BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 215/03

Verkündet am:
6. Oktober 2004
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren nach Verzicht auf eine Schriftsatzfrist am 8. Juli 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 5. Juni 2003 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 4.655,59 € (= 9.105,54 DM) abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Mietvertrag vom 11. Juni 1995 mieteten die Beklagten vom Kläger eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in B. , K. Straße . Für Schönheitsreparaturen enthält der Vertrag folgende Klausel:

"§ 4 Nr. 6

Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13) einschließlich Außenanstriche von Fenstern und Balkontür.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Art und Umfang unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist der Mieter, sofern er gemäß § 4 Nr. 6 die Schönheitsreparaturen trägt, verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter; liegen sie länger als zwei Jahre zurück 40 %, länger als drei Jahre 60 %, länger als vier Jahre 80 %. Der Vermieter kann im übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen.

Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen und Schadensersatz bei Fälligkeit der Schönheitsreparaturen bleibt von vorstehender Regelung unberührt.

§ 13 Instandhaltung der Mieträume

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Ecken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

In Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre."

Das Mietverhältnis endete am 30. September 2000. Wegen Renovierungsarbeiten wandte sich der Kläger in zwei Schreiben an die Beklagten. Im Schreiben des Klägers an die Beklagten vom 2. Dezember 2000 heißt es:

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

"Zweimal hatte ich Ihnen bereits auf Anrufbeantworter mitgeteilt, daß noch Renovierungsarbeiten in ihrer ehemaligen Wohnung in der K. Straße ausgeführt werden müssen und Sie um Kontaktaufnahme gebeten. Leider ist bis heute kein Rückruf erfolgt. Heute hatte ich wieder eine Wohnungsbesichtigung. Wieder wurde mir gesagt, daß in dem Renovierungszustand kein Interesse besteht. Es sind tatsächlich umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich. Sie müssen die Renovierungsarbeiten kurzfristig durchführen, damit die Wohnung dann auch wieder vermietbar ist." (GA I 63)

Im Schreiben des Klägers an die Beklagten vom 15. Februar 2001 heißt es unter anderem:

"Als Sie, Herr von C. , mir am 30. September 2000 die Schlüssel abgaben, sagten Sie mir, falls ich noch etwas zu beanstanden habe, sollte ich mich nach der Wohnungsbesichtigung bei Ihnen melden. Eventuell notwendige Arbeiten würden Sie dann noch vornehmen, es sollte doch einvernehmlich geregelt werden.

Da Sie mir Ihre neue Anschrift nicht mitgeteilt hatten, sprach ich Ihnen auf Anrufbeantworter, daß noch Renovierungsarbeiten von Ihnen auszuführen wären und bat Sie um Kontaktaufnahme, was jedoch nicht geschah.

Nachdem ich dann Ihre Anschrift in Erfahrung gebracht hatte, schrieb ich Sie am 2. Dezember 2000 an und bat Sie, sich mit mir in Verbindung zu setzen. Daraufhin schrieben Sie mir am 6. Dezember 2000 - Poststempel 10. Dezember 2000 - und lehnten indirekt jegliche Arbeiten in der Wohnung ab.

Ich möchte Ihnen dennoch noch einmal Gelegenheit geben, die Schönheitsreparaturen und anderen Mangelbeseitigungen fachgerecht auszuführen. Ich setze Ihnen hierzu eine Frist bis zum Sonntag, dem 11. März 2001. Sollten Sie bis zum Ablauf dieser Frist die Schönheitsreparaturen und sonstigen Mängelbeseitigungen nicht fachgerecht durchgeführt haben, dann lehne ich die Ausführung der Schönheitsreparaturen und sonstigen Mangelbeseitigungen durch Sie ab und werde Sie auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung verklagen. Die Schlüssel können Sie jederzeit von mir erhalten." (GA 17)

Sodann werden in dem Schreiben die Beanstandungen im einzelnen aufgeführt. Im Anschluß daran heißt es vor der Grußformel:

> "Ich möchte Sie eindringlich bitten, die Schönheitsreparaturen und sonstigen Mangelbeseitigungen selbst noch vor Fristablauf vorzunehmen. Ich möchte die Einreichung einer Klage vermeiden. Für Sie ist es wesentlich preiswerter, wenn Sie die Arbeiten selbst ausführen - natürlich fachgerecht -, als wenn es bei einer Klage um das Kostenangebot einer Firma geht." (GA 20)

Mit seiner Klage hat der Kläger Schadensersatz gemäß einem Kostenangebot der Firma B. K. vom 27. März 2001 in Höhe von 16.531,80 DM begehrt mit der Behauptung, die Beklagten hätten die erforderlichen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt und die hinterlassenen Schäden nicht beseitigt.

Durch das Teilurteil vom 2. August 2001 hat das Amtsgericht die Beklagten zur Zahlung von 580 DM nebst Zinsen verurteilt. In Höhe von 9.952,34 DM nebst Zinsen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Durch das Schlußurteil vom 27. September 2001 hat das Amtsgericht dem Kläger weitere 144,42 DM nebst Zinsen zuerkannt, im übrigen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat dem Kläger auf die Berufung gegen das Teilurteil weitere 34,80 DM nebst Zinsen zugesprochen. Die weitergehende Berufung des Klägers gegen das amtsgerichtliche Teilurteil und die Berufung des Klägers gegen das amtsgerichtliche Schlußurteil hat das Landgericht zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit der Revision verfolgt der Kläger den Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 9.105,54 DM = 4.655,59 € nebst 5 % Jahreszinsen über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank seit dem 15. Mai 2000 weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Landgericht ist der Auffassung, dem Kläger stehe kein weiterer Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 9.105,54 DM wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gemäß § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. in Verbindung mit dem am 11. Juni 1995 geschlossenen Mietvertrag zu. Zwar hätten die Beklagten grundsätzlich die Schönheitsreparaturen gemäß § 4 Ziff. 6 des Mietvertrages zu tragen. Jedoch seien die Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. nicht erfüllt. Die Beklagten seien mit der Vornahme der Schönheitsreparaturen noch nicht gemäß § 284 BGB a.F. in Verzug gewesen, als der Kläger sie mit Schreiben vom 15. Februar 2001 zur Vornahme der Schönheitsreparaturen aufgefordert und dies mit einer Fristsetzung zum 11. März und einer Ablehnungsandrohung verbunden habe. Das vom Kläger verfaßte Schreiben an die Beklagten vom 2. Dezember 2000 habe lediglich die Bitte enthalten, sich mit dem Kläger in Verbindung zu setzen. Insoweit habe keine Mahnung im Sinne einer an die Beklagten gerichteten Aufforderung des Klägers vorgelegen, die das bestimmte Verlangen zum Ausdruck bringe, die konkret benannten Leistungen nunmehr unverzüglich zu bewirken. In dem Schreiben vom 15. Februar sei auch nicht zugleich eine Mahnung enthalten, die dazu führen könne, daß der Verzug vor Ablauf der gesetzten Frist hätte eintreten können. Am Ende des Schreibens heiße es ausdrücklich, daß der Kläger die Beklagten eindringlich bitten möchte, die Schönheitsreparaturen und sonstigen Mängelbeseitigungen selbst noch vor Fristablauf vorzunehmen. Damit sei keine eindeutige und sofortige Leistungsaufforderung erfolgt, die den Verzugsbeginn vor Ablauf der Frist habe herbeiführen können. Es habe insoweit an einem bestimmten Verlangen gefehlt, die konkret benannten Leistungen nunmehr unverzüglich zu bewirken. Wegen fehlender Mahnung vor der Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung sei-

en sämtliche Positionen, die Gegenstand von Renovierungsarbeiten seien, entfallen.

II.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, daß sich die Beklagten zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet haben. Die Regelungen in § 4 Nr. 6 und § 13 Nr. 1 des Mietvertrages der Parteien sind wirksam.

Die formularmäßige Abwälzung der nach dem Gesetz (§ 536 BGB a.F., jetzt: § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist grundsätzlich unbedenklich und benachteiligt den Mieter nicht unangemessen im Sinne des § 9 AGBG, jetzt § 307 BGB (st.Rspr. des Senats seit BGHZ 92, 363).

Eine formularmäßige Klausel, wonach der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses je nach dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes zu zahlen hat, ist jedenfalls dann wirksam, wenn sie den Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt, die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen ausrichtet und dem Mieter nicht untersagt, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachzukommen, daß er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt (Senat, BGHZ 105, 71 f.).

§ 4 Ziff. 6 Abs. 2 des Mietvertrages der Parteien ist nicht zu entnehmen, daß der durch ein vom Kläger ausgewähltes Malerfachgeschäft zu erstellenden Kostenvoranschlag ohne weiteres verbindlich und jeglicher Nachprüfung durch das Gericht entzogen sein sollte. Auch ist die Möglichkeit einer kostengünstigeren Endrenovierung in Eigenarbeit der Beklagten durch die Klausel in § 4 Ziff. 6 Abs. 2 des Mietvertrages nicht ausgeschlossen worden. Die Klausel verstößt daher nicht gegen das AGB-Gesetz und ist auch als Formularklausel wirksam.

Entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Auffassung verstößt auch die formularmäßige Regelung des § 13 nicht gegen das Transparenzgebot, nach welchem der Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen verpflichtet ist, die Rechte und Pflichten seines Vertragspartners möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Das Transparenzgebot darf den AGB-Verwender nicht überfordern. Die Verpflichtung, den Klauselinhalt klar und verständlich zu formulieren, besteht nur im Rahmen des Möglichen. Gerade bei der Formulierung von Schönheitsreparaturklauseln treten erhebliche Schwierigkeiten auf, die verschiedenen tatsächlichen und rechtlichen Umstände und die vorhandenen Kombinationsmöglichkeiten zu erfassen (vgl. Senat, Urteil vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 unter III 3). Eine Formularklausel, die den Mieter je nach dem Grad der Abnutzung zur anteiligen Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit verpflichtet, ist deshalb wirksam (vgl. BGHZ 105, 71 ff.).

2. Zu Unrecht ist das Berufungsgericht jedoch der Ansicht, daß die Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB a.F. nicht erfüllt seien.

Es kann dabei dahinstehen, ob der Kläger die Beklagten bereits mit dem Schreiben vom 2. Dezember 2000 in Verzug gesetzt hat. Der Kläger hat die Beklagten jedenfalls durch sein Schreiben vom 15. Februar 2001 rechtswirksam

gemahnt, die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Eine Mahnung ist eine geschäftsähnliche Handlung. Sie unterliegt nach ihrer rechtlichen Struktur im wesentlichen denselben Regeln wie Willenserklärungen. Die tatrichterliche Auslegung einer Willenserklärung unterliegt im Revisionsverfahren zwar nur der eingeschränkten Überprüfung darauf, ob gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungsstoff außer acht gelassen wurde (Senat, Urteil vom 29. März 2000 - VIII ZR 297/98, WM 2000, 1289 unter II 2 a). Dies ist aber hier der Fall.

Das Berufungsgericht hat in seinem Urteil wesentlichen Auslegungsstoff unberücksichtigt gelassen. Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, daß der Kläger in seinem Schreiben vom 15. Februar 2001 ausgeführt hat:

> "Ich möchte Ihnen dennoch noch einmal Gelegenheit geben, die Schönheitsreparaturen und andere Mangelbeseitigungen fachgerecht auszuführen. Ich setze Ihnen hierfür eine Frist bis zum Sonntag, dem 11. März 2001. Sollten Sie bis zum Ablauf dieser Frist die Schönheitsreparaturen und sonstigen Mangelbeseitigungen nicht fachgerecht durchgeführt haben, lehne ich die Ausführung der Schönheitsreparaturen und sonstigen Mangelbeseitigungen durch Sie ab und werde Sie auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung verklagen."

Das Berufungsgericht hat weiter unberücksichtigt gelassen, daß der Kläger in dem Schreiben vom 15. Februar 2001 im Anschluß an die eindringliche Bitte, die Schönheitsreparaturen und sonstigen Mangelbeseitigungen selbst noch vor Fristablauf vorzunehmen, weiter angemerkt hat:

> "Ich möchte die Einreichung einer Klage vermeiden. Für Sie ist es wesentlich preisgünstiger, wenn Sie die Arbeiten selbst ausführen - natürlich fachgerecht -, als wenn es bei der Klage um das Kostenangebot einer Firma geht."

Der Kläger hat damit in dem Schreiben vom 15. Februar 2001 unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß er die Leistung von Schönheitsreparaturen durch die Beklagten verlangt hat.

Mit seinem Schreiben vom 15. Februar 2001 hat der Kläger zugleich die Nachfristsetzung, verbunden mit einer Ablehnungsandrohung, ausgesprochen. Daß diese mit der den Verzug begründenden Mahnung in einem Schriftstück enthalten sein kann, ist ständige Rechtsprechung (RGZ 50, 255, 262; Senat, Urteil vom 10. Januar 1990 - VIII ZR 337/88, NJW-RR 1990, 442 unter II 2 d).

§ 326 Abs. 1 BGB a.F. verlangt nicht die Setzung zweier Fristen, insbesondere nicht die Setzung einer mit einer Ablehnungsandrohung verbundenen Nachfrist, die später als eine erste Frist enden muß. Vielmehr verlangt § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. nur, daß einem Schuldner, der sich in Verzug befindet, eine Frist gesetzt wird, die mit der Erklärung verbunden ist, daß der Gläubiger die Annahme der Leistung nach dem Ablauf der Frist ablehnen werde. Diese Fristsetzung nebst Ablehnungsandrohung ist in dem Schreiben des Klägers an die Beklagten vom 15. Februar 2001 klar zum Ausdruck gekommen.

Diese Auslegung kann der erkennende Senat auch selbst vornehmen, da keine weiteren Tatsachenfeststellungen zu treffen sind (BGH, Urteil vom 3. April 2000 - II ZR 194/98, WM 2000, 1195 unter I 2 c).

III.

Auf die Revision des Klägers ist deshalb das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO). Zu einer eigenen Sachentscheidung ist der Senat nicht in der Lage, weil es weiterer tatrichterlicher Feststellungen zur Höhe des Schadensersatzes bedarf.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Leimert Dr. Frellesen