# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 15/07

Verkündet am:
8. Oktober 2008
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 535 Abs. 1, 157 A

Vereinbaren die Parteien eines Gewerberaummietvertrages allgemein die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, umfassen diese auch die Grundreinigung des Teppichbodens.

BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 15/07 - OLG Brandenburg
LG Cottbus

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 2008 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterinnen Weber-Monecke und Dr. Vézina sowie die Richter Dose und Dr. Klinkhammer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 13. Dezember 2006 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Cottbus vom 19. Oktober 2005 wegen eines Betrages von 10.150 € zuzüglich Zinsen zurückgewiesen worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten nach Beendigung eines Mietvertrages über Gewerberäume u.a. Zahlung fiktiver Reparatur- und Reinigungskosten für einen inzwischen ausgewechselten Teppichboden.

2 Die Klägerin vermietete an die Beklagte für die Zeit vom 1. September 1994 bis zum 31. August 2004 eine ca. 4.000 m² große Gewerbeeinheit zum Betrieb eines Bekleidungsgeschäfts. Nach § 10 Ziff. 2 des Mietvertrages waren die Instandsetzung und die Instandhaltung einschließlich der Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietobjekts Sache der Beklagten. Nach Beendigung des Mietvertrages war die Beklagte gemäß § 25 Ziff. 1 des Mietvertrages verpflichtet, die Mieträume ordnungsgemäß gereinigt an die Klägerin zu übergeben. Die Beklagte sollte darüber hinaus vor ihrem Auszug nach Wahl der Klägerin die durch die Nutzung verursachten Schäden beseitigen und fällige Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchführen oder der Klägerin die für die Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlichen Beträge bezahlen (§ 25 Ziff. 2 des Mietvertrages).

3 Die Mieträume waren mit einem von der Klägerin verlegten Teppichboden ausgestattet. Nach Beendigung des Mietvertrages am 31. August 2004 verlangte die Klägerin von der Beklagten die Erneuerung des Teppichbodens. Nachdem die Beklagte dies abgelehnt hatte, leitete die Klägerin ein selbständiges Beweisverfahren (LG Cottbus 72 OH 2/04) zur Klärung der Frage ein, ob der Teppichboden durch die Nutzung der Beklagten so beschädigt worden sei, dass er ersetzt werden müsse.

4 Die Klägerin erneuerte den Teppichboden auf Wunsch der Nachmieterin. Sie verlangt mit der Klage die von dem Sachverständigen im selbständigen Beweisverfahren ermittelten Kosten für die Reparatur von Mängeln des Teppichbodens (abgestolperte Kanten: 1.237,60 €, Bohrlöcher: 149,60 €) und die Reinigung von Verfleckungen im Bereich der Näherei (280 €), sowie die Kosten für eine Grundreinigung des Teppichbodens im Verkaufsbereich (10.150 €).

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

5 Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 1.517,60 € (abgestolperte Kanten: 1.237,60 €, Verfleckungen im Bereich der Näherei: 280 €) stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Revision zugelassen, soweit die Klägerin die fiktiven Kosten für die Reinigung des Teppichbodens im Verkaufsbereich in Höhe von 10.150 € verlangt. Im Umfang der Zulassung hat die Klägerin Revision eingelegt, mit der sie insoweit ihren Klageantrag weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg. Sie führt im Umfang der Einlegung zur Aufhebung und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

I.

7 Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung - ausgeführt:

8 Die fiktiven Kosten für die Reinigung des Teppichbodens im Verkaufsbereich seien nicht erstattungsfähig. Es könne dahinstehen, ob die Beklagte, wie das Landgericht angenommen habe, gegen ihre Pflicht zur Rückgabe der Mieträume in ordnungsgemäß gereinigtem Zustand gemäß § 25 Ziff. 1 des Mietvertrages verstoßen habe. Denn die hieraus hinsichtlich des Teppichbodens folgende Endreinigungspflicht, die wohl nur eine Beseitigung des sich allmählich ansammelnden Schmutzes verlange, sei spätestens dadurch in Wegfall geraten, dass die Klägerin den Boden allein aufgrund der geschmacklichen Vorstel-

lung des Nachmieters ausgetauscht habe. Es ergebe keinen Sinn, einen textilen Bodenbelag, der ohnehin weggeworfen werde, zuvor noch mit großem Aufwand zu säubern. Ein Anspruch auf Ausgleich in Geld sei insoweit ebenfalls nicht entstanden, weil es sich bei der Reinigungspflicht um eine originäre Pflicht der Mieterin handele, die sich aus der ihr obliegenden Obhutspflicht ergebe. Es stelle sich bei der Nichterfüllung dieser Pflicht deshalb, anders als bei der Übertragung von originären Vermieterpflichten, wie der Vornahme von Schönheitsreparaturen auf die Mieterin, nicht die Frage nach einem Ausgleich der Vermieterin in Geld, um die im Vertrag selbst angelegte Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung zu wahren.

9 Die verlangte Reinigung des Teppichbodens gehöre auch nicht zu den von der Beklagten geschuldeten Schönheitsreparaturen. Das ergebe sich schon daraus, dass die in § 28 Abs. 4 II. BV enthaltene abschließende Aufzählung der Schönheitsreparaturen keinerlei Reinigungsarbeiten enthalte. Auch seien Reinigen und Reparieren nach herkömmlichem Begriffsverständnis zwei völlig unterschiedliche Tätigkeiten. Des Weiteren würde es zu völlig lebensfremden Ergebnissen führen, wenn man die Reinigung des Teppichbodens den Schönheitsreparaturen zuordne. Dann wäre der Vermieter, der die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter abgewälzt habe, stets verpflichtet, ohne gesonderte Berechnung für die laufende Reinigung des Teppichbodens Sorge zu tragen. Würde die Reinigung dagegen vom Mieter übernommen, so müsste sich dies am Markt erkennbar auf die Höhe des zu zahlenden Nutzungsentgelts auswirken. Dafür fehle indes jeder Anhaltspunkt.

10 Selbst wenn die Reinigung des Teppichbodens als Bestandteil der Schönheitsreparaturen angesehen würde, stünde der Klägerin jedenfalls kein Zahlungsanspruch in der hier geltend gemachten Höhe zu. Der Sachverständige habe in seinem schriftlichen Ergänzungsgutachten ausgeführt, dass lediglich

bezüglich der abgestolperten Kanten und der deutlich sichtbaren, nicht wasserlöslichen Verfleckungen auf dem Teppichboden im Bereich der ehemaligen Näherei, nicht aber im Verkaufsbereich, Schönheitsreparaturen erforderlich gewesen seien. Dort habe der Bodenbelag, wie der Sachverständige ausgeführt habe, auch nach rund zehnjähriger Nutzung noch immer eine in jedem Fall befriedigende Beschaffenheit mit geringster Abnutzung im Sinne der Textiltechnologie aufgewiesen. Somit könne es bei dem Teppichboden im Verkaufsbereich höchstens um die Beseitigung des sich allmählich angesammelten Schmutzes gehen, die sich jedoch nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen fassen lasse. So müsse der Mieter auch nicht etwa die - ebenfalls in § 28 Abs. 4 II. BV erwähnten - Heizkörper, Türen oder Fenster neu streichen, wenn er eventuelle Verschmutzungen ohne weiteres mit dem Wischlappen beseitigen könne.

II.

11 Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten einer revisionsrechtlichen Überprüfung stand.

12 1. Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass ein etwaiger Verstoß der Beklagten gegen die hier gemäß § 25 Ziff. 1 des Mietvertrages auferlegte Pflicht zur Rückgabe der Mieträume in ordnungsgemäß gereinigtem Zustand zu keinem Zahlungsanspruch der Klägerin führen kann.

13 Der Senat ist der Auffassung, dass die gemäß § 25 Ziff. 1 des Mietvertrages geschuldete ordnungsgemäße Reinigung keine Grundreinigung des Teppichbodens, sondern nur die übliche Reinigung von dem sich allmählich ansammelnden Schmutz umfasst. In diesem Umfang hat die Beklagte den

Boden während der Mietzeit aufgrund der ihr obliegenden Obhutspflicht zu pflegen (Schmidt-Futterer/Gather Mietrecht 9. Aufl. § 546 BGB Rdn. 84).

14 a) Die etwaige Unterlassung einer solchen Reinigung begründet keinen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Denn der Klägerin ist hieraus kein Schaden entstanden. Sie hat den Teppichboden nämlich nicht reinigen, sondern entfernen lassen, weil er dem Geschmack der Nachmieterin nicht entsprochen hat. Ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB wäre aber auch deshalb nicht gegeben, weil die Klägerin der Beklagten keine Frist zur ordnungsgemäßen Reinigung gesetzt hat (§§ 280 Abs. 3, 281 Abs. 1 BGB). Die Klägerin hat vielmehr von der Beklagten zunächst die Erneuerung des Teppichbodens und erst nachdem der Sachverständige im Beweissicherungsverfahren seine Gutachten (27. September 2004 und 6. März 2005, 72 OH 2/04 Landgericht Cottbus) erstattet hatte, nicht die Reinigung des Teppichbodens, sondern die Zahlung der Reinigungskosten verlangt.

15 b) Ein Anspruch der Klägerin auf Geldersatz für die etwa unterlassene übliche Reinigung des Teppichbodens lässt sich auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung von § 25 Ziff. 1 des Mietvertrages begründen. Bei der danach geschuldeten üblichen Reinigung des Teppichbodens handelt es sich, anders als bei der Übernahme der Schönheitsreparaturen, nicht um die Übernahme einer ursprünglich der Klägerin als Vermieterin obliegenden Pflicht und damit um einen Teil der Gegenleistung der Beklagten für die von der Klägerin geschuldete Gebrauchsüberlassung (vgl. zu den Schönheitsreparaturen: BGHZ 77, 301, 304 f.; 92, 363, 369 ff.). Vielmehr folgt die Pflicht der Beklagten als Mieterin zur üblichen Reinigung des Teppichbodens aus der ihr unmittelbar obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflicht.

16 2. Die Klägerin hat aber dem Grunde nach einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, der sich aus ergänzender Vertragsauslegung ergibt (BGHZ 92, 363, 373; BGH Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03 - NJW 2005, 425, 426; für Instandsetzungskosten: Senatsurteil BGHZ 151, 53, 58 ff.).

17 Zu Unrecht geht das Berufungsgericht davon aus, dass die von der Klägerin verlangte Grundreinigung des Teppichbodens nicht zu den gemäß §§ 10 Ziff. 2, 25 Ziff. 2 des Mietvertrages auf die Beklagte übertragenen Schönheitsreparaturen gehört. Schon dem Zusammenspiel der mietvertraglichen Regelungen in § 25 Ziff. 1 einerseits, der lediglich die (übliche) ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangt, und in §§ 10 Ziff. 2 und 25 Ziff. 2 andererseits, die die Durchführung von Schönheitsreparaturen beim Auszug vorsehen, lässt sich entnehmen, dass die Vertragsparteien unter der Regelung in den §§ 10 Ziff. 2 und 25 Ziff. 2 mehr als die bloße Übergabe der Mieträume in gereinigtem Zustand verstanden haben. Ziel dieser Regelung war vielmehr, die Mieträume insgesamt wieder in einen ansehnlichen, zur Weitervermietung geeigneten Zustand zu versetzen.

18 a) Da es keine für alle Mietverhältnisse geltende gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen gibt und die Parteien nicht näher geregelt haben, welche konkreten Arbeiten hiervon umfasst sein sollen, ist deren Umfang durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist, da es sich nach den Feststellungen des Landgerichts, auf die das Berufungsgericht Bezug nimmt, um einen Formularvertrag handelt, von dem typischen Verständnis redlicher Vertragspartner unter Abwägung der Interessen der an Geschäften dieser Art üblicherweise beteiligten Kreise auszugehen (Senatsurteil BGHZ 162, 39, 44 m.w.N.).

19 Für das Verständnis des Begriffs Schönheitsreparaturen wird nach übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur auf dessen Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV, der allerdings unmittelbar nur für den preisgebundenen Wohnraum gilt, zurückgegriffen (BGHZ 92, 363, 368; KG NZM 2005, 181; OLG Hamm NJW-RR 1991, 844; Staudinger/Emmerich BGB [Neubearb. 2006] § 535 Rdn. 102; Erman/Jendrek BGB 12. Aufl. § 535 Rdn. 93; Langenberg Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau 3. Aufl. I. Teil Rdn. 3; ders. NZM 2005, 801, 805; Kraemer NZM 2003, 417, 418; Glaser ZMR 1986, 109).

20 Danach umfassen Schönheitsreparaturen "nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen". Von dieser Definition, die auch bei preisfreiem Wohnraum zugrunde gelegt wird (Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau 3. Aufl. I. Teil Rdn. 2; OLG Hamm NJW-RR 1991, 844), ist auch bei der Gewerberaummiete auszugehen (Wolf in: Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete Kap. 13 Rdn. 180; Kraemer in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. III Rdn. 1068; Staudinger/Emmerich aaO; Erman/Jendrek aaO).

21 b) Ob die Parteien eines Gewerberaummietvertrages, in dem nur allgemein die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden, nach dem typischen Verständnis redlicher Vertragspartner aus der Beschreibung der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV schließen müssen, dass davon auch die gründliche Reinigung von Teppichböden umfasst wird, ist umstritten.

22 Nach einer Ansicht soll - auch ohne ausdrückliche Vereinbarung - an die Stelle des in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV genannten nicht mehr zeitgemäßen Streichens der Fußböden bei vom Vermieter verlegtem Teppichboden dessen Reinigung treten (Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 9. Aufl. § 538 BGB Rdn. 7; Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 535 Rdn. 356; Fritz Gewerberaummietrecht 4. Aufl. Rdn. 220; Langenberg aaO Teil I Rdn. 3 m.w.N.; Kraemer NZM 2003, 417, 418; Sternel NZM 1998, 833, 843; Both WM 2007, 3; Erman/Jendrek 12. Aufl. § 535 Rdn. 94; MünchKomm/Schilling BGB 4. Aufl. § 535 Rdn. 115; Soergel/Heintzmann BGB [Stand:Sommer 2007] § 538 Rdn. 18).

23 Nach anderer Ansicht, die auch das Berufungsgericht vertritt, fällt die Reinigung von Teppichböden ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen (AG Braunschweig WuM 1986, 310; Staudinger/Emmerich [Neubearbeitung 2006] § 535 Rdn. 103; Bub in Bub/Treier aaO Kap. II Rdn. 479).

24 c) Der Senat schließt sich der ersten Auffassung an.

25 aa) Bei den Schönheitsreparaturen handelt es sich nicht um Reparaturen im eigentlichen Sinn, sondern um Maßnahmen zur Erhaltung eines ansprechenden äußeren Erscheinungsbildes der Mieträume durch Beseitigung der Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs (Erman/Jendrek aaO Rdn. 93; Langenberg aaO I. Teil Rdn. 16; Staudinger/Emmerich aaO § 535 Rdn. 102). Nach § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV werden hierunter in erster Linie Malerarbeiten für das gesamte Innere der Mieträume verstanden. Soweit auch für die Böden Malerarbeiten, nämlich deren Streichen vorgesehen ist, geht die Vorschrift von den früher üblichen, inzwischen aber kaum noch vorhandenen gestrichenen Holzdielenböden aus. Da die Schönheitsreparaturen folglich nicht nur die Oberflächen der Decken und Wände, sondern auch die Oberfläche des Bodenbelags in

einen ansehnlichen Zustand versetzen sollen, muss der redliche Mieter davon ausgehen, dass er an Stelle des nur für Holzdielenböden geeigneten Streichens des Bodens die Maßnahme ergreifen muss, die für den vorhandenen Boden zu einem vergleichbaren Ergebnis führt.

26 bb) Der Verschönerung der Oberfläche des Holzdielenbodens durch Streichen entspricht bei einem Teppichboden dessen gründliche Reinigung. Dadurch wird die Oberfläche des Fußbodens aufgefrischt. Nicht ausreichend ist demgegenüber die nur übliche Reinigung von dem sich allmählich ansammelnden Schmutz durch Staubsaugen. Diese Reinigung ist - wie oben ausgeführt - keine Schönheitsreparatur. Sie ergibt sich vielmehr aus der vertraglichen Sorgfalts- und Obhutspflicht des Mieters zur Beseitigung von Verschmutzungen und entspricht dem Abwischen von verschmutzten Heizkörpern, Fenstern und Türen.

27 cc) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts führt die Annahme, es handele sich bei der Grundreinigung von Teppichböden um eine Schönheitsreparatur, auch nicht zu lebensfremden Ergebnissen. Ebenso wie der Vermieter gemäß § 535 BGB ohne Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter verpflichtet ist, Decken, Wände und Böden immer dann, wenn sie unansehnlich geworden sind, zu streichen, ist er verpflichtet, den im Laufe der Jahre infolge des vertragsgemäßen Gebrauchs unansehnlich gewordenen Teppichboden einer Grundreinigung zu unterziehen.

28 3. Die Klägerin kann danach gemäß §§ 10 Ziff. 2, 25 Ziff. 2 des Mietvertrages von der Beklagten im Rahmen der Schönheitsreparaturen eine Grundreinigung des Teppichbodens verlangen, wenn der Boden bei Beendigung des Mietvertrages infolge vertragsgemäßer Nutzung und normaler Umwelteinflüsse

durch Zeitablauf unansehnlich geworden war. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

29 Nach dem Grad der Unansehnlichkeit richten sich der Umfang und damit die bei Beendigung des Mietvertrages erforderlichen Kosten der Grundreinigung. Diese Kosten kann die Klägerin von der Beklagten als Ausgleich in Geld verlangen, da eine Grundreinigung durch die Entfernung des Teppichbodens zunichte gemacht worden war (BGHZ 92, 363, 373).

30 Die von der Klägerin geltend gemachten Reinigungskosten hat der Sachverständige im Beweissicherungsverfahren aus den qm-Kosten, die er für die Beseitigung der Flecken im Bereich der Näherei angesetzt hat, errechnet. Da der Verkaufsraum nach den Ausführungen des Sachverständigen aber keine Verfleckungen aufwies, kann von diesem Betrag, worauf das Berufungsgericht zu Recht hinweist, nicht ausgegangen werden.

31 Der Senat kann in der Sache nicht abschließend entscheiden. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellung dazu getroffen, ob und in welchem Umfang eine Grundreinigung des Teppichbodens erforderlich war und welche Kosten bezogen auf den Zeitpunkt der

Vertragsbeendigung gegebenenfalls angefallen wären. Die Sache war daher zur Nachholung dieser Feststellungen an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Hahne Weber-Monecke Vézina

Dose Klinkhammer

Vorinstanzen:
LG Cottbus, Entscheidung vom 19.10.2005 - 72 O 24/05 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 13.12.2006 - 3 U 200/05 -