

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

AGBG § 9 Bb; BGB §§ 536, 537 Abs. 3

Eine Klausel in einem Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter Kleinreparaturen selbst vorzunehmen hat, benachteiligt diesen auch dann unangemessen, wenn die Reparaturpflicht gegenständlich und betragsmäßig in dem gebotenen Umfang beschränkt ist (im Anschluß an BGHZ 108, 1 ff).

BGH, Urteil v. 6. Mai 1992 - VIII ZR 129/91 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 129/91

URTEIL

Verkündet am:
06. Mai 1992
Kühn
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 15. April 1992 durch
die Richter Dr. Skibbe, Dr. Paulusch, Groß, Dr. Hübsch
und Ball

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 29. Zivilse-
nats des Oberlandesgerichts München vom 2. Mai
1991 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist ein eingetragener Verein, zu dessen sat-
zungsmäßigen Aufgaben es gehört, die Interessen von Mietern
durch Aufklärung und Beratung wahrzunehmen. Der Beklagte,
ebenfalls ein eingetragener Verein, ist ein Zusammenschluß
von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Er gibt von ihm
erstellte formularmäßige Verträge für Mietverhältnisse über
Wohnraum heraus, deren Verwendung er seinen Mitgliedern
empfiehlt; dieser vorformulierte Vertragstext wird einer
Vielzahl von Mietverhältnissen zugrundegelegt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Formularvertrag enthält in § 9 Abs. 3 folgende Bestimmung:

"Der Mieter ist verpflichtet, Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie die Verschlussvorrichtungen von Fensterläden in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur DM 150 und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen."

Der Kläger begehrt von dem Beklagten, die Empfehlung dieser Klausel oder inhaltsgleicher Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen in bezug auf Mietverträge über Wohnraum im nichtkaufmännischen Verkehr zu unterlassen sowie die ausgesprochene Empfehlung zu widerrufen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten ist vom Berufungsgericht zurückgewiesen worden.

Mit seiner zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht, dessen Urteil in WuM 1991, 388 f veröffentlicht ist, hält die Klausel ebenso wie die Vorinstanz wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG für unwirksam. Hierzu hat es ausgeführt: Anders als bei der vom Bundesgerichtshof in engen Grenzen gebilligten Kostenerstattungsklausel (BGHZ 108, 1 ff) greife die hier zu beurteilende Vornahmeklausel in die Struktur der Gewährleistungsrechte ein. Da der Mieter danach verpflichtet sei, bestimmte Mängel selbst zu beseitigen, bedeute dies, daß ihm Gewährleistungsrechte für die Zeit der Mangelhaftigkeit der Mietsache nicht zustehen könnten. Letztlich komme es aber hierauf nicht an. Nach dem Grundsatz der sogenannten kundenfeindlichsten Auslegung müsse jedenfalls von dem Eindruck des Mieters ausgegangen werden, daß er die Gewährleistungsrechte nicht mehr habe, da es an ihm liege, die Mietsache in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen; diese Auslegung sei auch naheliegend. Im Gegensatz zu der Kostenerstattungsklausel sei die Vornahmeklausel ferner geradezu prädestiniert, zusätzlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien zu schaffen. Bei vielen anfallenden Mängeln dürfte es von vornherein zweifelhaft sein, ob die nötige Reparatur unter der Grenze von 150 DM liege oder die Kosten diesen Betrag überschritten. Damit seien Meinungsverschiedenheiten zwischen Vermieter und Mieter über die Frage, wer die Reparatur durchführen lassen müsse, vorprogrammiert.

Darüber hinaus könne die Klausel für den Mieter in vielen Fällen zu erheblichen Nachteilen im Vergleich zur gesetzlichen Regelung führen. Er werde oft gezwungen sein, Reparaturen auch dann durchführen zu lassen, wenn die Kosten den vorgesehenen Grenzbetrag von 150 DM überstiegen. Der Mieter könne die Kosten einer Reparatur häufig nicht abschätzen. Beauftrage er einen Unternehmer und erkläre der Monteur nach Feststellung und Prüfung des Mangels, die Reparaturkosten erforderten einen Aufwand von über 150 DM, so gerate der Mieter wegen der für den Monteur angefallenen Fahrtkosten, die schon 50 DM bis 100 DM betragen könnten, in eine Zwangslage mit der Folge, daß er die Reparatur durchführen lasse, obwohl die Kosten 150 DM überstiegen. Demgegenüber könne ihm der Vermieter noch entgegenhalten - ob zu Recht, möge dahinstehen -, er sei zur Reparatur gar nicht berechtigt gewesen, die Reparatur hätte von der Vermieterseite preisgünstiger durchgeführt werden können, so daß eine Erstattung nicht in Betracht komme.

Die Nachteile des Mieters würden auch nicht durch anderweitige Vorteile aufgewogen. So sei der Hinweis, mancher Mieter könne selbst billiger reparieren und sich damit insgesamt Kosten ersparen, schon deshalb nicht beachtlich, weil bei der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen kein individueller, sondern ein objektiv generalisierender Maßstab angewendet werden müsse. Soweit der Beklagte sich auf die Rechtsprechung zur Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter berufe, bei welcher keine Differenzierung zwischen Kostenerstattungs- und Vornahmeklauseln gemacht werde, seien beide Regelungsbereiche nicht miteinander vergleichbar.

II. Dies hält einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 7. Juni 1989 (BGHZ 108, 1 ff) entschieden hat, können in einem Formularmietvertrag über Wohnraum die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden, wenn einmal die Klausel gegenständlich auf Teile der Mietsache beschränkt ist, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, sowie die Klausel eine - im Rahmen des Zumutbaren näher zu bestimmende - Höchstgrenze für den Fall enthält, daß innerhalb eines bestimmten Zeitraums - etwa binnen eines Jahres - mehrere Kleinreparaturen anfallen (vgl. auch Senatsurteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306, 1308 unter II 3). Von dieser Rechtsprechung, die weitgehend Zustimmung gefunden hat (Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 6. Aufl., §§ 535, 536 Rz. 47; Bub in Bub/Treier, *Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete*, Kap. II Rdnr. 462; Kraemer in Bub/Treier, Kap. III A Rdnr. 1081; Sternel *EWiR* § 9 ABGB 18/89, 835; s. ferner Sonnenschein *JZ* 1989, 1066), geht auch das Berufungsgericht aus.

2. Die vorliegend zu beurteilende Kleinreparaturklausel ist auf die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzten Teile der Mietsache beschränkt (vgl. § 28 Abs. 3 S. 2 der II. BV, s. auch § 8 Abs. 2 der Fassung I des Mustermietvertrages 1976, abgedruckt bei Gelhaar in *BGB-RGRK*, 12. Aufl., Vor § 535 Rdnr. 87); der vom Mieter zu tragende Gesamtaufwand hält sich ebenfalls noch im Rahmen des Zumutbaren (BGHZ aaO S. 11). Auch der Kläger beanstandet die von dem Beklagten empfohlene Klausel insoweit nicht.

3. § 9 Abs. 3 des vom Beklagten herausgegebenen Formularmietvertrages unterscheidet sich von der Klausel, die Gegenstand des Senatsurteils vom 7. Juni 1989 war, dadurch, daß nicht die Verpflichtung zur Tragung der anfallenden Reparaturkosten, sondern die Instandhaltungspflicht selbst auf den Mieter überbürdet wird.

Hierin hat das Berufungsgericht zu Recht eine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 9 AGBG gesehen (ebenso Emmerich/Sonnenschein aaO).

a) Zwar regelt die von dem Beklagten empfohlene Klausel nach ihrem Wortlaut lediglich die Verpflichtung des Mieters, im einzelnen näher bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache, deren Durchführung an sich dem Vermieter obliegt (§ 536 BGB), auf eigene Kosten vorzunehmen. Bei "kundenfeindlichster" Auslegung, von der im Verbandsprozeß auszugehen ist (BGHZ 91, 55, 61; 95, 362, 366; 114, 238, 241), wird jedoch der rechtsunkundige durchschnittliche Mieter der Klausel darüber hinaus entnehmen, daß ihm Gewährleistungsrechte nicht zustehen, solange er den ihm übertragenen Unterhaltungspflichten nicht nachkommt. Die Annahme, daß der Mieter aus einem mangelhaften Zustand der Mieträume, der auf der Nichtdurchführung ihm obliegender Reparaturen beruht, keine Rechte gegen den Vermieter geltend machen kann, ist sogar, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, naheliegend. Damit werden - im Gegensatz zur Kostentragungsklausel - die Gewährleistungsrechte des Mieters durch die beanstandete Klausel in einer nach dem AGB-Gesetz erheblichen Weise beeinträchtigt.

aa) Allerdings kann entgegen der Ansicht des Klägers nicht angenommen werden, daß auch anfängliche Fehler der Mietsache der in Rede stehenden Klausel unterfallen und Gewährleistungsansprüche des Mieters insoweit ausgeschlossen sein sollen. Nach dem Klauselinhalt bezieht sich die Verpflichtung unmißverständlich allein darauf, die aufgezählten Gegenstände "in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten"; die - sonst dem Vermieter obliegende - Erhaltungspflicht besteht selbständig neben der Überlassungspflicht und umfaßt die erforderlichen Maßnahmen, die Mieträume während der Vertragsdauer in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (Emmerich/Sonnenschein aaO §§ 535, 536 Rz. 9). Auch aus der Sicht eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittsmieters erstreckt sich die ihm auferlegte Verpflichtung nicht auf die erstmalige Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache.

bb) Der vom Beklagten empfohlenen Vornahmeklausel ist jedoch die Wirksamkeit zu versagen, weil sie in ihrer im vorliegenden Verfahren maßgeblichen Auslegung zu einem Ausschluß der Rechte des Mieters gemäß § 537 Abs. 1 und 2 BGB führt und damit gegen die zwingende Vorschrift des § 537 Abs. 3 BGB verstößt; ein solcher Verstoß ist auch im Verfahren gemäß § 13 AGBG zu beachten (BGHZ 108, 1, 5; Senatsurteil vom 26. Januar 1983 - VIII ZR 342/81, LM § 9 (Ba) AGBG Nr. 4 unter II 7 m.w.Nachw.). Gemäß § 537 Abs. 3 BGB ist bei Mietverhältnissen über Wohnraum eine Vereinbarung unwirksam, die bei Fehlern, die die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aufheben oder nicht unerheblich mindern, die Befreiung des Mieters von der Entrichtung des Mietzinses oder dessen Minderung ausschließt. Diese zwingende gesetz-

liche Regelung kann auch nicht dadurch umgangen werden, daß Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 536 BGB dem Mieter mit der Folge auferlegt werden, daß während der Vertragsdauer auftretende Fehler der Mietsache, deren Beseitigung dem Mieter obliegen soll, nicht zur Befreiung von der Zahlung des Mietzinses oder dessen Minderung führen; anderenfalls wären die Rechte des Mieters gemäß § 537 Abs. 1 und 2 BGB insoweit, als die Erhaltungspflichten des Vermieters wirksam abbedungen und dem Mieter auferlegt worden sind, aufgehoben und einer vom Gesetzgeber "mißbilligten Klausel" (siehe amtliche Begründung zum Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften BT-Drucks. IV 806 S. 8) in diesem Umfang wieder Geltung verschafft. Der gegenteiligen, auf den Gedanken der Gegenleistung abstellenden Ansicht von Kraemer in Bub/Treier aaO Kap. III A Rdnr. 1065 kann daher nicht gefolgt werden.

cc) Auf die Zulässigkeit der formularmäßigen Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter (BGHZ 92, 363, 367 ff; 101, 253, 261 ff; 105, 71, 79 ff) kann sich der Beklagte nicht berufen. Die mit dem Begriff Schönheitsreparaturen bezeichneten Arbeiten (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen, siehe § 28 Abs. 4 S. 5 II. BV) fallen grundsätzlich erst nach Ablauf längerer Fristen an; selbst wenn sie nicht fristgerecht ausgeführt werden, führt dies - anders als es häufig bei der Notwendigkeit einer Kleinreparatur eintreten kann - im Regelfall noch nicht zu einem die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aufhebenden oder mindernden Zustand.

Deshalb liegt auch für den rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittsmieter die Vorstellung fern, daß ihm durch eine Formularklausel, nach welcher ihm die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auferlegt worden ist, zugleich die Rechte nach § 537 Abs. 1 und 2 BGB genommen werden sollen. Sollte es dennoch unter besonderen Umständen nach Fälligkeit der geschuldeten einzelnen Maßnahmen zu einem erheblichen Mangel der Mietsache kommen, bevor die Schönheitsreparaturen ausgeführt worden sind, würde es sich dabei um einen untypischen Sonderfall handeln; daß dem Mieter in einem solchen Fall die Gewährleistungsrechte abgeschnitten sein sollten, wäre eine völlig fernliegende Auslegungsmöglichkeit, von der eine Gefährdung des Rechtsverkehrs nicht ernsthaft zu befürchten ist und die deshalb auch im Verfahren nach § 13 AGBG kein Klauselverbot rechtfertigt (BGH, Urteil vom 11. Februar 1992 - XI ZR 151/91, NJW 1992, 1097 unter II 4 a.E. m.w.Nachw.). Sofern der Mangel der Mietsache darauf beruht, daß der Mieter über einen längeren Zeitraum schuldhaft seiner Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen nicht nachkommt, stünde einem Minderungsanspruch der Einwand des Rechtsmißbrauchs (§ 242 BGB) entgegen. Stehen aber dem Mieter bereits aus diesem Grunde keine Gewährleistungsrechte zu, wird er durch die formularmäßige Überbürdung der Schönheitsreparaturen nicht von der Durchsetzung bestehender Rechte abgehalten; ein Verstoß gegen das Transparenzgebot (BGHZ 104, 82, 92 f; 108, 52, 57; siehe auch Brandner in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, 6. Aufl., § 9 Rdnr. 86 ff; Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz, 2. Aufl., § 9 Rz. 143) läge daher insoweit nicht vor.

b) Dem Berufungsgericht ist im Ergebnis auch insoweit zuzustimmen, als es darüber hinaus mit Rücksicht auf die durch die Vornahmeklausel dem Mieter auferlegten Pflichten eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 9 AGBG bejaht. Zwar könnte der Mieter unter Umständen eine ihm obliegende Reparatur selbst oder unter Inanspruchnahme der Hilfe Dritter billiger ausführen, als dies durch einen vom Vermieter beauftragten Handwerker der Fall wäre. Dieser Vorteil darf auch im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei nicht um die individuell vorhandenen Interessen eines Mieters, die diesem im Einzelfall günstig sind, sondern um eine typische Interessenlage der Mieter, kleinere Reparaturen, soweit möglich, selbst oder jedenfalls preiswert durchzuführen; diese typischen Interessen sind im Rahmen der Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen heranzuziehen (BGHZ 98, 303, 308; BGH, Urteil vom 6. November 1981 - I ZR 178/79, NJW 1982, 765 unter I 2; Brandner in Ulmer/Brandner/Hensen aaO, § 9 Rdnr. 75 f). Andererseits wären mit einer Verpflichtung des Mieters, Reparaturen bis zu 150 DM - sofern der Jahreshöchstbetrag nicht überschritten wird - selbst in Auftrag zu geben, für ihn über die Verpflichtung zur Kostentragung hinausgehende Nachteile verbunden. Abgesehen von dem zu vernachlässigenden Zeitaufwand bereits für die Erteilung des Reparaturauftrags müßte der Mieter bei nicht ordnungsgemäß ausgeführten Reparaturen Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Handwerker geltend machen sowie außerdem für etwaige durch die Reparaturarbeiten verursachte Schäden an den Sachen des Vermieters oder Dritter eintreten (vgl. Senatsurteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90 aaO unter II 5 b); ferner müßte der Mieter,

falls er eine dem Vermieter obliegende Reparatur hat durchführen lassen, den ihm dann zustehenden Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Derartige den Mieter als Auftraggeber treffende Pflichten und Mühen würden ihn über die Verpflichtung zur Tragung der Reparaturkosten hinaus zusätzlich belasten, wodurch von der gesetzlichen Regelung des § 536 BGB in noch weitergehendem Maße abgewichen würde. Da die damit verbundenen Nachteile für den Mieter nicht als unerheblich angesehen werden können, wird hierdurch auch unter Berücksichtigung möglicher Kostenvorteile des Mieters bei einer Eigenvornahme der Reparaturen die Grenze, innerhalb deren im Interesse des Rechtsfriedens eine Entlastung des Vermieters von den ihm gesetzlich obliegenden Sacherhaltungspflichten noch hinzunehmen ist, überschritten, ohne daß es noch auf die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts zu sonstigen durch die Vornahmeklausel ausgelösten Unsicherheiten ankommt.

Dr. Skibbe

Dr. Paulusch

Groß

Dr. Hübsch

Ball