BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 17/04

Verkündet am:
9. März 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

AGBG § 9 B b

Eine mietvertragliche Formularklausel über Schönheitsreparaturen, wonach der Mieter alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen hat und die Schönheitsreparaturen im allgemeinen in nach der Art der Räume gestaffelten Zeitabständen von drei, fünf und sieben Jahren erforderlich werden, ist nicht dahin auszulegen, daß die dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

BGH, Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 17/04 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 23. Februar 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 1. Dezember 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Klägerin in B. . Im Jahre 1985 mieteten sie zunächst eine 4-Zimmer-Wohnung, die sie unrenoviert übernahmen. Im Jahre 1990 mieteten die Beklagten weitere Räume hinzu und schlossen mit der Klägerin einen neuen Mietvertrag über die erweiterte Wohnung ab. Der Mietvertrag vom 6. Juli 1990 enthält unter anderem folgende formularvertragliche Regelungen:

"§ 4 Mietzins, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen

...

8. Schönheitsreparaturen trägt der __xxx__ Mieter (vgl. § 13) ... .

...

§ 13 Instandhaltung der Mieträume

1. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: ... . Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

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."

Das Mietverhältnis endete im Juni 2002. Die Klägerin holte ein Sachverständigengutachten über den Zustand der Mieträume ein. Mit Schreiben vom 3. September 2002 forderte sie die Beklagten mit Nachfristsetzung bis zum 20. September 2002 unter anderem zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf und kündigte an, nach Ablauf der Frist Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Dieser Aufforderung kamen die Beklagten nicht nach.

Die Klägerin hat die Kosten der auszuführenden Arbeiten auf 13.006,09 € beziffert. Sie hat gegenüber einem Kautionsguthaben der Beklagten in Höhe von 1.660,12 € die Aufrechnung erklärt. Mit ihrer Klage hat sie zunächst Zahlung des verbleibenden Differenzbetrags in Höhe von 11.345,97 € sowie Kosten des Sachverständigengutachtens in Höhe von 700 € - insgesamt mithin 12.045,97 € - nebst Zinsen verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin, mit der sie ihren Zah-

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

lungsantrag lediglich hinsichtlich der Kosten von Schönheitsreparaturen und der Sachverständigenkosten in Höhe von insgesamt 9.273,84 € nebst Zinsen aufrechterhalten hat, zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Klägerin habe gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, weil die in § 4 Ziff. 8 und § 13 Ziff. 1 des Mietvertrags geregelte Verpflichtung nichtig sei. Es handele sich um eine sogenannte Bedarfsklausel, die im Falle der Überlassung einer unrenovierten Wohnung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstelle, weil sie ihn zu einer Anfangsrenovierung beziehungsweise einer früheren als nach dem Fristenplan erforderlichen Renovierung verpflichte. Bei einer Überlassung in unrenoviertem Zustand entstehe der Bedarf sofort. § 4 Ziff. 8 des Mietvertrags enthalte keine Regelung dahingehend, daß die Renovierungsfristen erst ab Mietvertragsbeginn laufen sollten. Dagegen heiße es in § 13 Ziff. 1 des Mietvertrags ausdrücklich, daß "alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen" seien. Dies werde durch die nachfolgende Fristenaufstellung nicht eingeschränkt. Vielmehr müsse die Fristenregelung dahin verstanden werden, daß zumindest in diesen Zeitabständen Schönheitsreparaturen erforderlich seien. Die Wohnung sei den Beklagten im Jahre 1985 unrenoviert überlassen worden. Soweit die im Jahre 1990 hinzugemieteten Räume noch nicht in einem renovierungsbedürftigen Zu-

stand gewesen seien, ändere dies am Vorliegen einer unzulässigen Bedarfsklausel nichts. Diese sei nur im Falle der Überlassung vollständig renovierter Räume unbedenklich.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die in § 4 Ziff. 8 und § 13 Ziff. 1 des Formularmietvertrags vom 6. Juli 1990 enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln nicht gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG (nunmehr § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) unwirksam. Wird eine Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand vermietet, ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes jedenfalls dann wirksam, wenn die Renovierungsfristen erst mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (st. Rspr.; Senat, BGHZ 101, 253; 105, 71, 84 ff.; Urteil vom 28. April 2004 - VIII ZR 230/03, NJW 2004, 2087, unter III d) und es sich nicht um einen "starren" Fristenplan handelt (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586, unter II 2). Zu Unrecht hat das Berufungsgericht (im Anschluß an LG Berlin, GE 2001, 280; ebenso LG Berlin, GE 2000, 1476) § 4 Ziff. 8 in Verbindung mit § 13 Ziff. 1 des Mietvertrags dahingehend ausgelegt, daß die dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft.

1. a) Die Auslegung der Formularklauseln unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Prüfung, da sie in dieser oder zumindest inhaltsgleicher Fassung über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung finden

(vgl. BGHZ 94, 105, 111; 98, 256, 258; 134, 42, 45; zu einer vergleichbaren Klausel OLG Celle (RE), WuM 1996, 202). 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 (st. Rspr., vgl. BGHZ 102, 384, 389 f.).

b) § 4 Ziff. 8 und § 13 Ziff. 1 des Mietvertrags sind aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters nicht so zu verstehen, daß die Schönheitsreparaturverpflichtung an einen Renovierungsbedarf dergestalt anknüpft, daß der Mieter aufgrund einer vorvertraglichen Abnutzung unter Umständen bereits zu Beginn des Mietverhältnisses zu einer Renovierung verpflichtet wäre. Gemäß § 4 Ziff. 8 des Mietvertrags trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen; die Regelung verweist auf § 13 des Mietvertrags.

§ 13 Ziff. 1 Satz 2 des Mietvertrags verpflichtet den Mieter nicht zur sofortigen Renovierung, wenn die Wohnung in einem abgenutzten Zustand übernommen wird. Der nachfolgende Satz 3 enthält eine Satz 2 konkretisierende Regelung, in welchen Zeitabständen die Ausführung von Schönheitsreparaturen je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Mieträume "erforderlich" im Sinne des Satzes 2 ist, und stellt hierzu einen (Regel-)Fristenplan auf. Die Fristen dieses Planes beginnen aus der Sicht eines verständigen Mieters mangels gegenteiliger Anhaltspunkte erst mit dem Beginn des Mietverhältnisses zu laufen; sie erfassen somit lediglich eine vom Mieter und nicht darüber hinaus eine vom Vormieter verursachte Abnutzung (vgl. BGHZ 105, 71, 85; OLG Frankfurt/Main (RE), WuM 1990, 136, 137 f.; OLG Hamburg (RE), NJW-RR 1992, 10, 12; OLG Celle (RE), WuM 1996, 202, 204; anders für eine

Schönheitsreparaturverpflichtung "bei Bedarf" OLG Stuttgart (RE), NJW-RR 1989, 520). Um dem Mieter einen vom Vormieter verursachten Renovierungsbedarf aufzuerlegen, hätte es - unabhängig von der Frage, ob diese als wirksam anzusehen wäre - einer ausdrücklichen Regelung bedurft. Ein solcher Regelungswille ist jedoch nicht erkennbar. Die Klauseln enthalten keinen Anhaltspunkt dafür, daß die Fristen des Planes nach dem Willen des Vermieters als Formularverwender bereits mit dem Zeitpunkt der letzten - vor dem Abschluß des Mietvertrags liegenden - Schönheitsreparatur beginnen sollen, so daß der Mieter sich den Zeitraum einer vorvertraglichen Abnutzung auf die Fristen des ihm formularvertraglich auferlegten Planes anrechnen lassen müßte. Dies ergibt sich auch nicht aus der Formulierung des § 13 Ziff. 1 Satz 2, wonach die erforderlichen Schönheitsreparaturen "unverzüglich" auszuführen sind (a.A. LG Berlin, GE 2000, 1476). Eine Vorverlagerung der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen im Hinblick auf den unrenovierten Zustand der Wohnung bei deren Übergabe an den Mieter ist hierdurch erkennbar nicht beabsichtigt.

c) Die Formularklauseln enthalten keinen "starren" Fristenplan. Eine solche Regelung wäre unwirksam (Senat, Urteil vom 23. Juni 2004, aaO). Nach § 13 Ziff. 1 des Mietvertrags sind die Renovierungen jedoch nur "im allgemeinen" in den genannten Zeiträumen auszuführen. Damit ist nicht allein der Zeitablauf für die Durchführung von Schönheitsreparaturen von Bedeutung, sondern es kommt entscheidend auf die von den Lebensgewohnheiten eines Mieters abhängige Abnutzung der Wohnung an (Senat, Urteil vom 28. April 2004 - VIII ZR 230/03, NJW 2004, 2087, unter III a).

2. In dieser Auslegung benachteiligen die Klauseln den Mieter nicht unangemessen im Sinne des § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG (nunmehr § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Insbesondere verstoßen sie nicht gegen das sich aus § 9 AGBG ergebende und nunmehr in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrück-

lich geregelte Transparenzgebot. Seinen Anforderungen werden § 4 Ziff. 8 und § 13 Nr. 1 des Mietvertrags gerecht, da ein verständiger Mieter den Formularklauseln den Inhalt seiner Schönheitsreparaturverpflichtung mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen kann (vgl. zu einer ähnlichen Klausel Senatsurteil vom 28. April 2004, aaO, unter III a).

III.

Auf die Revision der Klägerin ist das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da es weiterer Feststellungen bedarf (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 und 3 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Wolst Hermanns