BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 230/03

Verkündet am:
28. April 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 31. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

> Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 22. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld vom 9. Juli 2003 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 6.329,34 € 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 8. September 1982 mieteten die Beklagte und ihr inzwischen verstorbener Ehemann von der Klägerin eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in W. , M. feld . Am 2. Mai 1985 erneuerten die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrages aus dem Jahre 1976. Für Schönheitsreparaturen enthält der Vertrag – anders als der ursprüngliche Mietvertrag, der keine derartige Bestimmung aufwies – folgende Klauseln:

"§ 7 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter."

Zu dem Wort "Schönheitsreparaturen" in § 7 Abs. 1 findet sich in einer Fußnote folgende Erläuterung:

"Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

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."

§ 7 Abs. 3 lautet:

"Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten - ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet..."

Mit Schreiben vom 26. Februar 2001 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 15. Juni 2001. Daraufhin teilte die Klägerin der Beklagten mit, daß sie auf der Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von 12 Monaten bestehe und daß noch Schönheitsreparaturen durchzuführen seien. Dennoch zog die Beklagte am 15. Juni 2001 aus der unrenovierten Wohnung aus. Die Miete für die Folgemonate zahlte sie nicht mehr.

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

Zur Feststellung des Renovierungsbedarfs der Wohnung schaltete die Klägerin einen Architekten ein, der in einem Gutachten vom 22. August 2001 eine Vielzahl von Mängeln, Schäden und unterlassenen Renovierungsmaßnahmen auflistete. Der Aufforderung der Klägerin, die aufgeführten Mängel usw. bis zum 14. September 2001 zu beseitigen, kam die Beklagte nicht nach. In einem weiteren Gutachten ermittelte der Sachverständige die Kosten für die Durchführung der gesamten Renovierungsarbeiten mit 17.659,55 DM.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin von der Beklagten Bezahlung der Miete bis zum 28. Februar 2002 sowie Schadensersatz wegen der unterlassenen Renovierungsarbeiten, insgesamt 13.734,28 €, verlangt. Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich der Miete in vollem Umfang sowie bezüglich des Schadensersatzes teilweise, und zwar in Höhe von 6.042,93 € wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zuzüglich anteiliger Gutachtenskosten von 286,41 €, insgesamt somit in Höhe von 6.329,34 € stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage auch hinsichtlich des vom Amtsgericht zugesprochenen Schadensersatzes abgewiesen, die Revision in diesem Punkt jedoch zugelassen; die Anschlußberufung der Klägerin hat es zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Schadensersatzanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision ist entgegen der Ansicht der Beklagten insgesamt zulässig. Zwar könnte der Antrag, das Berufungsurteil aufzuheben, "soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt wurde", bei isolierter Betrachtung so verstanden werden, daß er sich auch auf die Zurückweisung der Anschlußberufung der Klägerin durch das Landgericht bezieht, auf die sich die wirksam beschränkte Zulassung der Revision nicht erstreckt. Die Auslegung des Antrages anhand der Revisionsbegründung ergibt aber, daß sich die Revision nur gegen die Versagung des Schadensersatzanspruches wegen unterlassener Schönheitsreparaturen richtet, hinsichtlich deren das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat.

II.

Das Landgericht ist der Auffassung, bei § 7 des Mietvertrages vom 2. Mai 1985 handele es sich um eine sogenannte "Bedarfsklausel", weil sie nicht hinreichend erkennen lasse, in welchen Zeitabständen der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sei; die Verweisung auf den lediglich in einer Fußnote zu § 7 Abs. 1 des Vertrages enthaltenen Fristenplan sei nicht deutlich genug, und zwar insbesondere deshalb, weil in § 7 Abs. 3 Satz 1 angeordnet sei, daß die Reparaturen nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung "spätestens bei Ende des Mietverhältnisses" durchzuführen seien. Diese Klausel müsse beim Vertragspartner des Verwenders den Eindruck hervorrufen, die Renovierung sei nach dem Grad der Abnutzung in jedem Falle bei Beendigung des Mietverhältnisses geschuldet, unabhängig davon, ob die in der Fußnote genannten Renovierungsfristen abgelaufen seien. Dies kön-

ne in Fällen, in denen die Wohnung (bei Beginn des Mietverhältnisses) unrenoviert übergeben worden sei, dazu führen, daß auch solche Renovierungsarbeiten auf den Mieter übergewälzt würden, die auf Abnutzungen aus der Nutzungszeit des vorherigen Mieters beruhten. Die Belastung mit derartigen "fremden" Abnutzungszeiträumen benachteilige den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; die Klausel sei daher gemäß § 9 AGBG unwirksam. Von dem unrenovierten Zustand der Wohnung im maßgebenden Zeitpunkt sei im vorliegenden Fall deshalb auszugehen, weil der ursprüngliche Mietvertrag keine Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorgesehen habe und die Mietzeiträume vor dem 1. Juni 1985 mithin so zu behandeln seien, als handele es sich um Zeiträume der Abnutzung durch einen Vorbewohner.

III.

Diese Erwägungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

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). Das zieht auch das Landgericht nicht in Zweifel.

Die Regelung über Schönheitsreparaturen in § 7 des Mietvertrages stellt entgegen den Ausführungen des Berufungsurteils auch keine unwirksame Bedarfsklausel dar. Die Bestimmungen in Abs. 1 und 3 des § 7 enthalten sowohl bei getrennter Betrachtung als auch bei einer Zusammenschau eine hinreichend klare Aussage über den Zeitpunkt und Umfang der Renovierungspflicht des Mieters.

a) Die Bedenken des Landgerichts gegen die Formulierung des § 7 Abs. 1 sind nicht begründet. Die Klausel ist jedenfalls deshalb hinreichend transparent, weil in der Fußnote in einem Fristenplan die "im allgemeinen" angemessenen zeitlichen Abstände für die erforderlichen Renovierungsarbeiten in den verschiedenen Räumen einer Wohnung festgelegt werden. Das Verständnis der im Zusammenhang, also einschließlich der Fußnote zu lesenden Renovierungsklausel überfordert den Mieter nicht. Soweit durch den Ausdruck "im allgemeinen" ein Auslegungsspielraum bleibt, ist dies mit Rücksicht auf die von den Lebensgewohnheiten eines Mieters abhängige Abnutzung einer Wohnung und die Schwierigkeiten einer genaueren Formulierung sachgerecht und hinnehmbar (vgl. dazu Senatsurteil vom 3. Juni 1998 – VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 = WM 1998, 2145 unter III 3).

b) Die Klarheit der Renovierungsklausel des § 7 Abs. 1 wird, anders als das Landgericht meint, auch nicht durch die Bestimmung des § 7 Abs. 3 über die bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen beeinträchtigt.

Die – eingeschränkte – Endrenovierungsklausel des § 7 Abs. 3 ergänzt die Bestimmung in § 7 Abs. 1 über die turnusgemäß durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen (Senatsurteil BGHZ 105, 71, 77 f); sie ist deshalb im Zusammenhang mit der Regelung des Absatzes 1 und insbesondere mit dem dortigen erläuternden Fristenplan zu lesen. Daraus folgt unmißverständlich, daß der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses nicht unbedingt und ohne Rücksicht auf die seit Mietbeginn oder der letzten Renovierung verstrichenen Fristen eine vollständige Endrenovierung der Wohnung vorzunehmen hat; eine solche formularmäßige Bestimmung wäre, wie der Senat wiederholt entschieden hat (zuletzt Senatsurteile vom 14. Mai 2003 – VIII ZR 308/02, NJW 2003, 2234 unter II 1 und vom 25. Juni 2003 – VIII ZR 335/02, NJW 2003, 3192 unter III 2), wegen

der aus dem "Summierungseffekt" folgenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam. Vielmehr ist der Mieter zu Schönheitsreparaturen nur insoweit verpflichtet, als nach dem Abnutzungszustand unter Berücksichtigung des Fristenplanes des § 7 Abs. 1 hierfür ein Bedürfnis besteht. Eine solche eingeschränkte Renovierungspflicht berücksichtigt in angemessener und ausgewogener Weise sowohl die Belange des Mieters, von einer starren, über den eigenen Abnutzungszeitraum hinausreichenden Renovierungslast verschont zu bleiben, als auch das Interesse des Vermieters an der Erlangung einer rechtlich und wirtschaftlich als Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung anzusehenden Leistung des Mieters (vgl. dazu z.B. Senatsurteil BGHZ 105, 71, 79).

c) Dementsprechend ist nach der Rechtsprechung des Senats eine formularmäßige Abgeltungsklausel, die den Mieter zur Zahlung eines seit Mietbeginn oder der letzten turnusmäßigen Schönheitsreparatur verflossenen Zeitraums entsprechenden prozentualen Anteils an den geschätzten Renovierungskosten verpflichtet, als unbedenklich und mit § 9 AGBG vereinbar anzusehen (BGHZ aaO S. 77 ff; ebenso Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 538 Rdnrn. 182 ff; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 535 BGB, Rdnr. 177; M. Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz, 4. Aufl., § 9, Rdnr. M 69). Eine solche zeitanteilige Quotelung der Renovierungslast scheidet im vorliegenden Fall allerdings aus, weil § 7 Abs. 3 Satz 1 ausdrücklich nur davon spricht, der Mieter habe "die erforderlichen Arbeiten auszuführen". Dieser eindeutige Wortlaut läßt eine ergänzende Auslegung in dem Sinne, daß der Mieter bei einer noch nicht abgelaufenen Renovierungsfrist einen anteiligen Kostenbeitrag zu leisten habe, nicht zu. Ebensowenig kommt aber auch eine anteilige Erfüllung der Verpflichtung zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten in Betracht, weil diese Arbeiten schon aus praktischen Gründen – wenn überhaupt – in den einzelnen Räumen nur vollständig ausgeführt werden können. In diesem

Sinne ist die Klausel nach ihrem Sinn und Zweck und nach ihrem Wortlaut aber auch nicht zu verstehen.

Aus dem Zusammenhang mit dem Fristenplan des § 7 Abs. 1 des Vertrages und der Formulierung "spätestens bei Ende des Mietverhältnisses" in § 7 Abs. 3 Satz 1 folgt, daß die Verpflichtung zur Endrenovierung nur dann eingreifen soll, wenn zuvor die Fristen für die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen "unerledigt" abgelaufen sind. Dadurch unterscheidet sich diese Klausel von der unbedingten Endrenovierungspflicht, die einer rechtlichen Prüfung nach § 9 AGBG, wie oben unter b) ausgeführt, nicht standhält. Auch der erkennbare Sinn und Zweck der Klausel bestätigt diese Auslegung: Wenn der Mieter – aus welchen Gründen auch immer – schon nicht die turnusmäßigen Erhaltungsarbeiten vornimmt, soll er jedenfalls bei Beendigung des Mietverhältnisses seine vertragliche Renovierungspflicht erfüllen; andernfalls würde er entgegen den mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarungen ungerechtfertigt bereichert, und dem Vermieter entginge ein Teil des kalkulierten Entgelts für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung. Das soll durch die Bestimmung des § 7 Abs. 3 Satz 1 verhindert werden.

d) Ist § 7 Abs. 3 Satz 1 mithin – entgegen der Auffassung des Landgerichts – dahin auszulegen, daß die Pflicht zur Endrenovierung nicht unabhängig von den in Abs. 1 genannten Fristen, sondern erst nach deren Ablauf besteht, wird der Mieter hierdurch nicht i.S.d. § 9 AGBG (§ 307 BGB) unangemessen benachteiligt (ebenso OLG Bremen, NJW 1983, 689 = GE 1982, 1085 = WuM 1982, 317; Schmidt-Futterer/Langenberg aaO Rdnr. 163).

Der Wirksamkeit der vorliegenden Endrenovierungsklausel steht schließlich auch nicht der Umstand entgegen, daß der ursprüngliche Mietvertrag der Parteien vom 8. September 1982 eine Verpflichtung der Beklagten zur Vornah-

me der Schönheitsreparaturen nicht enthalten hat. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob die Auffassung des Landgerichts zutrifft, daß die Rechtslage im Hinblick auf den Abschluß eines neuen Mietvertrages mit (erstmaliger) Schönheitsreparaturklausel am 2. Mai 1985 so zu beurteilen ist, als ob der Beklagten bei Beginn des Mietverhältnisses eine unrenovierte Wohnung übergeben worden wäre. Auch wenn man hiervon ausgeht, folgt daraus nicht eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten und die Unwirksamkeit des § 7 Abs. 3.

In seinem Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 (BGHZ 101, 253, 264 ff) hat der Senat ausgesprochen, daß bei Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans jedenfalls dann wirksam ist, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen. Letzteres hat er für die dort zu beurteilende Klausel bejaht, weil die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen "während der Mietzeit ... nach Maßgabe des Fristenplans" auszuführen waren und sich weder aus dieser Formulierung noch aus dem Fristenplan Anhaltspunkte dafür ergaben, daß diese Fristen auch einen vorvertraglichen Abnutzungszeitraum miteinbeziehen sollten (aaO S. 265; ebenso Rechtsentscheid des Senats vom 6. Juli 1988, BGHZ 105, 71, 84 f). Diese Erwägungen treffen auch für den vorliegenden Fall zu. § 7 Abs. 1 des Vertrages spricht von den "Schönheitsreparaturen während der Mietdauer"; ist, dem Berufungsgericht folgend, der Beginn der Mietdauer mit dem Abschluß des neuen Mietvertrages am 2. Mai 1985 gleichzusetzen, muß dies mangels gegenteiliger Anhaltspunkte auch für den Beginn der in diesem Vertrag erstmals vereinbarten Renovierungsfristen gelten. Dann aber greifen die Bedenken des Berufungsgerichts, die Beklagte sei zur Renovierung auch hinsichtlich solcher Abnutzungszeiträume, die vor dem Beginn des (neuen) Mietverhältnisses lagen, verpflichtet gewesen und dadurch unangemessen benachteiligt worden, nicht durch.

Sind nach alledem die formularmäßigen Klauseln über die Verpflichtung der Beklagten zur Durchführung der Schönheitsreparaturen während und nach Beendigung des Mietverhältnisses in § 7 Abs. 1 und 3 wirksam, so kann der Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz wegen Verletzung dieser Pflicht (§ 7 Abs. 3 Satz 4) dem Grunde nach nicht verneint werden.

IV.

Auf die Revision der Beklagten ist deshalb das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 und 3 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. Wolst