BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 152/05

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

1. Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel

> "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)."

enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam.

2. Eine vorformulierte 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 152/05 - LG Nürnberg-Fürth
AG Fürth

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 des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth, 7. Zivilkammer, vom 24. Juni 2005 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um Schadensersatz nach Beendigung eines Mietverhältnisses.

2 In der Zeit vom 1. Dezember 1995 bis 30. Juni 2004 hatten die Beklagten vom Kläger eine Wohnung in dem Anwesen O. Straße in V. gemietet. Die Beklagten übernahmen die Wohnung, die der Kläger zuvor selbst genutzt hatte, in unrenoviertem Zustand und mit den vom Kläger angebrachten Tapeten und Teppichböden. In der Folgezeit erneuerten die Beklagten in einigen Zimmern die Bodenbeläge und tapezierten die Wohnung neu.

3 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 notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)."

4 § 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.
>
> 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."

5 Mit Schreiben vom 11. Mai 2004 forderte der Kläger die Beklagten auf, Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und Anstricharbeiten an Fenstern, Türen, Heizkörpern sowie den Wänden und Decken durchzuführen. Die Entfernung der Tapeten und Bodenbeläge lehnten die Beklagten ab.

6 Mit der Klage hat der Kläger die Erstattung von Kosten für die Entfernung von Tapeten in Höhe von 3.525,89 € sowie von Bodenbelägen und für weitere Renovierungsmaßnahmen - insgesamt 6.168,42 € - nebst Zinsen verlangt. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 4.098,98 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage hinsichtlich der vorgenannten Kosten für die Beseitigung der Tapeten abgewiesen und die Berufung im Übrigen zurückgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

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

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

8 Dem Kläger stehe ein vertraglicher Anspruch wegen der unterlassenen Entfernung von Tapeten nicht zu, weil § 13 Nr. 2 des Mietvertrags gemäß § 307 BGB (früher: § 9 AGBG) unwirksam sei, soweit die Klausel den Mieter zur Beseitigung von Wand- und Deckentapeten verpflichte. Die Kombination mit der Schönheitsreparaturklausel in § 8 Nr. 2 entspreche nicht mehr dem gesetzlichen Leitbild eines Mietvertrags und benachteilige den Mieter unangemessen. Die formularmäßigen Vereinbarungen verpflichteten den Mieter bei seinem Auszug ohne Einschränkung zur Entfernung der Tapeten. Da es hiernach auf einen konkreten Renovierungsbedarf nicht ankomme, liege eine unzulässige Endrenovierungsverpflichtung vor.

II.

9 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung stand. Dem Kläger steht kein Anspruch gegen die Beklagten auf Erstattung der für das Entfernen der Tapeten aufgewendeten Kosten in Höhe von 3.525,89 € zu.

10 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Kläger 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 Beklagten zur Beseitigung der von ihnen angebrachten Tapeten hat. Die Formularklausel ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB - der auf das am 30. Juni 2004 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 hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume in einem der Verpflichtung nach § 8 entsprechenden Zustand

zurückzugeben. 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. Die Klausel verpflichtet den Mieter nach ihrem Wortlaut sogar dann zu einer Entfernung der Wand- und Deckentapeten, 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 des Klägers (§§ 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, die einen "starren" Fristenplan enthält, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt; dies hat der Senat durch Urteil vom heutigen Tag hinsichtlich einer im Wortlaut übereinstimmenden Klausel entschieden (Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II m.w.Nachw.).

17 Entgegen der Auffassung der Revision ist das Zahlungsbegehren des Klägers auch nicht aufgrund eines Ausgleichsanspruchs wegen Umbaumaßnahmen in der Wohnung begründet. Zwar wandelt sich der Erfüllungsanspruch des Vermieters auf Vornahme der auf den Mieter übertragenen Schönheitsreparaturen - falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt - in einen Ausgleichsanspruch in Geld um, wenn der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vornimmt (BGHZ 92, 363, 369 ff.; Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03, NJW 2005, 425, unter II 2 a). Jedoch setzt dieser Anspruch eine wirksame Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen voraus. Hieran fehlt es im vorliegenden Fall, weil § 8 Nr. 2 des Mietvertrags, wie ausgeführt, der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält.

18 3. Der Beklagten steht kein Schadensersatzanspruch wegen einer Verletzung der Pflicht der Beklagten zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietwohnung zu (§§ 546 Abs. 1, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB). Zwar ist der Mieter, wie die Revision zutreffend aufzeigt, 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, aaO, § 546 Rdnr. 45 m.w.Nachw.). Entgegen der Auffassung der Revision bestand eine solche Verpflichtung der Beklagten im vorliegenden Fall jedoch nicht.

19 Ob die aus § 546 Abs. 1 BGB folgende Wiederherstellungspflicht des Mieters auch die Entfernung von ihm angebrachter Tapeten umfasst, bedarf keiner Entscheidung. Zustandsverändernde Maßnahmen muss der Mieter jedenfalls dann nicht beseitigen, wenn er sie im Rahmen seiner Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durchführt (vgl. Scheuer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Teil V Rdnr. 18 m.w.Nachw.). So liegt es hier, weil § 8 Nr. 2 des Mietvertrags den Beklagten die Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt, zu denen auch Tapezierarbeiten gehören (vgl. BGHZ 92, 363, 368). Als Verwender der Formularklausel kann sich der Kläger 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.

20 Entgegen der Auffassung der Revision sind die Beklagten auch nicht deshalb gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Beseitigung verpflichtet, weil sie - wie die Revision geltend macht - nicht überstreichbare Wasserschutz- oder Schaumtapeten angebracht, nur von der Decke bis zur Mitte der Wand tapeziert oder die Tapete mit nicht entfernbaren PVC-Belägen beklebt haben. Die Revision zeigt nicht auf, dass, soweit darin eine unfachmännische Renovierung der Wohnung zu sehen ist, Beseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, die über den Umfang der Arbeiten hinausgehen, die vom Mieter im Rahmen der - von der Wiederherstellungspflicht nach § 546 Abs. 1 BGB nicht erfassten - auf ihn übertragenen Schönheitsreparaturen zu erbringen wären.

Dr. Beyer Dr. Leimert Wiechers

Dr. Wolst Hermanns

Vorinstanzen:
AG Fürth, Entscheidung vom 16.03.2005 - 330 C 2816/04 -
LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 24.06.2005 - 7 S 3016/05 -