Fristenplan festgelegten Renovierungsintervalle. Würden § 8 Ziff. 2 und 3 des Mietvertrags ohne den Fristenplan bestehen bleiben, müssten die Zeiträume, nach deren Ablauf die Schönheitsreparaturen auszuführen sind, durch Auslegung unter Zugrundelegung zulässiger Renovierungsintervalle bestimmt werden (vgl. Senat, BGHZ 92, 363, 368 f.). Hierdurch würde der Umfang der auf den Mieter übertragenen Renovierungsverpflichtung jedoch auf das in zeitlicher Hinsicht (gerade noch) zulässige Maß zurückgeführt. Dies wäre eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formularklausel (vgl. Senatsurteile vom 23. Juni

2004 und vom 22. September 2004, jew. aaO). Nichts anderes gilt hinsichtlich der in § 8 Ziff. 5 des Mietvertrags enthaltenen Renovierungspflicht.

20 cc) Die Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung zur Schließung einer im Vertrag entstandenen Regelungslücke liegen nicht vor. Die Revision meint, an die Stelle der unwirksamen Renovierungsklauseln müsse diejenige Gestaltungsmöglichkeit treten, die die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen gewählt hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit bekannt gewesen wäre; dies sei deshalb geboten, weil die Übernahme der Schönheitsreparaturen Teil der Gegenleistung des Mieters sei und die Kosten ihrer Ausführung daher bei der Kalkulation der Miete nicht erhöhend berücksichtigt worden seien. Damit dringt die Revision - die im Übrigen nicht aufzeigt, welche Vertragsgestaltung an die Stelle der unwirksamen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu treten hätte - nicht durch.

21 Gemäß § 306 Abs. 2 BGB richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind. Eine ergänzende Vertragsauslegung zur Schließung einer durch die Unwirksamkeit einer Formularklausel entstandenen Lücke setzt voraus, dass der Regelungsplan der Parteien infolge der Lücke einer Vervollständigung bedarf; das ist nur dann anzunehmen, wenn dispositives Gesetzesrecht zur Füllung der Lücke nicht zur Verfügung steht und die ersatzlose Streichung der unwirksamen Klausel keine angemessene, den typischen Interessen des AGB-Verwenders und seines Vertragspartners Rechnung tragende Lösung bietet (st.Rspr.; Senat, BGHZ 143, 103, 120 m.w.Nachw.). Im vorliegenden Fall fehlt es bereits an der ersten Voraussetzung. Die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache - zu der auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen gehört - ist gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter auferlegt. Diese dispositive gesetzliche Bestimmung tritt nach § 306

Abs. 2 BGB auch dann an die Stelle der unzulässigen Klausel, wenn eine für ihren Verwender günstigere vertragliche Gestaltungsmöglichkeit im Hinblick auf die Abwälzung der Instandhaltungspflicht bestünde (vgl. BGHZ 87, 309, 321; 96, 18, 26, jew. zu § 6 Abs. 2 AGBG).

22 b) Dem Kläger steht der vorgenannte Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten auch nicht wegen der geltend gemachten Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum zu. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Beklagten insoweit keine vertragliche Pflicht verletzt haben.

23 Der Mieter ist zur Nutzung des gemieteten Wohnraums innerhalb der durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Eine das Rauchen in der gemieteten Wohnung untersagende oder einschränkende Vereinbarung haben die Parteien nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht getroffen. Liegt eine solche Vereinbarung nicht vor, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, grundsätzlich nicht vertragswidrig (so auch LG Köln, WuM 1991, 578 und NZM 1999, 456; LG Saarbrücken, WuM 1998, 689, 690; LG Hamburg, WuM 2001, 469; LG Karlsruhe, WuM 2002, 50; LG Berlin, GE 2004, 1096; Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III A. Rdnr. 945; Palandt/Weidenkaff, BGB, 65. Aufl., § 535 Rdnr. 29; Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 538 Rdnr. 3). Ob ausnahmsweise, wie die Revision meint, eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat (vgl. LG Paderborn, NJW-RR 2000, 1110: weniger als zwei Jahre nach Übernahme einer neu

tapezierten Wohnung), kann dahinstehen, weil ein solcher Fall hier nicht gegeben ist.

24 Auch eine über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Schädigung der Mietsache, die zur Schadensersatzpflicht des Mieters führen würde (vgl. Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 548 Rdnr. 1; Stapel, NZM 2000, 595, 596 m.w.Nachw.), liegt nicht vor. Zwar trifft der Hinweis der Revision zu, dass der Sachverständige G. in seinem im selbständigen Beweisverfahren erstatteten schriftlichen Gutachten die festgestellten Gebrauchsspuren zum Teil als "Schädigungen der Oberfläche" bezeichnet hat. Die vom Sachverständigen für erforderlich gehaltenen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung beschränken sich jedoch - wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist (vgl. auch Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 538 Rdnr. 108) - im Wesentlichen auf die Tapezier-, Anstrich- und Lackierarbeiten, die zur Beseitigung typischer Gebrauchsspuren im Rahmen von Schönheitsreparaturen erforderlich sind, sowie auf Reinigungsmaßnahmen. Soweit der Sachverständige Silikonfugen an den Fenstern und Dichtungsgummis an den Türen und Türrahmen als möglicherweise erneuerungsbedürftig angesehen hat, sind auch solche typischen Gebrauchsspuren im Hinblick auf die mehr als vierjährige Mietzeit von den Beklagten nicht zu vertreten (§ 538 BGB), zumal sie unwidersprochen vorgetragen haben, dass die Silikonfugen in der zehn Jahre alten Wohnung bisher noch nicht erneuert worden waren.

25 Der Vermieter wird dadurch, dass der Mieter die durch Tabakkonsum verursachten Gebrauchsspuren grundsätzlich nicht zu vertreten hat, nicht unbillig benachteiligt. Denn der Vermieter hat die Möglichkeit, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen - auch im Wege formularvertraglicher Vereinbarung (st.Rspr., Senat, BGHZ 92, 363) - auf den Mieter abzuwälzen, wie es in der Praxis weithin üblich ist. Dass es im vorliegenden Fall auf-

grund einer den Mieter unangemessen benachteiligenden Abwälzung von Renovierungspflichten an einer wirksamen vertraglichen Vereinbarung fehlt - so dass es bei der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verbleibt (vgl. oben a cc) -, geht zu Lasten des Klägers als Verwender der unzulässigen Formularklauseln.

26 2. Dem Kläger steht über den bereits vom Amtsgericht zuerkannten Betrag von 154 € hinaus kein Anspruch gegen die Beklagten auf Schadensersatz statt der Leistung hinsichtlich der Kosten für die Reinigung von Fenstern sowie der Küche und des Kellers gemäß §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Soweit der Kläger vorgetragen hat, die Fenster seien aufgrund von "Nikotinablagerungen" reinigungsbedürftig, beruht dies nicht auf einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache (vgl. oben 1 b). Des Weiteren hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß angenommen, dass die Beklagten ihre vertragliche Pflicht zur Rückgabe der Mieträume in besenreinem Zustand (§ 17 Ziff. 1 des Mietvertrags) nicht verletzt haben. Die Verpflichtung zur "besenreinen" Rückgabe beschränkt sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen (vgl. LG Saarbrücken, WuM 1998, 689 f.; LG Wiesbaden, WuM 2001, 236, 237; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau bei Wohn- und Gewerberaum, 2. Aufl., F Rdnr. 83 f.; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., IV Rdnr. 598; vgl. auch Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, 3. Aufl.: "mit dem Besen grob gereinigt"). Das zieht auch die Revision nicht in Zweifel.

27 Die Revision rügt jedoch, das Berufungsgericht habe es rechtsfehlerhaft versäumt, die unzutreffende Wertung des Amtsgerichts zu korrigieren, wonach eine Beseitigung groben Schmutzes nur geschuldet sei, wenn dieser die Folge eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache sei; auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens sei von weiteren groben Verschmutzungen in der Küche auszugehen; zudem habe sich das Berufungsgericht - außer in Bezug

auf die Spinnweben - der rechtsfehlerhaften Auffassung des Amtsgerichts angeschlossen, dass die Vereinbarung einer besenreinen Übergabe nicht die Beseitigung groben Schmutzes an "horizontalen Flächen einzelner Raumteile oder oberen Flächen vermieterseitiger Einrichtungen" - mithin auch der Fenster - umfasse. Diese Rügen sind nicht begründet.

28 Das Berufungsgericht hat den Inhalt der vertraglichen Pflicht zur besenreinen Rückgabe der Mietsache nicht verkannt. Vielmehr ist es - wie dem Zusammenhang der Urteilsgründe zu entnehmen ist - zutreffend davon ausgegangen, dass grobe Verschmutzungen insgesamt zu beseitigen sind. Eine Verletzung dieser so verstandenen Reinigungspflicht hat das Berufungsgericht jedoch nur hinsichtlich der Spinnweben im Kellerraum angenommen und im Übrigen das Vorliegen grober Verschmutzungen verneint. Diese tatrichterliche Würdigung, die vom Revisionsgericht nur auf das Vorliegen von Rechtsfehlern zu überprüfen ist, ist nicht zu beanstanden. Ein revisionsrechtlich beachtlicher Fehler wird auch von der Revision, die der Würdigung durch das Berufungsgericht lediglich ihre eigene Beurteilung entgegensetzt, nicht aufgezeigt.

II. Widerklage

29 Zu Recht hat das Berufungsgericht die Berufung des Klägers auch hinsichtlich seiner Verurteilung nach dem Widerklageantrag zurückgewiesen. Den Beklagten steht ein Anspruch auf Auszahlung der restlichen Mietkaution in Höhe von 1.520,26 € zu, weil - wie ausgeführt - Schadensersatzansprüche des Klägers, die den bereits vom Amtsgericht zuerkannten Betrag übersteigen, nicht bestehen.

Vorsitzende Richterin
Dr. Deppert ist mit Ablauf
des Monats Juni 2006
in den Ruhestand getreten
und daher gehindert, ihre
Unterschrift beizufügen.

Ball Dr. Leimert

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Vorinstanzen:
AG Schwetzingen, Entscheidung vom 16.09.2004 - 52 C 130/04 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 20.04.2005 - 4 S 122/04 -