BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 37/07

Verkündet am:
5. März 2008
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 280 Abs. 1, § 538

Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht (Fortführung des Senatsurteils vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915).

BGH, Urteil vom 5. März 2008 - VIII ZR 37/07 - LG Bonn
AG Bonn

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 21. Januar 2007 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger waren in der Zeit vom 1. August 2002 bis zum 31. Juli 2004 Mieter einer Wohnung der Beklagten in B. . Der zugrunde liegende Mietvertrag lautet auszugsweise in § 11:

"1. Die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, und zwar auch die ersten Schönheitsreparaturen, übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Für diese Schönheitsreparaturen gelten folgende Fristen: Küche, Bad, WC und Diele alle 3 Jahre, die übrigen Räume alle 5 Jahre. Den Innenanstrich der Fenster und Türen sowie den Anstrich der Fußleisten, Heizkörper und Heizrohre kann der Vermieter alle 7 Jahre beanspruchen.

2. (...)

3. Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Fristenplans, beteiligt sich der Mieter bei seinem Auszug zeitanteilig wie folgt an den erforderlichen Renovierungskosten:

> Liegen die letzten Schönheitsreparaturen in Küche, Baderäumen und Duschen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33 %, liegen sie länger als zwei Jahre zurück, 66 % der erforderlichen Renovierungskosten.
>
> Liegen die letzten Schönheitsreparaturen in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 %, liegen sie länger als zwei Jahre zurück, 40 %, (...) der erforderlichen Renovierungskosten.
>
> (...)"

2 Im Vertragsformular wurde unter § 11 Nr. 5 ("Die Parteien treffen im Übrigen folgende Vereinbarungen") mit Schreibmaschine unter anderem folgender Satz eingefügt:

> "Bitte möglichst nicht rauchen, (...)"

3 Mit der Klage haben die Kläger zunächst die Rückzahlung der geleisteten Kaution in Höhe von 1.710 € nebst Zinsen verlangt. Die Beklagte hat die Aufrechnung mit Gegenforderungen erklärt, nämlich den Renovierungskosten gemäß Rechnung vom 23. Dezember 2004 über 1.969,56 € sowie zwei weiteren Beträgen (58,67 € für Installationsarbeiten und 55,90 € für den Austausch von Türschlössern). Nachdem die Kläger die Aufrechnung in Höhe von 267,47 € (58,67 € für Installationsarbeiten und 208,80 € aus der Rechnung vom 23. Dezember 2004 für Lackierarbeiten an zwei Türen mit Schlagstellen) akzeptiert und die Klage teilweise zurückgenommen haben, haben sie in erster Instanz noch die Zahlung von 1.442,53 € nebst Zinsen beantragt.

4 Die Beklagte hat behauptet, die Kläger hätten in der Wohnung extrem stark geraucht. Nach deren Auszug seien die Decken und Wände in zwei Zimmern sowie sämtliche Türen der Wohnung durch Zigarettenqualm stark vergilbt gewesen. Der Zigarettengeruch habe sich in die Tapeten "eingefressen", was eine Neutapezierung notwendig gemacht habe. Ferner sei die Neulackierung

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

aller sechs Türen erforderlich gewesen. Insgesamt seien durch von den Klägern verursachte Nikotinablagerungen die in der Rechnung vom 23. Dezember 2004 aufgeführten Renovierungskosten von 1.969,56 € entstanden.

5 Das Amtsgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Das Berufungsgericht hat die Aufrechnung der Beklagten mit den Kosten für den Austausch der Türschlösser (55,90 €) als berechtigt angesehen und die Beklagte unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils zur Zahlung von 1.386,63 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der sie ihr Ziel einer vollständigen Klageabweisung weiter verfolgt.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat – soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse – zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Die von der Beklagten gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Kläger erklärte Aufrechnung mit einem Anspruch auf Ersatz der Renovierungskosten in Höhe von insgesamt 1.969,56 € greife über den von den Klägern akzeptierten Teilbetrag von 208,80 € nicht durch.

9 Auf die im Mietvertrag enthaltenen Klauseln zur Übernahme der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch die Mieter könne die Beklagte ihre Forderung schon deshalb nicht stützen, weil die dort genannten

Fristen bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht abgelaufen gewesen seien.

10 Ein Anspruch der Beklagten auf Ersatz der Renovierungskosten folge auch nicht aus der Abgeltungsklausel in § 11 Nr. 3 des Mietvertrages. Diese Vertragsbestimmung sei nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Es handele sich um eine unzulässige "starre" Abgeltungsklausel, weil der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen auch dann verpflichtet sein soll, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Wohnung noch nicht gegeben ist.

11 Die Kläger müssten auch nicht nach § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz leisten. Dies gelte auch dann, wenn man den Vortrag der Beklagten zugrunde lege.

12 Die Kläger hätten mit der Beklagten keine Vereinbarung getroffen, wonach es ihnen untersagt gewesen wäre, in der Wohnung zu rauchen, oder wonach der Umfang des Rauchens verbindlich beschränkt worden wäre. Der Zusatz in § 11 Nr. 5 des Mietvertrages sei ausdrücklich als Bitte formuliert. Deshalb könne nicht festgestellt werden, dass sich die Kläger mit dem nötigen Bindungswillen einem rechtswirksamen Rauchverbot unterworfen hätten.

13 In Ermangelung einer das Rauchen untersagenden oder einschränkenden Vereinbarung verhalte sich ein Mieter, der in der Wohnung rauche und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursache, nicht vertragswidrig. Auch wenn aufgrund starken Rauchens durch den Mieter innerhalb von zwei Jahren eine Neutapezierung der Decken und Wände sowie eine Neulackierung der Türen erforderlich würden, gelte nichts anderes.

14 Regelmäßiges Rauchen führe nach einer gewissen Zeit zwangsläufig zu Gebrauchsspuren, die im Falle eines Mieterwechsels eine Renovierung erforderlich machten. Die damit verbundenen Kosten könne der Vermieter in der Regel mit einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel auf den Mieter abwälzen.

15 Gehe es um die Frage, ob ein Mieter durch das Rauchen in der Wohnung vertragliche Pflichten verletze, erscheine es jedenfalls dann nicht sachgerecht, nach der Intensität des Rauchens zu differenzieren, wenn die durch das Rauchen herbeigeführten Gebrauchsspuren durch einen Neuanstrich und gegebenenfalls durch eine Neutapezierung beseitigt werden könnten. Der privaten Lebensführung des Mieters unterfalle nicht nur die Entscheidung, zu rauchen oder nicht zu rauchen, sondern auch die Entscheidung, in einem bestimmten Ausmaß zu rauchen. In welchen Fällen ein Mieter aufgrund einer solchen Entscheidung vertragswidrig handele, müsse er nach seiner für den Vermieter erkennbaren Interessenlage einigermaßen zuverlässig abschätzen können. Das wäre nicht gewährleistet, wenn das vertragliche Recht des Mieters zu rauchen von der Zeitspanne abhinge, innerhalb derer infolge des Rauchens eine "malermäßige Renovierung" der Wohnung erforderlich werde.

II.

16 Diese Beurteilung hält einer rechtlichen Nachprüfung stand. Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Beklagten auf Ersatz der zur Aufrechnung gestellten Renovierungskosten verneint und sie zur Auszahlung der Mietkaution in der jetzt noch streitigen Höhe verurteilt.

17 1. Die Beklagte hat weder Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan in § 11 Nr. 1 des Mietvertrages

noch Anspruch auf zeitanteilige Kostenbeteiligung gemäß § 11 Nr. 3 des Mietvertrages (Abgeltungsklausel). Denn beide Klauseln sind, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, hinsichtlich der zugrunde gelegten Fristen starr und deshalb gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (vgl. Senatsurteile vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05, NJW 2006, 1728, Tz. 11 f.; vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778, Tz. 19 ff.; jeweils m.w.N.).

18 2. Die Beklagte kann auch nicht Schadensersatz wegen vertragswidrigen Verhaltens (§ 280 Abs. 1 BGB) verlangen.

19 a) Ein vertragliches Rauchverbot oder eine das Rauchen einschränkende Vereinbarung hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Seine Auslegung, dem Zusatz in § 11 Nr. 5 des Vertrages ("Bitte möglichst nicht rauchen, ...") könne aufgrund der Formulierung als Bitte und der Einschränkung "möglichst" ein Rechtsbindungswille der Kläger nicht entnommen werden, ist als tatrichterliche Würdigung in der Revisionsinstanz nur beschränkt überprüfbar. Das gilt auch für den Fall, dass der Zusatz nicht zwischen den Parteien individuell ausgehandelt wurde. Denn wenn es sich um einen von der Beklagten bei jedem Vertragsabschluss formularmäßig verwendeten Zusatz handeln sollte, geht dessen Anwendungsbereich nicht über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus, sodass kein Bedürfnis nach einer einheitlichen Auslegung besteht (vgl. BGHZ 112, 204, 210 m.w.N.). Die Auslegung des Berufungsgerichts kann deshalb nur daraufhin nachgeprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze, allgemeine Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind. Derartige Fehler zeigt die Revision nicht auf. Das vom Tatrichter gefundene Ergebnis ist möglich und daher für die Revisionsinstanz bindend (vgl. Senatsurteil vom 18. Juli 2007 – VIII ZR 285/06, NJW 2007, 3122, Tz. 10, m.w.N.).

20 b) Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten ergibt sich auch nicht aus einer über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehenden Schädigung der Mietsache (§ 538 BGB).

21 aa) Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nach § 538 BGB nicht zu vertreten. Wie der Senat bereits entschieden hat, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht, grundsätzlich nicht vertragswidrig, auch wenn er hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht (Senatsurteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915, Tz. 23). Offengelassen hat der Senat allerdings, ob ausnahmsweise eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat (aaO).

22 In Rechtsprechung und Schrifttum ist umstritten, ob "exzessives" Rauchen in der Wohnung zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters führen kann. Nach einer verbreiteten und auch vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht ist das zu verneinen (LG Hamburg, WuM 2001, 469; LG Köln, WuM 1998, 596; LG Saarbrücken, WuM 1998, 689; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 538 Rdnr. 3; MünchKommBGB/Bieber, 5. Aufl., § 538 Rdnr. 3; wohl auch Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 2. Aufl., S. 18 f.; Dübbers, MDR 2000, 878, 879). Danach ist auch exzessives Rauchen vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckt. Rauchen sei Konsequenz freier Willensentscheidung des Mieters und als Teil eines sozialadäquaten Verhaltens in der Wohnung als Zentrum seiner Lebensgestaltung hinzunehmen. Nach anderer Ansicht ist exzessives Rauchen geeignet, Schadensersatzansprüche des Vermieters zu begründen (LG Waldshut-Tiengen, DWW 2006, 287; LG Koblenz, ZMR 2006, 288; LG Baden-Baden, WuM 2001, 603; LG Paderborn, NZM

2000, 710; AG Magdeburg, NZM 2000, 657; AG Tuttlingen, NZM 1999, 1141; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 538 Rdnr. 1; Stapel, NZM 2000, 595, 598; Stangl, ZMR 2002, 734, 735). Da ein exzessives, zu einer nachhaltigen Schädigung führendes Verhalten des Mieters stets als vertragswidrig anzusehen sei, müsse dies auch für übermäßiges intensives Rauchen gelten.

23 Der Senat entscheidet die Frage dahin, dass das Rauchen in einer Mietwohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht und eine Schadensersatzpflicht des Mieters begründet, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig – wie hier nach Darstellung der Beklagten schon nach zwei Jahren – entstanden ist. Der Vermieter wird dadurch, dass der Mieter die durch Tabakkonsum verursachten Gebrauchsspuren nicht zu vertreten hat, soweit sie sich (noch) durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, nicht unbillig benachteiligt. Denn der Vermieter hat die Möglichkeit, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen – auch im Wege formularvertraglicher Vereinbarung – auf den Mieter abzuwälzen, wie es in der Praxis weithin üblich ist. Wenn es – wie im vorliegenden Fall – an einer wirksamen Vereinbarung zur Abwälzung der Renovierungspflichten fehlt, sodass es bei der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bleibt, so geht dies zu Lasten des Vermieters – hier der Beklagten – als Verwender der unzulässigen Formularklausel (vgl. Senatsurteil vom 28. Juni 2006, aaO, Tz. 25).

24 bb) Schadensersatz wegen der behaupteten Spuren des Tabakkonsums in der von den Klägern gemieteten Wohnung könnte die Beklagte daher nur dann beanspruchen, wenn diese Spuren sich nicht durch Schönheitsreparatu-

ren im vorgenannten Sinne hätten beseitigen lassen. Das ist indessen nach dem eigenen Sachvortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen nicht der Fall, denn sowohl das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken als auch die Lackierung von Türen stellen Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung dar.

Ball Dr. Wolst Dr. Frellesen

Dr. Milger Dr. Achilles

Vorinstanzen:
AG Bonn, Entscheidung vom 05.07.2006 - 5 C 5/06 -
LG Bonn, Entscheidung vom 21.01.2007 - 6 S 191/06 -