BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 48/09

Verkündet am:
13. Januar 2010
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 307 Abs. 1 (Bb), II. BV § 28 Abs. 4

a) Der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV.

b) Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08, WuM 2009, 286).

BGH, Urteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09 - LG Berlin
AG Berlin-Wedding

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

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 26. Januar 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagten unter Abänderung des Teilurteils des Amtsgerichts Wedding vom 6. Dezember 2005 und des Schlussurteils des Amtsgerichts Wedding vom 28. Juli 2006 verurteilt worden sind, als Gesamtschuldner an die Kläger mehr als 2.533,74 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 445,42 € seit dem 1. März 2004, aus 888,03 € seit dem 1. April 2004, aus 658,84 € seit dem 1. Mai 2004 und aus 541,45 € seit dem 5. Dezember 2004 zu zahlen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren seit 1983 aufgrund eines mit der Rechtsvorgängerin der Kläger geschlossenen Mietvertrages Mieter einer in B. gelegenen Wohnung der Kläger. § 4 Nr. 9 des seinerzeit von der Vermieterin verwendeten Formularmietvertrages enthält folgende Bestimmung:

> "Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13)."

2 In § 13 des Formularmietvertrages ist Folgendes geregelt:

> "Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster. 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." |

3 Zugleich verpflichteten sich die Beklagten zur Vornahme einer Anfangsrenovierung gegen eine im Einzelnen näher geregelte Kostenerstattung/Mietfreiheit. Außerdem erbrachten sie gemäß § 23 Nr. 3 des Mietvertrages zur "Sicherung aus Schäden an der Wohnung oder Ansprüchen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen" eine Mietkaution von 2.800 DM.

4 Ab September 2000 belief sich die ungeminderte Miete auf 941,78 €. In einem am 13. November 2003 geschlossenen gerichtlichen Vergleich vereinbarten die Parteien die Aufhebung des Mietverhältnisses zum 31. März 2004. Die Miete sollte sich mit Rücksicht auf eine hierbei zugleich vereinbarte Minderung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf monatlich 888,03 € belaufen. Die Beklagten, die die Wohnung erst am 26. Mai 2004 aufgrund einer von den Klägern aus dem Vergleich betriebenen Zwangsvollstreckung herausga-

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

ben, zahlten die Mieten für die Monate Februar und März 2004 ebenso wenig wie eine von den Klägern in ungeminderter Höhe von 941,78 € monatlich beanspruchte Nutzungsentschädigung für die anschließende Zeit bis zur Räumung der Wohnung. Mit diesen Forderungen zuzüglich Verzugszinsen rechneten die Kläger gegen ein Guthaben der Beklagten aus der Heizkostenabrechnung für 2003 in Höhe von 442,61 € sowie ein von ihnen ermitteltes Kautionsguthaben der Beklagten in Höhe von 2.052,50 € auf; ein überschießender Restbetrag von 1.224,71 € aus den von ihnen für April und Mai 2004 beanspruchten Nutzungsentschädigungen ist Gegenstand ihrer Klage. Darüber hinaus beanspruchen die Kläger nach erfolgloser Fristsetzung zur Durchführung dieser Arbeiten Schadensersatz für die Beseitigung von Veränderungen der Beklagten an der Elektro- und Sanitärinstallation in Höhe von insgesamt 1.517,20 € sowie für die unterlassene Durchführung von Schönheitsreparaturen in Höhe von zuletzt noch 14.023,45 € zuzüglich der insoweit zur Schadensermittlung angefallenen Sachverständigenkosten von 1.999,26 €.

5 Das Amtsgericht hat durch das von den Klägern angefochtene Teilurteil vom 6. Dezember 2005 die Beklagten zur Zahlung von 2.045,49 € - im wesentlichen rückständige Mieten und Nutzungsentschädigungen sowie einen Schadensersatz für die unterlassene Beseitigung von Veränderungen an der Sanitärinstallation betreffend - verurteilt und den einen Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen betreffenden Teil der Klage in Höhe eines Betrages von 17.046,22 € ganz überwiegend abgewiesen. Durch das von den Beklagten angefochtene Schlussurteil vom 28. Juli 2006 hat das Amtsgericht die Beklagten zur Zahlung weiterer 1.157,23 € - in erster Linie einen Schadensersatz für die unterlassene Beseitigung von Veränderungen an der Elektroinstallation betreffend - verurteilt. Das Berufungsgericht, das anders als das Amtsgericht die Beklagten in einem ganz überwiegenden Umfang zur Vornahme von Schönheitsreparaturen für verpflichtet gehalten hat, hat die Beklagten unter teilweiser Abänderung der erstinstanzlichen Urteile zur Zahlung von insgesamt

11.708,56 € nebst Zinsen verurteilt. Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer vom Berufungsgericht im Hinblick auf die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel zugelassenen Revision, mit der sie ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgen, soweit sie gesamtschuldnerisch zur Zahlung von mehr als 2.533,74 € nebst Zinsen verurteilt worden sind.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat - soweit hier von Interesse - zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Die Kläger hätten unter Berücksichtigung dagegen zur Aufrechnung gestellter Kautionsrückzahlungsansprüche der Beklagten nicht nur Anspruch auf die vom Amtsgericht zuerkannten Mieten und Nutzungsentschädigungen für die Monate Februar bis April 2004 in Höhe von insgesamt 1.992,29 € sowie auf Schadensersatz wegen einer unterlassenen Entfernung von Elektro- und Sanitärinstallationen in Höhe von zusammen 1.494,80 €. Sie könnten auch Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 8.030,02 € beanspruchen, von denen nach Hilfsaufrechnung der Beklagten mit anteiligen Kautionsrückzahlungsansprüchen in Höhe von 953,35 € noch 7.076,67 € zuzüglich der anteiligen Kosten für die Einholung eines Privatgutachtens in Höhe von 1.144,80 € verblieben. Die im Formularvertrag enthaltene Klausel, wonach die Beklagten die näher bezeichneten Schönheitsreparaturen im Allgemeinen innerhalb bestimmter Fristen auszuführen hätten, sei zum überwiegenden Teil wirksam. Abgesehen davon, dass es sich bei dem mit "im allgemeinen" eingeleiteten Fristenplan nicht um unzulässige starre Fristen han-

dele, stehe entgegen der Auffassung des Amtsgerichts einer Wirksamkeit auch nicht die gleichzeitig übernommene Verpflichtung der Beklagten zur Vornahme einer Anfangsrenovierung entgegen. Denn der für die Durchführung dieser Schönheitsreparaturen vereinbarte und unstreitig gezahlte Ausgleich sei nach dem Ergebnis des erhobenen Beweises angemessen gewesen. Unwirksam sei die Klausel nur insoweit, als den Beklagten auch das Reinigen, Abziehen und Wiederherstellen des Parketts sowie eine umfassende Renovierung der Türen und Fenster unter Einschluss ihrer Außenseiten auferlegt worden sei. Dies berühre jedoch nicht die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel insgesamt, weil sich der unwirksame Teil der Renovierungspflichten nach der "blue-pencil-rule" inhaltlich von den übrigen Pflichten trennen lasse, ohne dass die Regelung dadurch unverständlich oder sinnentleert werde. Dies stelle auch keine unzulässige geltungserhaltende Reduktion dar, bei der es darum gehe, für eine unzulässige Klausel eine neue Fassung zu finden, die für den Verwender möglichst günstig, aber rechtlich gerade noch zulässig sei. Vielmehr werde nur eine sprachlich aus sich heraus verständliche und inhaltlich sinnvoll in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil teilbare Formularbestimmung ohne ihre unzulässigen Bestandteile mit ihrem zulässigen Inhalt aufrechterhalten. Von den angesetzten Schadenspositionen seien deshalb nur diejenigen nicht ersatzfähig, die ein Anstreichen der Fenster- und Türflächen in Höhe von zusammen 3.740,55 € betreffen. Von den verbleibenden Renovierungskosten von 10.309,60 € seien nach dem Beweisergebnis lediglich drei Kostenpositionen von zusammen 2.279,58 € nicht ersatzfähig, so dass die Beklagten im Ergebnis 8.030,02 € als Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen schuldeten. Diese Verpflichtung folge bei den angesetzten Arbeiten allein schon aus dem abgewohnten und deshalb renovierungsbedürftigen Zustand der betreffenden Räumlichkeiten, und zwar unabhängig davon, ob der konkrete Dekorationszustand nicht im Einzelfall auch ohne eine Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zu einer ordnungsgemäßen Rückgabe der Mieträume Wiederherstellungs- und (Schadens-)Beseitigungsmaßnahmen der

Beklagten erfordert hätte. Darüber hinaus könnten die Kläger die Kosten des von ihnen hinzugezogenen Privatgutachters zu dem Teil beanspruchen, zu dem sie im Vergleich zu dem angesetzten Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen mit diesem Anspruch im Ergebnis durchgedrungen seien.

II.

9 Diese Beurteilung hält einer rechtlichen Nachprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die im Formularmietvertrag vom Vermieter gestellte Schönheitsreparaturklausel in vollem Umfang unwirksam. Ein Schadensersatzanspruch der Kläger kann deshalb nicht auf die Verletzung einer Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen (§ 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB) gestützt werden, mit der das Berufungsgericht den insoweit zuerkannten Schadensersatz von 8.030,02 € allein begründet hat.

10 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die Regelung in § 13 Nr. 1 des Mietvertrages, wonach der Mieter im Rahmen der ihm nach § 4 Nr. 9 des Mietvertrages auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auch das Abziehen und die Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett sowie das Streichen der Türen und der Fenster schuldet, den Mieter insoweit unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB (Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) benachteiligt und deshalb unwirksam ist.

11 a) Der Begriff der Schönheitsreparaturen bestimmt sich nach allgemeiner Auffassung auch bei preisfreiem Wohnraum anhand der bei Vertragsschluss in § 28 Abs. 4 Satz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthaltenen, mit der heutigen Fassung des § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV übereinstimmenden Definition, wonach als Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen anzusehen sind (vgl. Senatsurteil vom 18. Februar 2009

- VIII ZR 210/08, WuM 2009, 286, Tz. 10; BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 15/07, NZM 2009, 126, Tz. 19; jeweils m.w.N.). Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs der Schönheitsreparaturen auf die in dieser Bestimmung aufgeführten Arbeiten bildet zugleich den Maßstab der Klauselkontrolle und markiert auf diese Weise die Grenze dafür, welche Arbeiten dem Mieter in einer Klausel über dessen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt werden dürfen. Dementsprechend ist eine formularvertragliche Erweiterung dieser Arbeiten über den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV beschriebenen Inhalt hinaus - zumindest bei Fehlen einer angemessenen Kompensationsregelung - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (vgl. Senatsurteil vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 11 m.w.N.).

12 b) Ein über das Streichen der Fußböden hinausgehendes Abziehen und Wiederherstellen von Parkettversiegelungen findet sich in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV nicht. Denn derartige Arbeiten dienen nach verbreiteter Auffassung nicht mehr nur der für Schönheitsreparaturen typischen Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern sind dem Bereich der darüber hinausgehenden Instandhaltungsarbeiten zuzurechnen (OLG Düsseldorf, WuM 2003, 621, 623; Kraemer, NZM 2003, 417, 418; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 535 Rdnr. 356; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., Rdnr. I 8; jeweils m.w.N.). Ebenso ist in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV das - jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (§ 305c Abs. 2 BGB) in der Klausel enthaltene - Streichen der Wohnungseingangstüren und Fenster von außen ausgeklammert worden. Denn auch diese Arbeiten überschreiten den Bereich der Schönheitsreparaturen, weil es bei ihnen nicht mehr um die Beseitigung einer typischerweise vom Mieter verursachten Abnutzung des dekorativen Erscheinungsbildes innerhalb der gemieteten Wohnung geht (Senatsurteil vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 10 f. m.w.N.). Beide Klauselteile sind deshalb gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

13 2. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Unrecht angenommen, dass die Unwirksamkeit der Verpflichtungen des Mieters zur Vornahme der genannten Parkettinstandhaltung sowie des Außenanstrichs der Fenster und der Wohnungseingangstüren nur zur Folge habe, dass der Mieter diese Arbeiten nicht erledigen müsse, während die Überwälzung der Schönheitsreparaturen im Übrigen wirksam sei. Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils für eine gleichlautende Formularklausel klargestellt hat, darf die in § 4 Nr. 9 i.V.m. § 13 Nr. 1 des Mietvertrages unzulässig ausgestaltete Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht im Wege der Klauselkontrolle in eine zulässige Verpflichtung inhaltlich umgestaltet werden (Senatsurteil vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 12). Zwar kann im Rahmen einer Klauselkontrolle eine Formularklausel, die mehrere sachliche, nur formal verbundene Regelungen enthält und sich aus ihrem Wortlaut heraus verständlich und sinnvoll in einen inhaltlich und gegenständlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt, mit ihrem zulässigen Teil aufrechterhalten werden (BGHZ 145, 203, 212; BAG, NZA 2008, 699, 701). Diese Teilbarkeit ist hier aber nicht gegeben, so dass die vom Berufungsgericht vorgenommene Streichung derjenigen Textbestandteile in § 13 Nr. 1 des Mietvertrages, mit denen die Klausel den in § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV aF geregelten Gegenstandsbereich von Schönheitsreparaturen überschreitet, der Sache nach eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formularklausel darstellt.

14 Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs sowie ihrer Ausführungsart sind inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass diese bei einer Beschränkung der Unwirksamkeit auf die unzulässige Ausführungsmodalität inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde. Bei einer dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handelt es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelaspekte aufspalten lässt; deren Ausgestaltung durch den

Mietvertrag ist vielmehr insgesamt zu bewerten. Stellt sich diese Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung - sei es hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs - in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, hat dies die Unwirksamkeit der Vornahmeklausel insgesamt zur Folge, und zwar unabhängig davon, ob die Verpflichtung als solche und ihre unzulässige inhaltliche Ausgestaltung in einer oder - wie hier - in zwei sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln enthalten sind (Senatsurteil vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 14 f. m.w.N.; ferner Senatsurteile 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, WuM 2008, 472, Tz. 20; vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08, WuM 2009, 655, Tz. 10).

15 3. Die vom Berufungsgericht ausgesprochene Verurteilung der Beklagten zur Zahlung anteiliger Gutachterkosten kann hiernach ebenfalls keinen Bestand haben. Zwar gehören Aufwendungen für ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des Schadensumfangs zu den mit dem Schaden unmittelbar verbundenen und gemäß § 249 BGB auszugleichenden Nachteilen des Geschädigten, soweit die Begutachtung zur Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs erforderlich und zweckmäßig ist (BGH, Urteil vom 23. Januar 2007 - VI ZR 67/06, NJW 2007, 1450, Tz. 11 m.w.N.). Dies setzt jedoch das Bestehen eines Schadensersatzanspruchs dem Grunde nach voraus. Ein solcher Anspruch kann - wie vorstehend ausgeführt - nicht auf die Verletzung einer Pflicht der Beklagten zur Vornahme von Schönheitsreparaturen (§ 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB) gestützt werden, so dass die Aufwendungen, welche die Kläger zur Erlangung der vom Privatgutachter zum Zustand der zurückgelassenen Mieträume erhobenen Befunde und zur Ermittlung der zur Herrichtung erforderlichen Kosten getätigt haben, jedenfalls nicht nach dieser Anspruchsgrundlage ersatzfähig sind.

III.

16 Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil mithin keinen Bestand haben, soweit es im zugelassenen Umfang von der Revision angegriffen ist. Es ist deshalb insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif. Das Berufungsgericht hat - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine abschließenden Feststellungen zu der Frage getroffen, ob die von ihm als renovierungsbedürftig angesehenen Zustände nicht im Einzelfall auch Verschlechterungen der zurückgegebenen Mieträume darstellen, welche die Kläger nicht hinnehmen müssen, etwa weil sie auf einem den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitenden Mietgebrauch der Beklagten, auf einer unsachgemäßen Ausführung von ihnen getätigter Renovierungsarbeiten oder darauf beruhen, dass die Beklagten - was z.B. die Farbwahl bei der Dekoration einzelner Räumlichkeiten anbelangt - gemäß § 242 BGB gehalten waren, eine von Ihnen angebrachte ungewöhnliche Dekoration bei Rückgabe der Wohnung wieder zu beseitigen. Für den Fall einer Schadensersatzpflicht wären zudem ergänzende Feststellungen zur Schadenshöhe zu treffen, da die Beklagten nicht für Abnutzungserscheinungen, die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen, aufzukommen hätten, sondern nur darüber hinausgehende Schäden oder Mehrkosten, gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Abzugs "neu für alt", ersetzen müssten. Die Sache ist daher im Umfang der

Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Wedding, Entscheidung vom 06.12.2005 - 16 C 652/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 26.01.2009 - 67 S 461/05 -