BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 178/05

Verkündet am:
5. April 2006
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 538, 307 Bb

a) Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen i.S.d. § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind.

b) Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.

BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05 - LG Wuppertal
AG Velbert

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 8. März 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 21. Juli 2005 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um die Erstattung von Renovierungskosten nach Beendigung eines Mietverhältnisses.

2 Mit Vertrag vom 29. Juni 1999 hatte der Beklagte von der Klägerin eine Wohnung im Anwesen F. straße in V. ab dem 16. Juli 1999 gemietet. Das Mietverhältnis endete aufgrund der Kündigung des Beklagten am 29. Februar 2004.

3 Zu den Schönheitsreparaturen enthält der Mietvertrag in § 6 unter anderem folgende formularmäßige Regelungen:

"(1) Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und

zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre.

Die Renovierungsfristen beginnen in jedem Fall mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Zu einer Anfangsrenovierung ist der Mieter nicht verpflichtet.

...

(2) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter vor Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.

...

(3) Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der o.g. Fristen ... durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind.

...

Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt."

4 Der Beklagte hatte während des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Klägerin holte deshalb einen Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes ein. Auf der Grundlage des Kostenvoranschlages forderte sie den Beklagten vorprozessual zur Bezahlung der vollständigen Kosten für einen Deckenanstrich im Bad und in der Küche in Höhe von 91,20 € sowie der (zeit-)anteiligen Kosten (55,5/60) für die Renovierung der übrigen Räume von 763,06 € auf. Mit ihrer Klage hat sie neben den Renovierungskosten von insge-

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

samt 854,26 € rückständige Mieten, eine Betriebskostennachforderung für 2002 und Schadensersatzansprüche geltend gemacht; nach Verrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Beklagten und einem geringfügigen Betriebskostenguthaben hat sie 1.135,87 € nebst Zinsen verlangt.

5 Das Amtsgericht hat der Klage teilweise stattgegeben; hinsichtlich der Renovierungskosten hat es sie abgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Forderung auf Bezahlung der Renovierungskosten weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Klausel über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in § 6 Nr. 1 des Mietvertrages sei unwirksam, weil sie hierfür starre Fristen unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung vorsehe. Eine solche Regelung benachteilige, wie der Bundesgerichtshof bereits wiederholt entschieden habe, den Mieter unangemessen im Sinne des hier noch anwendbaren § 9 AGBG; sie sei deshalb unwirksam. An der Unwirksamkeit der Klausel ändere sich auch dadurch nichts, dass möglicherweise für den Fall des Auszugs eine flexiblere Handhabung vorgesehen sei. Dabei könne dahinstehen, ob die betreffende Klausel in § 6 Nr. 2 des Mietvertrages mit ihrer undeutlichen Formulierung über die Berücksichtigung des Fristenplanes im Verhältnis zu dem Grad der Abnutzung dem Transparenzgebot entspreche. Jedenfalls lasse sich dieser Bestimmung nicht entnehmen, dass sie die Fristen des § 6 Nr. 1 relativieren solle. Sei aber die Ver-

pflichtung des Beklagten, überhaupt Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam, so könne auch die Kostenregelung des § 6 Nr. 3, die gerade auf dieser Verpflichtung beruhe, keinen Bestand haben.

II.

7 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

8 1. Im Ergebnis erweist sich die Rüge der Revision, das angefochtene Urteil genüge nicht den Anforderungen des § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO, weil es die Berufungsanträge nicht wiedergebe, als unbegründet. Zwar schließt die im Berufungsurteil enthaltene Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils den Berufungsantrag nicht ein; dieser ist vielmehr auch nach dem reformierten Zivilprozessrecht in das Berufungsurteil aufzunehmen. Das Urteil muss deshalb, wenn es - wie hier - auf die wörtliche Wiedergabe des Antrages verzichtet, wenigstens erkennen lassen, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt hat (Senatsurteil BGHZ 154, 99). Diesen Anforderungen wird die angefochtene Entscheidung noch gerecht. In Verbindung mit den in Bezug genommenen, teilweise in den erstinstanzlichen Entscheidungsgründen enthaltenen Feststellungen des Amtsgerichts lassen die Gründe des Berufungsurteils hinreichend klar erkennen, dass die Klägerin ihr Klagebegehren weiterverfolgt hat, soweit das Amtsgericht die Klage - hinsichtlich der Kosten für Schönheitsreparaturen in Höhe von insgesamt 854,26 € - abgewiesen hat.

9 Zu Unrecht beanstandet die Revision ferner, das Berufungsurteil verstoße jedenfalls deshalb gegen die Vorschrift des § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO,

weil es den Berufungsantrag bezüglich der Zinsansprüche aus dem vom Amtsgericht zuerkannten Hauptanspruch nicht wiedergebe, soweit diese im erstinstanzlichen Urteil abgewiesen worden seien. Entgegen der Ansicht der Revision hat die Klägerin diese Zinsforderung in der Berufungsinstanz nicht weiterverfolgt. Sie hat in ihrer Berufungsbegründung zwar zwei Daten des erstinstanzlichen Ausspruchs über die Verzugszinsen "beanstandet", aus "Vereinfachungsgründen" aber sogar in ihrem Berufungsantrag die Zinsdaten für die weiter geltend gemachten Renovierungskosten aus dem Tenor des amtsgerichtlichen Urteils zu dem ihr zuerkannten Betrag übernommen. Eine Abänderung des Urteils der Vorinstanz bezüglich der Zinsen aus dem zugesprochenen Betrag hat sie nicht begehrt. Aus diesem Grund bleibt die weitere Rüge der Revision, das Berufungsurteil sei hinsichtlich des Zinsbegehrens der Klägerin teilweise nicht mit Gründen versehen (§ 547 Nr. 6 ZPO), gleichfalls ohne Erfolg.

10 2. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Landgericht die im Berufungsverfahren von der Klägerin noch geltend gemachten Ansprüche verneint. Der Klägerin steht weder nach § 6 Nr. 3 des Mietvertrages ein Anspruch auf (zeit-)anteilige Abgeltung der Renovierungskosten für Wohnzimmer, Elternzimmer und Flur (55,5/60 Monate) noch gemäß § 6 Nr. 1 und 2 des Mietvertrages ein Schadensersatzanspruch für die Kosten des Deckenanstrichs in Bad und Küche zu.

11 a) In Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Senats hat das Berufungsgericht angenommen, dass die formularmäßige Schönheitsreparaturenklausel in § 6 Nr. 1 Satz 1 des Mietvertrages einen starren Fristenplan enthält und deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam ist (vgl. Senatsurteile vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586 = WuM 2004, 463, vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775 = WuM 2004,

660, und vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04, NJW 2005, 3416 = ZMR 2005, 934). Aus der Sicht eines verständigen Mieters macht es keinen Unterschied, ob der Fristenplan - wie hier - eine bestimmte Frist ohne jeden Zusatz enthält oder ob die Verbindlichkeit der genannten Frist durch Worte wie "mindestens" beziehungsweise "spätestens" verstärkt wird. In seinen einschlägigen Entscheidungen hat der Senat stets darauf abgestellt, ob ein angegebener Zeitraum durch Formulierungen wie "in der Regel", "im Allgemeinen" oder ähnliche Wendungen - für den Mieter erkennbar - so flexibel vereinbart war, dass nach dem Wortlaut der Klausel im Einzelfall eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich war. Fehlt ein derartiger Zusatz, so ist nach dem eindeutigen Wortlaut der Fristenklausel ein Abweichen zugunsten des Mieters nicht vorgesehen; sie ist dann aus der Sicht des Mieters nicht weniger "starr" als bei sprachlichen Hinzufügungen, die eine Verlängerung der Frist nicht zulassen.

12 Etwas anderes ergibt sich im vorliegenden Fall auch nicht aus der Regelung in § 6 Nr. 2 des Mietvertrages, der die Renovierungspflicht des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses betrifft. Durch die Formulierung "unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes" wird eine Verbindung zu den in § 6 Nr. 1 vereinbarten verbindlichen Fristen hergestellt, so dass die Bestimmung des § 6 Nr. 2 von der Unwirksamkeit des § 6 Nr. 1 des Vertrages ergriffen wird. Dass durch die Wendung "je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung" die in § 6 Nr. 1 angeführten Fristen bei Beendigung des Mietverhältnisses relativiert werden sollen, ist, wie das Berufungsgericht zu Recht bemerkt hat, nicht zu erkennen.

13 b) Auch die Revision zieht letztlich nicht in Zweifel, dass der Fristenplan in § 6 Nr. 1 starr und die Klausel deshalb unwirksam ist; sie meint jedoch, hierauf komme es nicht an, weil die Abgeltungsklausel in § 6 Nr. 3 des Mietvertra-

ges - die für die Kosten der Renovierung des Wohnzimmers, des Elternzimmers und des Flurs heranzuziehen ist - unabhängig von der Renovierungsklausel in § 6 Nr. 1 sei. Das trifft nicht zu.

14 aa) In welchem Verhältnis die beiden Regelungen in § 6 Nr. 1 und 3 des vorformulierten Mietvertrages stehen, ist durch Auslegung zu ermitteln. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Überprüfung, weil Mietvertragsklauseln, die der hier zu beurteilenden Regelung entsprechen, auch über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus verwendet werden (Senatsurteil vom 13. Juli 2005 aaO unter II 1).

15 Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektivem 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 zugrunde zu legen sind (st.Rspr., z.B. Senatsurteil vom 13. Juli 2005 aaO unter II 2). Dazu gehört unter anderem, dass auch der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, vertragliche Klauseln im Zusammenhang zu lesen und daraus ihren Sinn zu ermitteln (Senatsurteil vom 28. April 2004 - VIII ZR 230/03, NJW 2004, 2087 = WuM 2004, 333 unter III a).

16 bb) Der enge Zusammenhang der hier zu prüfenden Klauseln ergibt sich schon aus der Systematik der Regelung; beide sind Teil des mit "Erhaltung der Mietsache" überschriebenen § 6 des Mietvertrages. Die maßgebenden Begriffe sind weitgehend identisch ("Schönheitsreparaturen", "Fristen", "Renovierung"). Die - als solche grundsätzlich unbedenkliche (Senatsurteil BGHZ 105, 71) - Abgeltungsklausel in Nr. 3 verweist an zwei Stellen auf die "o.g. Fristen" beziehungsweise "obigen Fristen" in Nr. 1. Für den verständigen Leser des angesprochenen Personenkreises kann unter diesen Umständen kein Zweifel beste-

hen, dass die einzelnen Bestimmungen des § 6 eine einheitliche, zusammengehörige Gesamtregelung der Renovierungsverpflichtungen des Mieters darstellen. Dabei bildet die Klausel der Nr. 1 mit der Überbürdung der Erhaltungspflicht auf den Mieter eindeutig erkennbar die Grundlage für die nachfolgenden Regelungen in den Nrn. 2 und 3. Fällt diese Grundlage weg, so verlieren die daran anschließenden Bestimmungen ihre Rechtfertigung und ihren Sinn. Ist der Mieter, wie dargetan, nicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet, trifft ihn auch keine Verpflichtung zur anteiligen Abgeltung der Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses nach § 6 Nr. 3 des Mietvertrags. Die von der Revision aufgeworfene Frage einer Teilbarkeit der Schönheitsreparaturklauseln stellt sich daher nicht.

17 3. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Ersatz der vollen Kosten für das Streichen der Decken in Küche und Bad in Höhe von 91,20 € gleichfalls nicht zu. Allerdings handelt es sich bei der letztgenannten Forderung nicht, wie die Revision meint, ebenfalls um einen quotenmäßigen Abgeltungsanspruch im Sinne des § 6 Nr. 3 des Mietvertrags; denn für Küche und Bad wäre die Renovierungspflicht des Beklagten - ihre wirksame Vereinbarung unterstellt - mit Ablauf der in § 6 Nr. 1 genannten Frist von drei Jahren, mithin am 16. Juli 2002 fällig geworden. Der von der Klägerin insoweit der Sache nach geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung (wegen nicht erbrachter Leistung) gemäß §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB ist nicht begründet, weil es, wie eingangs erwähnt, an einer wirksamen Vereinbarung über die Übertragung der Renovierungspflicht auf den Beklagten fehlt. Auf die Frage, ob die sonstigen

Voraussetzungen des § 281 BGB erfüllt sind, kommt es demnach nicht mehr an.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Wolst Hermanns

Vorinstanzen:
AG Velbert, Entscheidung vom 14.12.2004 - 17 C 372/04 -
LG Wuppertal, Entscheidung vom 21.07.2005 - 9 S 1/05 -