BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 166/08

Verkündet am:
18. Februar 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dessau-Roßlau vom 15. Mai 2008 – unter Verwerfung des Rechtsmittels im Übrigen – im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als auf die Berufung der Beklagten unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Dessau vom 13. Dezember 2007 die Klage hinsichtlich eines 622,59 € nebst Zinsen übersteigenden Betrages (434,34 €) abgewiesen worden ist.

Die Berufung der Beklagten gegen das vorbezeichnete Urteil des Amtsgerichts Dessau wird insoweit zurückgewiesen, als die Beklagte darin zur Zahlung eines Betrages von 45,70 € nebst Zinsen verurteilt ist.

Im Übrigen wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Zwischen den Parteien bestand in der Zeit vom 13. Januar 1996 bis zum 30. September 2006 ein Mietverhältnis über eine Wohnung in D. . Hinsichtlich der Schönheitsreparaturen enthielt der Formularmietvertrag folgende Bestimmungen:

> "§ 9 Instandhaltung der Mieträume und Schönheitsreparaturen
>
> 1. Der Vermieter hat die Wohnräume in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit im folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
>
> 2. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter. Diese umfassen insbesondere das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Pflegen der Fußböden, das Streichen der Innentüren und Außentüren von innen, des sonstigen Holzwerks sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Mieträume in neutralen Farbtönen. Parkettböden sind versiegelt zu halten, Teppichböden zu reinigen.
>
> Bei normaler Benutzung sind die Schönheitsreparaturen, ab Vertragsbeginn gerechnet, in
> Küche, Bad und WC alle 3 Jahre,
> für alle übrigen Räume alle 5 Jahre
> auszuführen.
>
> □ Der Mieter verpflichtet sich, vorstehende Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht entsprechend dem Fristenplan auszuführen.
>
> □ Der Mieter übernimmt die Wohnung in renoviertem Zustand. Er hat sie nach dem Fristenplan laufend instand zu halten und bei Beendigung des Mietverhältnisses im renovierten Zustand zurückzugeben.
>
> □ Der Mieter übernimmt die Wohnung in folgendem Zustand: In allen Räumen Rauhfaser (Wand & Decke), Tapeten in neutralem Farbton neu gestrichen, alle Heizkörper, Innentüren, Türrahmen in neutralen Farbtönen neu lackiert. Nassräume über Fliesen gestrichen.
>
> Der Mieter verpflichtet sich, bei seinem Auszug die Wohnung in dem beschriebenen Zustand zurückzugeben.
>
> ..."

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

2 Die Beklagte hat bei der Abrechnung über die von den Klägern erbrachte Mietkaution Beträge von insgesamt 1.056,83 € abgezogen und nicht an die Kläger ausgekehrt (434,34 € wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen, 407,51 € wegen Beschädigung von Türzargen und Schließblechen, 167,96 € wegen beschädigter Silikonfugen sowie 47,13 € im Hinblick auf Reinigungskosten).

3 Die Kläger haben Zahlung des einbehaltenen Betrags von 1.056,93 € nebst Zinsen sowie weiterer 109,78 € begehrt. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von 1.056,93 € nebst Zinsen verurteilt. Das Landgericht hat dieses Urteil auf die Berufung der Beklagten abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat zum Teil Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Der von den Klägern noch geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei durch die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit Gegenforderungen untergegangen. Der Beklagten stehe ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 434,34 € wegen des schlecht ("wolkig") ausgeführten Decken- und Wandanstrichs zu. Ferner könne sie 31,13 € wegen unterlassener Reinigung,

407,51 € wegen der Beschädigung von Türzargen und Schließblechen sowie 167,96 € wegen unsachgemäßen Überstreichens von Silikonfugen beanspruchen. Schließlich greife die von der Beklagten erklärte Hilfsaufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen der Beschädigung der Badewanne jedenfalls in Höhe eines Betrags von 15,96 € durch, so dass kein rückzahlbarer Anspruch der Kläger verbleibe.

7 Die Kläger hätten sich im Mietvertrag wirksam zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter benachteilige diese nicht unangemessen. Insbesondere liege kein starrer Fristenplan vor, denn durch den Einschub "bei normaler Benutzung" werde für den Mieter in gleicher Weise wie mit Zusätzen wie "im allgemeinen" und "in der Regel" deutlich gemacht, dass keine "starre" Abhängigkeit von einem Fristenplan gemeint sei, sondern dass eine Anpassung der Renovierungsintervalle nach dem tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich sei.

8 Ein solcher Renovierungsbedarf der Wohnung habe bei Auszug der Kläger unstreitig vorgelegen; die Kläger hätten die Wohnung deshalb auch gestrichen, allerdings, wie die durchgeführte Beweisaufnahme ergeben habe, nicht fachgemäß, so dass Nacharbeiten zu den von der Klägerin geltend gemachten Kosten von 434,34 € erforderlich gewesen seien. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung sei entbehrlich gewesen, weil das Verhalten der Kläger bei der Rückgabe der Wohnung als ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung anzusehen sei.

II.

9 Die Revision ist im Umfang ihrer – beschränkten – Zulassung begründet; im Übrigen ist sie unzulässig.

10 1. Die unbeschränkt eingelegte Revision ist nur teilweise zulässig, weil das Berufungsgericht die Revision lediglich beschränkt zugelassen hat. Das ergibt sich zwar nicht aus dem Tenor, wohl aber, was nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zulässig und ausreichend ist (BGHZ 153, 358, 360 f. m.w.N.), aus den Gründen des Urteils. Darin hat das Berufungsgericht die Zulassung der Revision damit begründet, dass der Wirksamkeit der hier verwendeten Schönheitsreparaturklausel grundsätzliche Bedeutung zukomme, weil derartige Klauseln in einer Vielzahl von Mietverträgen Verwendung gefunden hätten. Die Frage, um deren Klärung es dem Berufungsgericht danach geht, betrifft allein den Anspruch der Beklagten wegen der nicht bzw. unzureichend ("wolkiger" Anstrich) durchgeführten Schönheitsreparaturen, hingegen nicht die weiteren von der Beklagten wegen Beschädigung der Mietsache oder unterlassener Reinigung aufgeführten Kosten. Die Zulassung der Revision beschränkt sich demgemäß auf die Forderung der Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von 434,34 € wegen des wolkigen Anstrichs der Decke und Wände, mit dem sie gegen den als solchen unstreitigen Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der Kaution aufgerechnet hat. Entgegen der Auffassung der Revision ist diese Beschränkung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wirksam, weil sie einen tatsächlich und rechtlich selbständigen Teil des Gesamtstreitstoffes betrifft, auf den die Revisionskläger selbst ihre Revision hätten beschränken können (Senatsurteile vom 16. Juli 2007 - VIII ZR 57/07, WuM 2008, 556, Tz. 14 sowie vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, WuM 2006, 513, Tz. 9 m.w.N.).

11 2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Beklagten ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 434,34 € zustehe, weil die Kläger bei ihrem Auszug die Wände nicht deckend gestrichen hätten und deshalb Nacharbeiten zu Kosten in dieser Höhe erforderlich gewesen seien. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts waren die Beklagten zur Ausführung von

Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag vom 13. Januar 1996 ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).

12 a) Dies gilt zunächst für die allgemeine Abwälzung der Schönheitsreparaturen in § 9 Ziffer 2 des Mietvertrags. Diese ist, wie die Revision zu Recht rügt, deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, weil sie auch für während der Mietzeit auszuführende Schönheitsreparaturen eine bestimmte Farbwahl ("neutrale Farbtöne") vorschreibt. Eine Formularklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters besteht, benachteiligt den Mieter unangemessen (Senatsurteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 17, vgl. auch Senatsurteil vom 22. Oktober 2008 – VIII ZR 283/07, NZM 2008, 926, Tz. 15). Dies ist bei der hier zu beurteilenden Klausel der Fall, denn sie verlangt – allgemein – eine Dekoration in neutralen Farbtönen und enthält keine Beschränkung auf den im Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung geforderten Zustand. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung der Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen schlechthin (Senatsurteil vom 18. Juni 2008, aaO, Tz. 19). Es bedarf deshalb keiner Entscheidung, ob die Klausel – wie die Revision geltend macht - ungeachtet des Zusatzes "bei normaler Benutzung" einen starren Fristenplan für die Schönheitsreparaturen enthält und deshalb zusätzlich aus diesem Grund unwirksam ist.

13 b) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ergibt sich eine Pflicht der Kläger zur Renovierung auch nicht aus der weiteren Klausel am Ende von § 9 des Mietvertrags, wonach der Mieter die Wohnung in neutralem

Farbton neu gestrichen übernimmt und sich zur Rückgabe in dem so beschriebenen Zustand verpflichtet. Hierbei handelt es sich um eine formularmäßig vereinbarte Endrenovierungsklausel, die den Mieter am Ende der Mietzeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf verpflichtet. Derartige Klauseln sind nach der Rechtsprechung des Senats wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (Senatsurteil vom 12. September 2007 – VIII ZR 316/06, NJW 2007, 3776, Tz. 13).

14 c) Da die Kläger mithin überhaupt nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet waren, kommt ein Schadensersatzanspruch der Beklagten aus § 280 Abs. 1, Abs. 3, § 281 BGB auf Erstattung der durch die Nacharbeiten erforderlichen Kosten nicht in Betracht. Eine andere Beurteilung wäre nur dann geboten, wenn die mangelhafte Durchführung der nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen zusätzliche Schäden an Decken und Wänden verursacht hätte, so dass der Beklagten höhere Kosten entstanden wären, als wenn die Kläger überhaupt keine Arbeiten durchgeführt hätten. Dies ist aber offensichtlich nicht der Fall, da die Beklagte lediglich geltend macht, dass der von den Klägern ungleichmäßig ("wolkig") aufgebrachte Anstrich nachgearbeitet werden musste.

III.

15 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben, soweit es die von der Beklagten gegenüber dem Anspruch der Kläger auf Auskehrung der Kaution erklärte Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von 434,34 € wegen des schlecht ausgeführten Decken- und Wandanstrichs hat durchgreifen lassen und deshalb in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage hinsichtlich eines 622,59 € übersteigenden Betra-

ges abgewiesen hat; insoweit ist das Urteil des Berufungsgerichts daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

16 Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, soweit es bezüglich der von der Beklagten erklärten Hilfsaufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von noch 388,64 € (404,60 € abzüglich vom Berufungsgericht bereits zuerkannter 15,96 €) wegen der Beschädigung der Badewanne weiterer Feststellungen des Berufungsgerichts bedarf. Das Berufungsgericht hat - vor dem Hintergrund seiner Auffassung zum überwiegenden Erfolg der Hauptaufrechnung folgerichtig – insoweit nur in Höhe eines Teilbetrages von 15,96 € Feststellungen zur Schadenshöhe getroffen und über die Hilfsaufrechnung entschieden. Da der Beklagten ein Schadensersatzanspruch wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen nicht zusteht und die hierauf gestützte Aufrechnung ins Leere geht, ist vom Berufungsgericht nunmehr über die noch im Streit befindliche Hilfsaufrechnung (388,64 €) zu entscheiden.

17 In Höhe des Differenzbetrages von 45,70 € (434,34 € abzüglich 388,68 €) - insoweit steht dem als solchen unstreitigen Anspruch der Kläger auf Auskehrung der Kaution kein aufrechenbarer Gegenanspruch der Beklagten gegenüber – kann der Senat hingegen selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO);

insoweit ist die Klage begründet und folglich die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückzuweisen.

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Dr.Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Dessau, Entscheidung vom 13.12.2007 - 4 C 327/07 -
LG Dessau, Entscheidung vom 15.05.2008 - 6 S 11/08 -