BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 343/08

Verkündet am:
10. Februar 2010
Mayer,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formularklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174).

BGH, Urteil vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08 - LG Düsseldorf
AG Neuss

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 10. Dezember 2008 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete von der Rechtsvorgängerin der Kläger (im Folgenden: Klägerin) im Mai 1985 eine Wohnung in N. . Die Miete beträgt 563,47 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 117,23 €.

2 In § 7 Nr. 11 des Formularmietvertrags heißt es:

"Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträch-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

tigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten)."

3 In § 10 Nr. 3 ist bestimmt:

"Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderung und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zu Aufrechnung oder Zurückbehaltung."

4 Der Beklagte hat die Miete wegen behaupteter Mängel in unterschiedlicher Höhe gemindert und die Aufrechnung mit (streitigen) Gegenforderungen erklärt. Die Klägerin hat mit Schreiben vom 20. November 2006 wegen aufgelaufener Mietrückstände die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt.

5 Die Klägerin hat den Beklagten zunächst auf Räumung der Mietwohnung und Zahlung rückständiger Miete ab Oktober 2005 in Höhe von 2.872 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin die Zahlungsklage im Hinblick auf bis März 2008 aufgelaufene weitere Mietrückstände auf einen Betrag von 4.245,75 € erweitert. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und der (erweiterten) Klage stattgegeben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils sowie die Abweisung auch der in der Berufungsinstanz erweiterten Klage.

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

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Der Klägerin stehe der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 4.245,75 € zu.

9 Der Beklagte sei nicht berechtigt gewesen, gegenüber der Miete für den Zeitraum von Oktober 2005 bis März 2008 jeweils mit einem monatlichen Betrag von 100 € (insgesamt 3.000 €) aufzurechnen, da ihm eine entsprechende Gegenforderung nicht zugestanden habe. Es könne nicht festgestellt werden, dass der Sohn der Klägerin dem Beklagten am 3. Mai 2005 als Ausgleich für geleistete Arbeiten die Zahlung von 3.000 € zugesagt habe. Die vom Amtsgericht vorgenommene Beweiswürdigung sei fehlerhaft, weil es die Schreiben des Beklagten vom 9. Mai und 11. Juli 2005 nicht berücksichtigt habe. In dem Schreiben vom 9. Mai 2005 habe der Beklagte selbst um ein weiteres Gespräch gebeten, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen; auch in dem weiteren Schreiben vom 11. Juli 2005 habe der Beklagte ausgeführt, dass eine Einigung nicht zustande gekommen sei. Die Darstellung des Beklagten sei mit den Angaben der Zeugen Bu. und B. , wonach der Sohn der Klägerin einen Betrag von 3.000 € akzeptiert habe, nicht in Einklang zu bringen. Das Schreiben des Beklagten vom 9. Mai 2005 sei nur sechs Tage nach dem maßgeblichen Gespräch verfasst worden, während die Zeugen B. und Bu. zwei Jahre nach dem Gespräch vernommen worden seien. Es könne

daher nicht festgestellt werden, dass der Sohn der Klägerin die Zahlung von 3.000 € zugesagt habe.

10 Eine aufrechenbare Forderung des Beklagten in Höhe von 3.000 € ergebe sich auch nicht aus einem Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 536a BGB. Dafür habe der Beklagte schon nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, dass der Balkon und der PVC-Boden vor der Instandsetzung Mängel aufgewiesen hätten. Ein Mangel im Sinne des § 536a BGB liege nur vor, wenn die Mietsache derart vom vertraglich vereinbarten Zustand abweiche, dass die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt sei. Zur Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs komme es vorrangig auf die Anschauungen der Parteien bei Vertragsschluss an. Hierzu habe der Beklagte indes nichts vorgetragen. Im Mietvertrag sei lediglich bestimmt, dass der Vermieter die Räume dem Mieter in dem diesem bekannten Zustand übergebe. Mangels direkter Absprachen über den Zustand der Wohnung sei als Maßstab von einem Wohnstandard auszugehen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen bei Vertragsschluss entspreche. Von einem Altbau könne nicht dieselbe Ausstattung wie von einem Neubau erwartet werden. Bei der hier vermieteten Altbauwohnung hätte der Beklagte zumindest vortragen müssen, in welchem (besseren) Zustand sich Balkon und PVC-Boden im Zeitpunkt des Vertragsschlusses befunden hätten. Der Beklagte habe indes selbst geltend gemacht, dass sich der Boden schon bei Vertragsschluss in einem schlechten Zustand befunden habe. Inwieweit die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt sei, habe er nicht vorgetragen; dies sei auch aus den vorgelegten Fotos nicht ersichtlich.

11 Eine aufrechenbare Gegenforderung des Beklagten ergebe sich auch nicht aus § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit §§ 677, 683 Satz 1 BGB oder aus § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 684 Satz 1, § 812 Abs. 1 Satz 1

Alt. 2 BGB, da mögliche Ansprüche des Beklagten jedenfalls gemäß § 10 Nr. 3 des Mietvertrags ausgeschlossen seien. Diese Vertragsbestimmung sei nicht gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, denn sie schließe Ansprüche auf Aufwendungsersatz nicht generell, sondern nur für den Fall aus, dass eine Veränderung der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen werde. Für den Mieter stelle die Einholung der Zustimmung des Vermieters vor der Durchführung von Maßnahmen aber keine unangemessene Benachteiligung dar.

12 Eine Mietminderung sei nur wegen der defekten Gastherme, und zwar für die Zeit von Oktober 2005 bis Mai 2006 und von September 2006 bis Mai 2007 in Höhe von 15 % und für die Monate Juli und August 2006 sowie Juni bis August 2007 in Höhe von 10 %, sowie wegen Baulärms und Bauschmutz in den Monaten Januar bis Mai 2006 in Höhe von 20 % gerechtfertigt gewesen. Eine Mietminderung wegen Baulärms und Bauschmutz für die Monate Oktober bis Dezember 2005 stehe dem Beklagten nicht zu, weil er nicht bewiesen habe, dass zu dieser Zeit Bauarbeiten im Haus durchgeführt worden seien. Die vernommenen Zeugen hätten zwar die Verschmutzungen bestätigt, aber zum Zeitraum Oktober bis Dezember 2005 keine genauen Angaben machen können.

13 Eine Mietminderung wegen des nicht sanierten Balkons komme schon deswegen nicht in Betracht, weil es sich dabei nicht um einen Mangel der Mietsache gehandelt habe.

14 Der Beklagte habe die Miete auch nicht im Hinblick auf die schwache Stromversorgung der Wohnung mindern dürfen. Zwar habe der Mieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei einer Altbauwohnung einen Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes wie einer Waschmaschine oder einer Geschirrspülma-

schine und gleichzeitig weiterer handelsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermögliche. Dies gelte aber nur dann, wenn nichts anderes vereinbart sei. Dies sei aber hier in § 7 Nr. 11 des Mietvertrags geschehen. In dieser Bestimmung liege auch keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB, denn die Regelung führe lediglich zu der vom BGH ausdrücklich zugelassenen vertraglichen Vereinbarung, dass der Mieter das Elektrizitätsnetz so hinnehmen müsse, wie es beschaffen sei. Zusätzlich werde dem Mieter durch § 7 Nr. 11 des Mietvertrags - wenn auch auf eigene Kosten - die Möglichkeit einer Verstärkung des Netzes eingeräumt.

15 Der Beklagte habe sich im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung vom 20. November 2006 mit einem Betrag von 2.275,08 € und im Zeitpunkt der weiteren fristlosen Kündigung vom 17. April 2008 mit einem Betrag von 7.882,82 € in Rückstand befunden. Da der Rückstand jeweils mehr als zwei Monatsmieten betragen habe, seien die Kündigungen gerechtfertigt gewesen.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in mehreren Punkten nicht Stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann weder das Bestehen der vom Beklagten zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung von 3.000 € für durchgeführte Arbeiten zwecks Mangelbeseitigung noch die Berechtigung des Beklagten zur Minderung der Miete in dem von ihm geltend gemachten Umfang verneint werden. Die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung rückständiger Miete und zur Räumung der Wohnung wegen Beendigung des Mietverhältnisses infolge einer auf Mietrückstände gestützten Kündigung kann daher keinen Bestand haben.

17 1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dem Beklagten stehe der zur Aufrechnung gegen fällige Mietzahlungen gestellte Zahlungsanspruch in Höhe

von 3.000 € weder aufgrund einer Vereinbarung vom 3. Mai 2005 noch als Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB) zu, ist in mehrfacher Hinsicht von Rechtsfehlern beeinflusst.

18 a) Zu Recht rügt die Revision, dass das Berufungsgericht die Aussagen der Zeugen Bu. und B. im Hinblick auf die vom Beklagten behauptete Vereinbarung anders bewertet hat als das Amtsgericht, ohne die Zeugen erneut zu hören. Dies verstößt gegen § 398 Abs. 1 ZPO.

19 Das Berufungsgericht muss die bereits in erster Instanz vernommenen Zeugen nochmals gemäß § 398 Abs. 1 ZPO vernehmen, wenn es deren Aussagen anders würdigen will als die Vorinstanz (BGH, Urteile vom 24. November 1992 - XI ZR 86/92, NJW 1993, 668, unter III 4, sowie vom 28. November 1995 - XI ZR 37/95, NJW 1996, 663, unter III 3; Senatsurteil vom 8. Dezember 1999 - VIII ZR 340/98, NJW 2000, 1199, unter II 2 a; st. Rspr.). Die nochmalige Vernehmung eines Zeugen kann allenfalls dann unterbleiben, wenn sich das Rechtsmittelgericht auf solche Umstände stützt, die weder die Urteilsfähigkeit, das Erinnerungsvermögen oder die Wahrheitsliebe des Zeugen noch die Vollständigkeit oder Widerspruchsfreiheit seiner Aussage betreffen (Senatsurteil vom 19. Juni 1991 - VIII ZR 116/90, NJW 1991, 3285, unter II 2 b aa; BGH, Urteil vom 10. März 1998 - VI ZR 30/97, NJW 1998, 2222, unter II 1 b). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor.

20 Das Amtsgericht hat die Aussagen der von ihm vernommenen Zeugen B. und Bu. dahin gewürdigt, dass der Sohn der Klägerin als deren Vertreter dem Beklagten bei einem Gespräch am 3. Mai 2005 für die von ihm durchgeführten Sanierungsarbeiten einen Betrag von 3.000 € zugesagt habe. Dem Berufungsgericht hingegen haben die Aussagen der vom Amtsgericht vernommenen Zeugen nicht als Beweis für die Zusage des Beklagten genügt.

Es hat - anders als das Amtsgericht - einen Widerspruch zwischen den Angaben der Zeugen und dem Inhalt des vom Beklagten kurz nach dem Gespräch verfassten Schreibens vom 9. Mai 2005 gesehen und darauf abgestellt, dass die Zeugen erst zwei Jahre nach dem Gespräch zwischen dem Beklagten und dem Sohn der Klägerin vernommen worden sind. Somit hat das Berufungsgericht die Zeugenaussagen abweichend gewürdigt, ohne sich durch erneute Vernehmung der Zeugen einen eigenen Eindruck zu verschaffen. Das angefochtene Urteil beruht auf diesem Verfahrensverstoß. Es ist nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht zu einer abweichenden Entscheidung gelangt wäre, wenn es die Zeugen erneut vernommen hätte.

21 b) Nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt hat das Berufungsgericht ferner einen Aufwendungsersatzanspruch des Beklagten wegen der von ihm vorgenommenen Sanierung des Balkons und Erneuerung des PVC-Bodens rechtsfehlerhaft verneint.

22 Gemäß § 536a Abs. 2 BGB kann der Mieter einen Mangel, mit dessen Beseitigung sich der Vermieter in Verzug befindet, selbst beheben und vom Vermieter Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Ein solcher Mangel liegt nach dem revisionsrechtlich maßgeblichen Sachvortrag des Beklagten vor. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung steht die Regelung in § 10 Nr. 3 des Mietvertrags einem Aufwendungsersatzanspruch des Beklagten nicht entgegen.

23 aa) Im Ansatzpunkt zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass mangels konkreter Absprachen die nach dem Vertrag geschuldete Beschaffenheit der Mietsache im Wege der Auslegung zu ermitteln und dabei regelmäßig auf den Standard bei Vertragsschluss abzustellen ist (BGH, Urteile vom 10. Mai 2006 - XII ZR 23/04, NZM 2006, 582, Tz. 10, sowie vom 7. Juni

2006 - XII ZR 34/04, NZM 2006, 626, Tz. 13). Dem Berufungsgericht ist ferner darin beizupflichten, dass bei einem nicht sanierten Altbau nicht dieselbe Ausstattung erwartet werden kann wie bei einem Neubau. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Beklagte indes ausreichend dargetan, dass sich der Balkon und der PVC-Boden seiner Altbauwohnung in einem nicht (mehr) vertragsgemäßen und deshalb mangelhaften Zustand befanden.

24 bb) Wie die Revision unter Bezugnahme auf schriftsätzliches Vorbringen des Beklagten in den Tatsacheninstanzen zu Recht geltend macht, hat der Beklagte vorgetragen, dass der Balkon im Laufe der Mietzeit baufällig ("marode") geworden sei, sich bei dem PVC-Boden nach rund zwei Jahrzehnten Mietzeit die Ecken abgelöst hätten und eine völlige Abnutzung insbesondere im Bereich der "Hauptlaufstrecken" eingetreten sei. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bedurfte es keiner näheren Darlegung des Beklagten, inwieweit bei diesem Zustand von Balkon und Fußboden die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch eingeschränkt war, denn dies lag auf der Hand. Anders als das Berufungsgericht meint, ist es insoweit unerheblich, dass es sich bei der vom Beklagten gemieteten Wohnung um einen Altbau handelt, denn ein baufälliger und damit praktisch nicht nutzbarer Balkon oder ein vollständig "abgängiger" Fußboden sind auch bei einem Altbau nicht vertragsgemäß. Zwar ist auch ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand dann vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart ist (Senatsurteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, NJW-RR 1993, 522, unter II 2 b). Dafür, dass eine derartige vom Mindeststandard abweichende Vereinbarung getroffen wurde, trägt indes der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war es daher nicht Sache des Beklagten darzulegen, in welch besserem Zustand sich der Balkon und der Fußboden bei seinem Einzug im Jahre 1985 befanden.

25 cc) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist ein Mangel im Hinblick auf den Fußboden ferner nicht deshalb zu verneinen, weil sich dieser - auch nach dem Vortrag des Beklagten - bereits bei Mietbeginn im Jahre 1985 in einem "schlechten Zustand" befunden hat. Dies schließt es nicht aus, dass nach Ablauf von rund 20 Jahren seit Mietbeginn ein vollständiger Verschleiß des Fußbodens und damit ein nicht mehr vertragsgemäßer Zustand eingetreten ist. Die Auffassung des Berufungsgerichts liefe darauf hinaus, einem Mieter, der eine Wohnung mit "gebrauchter Ausstattung" anmietet und bereits vorhandene Gebrauchsspuren als vertragsgemäß akzeptiert, jegliche Gewährleistungsansprüche auch bei einem weiteren nach langjähriger Mietdauer eingetretenen (vollständigen) Verschleiß der Mietsache abzusprechen.

26 dd) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist ein Mangel schließlich nicht deshalb zu verneinen, weil es sich bei dem Verschleiß um "normale Abnutzung" handele, die in der Natur der Sache liege und zu den stillschweigend bei Vertragsschluss vereinbarten Umständen gehöre. Zwar ist der Vermieter im Rahmen seiner Gebrauchsgewährungspflicht grundsätzlich nicht zu einer laufenden Modernisierung verpflichtet und stellt nicht jede Abnutzung schon für sich genommen einen Mangel dar. Hier beruft sich der Beklagte indes darauf, dass der Balkon nach 20 Jahren Mietdauer baufällig geworden und ein vollständiger Verschleiß und damit Gebrauchsuntauglichkeit des Fußbodens eingetreten sei.

27 ee) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung scheitert ein Anspruch des Beklagten auf Aufwendungsersatz wegen des Austausches des Fußbodens und der Beseitigung der Mängel des Balkons schließlich auch nicht daran, dass der Beklagte entgegen § 10 Nr. 3 des Mietvertrags vor der Durchführung der Instandsetzungsarbeiten nicht die schriftliche Erlaubnis der Klägerin eingeholt hat. Zwar sieht diese Klausel für den Fall "eigenmächtigen Handelns"

des Mieters vor, dass der Vermieter unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten verpflichtet und der Mieter weder zur Aufrechnung noch zur Zurückbehaltung berechtigt sei. Dies lässt die - von der Revisionserwiderung auch vertretene - Auslegung zu, dass damit auch die dem Mieter gemäß § 536a Abs. 2 BGB zustehende Befugnis, Mängel, mit deren Beseitigung sich der Vermieter in Verzug befindet oder deren umgehende Behebung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig sind, selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen, zusätzlich von der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden soll.

28 In dieser (kundenfeindlichsten) Auslegung ist die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 2 BGB unwirksam. Befindet sich der Vermieter bereits mit der Mangelbeseitigung in Verzug, ist es dem Mieter nicht zumutbar, vor der Selbstbeseitigung noch die Zustimmung des Vermieters einzuholen oder - wie die Revisionserwiderung meint - den Vermieter zunächst auf Zustimmung zur Mangelbeseitigung gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einem solchen Zustimmungserfordernis im Fall eigener Vertragsverletzung ist nicht erkennbar. Vielmehr werden mit dieser Regelung die Rechte des Mieters aus § 536a Abs. 2 BGB praktisch abbedungen; ein vollständiger formularvertraglicher Ausschluss dieser Rechte ist aber - jedenfalls bei der Wohnraummiete - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 536a Rdnr. 7; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 536a BGB Rdnr. 178; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 536a Rdnr. 22; Bub in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. II Rdnr. 523; wohl auch MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 536a Rdnr. 31).

29 2. Zu Recht rügt die Revision ferner, dass das Berufungsgericht bei der Beurteilung der vom Beklagten geltend gemachten Mietminderung hinsichtlich einzelner Mängel den Prozessstoff nicht ausgeschöpft und erhebliches Vorbringen des Beklagten übergangen hat.

30 a) Bei der Beweiswürdigung zu der Frage, ob auch in den Monaten Oktober bis Dezember 2005 Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs durch Baulärm und Bauschmutz aufgetreten sind, hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass die vom Amtsgericht vernommenen Zeugen zu diesem Zeitraum keine genauen Angaben hätten machen können. Die Zeugin Bu. hat indes bekundet, dass der Beklagte, mit dem sie früher befreundet gewesen sei und den sie seit Beginn der umfangreichen Bauarbeiten im Jahr 2004 bis zur Trennung im Mai/Juni 2006 fast täglich aufgesucht habe, während dieses gesamten Zeitraums praktisch "auf einer Baustelle" gewohnt habe (GA 245 R f.). Dies hat das Berufungsgericht außer Acht gelassen und somit unter Verstoß gegen § 286 ZPO eine Berechtigung des Beklagten zur Mietminderung verneint. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist das nicht deswegen anders zu beurteilen, weil der Sohn des Beklagten über den Beginn der Bauarbeiten andere Angaben gemacht hat als die Zeugin Bu. . Denn das Berufungsgericht hat nicht darauf abgestellt, dass es angesichts widersprüchlicher Angaben verschiedener Zeugen zum Zeitraum der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Mietsache durch Baulärm oder Bauschmutz in den Monaten Oktober bis Dezember 2005 nicht habe feststellen können, sondern es hat bei seiner Würdigung wesentliche Angaben der Zeugin Bu. übergangen.

31 b) Zu Recht rügt die Revision weiter, dass das Berufungsgericht das Vorbringen des Beklagten zur Mietminderung in Höhe von 5 % wegen eines Wasserschadens infolge eines durchgesägten Heizungsrohres und einer stark

verzogenen und nur noch mit Gewalt zu schließenden Badezimmertür (GA 459 ff.; Fotos GA 65) übergangen habe. Mit diesen nach dem Vorbringen des Beklagten von Oktober 2005 bis August 2008 durchgängig bestehenden Mängeln hat sich das Berufungsgericht unter Verstoß gegen § 286 ZPO nicht befasst.

32 3. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die Miete nicht im Hinblick auf die schwache Stromversorgung seiner Wohnung mindern dürfen, ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

33 a) Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung grundsätzlich einen Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung hat, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht (Senatsurteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174, unter [II] A 2 b). Zutreffend ist ferner die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Parteien einen darunter liegenden Standard vertraglich vereinbaren können. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber angenommen, dass die Parteien mit den formularmäßigen Bestimmungen in § 7 Nr. 11 des Mietvertrages eine derartige Vereinbarung getroffen haben.

34 aa) Ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand ist nach der Rechtsprechung des Senats nur dann vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart ist (Senatsurteil vom 20. Januar 1993, aaO). Eine solche eindeutige Vereinbarung im Hinblick auf die Elektroinstallation ergibt sich aus § 7 Nr. 11 des Mietvertrags - auch unter Berücksichtigung der von der Revisionserwiderung in diesem Zusammenhang angeführten (günstigen) Kaltmiete von 563 € für die ca. 147 qm große Wohnung des Beklagten - indes nicht.

35 bb) Gemäß § 7 Nr. 11 des Mietvertrags ist der Mieter zwar nur im Rahmen der Kapazität der elektrischen Installation zum Anschluss von Haushaltsmaschinen an die Stromversorgung berechtigt und darüber hinaus sogar verpflichtet, das Elektrizitätsnetz auf eigene Kosten zu verstärken, wenn es durch den Anschluss eines Haushaltsgerätes zu einer Netzüberlastung kommt. Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit der Elektroinstallation in der dem Beklagten vermieteten Wohnung enthält die Klausel aber nicht. Insbesondere lässt sich ihr nicht entnehmen, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaubt und somit nicht dem Mindeststandard genügt, den auch der Mieter einer nicht sanierten Altbauwohnung grundsätzlich erwarten darf. Die Klausel kann deshalb nicht dahin verstanden werden, dass die Parteien einen unter dem Mindeststandard liegenden Zustand der Elektroanlage als vertragsgemäß angesehen hätten.

36 cc) Darüber hinaus ist die formularmäßige Regelung in § 7 Nr. 11 des Mietvertrags wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters ohnehin gemäß § 307 BGB unwirksam. Nach der Rechtsprechung des Senats sind Reparaturklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nur wirksam, wenn sie gegenständlich und betragsmäßig in dem gebotenen Umfang beschränkt sind (BGHZ 108, 1, 8 ff.; 118, 194, 196). Die hier verwendete Klausel geht darüber weit hinaus, indem sie - jedenfalls bei der nach § 305c Abs. 2 BGB maßgeblichen kundenfeindlichsten Auslegung - eine vollständige Freizeichnung des Vermieters für den Zustand der elektrischen Anlage vorsieht. Denn der Mieter muss nach § 7 Nr. 11 des Mietvertrags bei einer Überlastung der Elektroanlage die Kosten für die Verstärkung des Netzes unbeschränkt tragen und hätte demnach selbst bei einem völlig defekten Elektronetz, an das überhaupt kein Gerät angeschlossen werden kann, keine Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter.

37 4. Zu Recht beanstandet die Revision ferner, dass das Berufungsurteil nicht mit Gründen versehen ist (§ 547 Nr. 6 ZPO), soweit es die Hilfsaufrechnung des Beklagten mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von 1.988 € betrifft, den der Beklagte (unter anderem) auf eine von der Klägerin zu verantwortende unberechtigte Stromentnahme über den Hauptzähler seiner Wohnung gestützt hat.

38 Der Beklagte hat, wie die Revision durch Bezugnahme auf entsprechenden schriftsätzlichen Vortrag des Beklagten belegt, in den Tatsacheninstanzen unter Vorlage von Fotos geltend gemacht, dass von der Klägerin beauftragte Arbeiter in den Jahren 2004 bis 2006 zwecks Durchführung umfangreicher Sanierungsarbeiten in einer anderen, nicht mit Starkstrom versehenen Wohnung der Klägerin den Stromkreis der Wohnung des Beklagten "angezapft" hätten; dies sei aus den vorgelegten Fotos ersichtlich und habe zu einer Verdoppelung des für seine Wohnung gemessenen Stromverbrauchs geführt. Auf dieses Vorbringen geht das Berufungsurteil nicht ein.

39 5. Ohne Erfolg rügt die Revision hingegen, dass das Berufungsgericht die Minderung wegen der Mängel der Gastherme zu niedrig angesetzt habe. Das Berufungsgericht ist von einem nur zeitweiligen Ausfall der Gastherme ausgegangen und hat für die daraus sich ergebenden Beeinträchtigungen bei der Beheizbarkeit und der Warmwasserversorgung eine Minderung für die Wintermonate von 15 % und für die Sommermonate von 10 % angesetzt. Einen Rechtsfehler dieser tatrichterlichen Würdigung zeigt die Revision nicht auf. Dass die Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Sommermonaten geringer ist, weil insoweit im Wesentlichen nur die Warmwasserversorgung betroffen ist, liegt entgegen der Auffassung der Revision auf der Hand. Einen Totalausfall der Heizung, der nach den von der Revision zitierten Entscheidungen eine Minderung in Höhe von 75 % oder 100 % rechtfertigt, hat das Berufungsgericht gera-

de nicht festgestellt; übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf.

III.

40 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann nicht selbst abschließend in der Sache entscheiden, da es hierzu weiterer Feststellungen bedarf. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen, wobei der Senat von § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch macht.

Ball Dr. Milger Dr. Schneider

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Neuss, Entscheidung vom 15.08.2007 - 80 C 4188/06 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 10.12.2008 - 23 S 259/07 -