BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 108/13

Verkündet am:
12. März 2014
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 307 Abs. 1 (Bb.), 535 Abs. 1 Satz 2

Wird in einem Formularmietvertrag über gewerblich genutzte Räume der Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem "bezugsfertigen Zustand" zurückzugeben, ergibt sich daraus kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt.

BGH, Urteil vom 12. März 2014 - XII ZR 108/13 - OLG Köln
LG Köln

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Günter, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 7. Juni 2013 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um wechselseitige Ansprüche aus einem inzwischen beendeten Mietverhältnis.

2 Die Klägerin mietete von der Beklagten Geschäftsräume in einem Gewerbeobjekt. In dem von der Beklagten gestellten Formularvertrag ist unter anderem folgendes vereinbart:

"§ 5 Übergabe des Mietobjekts

1. ...

2. Der vertragsgemäße Zustand besteht, wenn die Räume im Erd- und Untergeschoss renoviert (Glasfaser weiß) sind.

…

§ 7 Haftung, Instandhaltung des Mietobjekts

1. …

2. …

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle drei Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. …

…

§ 12 Beendigung des Mietvertrages

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen - auch vom Mieter selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben.

2. …"

3 Nachdem das Mietverhältnis von den Parteien einvernehmlich zum 31. Dezember 2010 beendet worden war, zog die Klägerin, die während der mehr als fünfjährigen Mietdauer keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hatte, aus den Mieträumen aus. Aufgrund eines Versehens zahlte sie noch die Miete für Januar 2011 in Höhe von 3.120,18 € an die Beklagte.

4 Mit der Klage begehrt die Klägerin Rückzahlung der für Januar 2011 geleisteten Miete. Nachdem die Beklagte gegen diese Forderung die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten in Höhe von 699,32 €

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

erklärt hat, haben die Parteien insoweit übereinstimmend den Rechtsstreit teilweise für erledigt erklärt. Die Klägerin hat zuletzt beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 2.420,86 € sowie vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 837,52 € und zur Herausgabe einer der Beklagten überlassenen Originalmietbürgschaftsurkunde zu verurteilen. Gegen die Zahlungsansprüche hat die Beklagte die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 5.736 €, der Kosten für Malerarbeiten in Höhe von 3.416 € (netto) beinhaltet, erklärt.

5 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die gegen die Verurteilung zur Zahlung gerichtete Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die landgerichtliche Entscheidung abgeändert und die Klage insoweit abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision ist unbegründet.

I.

7 Das Berufungsgericht hat seine in ZMR 2013, 886 veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet:

8 Die Klägerin habe zwar gegen die Beklagte wegen überzahlter Miete für Januar 2011 einen Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dieser Anspruch sei jedoch durch die von der Beklagten erklärten Aufrechnung erloschen, weil ihr wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zumindest in Höhe der Klageforderung ein Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB zustehe.

9 Die Klägerin sei grundsätzlich zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, weil die Beklagte als Vermieterin ihre Erhaltungspflicht durch § 7 Nr. 3 bzw. § 12 Nr. 1 des Mietvertrags wirksam auf die Klägerin als Mieterin übertragen habe.

10 Die Regelung in § 7 Nr. 3 des Mietvertrags sei wirksam. Die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Allgemeine Geschäftsbedingungen verstoße nur dann gegen § 307 Abs. 1 BGB, wenn eine starre Verpflichtung zur Vornahme von Reparaturmaßnahmen begründet werde, aufgrund der Arbeiten unabhängig vom tatsächlichen Zustand des Mietobjekts fällig würden. Eine solche starre Verpflichtung sei in § 7 Nr. 3 des Mietvertrags nicht zu sehen. Die Bestimmung lege Schönheitsreparaturen in einem "angemessenen Turnus" fest. Weiter heiße es dort, dass die Parteien von einer Renovierungsbedürftigkeit ausgehen, die alle drei Jahre eintreten "kann". Dies seien insgesamt weiche Formulierungen, die hinreichend klar zum Ausdruck brächten, dass zwar eine regelmäßige Renovierung stattfinden, es hierbei aber zusätzlich auf einen tatsächlich vorhandenen Bedarf ankommen solle.

11 Auch die Klausel in § 12 Nr. 1 des Mietvertrags sei wirksam. Die (ältere) Rechtsprechung messe einer solchen Formulierung nicht die Bedeutung einer zwingenden Endrenovierung zu. Vielmehr werde darin nur zum Ausdruck gebracht, dass das Mietobjekt in einem Zustand übergeben werden müsse, welcher es ermögliche, dieses einem neuen Mieter in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Die Überlassung in einem bezugsfertigen Zustand beinhalte keine Pflicht zur Endrenovierung, soweit die Räumlichkeiten auch ohne eine solche vom Nachfolgemieter bezogen werden könnten.

12 Dieser Rechtsprechung sei zu folgen. Die Formulierung "bezugsfertiger Zustand" könne nicht allgemein als Verpflichtung zu einer umfassenden Renovierung verstanden werden. Sie sei im Zusammenhang mit den übrigen Regelungen des Mietvertrags auszulegen. Ein Blick auf die Gesamtregelung lege eine Deutung nahe, nach der ein "bezugsfertiger Zustand" insbesondere die Gewährleistung der in § 12 Nr. 2 (Reinigung des Objekts und Beseitigung von Schäden) und Nr. 3 (Wegnahme von Einrichtungen und Wiederherstellung des früheren Zustands) vorgesehenen Arbeiten meine. Diese bezögen sich aber auf Positionen, die typischerweise mit einer Räumung einhergingen und keinesfalls eine Gesamtrenovierung beinhalteten. Darüber hinaus könne § 12 Nr. 1 des Vertrags auch so verstanden werden, dass das Objekt so wieder herzurichten sei, wie es bei Vertragsbeginn übernommen wurde. Auch dies würde nicht ohne weiteres eine Verpflichtung zu einer umfassenden Renovierung begründen. Hier komme es vielmehr darauf an, in welchem Zustand sich das Objekt bei Bezug befunden habe. In diesem Zusammenhang könne allenfalls § 5 Nr. 2 des Mietvertrags Bedeutung erlangen, wonach das Objekt seinerzeit mit einem frischen Anstrich versehen worden sei.

13 Die in diesen vertraglichen Regelungen begründeten Verpflichtungen stellten keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Die Gesamtschau des Vertrags lege folgende Auslegung nahe: Schönheitsreparaturen seien durchzuführen, soweit eine Renovierungsbedürftigkeit eintrete, wobei die Parteien davon ausgegangen seien, dass dies nach jeweils drei Jahren der Fall sein könne (§ 7 Nr. 3). Darüber hinaus sei das Objekt in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, wozu in erster Linie die Erfüllung der in § 12 Nr. 2 und Nr. 3 geregelten Verpflichtungen sowie ein etwaiger Anstrich (§ 5 Nr. 2) zählten. Dies bedeute, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nach Bedarf vornehmen müsse, hierzu aber weder ein festes Intervall bestehe noch die zwingende Notwendigkeit, das Objekt bei Auszug frisch renoviert zu übergeben. Allein der

Umstand, dass überhaupt irgendwann Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssten, stelle keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

14 Die Beklagte habe die Notwendigkeit von Renovierungsarbeiten bei Auszug der Klägerin jedenfalls teilweise ausreichend dargelegt. Ihr Vortrag zum Anstrich korrespondiere mit einer fünfjährigen Nutzung des Objekts. Die Klägerin habe die Renovierungsbedürftigkeit insgesamt bestritten und insbesondere zum Anstrich behauptet, dieser würde einem bestimmungsgemäßen Gebrauch entsprechen. Der Rechtsstreit könne insoweit jedoch ohne Beweisaufnahme entschieden werden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Anstrich zu Beginn des Mietverhältnisses erneuert gewesen sei. Dies folge aus dem unbestrittenen Vortrag der Beklagten sowie aus § 5 Nr. 2 des Mietvertrags. Hierin sei zwischen den Parteien festgelegt worden, dass der vertragsgemäße Zustand des Objekts eine Renovierung der Räume im Erd- und Untergeschoss (Glasfaser weiß) beinhalte. Unstreitig sei auch, dass die Klägerin während ihrer über fünfjährigen Nutzung keinen Anstrich vorgenommen habe. Vor diesem Hintergrund sei der Beklagten jedenfalls ein Schadensersatzanspruch in Höhe der Anstrichkosten zuzubilligen. Eine Aufrechnung mit dieser Position bringe die Klageforderung zu Fall. Bedenken gegen die Höhe dieser Aufwendungen seien von der Klägerin nicht vorgebracht worden und auch sonst nicht ersichtlich.

15 Ob der Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen unterlassener Renovierung inzwischen verjährt sei, könne dahinstehen. Der Anspruch werde im Wege der Aufrechnung geltend gemacht. Dies sei auch mit verjährten Forderungen möglich, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt gewesen sei, in welchem erstmals habe aufgerechnet werden können. Diese Voraussetzung sei vorliegend erfüllt.

16 Die Klägerin könne auch keinen Schadensersatz wegen vorgerichtlicher Anwaltskosten verlangen. Die Beklagte habe insoweit eine erfolgreiche Hilfsaufrechnung mit den ihr zustehenden Schadensersatzansprüchen wegen der unterlassenen Malerarbeiten erklärt. Der Schadensersatzanspruch wegen der Malerarbeiten decke auch die Anwaltskosten ab.

II.

17 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht hat zu Recht die Klage auf Rückzahlung der überzahlten Miete für Januar 2011 und auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten abgewiesen. Denn der Beklagten stand gegen die Klägerin ein Schadensersatzanspruch nach §§ 280 Abs. 1 und 2, 281 Abs. 1 BGB wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen jedenfalls in Höhe der Klageforderungen zu, mit dem sie wirksam die Aufrechnung erklärt hat.

18 1. Die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen an den Mieträumen wurde durch § 7 Nr. 3 des Mietvertrags wirksam auf die Klägerin übertragen. Durch diese Vertragsklausel wird die Klägerin auch unter Berücksichtigung der weiteren Regelung in § 12 Nr. 1 des Mietvertrags nicht unangemessen benachteiligt i.S.v. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

19 a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, auch des Senats, bestehen keine Bedenken, in einem Formularmietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen. Zwar obliegt nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter die Verpflichtung, das Mietobjekt während der gesamten Vertragszeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Allerdings weicht die mietver-

tragliche Praxis, insbesondere in Formularverträgen, seit langem von diesem gesetzlichen Leitbild ab. Wegen dieser langjährigen Übung, die bereits allgemeine Verkehrssitte geworden ist, hat es der Bundesgerichtshof gebilligt, dass in Formularverträgen Schönheitsreparaturen regelmäßig auf den Mieter verlagert werden, obwohl nach § 307 BGB Bestimmungen, die vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweichen, in der Regel als unangemessen und damit unwirksam anzusehen sind (vgl. BGHZ 92, 363 = NJW 1985, 480, 481; Senatsurteile vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006, 2007 und BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 Rn. 12).

20 Die grundsätzlich zulässige Abänderung dispositiver gesetzlicher Regelungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen findet ihre Grenze in den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB. Zwar sind die Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB nach § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht anwendbar, wenn sie im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrags gegenüber einem Unternehmer verwendet werden. Auch in solchen Fällen kann die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB allerdings zur Unwirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung führen, insbesondere wenn sich die Regelung noch weiter als im Rahmen der mietrechtlichen Praxis erforderlich vom gesetzlichen Leitbild entfernt und zu einer unangemessenen Verschärfung der vertraglichen Verpflichtungen zu Lasten des Mieters führt (Senatsurteil BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 Rn. 15).

21 b) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

22 Mit Blick hierauf hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs unter anderem Allgemeine Geschäftsbedingungen, mit denen Schönheitsreparaturen nach einem "starren" Fristenplan auf den Mieter übertragen werden, für unwirksam erachtet, weil sie den Mieter mit Renovierungspflichten belasten, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als sie den Vermieter ohne eine solche vertragliche Klausel treffen würde (BGH Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03 - NJW 2004, 2586, 2587). Ausnahmen lässt der VIII. Zivilsenat nur für solche Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu, die eine Renovierung innerhalb bestimmter Fristen zwar für den Regelfall vorsehen, diese aber vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Mieträume abhängig machen (vgl. BGH Urteile vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04 - NJW 2005, 3416; vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06 - NJW 2006, 3778 Rn. 17 und vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06 - NJW 2007, 3632 Rn. 12). Knüpft die Vertragsklausel die Renovierungspflicht des Mieters dagegen allein an feste zeitliche Grenzen und führt die Auslegung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen dazu, dass der Erhaltungszustand für die Verpflichtung keine Rolle spielt, führt dies regelmäßig zur Unwirksamkeit der Klausel (BGH Urteile vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05 - NJW 2006, 1728 Rn. 11 und vom 7. März 2007 - VIII ZR 247/05 - WuM 2007, 260, 261). Dieser Rechtsprechung hat sich der Senat für den Bereich der Gewerberaummiete angeschlossen (Senatsurteil BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 Rn. 21 ff.).

23 c) Gemessen an diesen Grundsätzen hält die Regelung in § 7 Nr. 3 des Mietvertrags der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB stand.

24 Ob eine formularvertragliche Regelung im Einzelfall zulässig ist, hängt von ihrem Inhalt ab, der durch Auslegung zu ermitteln ist. Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn ein-

heitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (Senatsurteil BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 Rn. 14). Das Berufungsgericht hat die Vertragsklausel in § 7 Nr. 3 des Mietvertrags zutreffend dahingehend ausgelegt, dass die Klägerin zwar zu einer regelmäßigen Renovierung der Mieträume verpflichtet sein sollte, die Mietvertragsparteien die Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen jedoch zusätzlich von einem tatsächlich vorhandenen Bedarf abhängig machen wollten. Die in § 7 Nr. 3 Satz 2 des Mietvertrags enthaltene Regelung, wonach die Parteien im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters davon ausgehen, dass alle drei Jahre Renovierungsbedarf eintreten kann, hat das Berufungsgericht nicht als zwingend einzuhaltende Frist bewertet und deshalb das Vorliegen einer starren Fristenregelung verneint. Diese Auslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch die Revision erinnert hiergegen nichts.

25 d) Entgegen der Auffassung der Revision wird die Klägerin durch die Übertragung der Schönheitsreparaturen auch nicht deshalb unangemessen benachteiligt, weil sie zusätzlich durch § 12 Nr. 1 des Mietvertrags verpflichtet wird, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben.

26 aa) Zutreffend weist die Revision allerdings darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, auch des Senats, eine Regelung in einem Formularvertrag, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam ist (BGH Urteil vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97 - NJW 1998, 3114, 3115; Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006, 2007). Die in Formularmietverträgen enthal-

tene Verpflichtung des Mieters, neben der Durchführung der Schönheitsreparaturen die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses renoviert zurückzugeben, entfernt sich noch weiter vom gesetzlichen Leitbild und führt zu einer zusätzlichen Verschärfung zu Lasten des Mieters. Er muss in diesen Fällen eine Endrenovierung vornehmen unabhängig davon, wann die letzte Schönheitsreparatur erfolgt ist und ob ein Bedarf hierfür besteht. Eine so weit gehende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild ist mit § 307 BGB nicht mehr vereinbar. Dies hat zur Folge, dass sowohl die Endrenovierungsklausel als auch die Klausel, die die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter regelt, unwirksam sind (vgl. BGH Urteil vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02 - NJW 2003, 2234, 2235 und vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02 - NZM 2003, 755; Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006, 2007).

27 bb) Nicht gefolgt werden kann der Revision dagegen, soweit sie die Auffassung vertritt, § 12 Nr. 1 des Mietvertrags enthalte eine (versteckte) Endrenovierungsklausel, die den Mieter unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Mieträume zur Vornahme einer umfassenden Renovierung verpflichte. Nach dem Wortlaut der Vertragsklausel schuldet der Mieter die Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, muss der Mieter die Mieträume, jedenfalls grundsätzlich, nicht umfassend renovieren. Ausreichend ist vielmehr, wenn er die Mieträume in einem Erhaltungszustand zurückgibt, die es dem Vermieter ermöglichen, einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen (vgl. BGHZ 49, 56, 58 = NJW 1968, 491; BGH Urteile vom 14. Juli 1971 - VIII ZR 28/70 - NJW 1971, 1839 und vom 13. Januar 1982 - VIII ZR 186/80 - ZMR 1982, 180, 181). Nur wenn die Räume diesen Anforderungen nicht genügen, etwa weil der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, die letzten Schönheitsreparaturen lange zurückliegen oder sich die Mieträume aufgrund übermäßig starker Abnutzung trotz durchgeführter

Schönheitsreparaturen nicht in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden, hat der Mieter bei seinem Auszug Renovierungsarbeiten zu erbringen. Dies folgt jedoch bereits aus der Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn es der Erhaltungszustand der Mieträume erfordert (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 1991 - XII ZR 105/90 - NJW 1991, 2416, 2417). Eine zusätzliche Belastung erfährt der Mieter durch die Regelung, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, damit nicht (a.A. Langenberg Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau 4. Aufl. I. Teil Rn. 229).

28 cc) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus § 12 Nr. 1 i.V.m. § 5 Nr. 2 des Mietvertrags auch keine vom tatsächlichen Zustand der Räume unabhängige Verpflichtung zur Endrenovierung in Form eines Neuanstrichs der Wände. Zwar hat das Berufungsgericht eine Auslegung der Vertragsklausel erwogen, wonach mit dem Begriff des bezugsfertigen Zustands auch gemeint sein könnte, dass die Mieträume so wieder herzurichten seien, wie sie bei Vertragsbeginn übernommen wurden. Daraus möchte die Revision schließen, dass die Klägerin durch § 12 Nr. 1 i.V.m. § 5 Nr. 2 des Mietvertrags unabhängig vom Zustand der Mieträume jedenfalls einen Neuanstrich der Wände schulde. Damit versucht die Revision jedoch nur, die Vertragsklausel in einem für sie vorteilhaften Sinn auszulegen. Dies kann keinen Erfolg haben. In einer Gesamtschau der für die Auslegung maßgeblichen Umstände sind die Regelungen in § 7 Nr. 3 und § 12 Nr. 1 des Mietvertrags vielmehr dahingehend zu verstehen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nur bei Bedarf auszuführen hat und hierfür weder ein festes Intervall besteht noch die zwingende Notwendigkeit, die Mieträume beim Auszug frisch zu renovieren (zur Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch das Revisionsgericht vgl. BGH Urteil vom 13. November 2012 - XI ZR 145/12 - juris Rn. 20).

29 2. Zu Recht und von der Revision nicht beanstandet ist das Berufungsgericht auch vom Vorliegen der weiteren Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung nach §§ 280 Abs. 1 und 2, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgegangen.

30 Nach den getroffenen und von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen hat die Klägerin während der mehr als fünfjährigen Nutzung der Mieträume keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Mieträume befanden sich im Zeitpunkt der Rückgabe an die Beklagte jedenfalls hinsichtlich des Anstrichs in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wände wiesen an den Stellen, an denen Möbel standen bzw. Bilder hingen, Schattierungen auf, die einen Neuanstrich erforderlich machten, um die Räume in einen bezugsfertigen Zustand zu versetzen. Die Klägerin wäre daher nach § 7 Nr. 3 des Mietvertrags verpflichtet gewesen, den erforderlichen Wandanstrich vorzunehmen. Diese geschuldete Leistung hat sie nicht erbracht (§ 281 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Berufungsgericht ist ersichtlich davon ausgegangen, dass aufgrund der hier vorliegenden Umstände des Einzelfalls gemäß § 281 Abs. 2 BGB eine Leistungsaufforderung und Fristsetzung entbehrlich war. Dagegen erinnert die Revision nichts.

31 Die für den Wandanstrich von der Beklagten aufzuwendenden Kosten hat das Berufungsgericht auf der Grundlage eines von einem Malerbetrieb erstellten Angebots auf 3.416 € geschätzt. Auch dies wird von der Revision nicht beanstandet.

32 3. Mit dieser Forderung, die die Klagesumme übersteigt, hat die Beklagte wirksam die Aufrechnung erklärt, so dass der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der Miete für Januar 2011 und Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten erloschen ist (§ 389 BGB).

Dose Weber-Monecke Günter

Botur Guhling

Vorinstanzen:
LG Köln, Entscheidung vom 31.05.2012 - 29 O 183/11 -
OLG Köln, Entscheidung vom 07.06.2013 - 1 U 59/12 -