BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 198/15

Verkündet am:
13. April 2016
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 536 Abs. 1 Satz 1

Zur Mietminderung im Falle der Entwendung einer mitvermieteten, später auf Wunsch des Mieters vereinbarungsgemäß ausgelagerten Einbauküche.

BGH, Urteil vom 13. April 2016 - VIII ZR 198/15 - LG Berlin
AG Berlin-Pankow/Weißensee

ECLI:DE:BGH:2016:130416UVIIIZR198.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. April 2016 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 4. August 2015 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 15. Oktober 2014 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten in Berlin, die bauseits mit einer Einbauküche ausgestattet war. Nach einer gleichzeitig mit dem Mietvertrag vom 26. März 1997 geschlossenen Zusatzvereinbarung hatte die Klägerin eine Gesamtmiete in Höhe von 964,72 DM zu zahlen, wovon ein Betrag in Höhe von 34,64 DM (17,71 €) auf die Einbauküche entfiel.

2 Im Jahr 2010 bat die Klägerin, die Einbauküche durch eine eigene Kücheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Die Beklagte erklärte mit Schreiben vom 22. März 2010 ihr Einverständnis, das sie an verschiedene Bedingungen knüpfte. In dem genannten Schreiben heißt es unter anderem:

"4. Sämtliche durch die Veränderung freiwerdenden Bauteile bzw. Einrichtungsgegenstände der Grundausstattung der Wohnung sind von Ihnen so aufzubewahren und zu warten, dass sie in gebrauchsfähigem Zustand erhalten bleiben.

5. Für alle im Zusammenhang mit der genehmigten Maßnahme eintretenden Schäden sowie für den Verlust oder Beschädigung der gemäß Ziffer 4 aufzubewahrenden Teile sind Sie haftpflichtig.

[...]

7. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind Sie verpflichtet, [...] auf unser Verlangen den ursprünglichen bauseitigen Zustand so rechtzeitig auf Ihre Kosten wiederherzustellen, dass keine Verzögerung in der Neuvermietung der Wohnung eintritt."

3 Das Schreiben schließt mit der Erklärung ab: "Wenn Sie von dieser Genehmigung Gebrauch machen, so erkennen Sie die vorgenannten Bedingungen an."

4 Die Klägerin lagerte die ausgebauten Küchenteile in dem zur Mietwohnung gehörenden Kellerraum, wo sie am 9. Februar 2014 entwendet wurden. Die Versicherung der Klägerin zahlte einen Entschädigungsbetrag von 2.790 € für die Küche, der der Beklagten zufloss. Die Klägerin ist der Auffassung, dass sie den in der Zusatzvereinbarung vom 26. März 1997 für die Nutzung der Einbauküche der Beklagten vorgesehenen Betrag, den sie mit 15,59 € errechnet, so lange nicht mehr entrichten müsse, als ihr diese oder eine gleichwertige Küche nicht von der Beklagten zur Verfügung gestellt werde.

5 Das Amtsgericht hat die auf Feststellung einer Mietminderung um monatlich 15,59 € seit dem 1. August 2014 und auf Rückzahlung von 77,95 € für den Zeitraum von März bis Juli 2014 gerichtete Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin die Feststellung begehrt, dass die Miete ab 1. März 2014 um 15,59 € gemindert sei. Diesem Begehren hat das Landgericht entsprochen.

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

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

8 Die Klage sei zulässig. Die Klägerin habe gemäß § 256 Abs. 1 ZPO ein berechtigtes Interesse an der Feststellung der von ihr geltend gemachten Minderung, da ansonsten das Auflaufen eines kündigungsrelevanten Zahlungsrückstands drohe.

9 Die Klage sei auch begründet. Die von der Klägerin geschuldete Miete sei aufgrund des Abhandenkommens der Einbauküche gemäß § 536 Abs. 1 BGB um 15,59 € gemindert. Es liege ein Sachmangel vor, weil es hierdurch an der vereinbarten Beschaffenheit der Mietsache fehle. Die Beklagte habe sich im Mietvertrag beziehungsweise in der hierzu getroffenen Zusatzvereinbarung verpflichtet, der Klägerin eine Einbauküche im Küchenraum der Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Vereinbarung vom 22. März 2010, mit der die Beklagte der Klägerin gestattet habe, eine eigene Küche einzubauen und die Einbauküche der Beklagten an anderer Stelle auf eigenes Risiko zu lagern, habe an dieser Verpflichtung nichts geändert. Denn die Beklagte habe der Klägerin die Küche weiterhin zur Nutzung überlassen müssen, wenn auch nicht mehr im Küchenraum der Mietwohnung.

10 Es liege auch eine Gebrauchsbeeinträchtigung vor, die die Nutzbarkeit der Wohnung erheblich einschränke. Dass die Klägerin die Wohnung mit einer eigenen Küche ausgestattet habe und sich der Verlust der ausgebauten Küche deshalb tatsächlich nicht nachteilig auswirke, sei nicht maßgeblich.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Miete für die Wohnung der Klägerin ist nicht wegen eines Sachmangels gemindert (§ 536 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB). Das Berufungsgericht hat die unter den Parteien getroffene Vereinbarung vom 22. März 2010 rechtsfehlerhaft ausgelegt und infolgedessen der hinsichtlich einer Einbauküche geschuldeten Gebrauchsgewährungspflicht der Beklagten (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB) einen unzutreffenden Inhalt beigemessen.

12 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht ein berechtigtes Interesse (§ 256 Abs. 1 ZPO) der Klägerin an der Feststellung einer Mietminderung und somit die Zulässigkeit der Klage bejaht. Dies greifen Revision und Revisionserwiderung auch nicht an.

13 2. Die Klage ist jedoch unbegründet, weil ein Sachmangel nicht vorliegt und die Miete deshalb nicht gemindert ist.

14 a) Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert. Ein derartiger Mangel, der dem Mieter sowohl ein Recht zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB) als auch einen Anspruch auf Mangelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gewährt, setzt eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächli-

chen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus. Ob dies der Fall ist, bestimmt sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Mietvertragsparteien (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133 Rn. 11; vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 8; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 18).

15 b) Mit Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht die zwischen den Parteien getroffenen Absprachen über den vertraglich vorausgesetzten Zustand der Mietsache rechtsfehlerhaft ausgelegt hat (§§ 133, 157 BGB). Zwar ist dem Berufungsgericht, anders als die Revision meint, nicht anzulasten, dass es bereits den Inhalt der Zusatzvereinbarung vom 26. März 1997 rechtsfehlerhaft beurteilt hat. Jedoch hat es zu Unrecht angenommen, die von der Beklagten nach dem ursprünglichen Mietvertrag nebst Zusatzvereinbarung geschuldete Verpflichtung zur Ausstattung der Mietwohnung mit der bauseits vorhandenen Einbauküche habe durch die im Genehmigungsschreiben der Beklagten gestellten und von der Klägerin akzeptierten Bedingungen keine maßgeblichen Änderungen erfahren.

16 aa) Die Auslegung einer Individualvereinbarung - wie hier der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 26. März 1997 nebst der Änderungsregelung vom 22. März 2010 - durch den Tatrichter ist vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüfbar, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 9. Juli 2014 - VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn. 42; vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12, WM 2014, 2280 Rn. 38; vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, NZM 2015, 79 Rn. 37; jeweils mwN; vom 10. Juni 2015

- VIII ZR 99/14, NJW 2015, 2324 Rn. 13). Ein derartiger Rechtsfehler fällt dem Berufungsgericht hier zur Last.

17 bb) Allerdings ist die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Zusatzvereinbarung vom 26. März 1997 nicht zu beanstanden. Denn anders als die Revision meint, hat das Berufungsgericht den Inhalt dieser Vereinbarung nicht dahin ausgelegt, dass nur die reine Überlassung der beschriebenen Einbauküche, nicht dagegen auch deren betriebsbereiter Einbau geschuldet gewesen sei. Das Berufungsgericht ist vielmehr davon ausgegangen, dass Gegenstand der Zusatzvereinbarung die sich im Küchenraum der Wohnung befindliche funktionstüchtige Einbauküche war, die im Rahmen der der Beklagten "obliegenden Instandsetzungspflicht gegebenenfalls auch durch eine neue [Küche] zu ersetzen" gewesen wäre.

18 cc) Jedoch widerspricht - wie die Revision mit Recht rügt - die Auslegung des Inhalts der am 22. März 2010 zwischen den Parteien getroffenen Absprachen bezüglich der von der Klägerin angemieteten Einbauküche der Beklagten durch das Berufungsgericht allgemein anerkannten Auslegungsgrundsätzen.

19 (1) Im Ansatzpunkt ist das Berufungsgericht noch zutreffend davon ausgegangen, dass die im Schreiben der Beklagten vom 22. März 2010 genannten Bedingungen für den von der Klägerin gewünschten Austausch der Küche Inhalt des Mietvertrags geworden sind. Denn die Beklagte hat diese Bedingungen zumindest stillschweigend akzeptiert, indem sie im Anschluss an das genannte Schreiben die Küche der Beklagten ausgebaut und eine eigene Kücheneinrichtung eingebaut hat. Die Beklagte hat durch den in dem genannten Schreiben abschließend erteilten Hinweis, "wenn Sie von dieser Genehmigung Gebrauch machen, so erkennen Sie die vorgenannten Bedingungen an", auf den Zugang einer Annahmeerklärung ausdrücklich verzichtet (§ 151 Satz 1 BGB).

20 (2) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist der Mietvertrag durch die Vereinbarung vom 22. März 2010 jedoch in der Weise geändert worden, dass die Verpflichtung der Beklagten, die Wohnung mit einer Einbauküche auszustatten, zumindest für den Zeitraum, in dem die Klägerin eine von ihr angeschaffte Kücheneinrichtung nutzt, entfallen ist.

21 (a) Nach anerkannten Auslegungsgrundsätzen bildet der von den Parteien gewählte Wortlaut einer Vereinbarung und der diesem zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille den Ausgangspunkt einer nach §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12, aaO Rn. 48; vom 21. Oktober 2014 - XI ZR 210/13, NJW-RR 2015, 243 Rn. 15; Beschluss vom 11. November 2014 - VIII ZR 302/13, NJW 2015, 409 Rn. 11). Weiter sind nach anerkannten Auslegungsgrundsätzen insbesondere der mit der Vereinbarung verfolgte Zweck und die Interessenlage der Parteien zu beachten, ferner die sonstigen Begleitumstände, die den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können (BGH, Urteile vom 11. Oktober 2012 - IX ZR 30/10, WM 2012, 2144 Rn. 11 mwN; vom 13. November 2014 - IX ZR 277/13, WM 2015, 186 Rn. 8).

22 (b) Gegen diese Auslegungsgrundsätze hat das Berufungsgericht mit seiner Auslegung, die bisherigen Vereinbarungen seien nur insoweit abgeändert worden, als die Einbauküche sich nicht mehr im Küchenraum der angemieteten Wohnung befinden, sondern anderweitig sorgfältig gelagert werden müsse, in mehrfacher Hinsicht verstoßen. Zum einen widerspricht eine solche Deutung bereits dem Wortlaut der Vereinbarung vom 22. März 2010. Zum anderen verstößt die Auslegung des Berufungsgerichts gegen den Grundsatz der nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung (vgl. hierzu Senatsurteile vom 24. Mai 2000 - VIII ZR 329/98, WM 2000, 1648 unter II 2 b mwN; vom 13. März 2013 - VIII ZR 172/12, NJW 2013, 2749 Rn. 15). Die der Vereinbarung

vom 22. März 2010 beizulegende Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da insoweit keine weiteren Feststellungen zu treffen sind (vgl. Senatsurteil vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 11).

23 (aa) In dem detailliert gefassten Genehmigungsschreiben vom 22. März 2010, dessen Inhalt die Klägerin akzeptiert hat, ist allein die Rede von einer Verpflichtung der Klägerin zu einer sachgerechten Aufbewahrung der ausgebauten Küche (Ziffer 4), nicht aber davon, dass diese befugt sein sollte, die für den Küchenraum der angemieteten Wohnung infolge des Einbaus einer eigenen Kücheneinrichtung derzeit nicht benötigte Einbauküche der Beklagten in dieser Zeit weiter zu nutzen, etwa als im Kellerraum befindlicher Stauraum zur Lagerung von Sachen. Damit gibt schon der Wortlaut der im Genehmigungsschreiben von der Beklagten formulierten und von der Klägerin akzeptierten Vorgaben nichts dafür her, dass der Klägerin die Berechtigung hätte erhalten bleiben sollen, die von ihr für den Küchenraum - zumindest derzeit - nicht benötigte Einbauküche der Beklagten auf andere Weise beziehungsweise an anderer Stelle zu nutzen, und demzufolge die Beklagte hätte verpflichtet sein sollen, auch für diese Zeitspanne eine im Kellerraum lagernde, funktionsfähige Einbauküche zu stellen.

24 (bb) Gegen die Auslegung des Berufungsgerichts spricht auch die beiderseitige Interessenlage, die ihren Ausdruck in dem Genehmigungsschreiben vom 22. März 2010 gefunden hat.

25 An einer wie auch immer gearteten Nutzung der ausgebauten und im Kellerraum gelagerten Küche hatte die Klägerin infolge der von ihr neu angeschafften Kücheneinrichtung kein nennenswertes Interesse. Vielmehr konzentrierte sich ihr Interesse darauf, die bauseits vorhandene Küche entfernen und künftig durch eine Küchenausstattung eigener Wahl ersetzen zu dürfen.

Tragfähige Anhaltspunkte dafür, dass sie daneben noch ein Nutzungsinteresse an der ausgebauten Kücheneinrichtung gehabt hätte, sind weder vom Berufungsgericht festgestellt noch der Vereinbarung vom 22. März 2010 zu entnehmen und auch sonst nicht ersichtlich. Die in dem - von der Klägerin akzeptierten - Genehmigungsschreiben vom 22. März 2010 geforderte sachgerechte Lagerung der ausgebauten Küche diente erkennbar allein dem Interesse der Beklagten, die sich die Möglichkeit erhalten wollte, nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Klägerin die Wohnung erneut mit der Einbauküche ausgestattet anbieten zu können (vgl. Ziffer 7 des Genehmigungsschreibens). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Klägerin nach ihrem eigenen Vorbringen die im Keller gelagerte Küche zur Unterbringung insbesondere von Winterkleidung und einer Zeltausrüstung verwendet hat.

26 Das Interesse der Beklagten ging ersichtlich dahin, einerseits der Klägerin deren Wunsch, eine eigene Küche einzubauen, zu erfüllen, andererseits aber durch die Genehmigung dieser Maßnahme keine rechtlichen oder wirtschaftlichen Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. Dies kommt in der der Klägerin zugewiesenen Verantwortlichkeit für eine sachgerechte Lagerung der ursprünglichen Kücheneinrichtung und deren Eintrittspflicht für eventuelle Schäden oder den Verlust der Küchenteile zum Ausdruck. Weiter lässt sich dieses Interesse aus dem Umstand ableiten, dass die Parteien die Miethöhe anlässlich der Vereinbarung vom 22. März 2010 nicht um den Anteil, der auf die Nutzung der bislang von der Beklagten gestellten Kücheneinrichtung entfiel, gekürzt haben und die Klägerin auch nach dem Ausbau der Küche der Beklagten die vereinbarte Gesamtmiete unverändert weiter gezahlt hat.

27 (cc) In Anbetracht der beschriebenen Interessenlage und des Wortlauts der Vereinbarung vom 22. März 2010 ist diese dahin auszulegen, dass die Parteien hierdurch die mietvertragliche Gebrauchsgewährungspflicht der Beklagten

dahin abgeändert haben, dass diese ab dem Ausbau der von ihr gestellten Einbauküche jedenfalls so lange nicht die Stellung der ursprünglich eingebauten Kücheneinrichtung oder einer Ersatzküche schuldete, als die Klägerin die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet und damit keinen Bedarf für eine (weitere) Küche hatte. Das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten Küche hat deshalb - jedenfalls bislang - nicht zu einer Abweichung der Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der Soll-Beschaffenheit geführt, so dass ein zur Minderung der Miete führender Sachmangel (§ 536 Abs. 1 BGB) nicht vorliegt. Ob die Gebrauchsgewährungspflicht der Beklagten wieder "aufleben" würde, wenn die Klägerin die eigene Küche aus der Wohnung entfernte oder diese unterginge, bedarf keiner Entscheidung, da ein solcher Fall nicht vorliegt.

28 3. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung verhält sich die Beklagte auch nicht treuwidrig (§ 242 BGB), wenn sie den von der Versicherung der Klägerin gezahlten Betrag in Höhe von 2.790 € für die Küche behält, ohne derzeit eine neue Küche anzuschaffen und gleichwohl auf der Zahlung der für die Küchennutzung vereinbarten Miete besteht. Die Beklagte macht lediglich die ihr aus verschiedenen rechtlichen Gründen zustehenden Ansprüche geltend und "kassiert" insoweit nicht doppelt. Die Revisionserwiderung, die dies anders sieht, verkennt, dass der von der Versicherung der Klägerin geleistete Entschädigungsbetrag allein als geldwerter Ausgleich (§ 249 Abs. 2 BGB) für den der Beklagten als Eigentümerin und Vermieterin der im Keller aufbewahrten Küchenteile entstandenen Schaden bestimmt war. Diese Ersatzleistung, die wirtschaftlich an die Stelle der im Keller gelagerten Kücheneinrichtung getreten ist, hat keinen Einfluss auf die Frage, ob die Klägerin für die abhanden gekommene Kücheneinrichtung Miete zu zahlen hat.

29 Denn die Mietzahlungspflicht beurteilt sich ausschließlich nach den von den Parteien getroffenen Absprachen, also nach der Genehmigungsvereinba-

rung vom 22. März 2010. Danach blieb die Höhe der Miete unberührt von dem Umstand, dass während der Nutzungszeit der neu eingebauten Küche die Klägerin kein nennenswertes Interesse an einer Nutzung der im Keller gelagerten Kücheneinrichtung der Beklagten mehr hatte. Die vereinbarte Gesamtmiete ist damit - zumindest für den genannten Zeitraum - für eine Wohnung ohne eine von der Beklagten als Vermieterin gestellte Einbauküche zu zahlen. Folglich ändert sich an der Zahlungspflicht der Klägerin auch nichts dadurch, dass sich die von der Klägerin derzeit nicht benötigte Kücheneinrichtung nicht mehr im Kellerraum befindet.

30 Die Sichtweise der Revisionserwiderung, die der Beklagten nur dann einen Anspruch auf Zahlung von 15,59 € monatlich zugestehen will, wenn diese den Entschädigungsbetrag für die Anschaffung einer Ersatzküche verwendet, liefe darauf hinaus, die Beklagte zu zwingen, allein zum Zwecke der Einlagerung in einem Kellerraum eine neue Kücheneinrichtung anzuschaffen, für die die Klägern derzeit keinen Bedarf hätte.

III.

31 Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Klä-

gerin gegen das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts. Das Fehlen der Einbauküche im Keller führt nicht zur Minderung der Miete.

Dr. Fetzer Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 15.10.2014 - 2 C 231/14 -
LG Berlin, Entscheidung vom 04.08.2015 - 63 S 378/14 -