

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 317/97

Verkündet am:
3. Juni 1998
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 535, 536

AGBG § 9 Bb

Zur Zulässigkeit der formularmäßigen Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses.

BGH, Urteil vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97 -
a.M.

a.M.

OLG Frankfurt

LG Frankfurt

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juni 1998 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Ball und Dr. Leimert

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 25. September 1997 wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen der Kläger 3/10, der Beklagte 7/10.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte, der die Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in H. wahrnimmt, ist Herausgeber eines formularmäßigen "Mietvertrags für Wohnräume", dessen Verwendung er seinen Mitgliedern empfohlen hat, der aber auch im freien Handel vertrieben wurde. Der Kläger, ein Mieterschutzverein, hat mit Schreiben vom 8. Juni 1993 und 13. Dezember 1994 den Beklagten unter Fristsetzung aufgefordert, die Verwendung einer Vielzahl von Klauseln des Formularvertrages, die er für unwirksam hält, zu unterlassen und die Empfehlung der beanstandeten Klauseln gegenüber den Mitgliedsvereinen zu widerrufen. In den nachfolgenden Gesprächen der Parteien konnte eine Einigung hinsichtlich sechs Klauseln, die Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits sind, nicht erzielt werden.

Der Formularvertrag enthält - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - folgende Bestimmungen:

"§ 16

4.a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge fachgerecht auszuführen.

...



Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.

Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an.

...

- b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach § 16 Ziff. 4 a seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.
- c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung nach Weisung des Vermieters in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, daß die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen - zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - 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. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, daß er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.

...".

Der Kläger hat die Unterlassung der Verwendung und der Empfehlung der Verwendung sowie den Widerruf der Empfehlung von insgesamt sechs Klauseln des Formularvertrages, darunter auch der Klausel in § 16 Ziffer 4 b und c, begehrt.

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht, dessen Urteil in WuM 1997, 609 ff abgedruckt ist, die Klage hinsichtlich der Klausel in § 16 Ziffer 4 b und c abgewiesen und im übrigen die Berufung als unbegründet zurückgewiesen.

Mit seiner - zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger seinen auf Unterlassung und Widerruf gerichteten Antrag hinsichtlich der Klausel in § 16 Ziffer 4 b und c des Formularvertrages weiter. Der Beklagte hat die von ihm eingelegte Revision zurückgenommen.

Entscheidungsgründe:

I. Der Kläger ist als rechtsfähiger Mieterverein, wie vom Beklagten nicht bezweifelt wird, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 AGBG befugt, vom Beklagten die Unterlassung sowie den Widerruf der Empfehlung der Verwendung der beanstandeten Klausel im nichtkaufmännischen Bereich zu verlangen. Nachdem der Beklagte den vorgerichtlichen Aufforderungen des Klägers vom 8. Juni 1993 und 13. Dezember 1994 nicht nachgekommen ist und diese Klausel weiterhin verwendet, ist auch eine Wiederholungsgefahr gegeben.

II. Die noch streitige Klausel in § 16 Ziffer 4 b und c des Formularvertrages hat das Berufungsgericht nicht als unvereinbar mit den §§ 9-11 AGBG angesehen und hierzu ausgeführt: Soweit die Klausel die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälze, entspreche dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in- zwischen der Üblichkeit und sei nicht zu beanstanden. Mit dieser Rechtsprechung stehe auch die Klausel im Einklang, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Renovierung der Wohnung verpflichtet sei, wenn die vorgesehenen Renovierungsfristen abgelaufen seien, und wonach dann, wenn die Fristen noch nicht ganz verstrichen seien, eine anteilige Beteiligung an den Kosten für eine Renovierung zulässig sei.

Es sei auch keine Widersprüchlichkeit der Klausel darin zu sehen, daß der Mieter nach § 16 Ziffer 4 c Satz 1 einerseits verpflichtet sei, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in fachgerecht renoviertem Zustand zu

übergeben, während andererseits gemäß § 16 Ziffer 4 b die Verpflichtung bestehe, bei Beendigung des Mietverhältnisses dann Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach § 16 Ziffer 4 a verstrichen seien. Die Bestimmung des § 16 Ziffer 4 c knüpfe sachlich an Ziffer 4 b an, da sie den Inhalt der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen näher konkretisiere, nämlich dahingehend, daß die Wohnung in einem fachgerecht renovierten Zustand zu übergeben sei. Daran schließe sich folgerichtig die Einschränkung für den Fall an, daß die Renovierungsfristen noch nicht ganz abgelaufen seien.

Die Unwirksamkeit der Klausel ergebe sich auch nicht aus einer unzulässigen Beweislastumkehr im Sinne von § 11 Nr. 15 AGBG. Da die auf den Mieter übertragene Renovierungspflicht als Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung zu leistenden Entgelts anzusehen sei, treffe ihn auch die Pflicht, die Erfüllung dieser Verpflichtung nachzuweisen. Der Kläger könne ferner nicht mit dem Einwand durchdringen, die beanstandete Unklarheit führe dazu, daß der Mieter verunsichert sei und sich häufig trotz nicht bestehender Verpflichtung auf eine nochmalige Renovierung einlassen werde, zumal er meist gar nicht mehr beweisen könne, daß Renovierungsfristen noch nicht abgelaufen seien. Abgesehen davon, daß der Einwand der Unklarheit nicht berechtigt sei, obliege es dem Mieter wie jedem, der Erfüllung schulde und diese nachzuweisen habe, die geeigneten Beweismittel zu sichern.

III. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Soweit gemäß § 16 Ziffer 4 b des Formularvertrags der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, sofern die Fristen in § 16 Ziffer 4 a seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind, bestehen gegen eine solche Regelung keine Bedenken. Nach allgemein anerkannter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt die von § 536 BGB abweichende formularmäßige Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 9 Abs. 1 AGBG dar (BGHZ 92, 363, 367 f; 101, 253, 261 ff; 105, 71, 79 f; siehe auch BayObLG, Rechtsentscheid vom 12. Mai 1997, NJW-RR 1997, 1371 unter 2 a bb).

Da in der streitgegenständlichen Klausel die Endrenovierungspflicht des Mieters an den Ablauf der in § 16 Ziffer 4 a genannten Fristen, beginnend mit der Übergabe der Mietsache oder dem Zeitpunkt der letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen, geknüpft ist, wird auch sichergestellt, daß der Mieter nicht für die Abnutzung vor Vertragsbeginn, sondern nur für die auf seine Vertragszeit fallende Abnutzung aufkommen muß (BGHZ 101, 253, 268 ff; siehe auch Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl., Kap. III Rdnr. 1075 und Scheuer Kap.V Rdnr. 207; Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz, 3. Aufl., § 9 M 68). Auch die Revision erhebt gegen die in § 16 Ziffer 4 b des Formularvertrags getroffene Regelung als solche keine Einwände.

2. Durch § 16 Ziffer 4 c Satz 1 des Formularvertrags wird dem Mieter des weiteren die Verpflichtung auferlegt, "bei Beendigung des Mietverhältnisses ... die Wohnung nach Weisung des Vermieters in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben". Die Verpflichtung zur Endrenovierung wird sodann in Satz 2 durch eine Abgeltungsklausel ersetzt, sofern der Mieter nachweist, daß er die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der festgesetzten Fristen durchgeführt hat und sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand befindet oder sofern bei Vertragsbeendigung die Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind.

Entgegen der Ansicht der Revision hält § 16 Ziff. 4 c des Formularmietvertrages einer Inhaltskontrolle nach §§ 9-11 AGBG stand.

a) Zwar würde die in § 16 Ziff. 4 c Satz 1 dem Mieter auferlegte Verpflichtung, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben, bei isolierter Betrachtung den Mieter unangemessen benachteiligen, weil dieser danach am Ende der Mietzeit unabhängig von der Einhaltung der vertraglich vorgesehenen Fristen zur Renovierung verpflichtet wäre. Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist unwirksam (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 27. Februar 1981, NJW 1981, 1049 f; OLG Frankfurt a. M., Rechtsentscheid vom 22. September 1981,

NJW 1982, 453; siehe auch BGHZ 105, 71, 77 f; Scheuer aaO; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., II Rdnr. 419).

b) Durch den darauf folgenden Satz 2 des § 16 Ziff. 4 c wird jedoch hinreichend klargestellt, daß der Mieter die Endrenovierung nur dann vornehmen muß, wenn die Fristen seit der Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende bereits abgelaufen sind. Dem Berufungsgericht ist zu folgen, wenn es dem Zusammenhang des § 16 Ziffer 4 c Satz 1 mit den nachfolgenden Regelungen entnimmt, daß dem Mieter durch die Klausel des § 16 Ziffer 4 c im Ergebnis eine über die Renovierungspflicht des § 16 Ziffer 4 b hinausgehende Verpflichtung nicht auferlegt wird. Nach § 16 Ziff. 4 c Satz 2 ist der Mieter nämlich, wenn die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der festgelegten Renovierungsfristen durchgeführt sind und die Wohnung sich in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand befindet, nur zur Tragung der anteiligen Renovierungskosten verpflichtet; das gleiche gilt für den Fall, daß bei Vertragsbeendigung die Renovierungsfristen noch nicht abgelaufen sind. Hieraus ergibt sich zugleich, daß in den vorgenannten Fallgestaltungen eine Endrenovierungspflicht des Mieters nicht besteht. Eine Formularklausel, die den Mieter zu Schönheitsreparaturen je nach dem Grad der Abnutzung oder zur anteiligen Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit verpflichtet, ist aber wirksam (BGHZ 105, 71, 85; Wolf aaO § 9 M 69).

c) In dieser Regelung ist auch keine unzulässige Beweislastumkehr zum Nachteil des Mieters im Sinne von § 11 Nr. 15 AGBG zu sehen (so auch Scheuer aaO Kap. V, Rdnr. 208

und 224). Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, stellt die vom Mieter übernommene Renovierungsverpflichtung rechtlich und wirtschaftlich einen Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung der Räume zu leistenden Entgelts dar (BGHZ 101, 253, 262; 105, 71, 79). Macht der Mieter geltend, daß er die Schönheitsreparaturen innerhalb der Fristen nach § 16 Ziff. 4 a, zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, vorgenommen habe, erhebt er insoweit den rechtsvernichtenden Einwand der Erfüllung. Wenn § 16 Ziff. 4 c Satz 2 des Formularvertrages in diesem Fall den Nachweis der letzten Renovierungsarbeiten dem Mieter auferlegt, entspricht dies der gesetzlichen Regelung des § 362 BGB, wonach der Schuldner die Erfüllung der ihm obliegenden Pflichten nachzuweisen hat.

Entgegen der in der mündlichen Revisionsverhandlung vertretenen Ansicht des Klägers gilt auch nichts anderes für den Fall, daß der Vermieter wegen der nicht fristgerechten Durchführung der Schönheitsreparaturen Schadensersatzansprüche oder vor Ablauf des vollen Renovierungsturnus einen anteiligen Abgeltungsanspruch geltend macht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ergibt sich aus der Beweislastverteilung des § 362 BGB, daß der Schuldner auch gegenüber diesen Ansprüchen die Beweislast für die Erfüllung oder rechtzeitige Erfüllung trägt (BGHZ 83, 260, 267; BGH, Urteil vom 17. Dezember 1992 - III ZR 133/91 = NJW 1993, 1704 unter I 4 b; siehe auch Baumgärtel/Strieder, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, 2. Aufl., § 362 Rdnr. 6 m.w.Nachw.).

3. Die formularmäßige Regelung des § 16 Ziff. 4 c verstößt auch nicht gegen das Transparenzgebot, nach welchem der Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen verpflichtet ist, die Rechte und Pflichten seines Vertragspartners möglichst klar und durchschaubar darzustellen (st.Rspr. vgl. BGHZ 106, 42, 49; 112, 115, 117; 115, 177, 185; BGH, Urteil vom 5. Dezember 1995 - X ZR 14/93 = NJW-RR 1996, 783 unter IV 3 d). Zwar erschließt sich der Inhalt der Klausel dem zu erwartenden Durchschnittsmieter erst nach näherer Befassung, nämlich aus dem Zusammenhang des Satz 1 mit den nachfolgenden Regelungen. Andererseits darf das Transparenzgebot den AGB-Verwender nicht überfordern; die Verpflichtung, den Klauselinhalt klar und verständlich zu formulieren, besteht nur im Rahmen des Möglichen (BGHZ 112, 115, 119; siehe auch Senatsurteil vom 10. März 1993 - VIII ZR 85/92 = NJW 1993, 2052 unter III). Gerade bei der Formulierung von Schönheitsreparaturklauseln treten erhebliche Schwierigkeiten auf, die verschiedenen tatsächlichen und rechtlichen Umstände und die vorhandenen Kombinationsmöglichkeiten zu erfassen (Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, 8. Aufl., §§ 9-11 Rdnr. 507). Bei Anwendung der zu erwartenden Sorgfalt kann aber auch der juristisch nicht

vorgebildete Mieter der Klausel insgesamt mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen, in welchem Umfang er bei Vertragsende zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Ball

Dr. Leimert