BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 192/04

Verkündet am:
6. April 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535; BGB § 281 (§ 326 Dc a.F.)

Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters - sofern kein Fristenplan vereinbart ist - fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht; darauf, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an.

Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter von ihm einen Vorschuß in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen (im Anschluß an Senatsurteil BGHZ 111, 301).

BGH, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 192/04 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2005 durch die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst und die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 11. Mai 2004 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist aufgrund eines noch mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin im Jahre 1958 abgeschlossenen Vertrages Mieter einer Wohnung der Klägerin in der R. straße in B. . Im Vertrag hatte der Beklagte die Schönheitsreparaturen für die Wohnung übernommen.

Mit einem Schreiben vom März 2003 forderte die Klägerin den Beklagten unter Fristsetzung vergeblich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf. Nach einem Angebot einer Fachfirma vom April 2003 ist für die Durchführung der bisher nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen ein Kostenaufwand von 13.377,24 € erforderlich.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin vom Beklagten einen Kostenvorschuß in der genannten Höhe.

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

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung hat das Landgericht der Klägerin den verlangten Betrag zugesprochen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will der Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Klägerin könne vom Beklagten den begehrten Vorschuß zur Durchführung der fälligen Schönheitsreparaturen fordern. Ein Vermieter sei berechtigt, einen solchen Vorschuß zu verlangen, wenn sich der Mieter, der sich vertraglich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet habe, mit der Erfüllung dieser Pflicht - wie hier - in Verzug befinde.

II.

Dies hält den Angriffen der Revision stand.

Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 30. Mai 1990 (BGHZ 111, 301) für die Vermietung von Gewerberäumen entschieden hat, ist zwar § 326 BGB (in seiner damaligen Fassung) bei fortbestehendem Mietverhältnis nicht anwendbar; der Vermieter hat deshalb keinen Anspruch auf Schadensersatz, wenn sich der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug befindet. Der Senat hat jedoch hinzugefügt, es sei aus Billigkeitsgründen geboten, dem Vermieter die Durchführung der anstehenden und fällig geworde-

nen Schönheitsreparaturen durch Zubilligung eines Anspruchs auf Zahlung eines Kostenvorschusses durch den Mieter zu erleichtern.

Der Senat sieht keinen Anlaß, von seiner Rechtsprechung abzuweichen. Für die Vermietung von Wohnraum gilt nichts anderes. Fehlt ein Fristenplan für die Durchführung von Renovierungsarbeiten, wird der entsprechende Anspruch des Vermieters fällig, wenn objektiv ein Renovierungsbedarf besteht, und zwar unabhängig davon, ob die Mietwohnung bereits in ihrer Substanz gefährdet ist. Auch hiervon abweichende Entscheidungen von Instanzgerichten (z.B.: LG Berlin NJW 1997, 968; LG München I WuM 1997, 616) rechtfertigen keine Änderung der Rechtsprechung.

Daß der Beklagte (Mieter) mit der Vornahme der von ihm übernommenen Schönheitsreparaturen in Verzug ist, hat das Landgericht - unter Beachtung der oben dargelegten Grundsätze - ebenso rechtsfehlerfrei und unbeanstandet festgestellt wie die Tatsache, daß der für die Renovierung erforderliche Aufwand sich auf den ausgeurteilten Betrag von 13.377,24 € beläuft.

III.

Nach alledem erweist sich die Revision des Beklagten als unbegründet. Sie war daher zurückzuweisen.

Dr. Beyer Ball

Richter am Bundesgerichtshof Wiechers ist wegen Urlaubs an der Unterschrift verhindert.
Karlsruhe, 15. April 2005
Dr. Beyer

Dr. Wolst Hermanns