BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 351/08

Verkündet am:
13. Januar 2010
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 256; BGB § 535 Abs. 1 Satz 2

Zur Frage des Feststellungsinteresses des Mieters hinsichtlich der Unwirksamkeit einer im Mietvertrag enthaltenen Formularklausel über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

BGH, Urteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 351/08 - LG Berlin
AG Tiergarten

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 21. November 2008 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Landgericht auf die Berufung des Beklagten gegen das Versäumnisteil- und Schlussurteil des Amtsgerichts Tiergarten vom 20. September 2007 die Klage hinsichtlich der unter Ziffer 1 des Tenors des amtsgerichtlichen Urteils getroffenen Feststellung abgewiesen hat.

Auf die Berufung des Beklagten wird Ziffer 1 des Tenors des Urteils des Amtsgerichts Tiergarten vom 20. September 2007 - unter Zurückweisung des dagegen gerichteten Rechtsmittels im Übrigen - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird - unter Aufhebung des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Tiergarten vom 28. September 2006 - festgestellt, dass der Rechtsstreit hinsichtlich der unter Ziffer 2 des Tenors des Versäumnisurteils getroffenen Feststellung (betreffend "Schönheitsreparaturen") in der Hauptsache erledigt ist; im Übrigen wird die Feststellungsklage abgewiesen.

Die Parteien haben die Kosten ihrer jeweiligen Säumnis in der ersten Instanz zu tragen; von den weiteren Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz haben die Kläger 2/5 und der Beklagte 3/5 zu tragen. Die Kosten des Revisionsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger mieteten vom Beklagten mit Vertrag vom 9. Mai 1996, der als "Mietvertrag für Gewerberäume" bezeichnet ist, eine Wohnung mit einem Büroraum in B. . Unter § 2 des Vertrags ("Mietzeit") wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis am 30. September 2001 endet und sich jeweils um ein Jahr verlängert, wenn es nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. § 4 Nr. 3, § 12, § 13 und § 23 des Vertrages sowie eine gesondert unterschriebene Anlage zum Mietvertrag enthalten Vereinbarungen über vom Mieter durchzuführende Schönheitsreparaturen.

2 Die Kläger kündigten das Mietverhältnis erstmals zum 30. September 2002, baten aber mit Schreiben vom 6. September 2002 um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen, jedoch mit einer Kündigungsfrist von nur noch drei Monaten. Der Beklagte stimmte mit Schreiben vom 17. September 2002 einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu, verlangte aber, dass die Kläger die aufgelaufenen Miet- und Betriebskostenrückstände, die er mit insgesamt 3.227,13 € bezifferte, bezahlten. Die Kläger schlugen zur Abgeltung der Rückstände die Zahlung eines einmaligen Betrages von 2.000 € vor. Der Beklagte akzeptierte die von den Klägern in dieser Höhe geleistete Zahlung. Die Parteien setzten das Mietverhältnis fort.

3 Mit Schreiben vom 27. April 2006 kündigten die Kläger das Mietverhältnis zum 31. Juli 2006. Darin forderten sie den Beklagten auf, bis zum 8. Mai 2006 schriftlich sein Einverständnis mit der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Juli 2006 zu erklären; weiter vertraten sie die Auffassung, dass die in den §§ 12 und 23 des Mietvertrags enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln nach

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

der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam seien. Der Beklagte beantwortete das Schreiben nicht. Daraufhin wiederholten die Kläger mit Anwaltsschreiben vom 11. Mai 2006 ihre Aufforderung, ihnen spätestens bis zum 16. Mai 2006 zu bestätigen, dass der Beklagte die Kündigung zum 31. Juli 2006 akzeptiere; darüber hinaus forderten sie den Beklagten auf, bis zu diesem Zeitpunkt rechtsverbindlich mitzuteilen, dass er nicht auf einer Ausführung von Schönheitsreparaturen im Zusammenhang mit der Beendigung oder wegen während der Mietzeit nicht erfolgter Schönheitsreparaturen bestehen werde. Auch auf dieses Schreiben reagierte der Beklagte nicht.

4 Die Kläger haben mit ihrer Klage - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - zunächst die Feststellung begehrt,

1. dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem "Mietvertrag für Gewerberäume" vom 9. Mai 1996 aufgrund der durch die Kläger ausgesprochenen Kündigung mit Schreiben vom 27. April 2006 mit Wirkung zum 31. Juli 2006, hilfsweise zu einem späteren Termin, beendet ist;

2. dass die Kläger nicht verpflichtet sind, in der Restlaufzeit des Mietvertrages oder anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume oder an den Fenstern, Balkontür und Balkongitteranstrich außen auszuführen.

5 Das Amtsgericht hat diesen Feststellungsanträgen mit Versäumnisurteil vom 28. September 2006 stattgegeben (Feststellungen unter Ziffer 1 und 2 des Tenors des Versäumnisurteils). In der Begründung des Einspruchs gegen das Versäumnisurteil hat der Beklagte erklärt, dass in Bezug auf den Endzeitpunkt des Mietverhältnisses wie auf die Nichtverpflichtung der Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zwischen den Parteien kein Dissens bestehe. Dar-

aufhin haben die Kläger die Hauptsache hinsichtlich ihrer beiden Feststellungsanträge für erledigt erklärt; der Beklagte hat dem widersprochen. Das Amtsgericht hat daraufhin in seinem Teilversäumnis- und Schlussurteil vom 20. September 2007 - unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 28. September 2006 - unter Ziffer 1 des Tenors festgestellt, dass der Rechtsstreit hinsichtlich der unter Ziffer 1 und 2 des Versäumnisurteils getroffenen Feststellungen in der Hauptsache erledigt ist. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil vom 20. September 2007 abgeändert und die Klage hinsichtlich der unter Ziffer 1 des Tenors getroffenen Feststellung der Erledigung der Hauptsache abgewiesen. Dagegen wenden sich die Kläger mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der sie ihren zweitinstanzlichen Antrag auf Zurückweisung der Berufung des Beklagten hinsichtlich der unter Ziffer 1 des Tenors des amtsgerichtlichen Urteils vom 20. September 2007 getroffenen Feststellung der Erledigung der Hauptsache weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat teilweise Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Berufung des Beklagten habe Erfolg, soweit dieser - nach einseitig gebliebener Hauptsacheerledigungserklärung der Kläger - den Feststellungsausspruch zu Ziffer 1 des Urteils vom 20. September 2007 zur Überprüfung stelle. Eine Erledigung der Hauptsache sei nicht eingetreten, weil die von den

Klägern erhobene Feststellungsklage mit den Anträgen zu Ziffer 1 und 2 aus der Klageschrift von Anfang an unzulässig gewesen sei.

9 Das Amtsgericht habe ein Interesse der Kläger an einer gerichtlichen Feststellung, dass das Mietverhältnis infolge der Kündigung der Kläger mit Wirkung zum 31. Juli 2006 nicht mehr bestehe, rechtsfehlerhaft bejaht. Zwar sei anerkannt, dass der Mieter unter gewissen Voraussetzungen auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt klagen könne, wenn er den Mietvertrag gekündigt habe und befürchte, dass der Vermieter die Kündigung zu diesem Zeitpunkt nicht anerkenne und deswegen später eine weitere Zahlung der Miete verlange. Eine etwaige, von beiden Parteien herbeigeführte Unklarheit über die Grundlage des Mietverhältnisses und dessen Beendigung reiche aber nicht aus, um ein Feststellungsinteresse der Kläger zu begründen. Ein solches Interesse folge auch nicht aus der Tatsache, dass der Beklagte auf das unter Fristsetzung erfolgte Schreiben der anwaltlich vertretenen Kläger nicht reagiert habe. Hierzu sei der Beklagte nicht verpflichtet gewesen. Reagiere der Vermieter nicht auf die unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum, habe dies der Mieter hinzunehmen und könne die Richtigkeit seiner Rechtsauffassung von der Ordnungsgemäßheit der Kündigung nicht vor Ablauf der von ihm für zutreffend erachteten Kündigungsfrist durch Erhebung einer Feststellungsklage einer gerichtlichen Klärung zuführen.

10 Auch die auf Feststellung einer mangelnden Verpflichtung der Kläger zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gerichtete Klage sei wegen fehlenden Feststellungsinteresses zum Zeitpunkt der Klageerhebung unzulässig gewesen. Zwar sei anerkannt, dass die Klage des Mieters auf Feststellung, dass die mietvertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam sei, zulässig sei, wenn sich der Vermieter auf die Wirksamkeit der Abwälzung von Schönheitsre-

paraturen berufe. Eines solchen Anspruchs habe sich der Beklagte aber nicht berühmt. Dessen Schweigen auf das Kündigungsschreiben der Kläger vom 27. April 2006 sowie auf das Anwaltsschreiben vom 11. Mai 2006 komme einem Berühmen nicht gleich.

II.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nur teilweise stand. Mit Recht hat das Berufungsgericht die ursprünglich erhobene Feststellungsklage hinsichtlich des Antrags zu 1 (Beendigung des Mietverhältnisses) für unzulässig gehalten und dementsprechend die - nach einseitiger Erledigungserklärung - auf Feststellung der Erledigung der Hauptsache abgeänderte Feststellungsklage insoweit abgewiesen. Hinsichtlich des ursprünglichen Antrags zu 2 (Schönheitsreparaturen) hat es dagegen die Zulässigkeit der Feststellungsklage zu Unrecht verneint; insoweit hatten die Kläger entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ein Feststellungsinteresse im Sinne des § 256 ZPO.

12 1. Die von den Klägern mit ihrem Antrag zu 1 ursprünglich begehrte Feststellung, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufgrund der Kündigung vom 27. April 2006 zum 31. Juli 2006 endet, ist zwar einer Feststellungsklage zugänglich, weil es sich hierbei um die Feststellung der zeitlichen Begrenzung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO handelt. Es fehlt jedoch an dem für die Zulässigkeit einer Feststellungsklage darüber hinaus erforderlichen Feststellungsinteresse auf Seiten der Kläger. Hierfür reicht ein allgemeines Klärungsinteresse nicht aus (Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 256 Rdnr. 7). Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist nur gegeben, wenn dem Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil

geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (st.Rspr.; BGHZ 69, 144, 147; BGH, Urteile vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, NJW 1986, 2507, unter II 1, und vom 16. September 2008 - VI ZR 244/07, NJW 2009, 751, Tz. 13). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

13 a) Hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Juli 2006 bestand keine vom Beklagten verursachte Unsicherheit, die Anlass für eine gegen den Beklagten gerichtete Feststellungsklage gegeben hätte. Die Parteien hatten sich bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 30. September 2002 hinaus auf eine Verkürzung der Kündigungsfrist auf drei Monate geeinigt. Der Beklagte hatte sich mit der von den Klägern gewünschten Verkürzung in seinem Schreiben vom 17. September 2002 ausdrücklich einverstanden erklärt. Für die Kläger bestand deshalb im Zeitpunkt des Kündigungsschreibens vom 27. April 2006 kein Anlass zu der Annahme, der Beklagte werde ihnen das Recht, das einvernehmlich fortgesetzte Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist zu kündigen, bestreiten.

14 b) Ein Feststellungsinteresse der Kläger hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses ist auch nicht daraus herzuleiten, dass der Beklagte das Schreiben der Kläger vom 27. April 2006 und das nachfolgende Schreiben vom 11. Mai 2006 nicht beantwortet hat. Mit diesen Schreiben hatten die Kläger den Beklagten dazu aufgefordert, sein "Einverständnis" mit der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. Juli 2006 zu erklären. Dazu war der Beklagte nicht verpflichtet. Die von den Klägern dem Beklagten abverlangte Einverständniserklärung hätte zur Folge gehabt, dass das Mietverhältnis zum 31. Juli 2006 - unabhängig von der Wirksamkeit der Kündigung - einvernehmlich aufgehoben worden wäre. Einen Anspruch auf eine einvernehmliche Aufhebung des Mietverhältnisses hatten die Kläger gegenüber dem Beklagten nicht.

15 Der Beklagte war auch nicht verpflichtet, zu den in den Schreiben vom 27. April und 11. Mai 2006 enthaltenen Ausführungen der Kläger zur Rechtsnatur des Mietverhältnisses und den sich daraus nach Auffassung der Kläger ergebenden Konsequenzen für die Kündigungsfrist Stellung zu nehmen. Diese Ausführungen lagen neben der Sache, weil sich der Beklagte mit einer Verkürzung der Kündigungsfrist anlässlich der Fortsetzung des Mietverhältnisses ausdrücklich einverstanden erklärt hatte.

16 2. Anders ist die Frage des Feststellungsinteresses der Kläger hinsichtlich der im Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen über die Verpflichtung der Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zu beurteilen.

17 a) Der Mietvertrag vom 9. Mai 1996 enthält insoweit eine Reihe vorformulierter Klauseln, deren Wirksamkeit die Kläger mit Recht in Frage stellten. Nachdem die Kläger das Mietverhältnis gekündigt hatten und ihr Auszug aus der Wohnung bevorstand, hatten diese ein berechtigtes Interesse an alsbaldiger Klärung der Frage, ob sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind. Denn sie mussten sich vor Beendigung des Mietverhältnisses entscheiden, ob sie aufgrund der Vertragsklauseln die Schönheitsreparaturen selbst durchführen, und dafür gegebenenfalls entsprechende Dispositionen treffen. Es war ihnen nicht zuzumuten, es darauf ankommen zu lassen, ob der Beklagte sie nach ihrem Auszug auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Anspruch nimmt. Denn die vom Vermieter ersatzweise veranlasste Durchführung von Schönheitsreparaturen wird für den Mieter erfahrungsgemäß teurer als die Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter selbst.

18 Unter diesen Umständen durften die Kläger erwarten, dass sich der Beklagte auf ihr Schreiben vom 11. Mai 2006 alsbald dazu äußert, ob er von den

Klägern die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangt oder nicht. Nachdem der Beklagte das Schreiben vom 11. Mai 2006 auch hinsichtlich der Frage der Schönheitsreparaturen unbeantwortet gelassen hatte, hatten die Kläger Grund zu der Annahme, dass der Beklagte die ihm im Vertrag eingeräumten Ansprüche geltend machen werde. Damit hatten die Kläger das für eine negative Feststellungsklage erforderliche Interesse an alsbaldiger Feststellung, dass dem Beklagten diese Ansprüche nicht zustehen. Ihr berechtigtes Interesse an alsbaldiger Feststellung entfällt nicht deshalb, weil eine gerichtliche Klärung der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu erwarten war.

19 b) Dem Feststellungsinteresse der Kläger steht nicht entgegen, dass sich der Beklagte gegenüber den Klägern eines Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht ausdrücklich "berühmt" hat. Zwar entsteht bei einer negativen Feststellungsklage das erforderliche Feststellungsinteresse des Klägers regelmäßig aus einer vom Beklagten aufgestellten Bestandsbehauptung ("Berühmung") der vom Kläger verneinten Rechtslage (st. Rspr.; BGHZ 91, 37, 41; BGH, Urteile vom 22. März 1995 - XII ZR 20/94, NJW 1995, 2032, unter 3 a, und vom 16. September 2008, aaO, Tz. 14). Dies setzt jedoch eine ausdrückliche Berühmung seitens des Beklagten nicht in jedem Fall voraus; ein Feststellungsinteresse kann vielmehr bereits dann gegeben sein, wenn der Kläger befürchten muss, dass ihm der Beklagte aufgrund seines vermeintlichen Rechts ernstliche Hindernisses entgegensetzen wird. Das ist vor allem dann der Fall, wenn der Beklagte mit einer nach Treu und Glauben zu erwartenden eindeutigen Erklärung zurückhält (BGH, Urteil vom 16. September 2008, aaO, m.w.N.). Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben, da der Beklagte sich auf die Aufforderung der Kläger vom 11. Mai 2006 nicht dazu erklärt hat, ob er von den Klägern die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen will. Eine solche Erklärung durften die Kläger nach Treu und Glauben erwarten, weil der

vom Beklagten verwendete Formularmietvertrag möglicherweise unwirksame Klauseln über die Verpflichtung der Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen enthielt und die Kläger, wie ausgeführt, vor Beendigung des Mietverhältnisses Dispositionen treffen mussten, wenn sie die Schönheitsreparaturen bei etwa bestehender Verpflichtung selbst durchführen wollten. Sie hatten deshalb ein berechtigtes Interesse daran, die Frage ihrer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen vor ihrem Auszug zu klären und dementsprechend vom Beklagten zu erfahren, ob er sie in Anspruch nehmen will.

20 Aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22. März 1995 (aaO), auf das sich der Beklagte beruft, ergibt sich nichts anderes. Der XII. Zivilsenat hat in dieser Entscheidung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ausgeführt, dass ein Feststellungsinteresse für eine negative Feststellungsklage nur besteht, wenn der Beklagte sich eines Anspruchs gegen den Kläger "berühmt" und dass hierfür ein bloßes Schweigen oder passives Verhalten im Allgemeinen nicht ausreicht, es sei denn, der Kläger darf aufgrund vorangegangenen Verhaltens des Beklagten nach Treu und Glauben eine ihn endgültig sicherstellende Erklärung erwarten (BGH, Urteil vom 22. März 1995, aaO). So verhält es sich hier. Die Kläger durften, wie ausgeführt, nach Treu und Glauben erwarten, dass der Beklagte ihre Anfrage vom 11. Mai 2006 beantwortet.

III.

21 Da die Revision teilweise Erfolg hat, ist das Berufungsurteil insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO); im Übrigen ist die Revision zurückzuweisen. Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

22 Das Berufungsurteil hat, wie ausgeführt, insoweit Bestand, als es auf die Berufung des Beklagten gegen die unter Ziffer 1 des Tenors des Urteils des Amtsgerichts vom 20. September 2007 getroffene Feststellung der Erledigung der Hauptsache die Klage insoweit abgewiesen hat, als das Amtsgericht die Erledigung der Hauptsache hinsichtlich des ursprünglichen Feststellungsantrags zu 1 (Beendigung des Mietverhältnisses) festgestellt hat. Insoweit hat das Berufungsgericht mit Recht angenommen, dass für die Feststellung der Erledigung der Hauptsache kein Raum war, weil die Feststellungsklage hinsichtlich des Antrags zu 1 von Anfang an unzulässig war.

23 Dagegen ist die Berufung des Beklagten gegen die unter Ziffer 1 des Tenors des Urteils des Amtsgerichts vom 20. September 2007 getroffene Feststellung der Erledigung der Hauptsache insoweit zurückzuweisen, als das Amtsgericht die Erledigung der Hauptsache hinsichtlich des ursprünglichen Feststellungsantrags zu 2 (Schönheitsreparaturen) festgestellt hat. Insoweit war die Feststellungsklage bis zur Erklärung des Beklagten, es bestehe kein Dissens über die Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen, nicht nur, wie ausgeführt, zulässig, sondern auch begründet. Dem Beklagten stand, wie das Amtsgericht in seinem Urteil vom 20. September 2007 zutreffend ausgeführt hat, gegenüber den Klägern aus dem Mietvertrag vom 9. Mai 1996 kein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen zu, weil es sich bei den diesbezüglichen Vereinbarungen im Mietvertrag um vorformulierte Klauseln handelt, die nach § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam sind. Dage-

gen hat der Beklagte sowohl im Berufungs- als auch im Revisionsverfahren nichts vorgebracht.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Tiergarten, Entscheidung vom 20.09.2007 - 3 C 143/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 21.11.2008 - 63 S 391/07 -