

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 339/03

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

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juni 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Wiechers, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil der IX. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 10. Oktober 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 7. Mai 2002 im Kostenpunkt und im übrigen teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 4.141,67 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 24. November 2001 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten war Mieterin einer von der Rechtsvorgängerin der Kläger vermieteten Wohnung in K. . Der auf "Mai 1978" datierte Formularmietvertrag enthält in § 5 unter der Überschrift "Vom Vermieter

zugesagte Arbeiten in den Mieträumen / Zustand der Mieträume" folgenden handschriftlichen Eintrag nach Nr. 1:

> "Die Mieterin läßt auf ihre Kosten Erneuerungs- und Verschönerungsarbeiten vornehmen. Die Vermieterin leistet hierzu einen Zuschuß von 350,- DM und berechnet Mietzins erst ab 1.7.1978, auch wenn Mieterin früher einzieht".

§ 5 Nr. 2 lautet:

> „Dem Mieter ist im übrigen der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben“.

Des weiteren enthält der Vertrag in § 11 ("Instandhaltung der Mieträume") folgende vorformulierte Regelung:

> "4. Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der - Mieter - Vermieter."
>
> Das Wort "Vermieter" ist handschriftlich durchgestrichen.

Die Mieterin hatte zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 1978 unter anderem Maler- und Tapezierarbeiten in der Wohnung vornehmen lassen. In der Folgezeit führte sie keine weiteren Schönheitsreparaturen aus. Das Mietverhältnis endete, nachdem die Rechtsvorgängerin der Beklagten zwischenzeitlich verstorben war, durch Kündigung der Beklagten am 31. Mai 2001. Die Rechtsvorgängerin der Kläger forderte die Beklagte mit Schreiben vom 16. Mai 2001 und 1. Juni 2001 jeweils unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung vergeblich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf. Die Beklagte ist der Auffassung, hierzu nicht verpflichtet zu sein. Die Vermieterin ließ die Schönheitsreparaturen durch einen Fachbetrieb ausführen; hierdurch entstanden ihr Kosten in Höhe von 8.100,41 DM (4.141,67 €). Mit ihrer auf Zahlung in 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

von 4.324,29 € nebst Verzugszinsen gerichteten Klage haben die Kläger unter anderem Erstattung der für die Schönheitsreparaturen aufgewendeten Kosten als Schadensersatz verlangt.

Das Amtsgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Das Landgericht hat die auf den Zahlungsanspruch wegen der Schönheitsreparaturen beschränkte Berufung der Kläger zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Auf die Revision der Kläger hat der Senat das Berufungsurteil wegen Fehlens der erforderlichen tatsächlichen Feststellungen (§ 540 ZPO) aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger erneut zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Vermieterin habe die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf die Beklagte abgewälzt. Die Klausel "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" sei nicht hinreichend bestimmt. Zum einen ergebe sich aus der Klausel nicht mit der notwendigen Sicherheit, ob damit eine Überbürdung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter oder lediglich eine Freistellung des Vermieters gemeint gewesen sei. Zum anderen sei der Klausel nach ihrem Wortsinn auch nicht eindeutig zu entnehmen, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen solle. Der Wortlaut lasse auch die Möglichkeit zu, daß der Vermieter die Schönheitsreparaturen von sich aus vornehme und lediglich die Kosten vom Mieter ersetzt verlangt. Verstehe man die

Klausel in diesem Sinne, sei damit jedoch eine ungerechtfertigte Benachteiligung des Mieters verbunden. Zum einen könne ein Vermieter vom Mieter Geldersatz für unterlassene Schönheitsreparaturen grundsätzlich erst dann verlangen, wenn er ihm gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. eine Nachfrist mit Ablehnungsandrohung gesetzt habe. Zum anderen könne die Formulierung der Klausel bei dem Mieter den Eindruck erwecken, er sei nicht berechtigt, die Zahlungsverpflichtung durch Vornahme von Renovierungsarbeiten in Eigenregie abzuwenden. Die Unklarheit der Klausel führe zu einer unangemessenen Benachteiligung der Beklagten und damit zur Unwirksamkeit der Regelung gemäß § 9 AGBG.

II.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Den Klägern als Rechtsnachfolgern der ursprünglichen Vermieterin steht gegen die Beklagte ein Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. zu; diese Norm ist nach Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB anzuwenden, da das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2002 beendet war.

1. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ist die Beklagte - als Rechtsnachfolgerin der früheren Mieterin - gemäß § 11 Nr. 4 des Mietvertrags zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

a) Die Auslegung dieser Klausel unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Prüfung, da sie über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung findet (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45). Eine solche Klausel war beispielsweise Gegenstand des Urteils des Landgerichts Düsseldorf vom

20. Juni 1986 (WuM 1986, 359). Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (ständige Rechtsprechung, vgl. BGHZ 102, 384, 389 f.).

b) Nach dem Wortlaut des § 11 Nr. 4 des Mietvertrags trägt der Mieter "die Kosten der Schönheitsreparaturen". Das Berufungsgericht geht zwar zutreffend davon aus, daß in der Klausel eine Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Renovierungsarbeiten nicht ausdrücklich geregelt ist. Aus der Sicht eines verständigen Mieters ist der Klausel gleichwohl eine Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu entnehmen (für eine vergleichbare Klausel Senatsurteil BGHZ 49, 56, 58 und dort Leitsatz 1; vgl. auch Wolf, WM 1990, 1769, 1770; Kraemer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III A Rdnr. 1067; Scheuer, aaO, V Rdnr. 201). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts (ebenso LG Düsseldorf, WuM 1986, 359) ist die Klausel insoweit auch hinreichend bestimmt.

Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrags sehen es als selbstverständlich an, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat (Senatsurteile BGHZ 92, 363, 368; 101, 253, 262); die Belastung des Mieters mit dieser Verpflichtung wird in aller Regel bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt (BGHZ 92, 363, 368). Zudem ist es weithin üblich, daß der Mieter die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführt. Die zur Verkehrssitte gewordene Praxis einer Abwälzung der Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mie-

ter hat maßgeblichen Einfluß auf den „Empfängerhorizont“ eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Mieters. Vor diesem Hintergrund ist die Klausel nicht lediglich im Sinne einer Auferlegung von Kosten oder, wie es das Berufungsgericht als Möglichkeit aufgezeigt hat, als Freizeichnung des Vermieters, sondern - entsprechend der im Wohnraummietrecht üblichen Handhabung - im Sinne einer Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu verstehen. Hierdurch unterscheidet sich die Schönheitsreparaturklausel in § 11 Nr. 4 des Mietvertrags von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Kostenübernahme von Kleinreparaturen durch den Mieter (Senatsurteil BGHZ 108, 1). Solche Klauseln werden von den Mietvertragsparteien übereinstimmend im Sinne einer Abwälzung lediglich der Reparaturkosten verstanden, soweit der Mietvertrag nicht ausdrücklich eine Vornahmeverpflichtung enthält (vgl. hierzu Senatsurteil BGHZ 118, 194). Hingegen weiß der Mieter bei einer solchen Bestimmung über Schönheitsreparaturen, daß er mit der Renovierung belastet wird, die Arbeiten aber auch selbst erbringen darf.

Daß der Beklagten nach dem Mietvertrag nicht nur die Pflicht zur Kostentragung, sondern auch zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt werden sollte, ergibt sich des weiteren - unbeschadet der Frage, ob diese Klausel wirksam ist - aus § 5 Nr. 2 Satz 2 des Vertrags, wonach der Mieter sich unter anderem dazu verpflichtet, die Wohnräume in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Denn unter die Erhaltung der Mietsache (§ 536 BGB a.F., nunmehr § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB), die nach dem Gesetz dem Vermieter obliegen würde, fällt auch die Vornahme der Schönheitsreparaturen.

2. Die weiteren Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. liegen vor.

Die Verpflichtung der Beklagten zur Vornahme der Schönheitsreparaturen war im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses fällig. Zwar enthält der Mietvertrag keine Ausführungsfristen. Jedoch können Inhalt und Umfang der Schönheitsreparaturverpflichtung durch Auslegung näher bestimmt werden, wobei die Auslegung ergeben kann, daß die in Fußnote 1 zu § 7 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrags 1976 in der Fassung I (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76, abgedruckt bei Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl., Vor § 535 Rdnr. 87) genannten Regelfristen von drei, fünf und sieben Jahren maßgeblich sind (BGHZ 92, 363, 368 f.). Dies bedarf hier keiner Entscheidung, weil zumindest eine ergänzende Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Parteien und der Gebote von Treu und Glauben ergibt, daß die Mietvertragsparteien die Fälligkeit der Renovierungsverpflichtung an den Eintritt eines Renovierungsbedarfs knüpfen wollten. Ein Renovierungsbedarf bestand jedenfalls nach Ablauf des seit der Anfangsrenovierung im Jahre 1978 verstrichenen Zeitraums von mehr als 20 Jahren.

Die Beklagte, die nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts, auf die das Berufungsgericht Bezug genommen hat, durch Schreiben vom 16. Mai 2001 zur Vornahme der Schönheitsreparaturen aufgefordert worden ist, befand sich spätestens seit Beendigung des Mietverhältnisses am 31. Mai 2001 in Verzug. Die Rechtsvorgängerin der Kläger hat der Beklagten des weiteren mit Schreiben vom 1. Juni 2001 eine Frist mit Ablehnungsandrohung gesetzt. Der Höhe nach ist die von den Klägern auf 4.141,67 € bezifferte Schadensersatzforderung unstreitig.

III.

Auf die Rechtsmittel der Kläger ist das Berufungsurteil aufzuheben, und das erstinstanzliche Urteil ist im Kostenpunkt und insoweit abzuändern, als das Amtsgericht die Klage hinsichtlich der Schadensersatzforderung wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nebst beantragter Verzugszinsen abgewiesen hat. Insoweit ist nach dem Antrag der Kläger zu erkennen, da die Sache zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Leimert ist wegen Erkrankung
an der Unterzeichnung verhindert
Karlsruhe, 12.07.2004

Dr. Deppert

Wiechers

Dr. Wolst

Hermanns