

5 Summierungseffekt – Dekorationspflicht und Rückgabeklausel „bezugsfertig“

BGB §§ 280 f., 307 I, 535 I 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 12.3.2014 – XII ZR 108/13

Zum Sachverhalt

Die Kl. mietete von der Bkl. Geschäftsräume. In dem von der Bkl. gestellten Formularmietvertrag (MV) ist vereinbart:

„§ 5. *Übergabe des Mietobjekts.* 2. Der vertragsgemäße Zustand besteht, wenn die Räume im Erd- und Untergeschoss renoviert (Glasfaser weiß) sind. (...)“

§ 7. *Haftung, Instandhaltung des Mietobjekts.* 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 Mietvertrags.* 1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen – auch vom Mieter selbst beschafften – Schlüsseln zurückzugeben.“

Nachdem das Mietverhältnis von den Parteien einvernehmlich zum 31.12.2010 beendet worden war, zog die Kl., die während der mehr als fünfjährigen Mietdauer keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hatte, aus den Mieträumen aus. Versehentlich zahlte die Kl. die Miete für Januar 2011 (3120,18 Euro), deren Rückzahlung sie begehrt hat. Nach Aufrechnung mit einem Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten (699,32 Euro) haben die Parteien den Rechtsstreit insoweit teilweise für erledigt erklärt. Die Kl. hat zuletzt beantragt, die Bekl. zur Zahlung von 2420,86 Euro sowie vorgerichtlicher Anwaltskosten (837,52 Euro) und zur Herausgabe der Mietbürgschaftsurkunde zu verurteilen. Gegen die Zahlungsansprüche hat die Bekl. die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 5736 Euro, der Kosten für Malerarbeiten von 3416 Euro (netto) beinhaltet, erklärt.

Das LG Köln (Urt. v. 31.5.2012 – 29 O 183/11, BeckRS 2014, 03419) hat der Klage stattgegeben. Auf die gegen die Verurteilung zur Zahlung gerichtete Berufung der Bekl. hat das OLG Köln (ZMR 2013, 886 = BeckRS 2013, 20349) die Klage insoweit abgewiesen. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen

[7] Das BerGer. hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

[8 – 16] *(Es folgt eine Zusammenfassung der Ausführungen des BerGer., die unter BeckRS 2014, 06957 abrufbar ist.)*

[17] II. Das BerGer. hat zu Recht die Klage auf Rückzahlung der überzahlten Miete für Januar 2011 und auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten abgewiesen. Denn der Bekl. stand gegen die Kl. ein Schadensersatzanspruch nach §§ 280 I, II, 281 I 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 MV wirksam auf die Kl. übertragen. Durch diese Vertragsklausel wird die Kl. auch unter Berücksichtigung der weiteren Regelung in § 12 Nr. 1 MV nicht unangemessen benachteiligt iSv § 307 I 1 BGB.

[19] a) Nach der Rechtsprechung des BGH, 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 I 2 BGB dem Vermieter die Verpflichtung, das Mietobjekt während der gesamten Vertragszeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Allerdings weicht die mietvertragliche Praxis, insbesondere in Formularverträgen, seit Langem von diesem gesetzlichen Leitbild ab. Wegen dieser langjährigen Übung, die bereits allgemeine Verkehrssitte geworden ist, hat es der BGH 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]; Senat, NJW 2005, 2006 [2007] = NZM 2005, 504; BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 = NZM 2008, 890 Rn. 12).

[20] Die grundsätzlich zulässige Abänderung dispositiver gesetzlicher Regelungen durch AGB findet ihre Grenze in den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB. Zwar sind die Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB nach § 310 I 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 AGB führen, insbesonde-

re 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 (Senat, BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 = NZM 2008, 890 Rn. 15).

[21] b) Bestimmungen in AGB sind nach § 307 I 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Nach § 307 II 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 BGH unter anderem AGB, 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, NJW 2004, 2586 [2587] = NZM 2004, 653). 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, NJW 2005, 3416 = NZM 2005, 860; NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 Rn. 17; NJW 2007, 3632 = NZM 2007, 879 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, NJW 2006, 1728 = NZM 2006, 459 Rn. 11; NZM 2007, 355 = WuM 2007, 260 [261]). Dieser Rechtsprechung hat sich der Senat für den Bereich der Gewerberaumiete angeschlossen (Senat, BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 = NZM 2008, 890 Rn. 21 ff.).

[23] c) Gemessen an diesen Grundsätzen hält die Regelung in § 7 Nr. 3 MV der Inhaltskontrolle nach § 307 I BGB stand.

[24] Ob eine formularvertragliche Regelung im Einzelfall zulässig ist, hängt von ihrem Inhalt ab, der durch Auslegung zu ermitteln ist. AGB sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (Senat, BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 = NZM 2008, 890 Rn. 14). Das BerGer. hat die Vertragsklausel in § 7 Nr. 3 MV zutreffend dahingehend ausgelegt, dass die Kl. 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 MV enthaltene Regelung, wonach die Parteien im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters davon ausgehen, dass alle drei Jahre Renovierungsbedarf eintreten kann, hat das BerGer. 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 Kl. durch die Übertragung der Schönheitsreparaturen auch nicht

deshalb unangemessen benachteiligt, weil sie zusätzlich durch § 12 Nr. 1 MV 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 BGH, 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 I BGB unwirksam ist (BGH, NJW 1998, 3114 [3115] = NZM 1998, 710; *Senat*, NJW 2005, 2006 [2007] = NZM 2005, 504). Die in Formularmietverträgen enthaltene 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 weitgehende 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, NJW 2003, 2234 [2235] = NZM 2003, 594; NJW 2003, 3192 = NZM 2003, 755; *Senat*, NJW 2005, 2006 [2007] = NZM 2005, 504).

[27] bb) Nicht gefolgt werden kann der Revision dagegen, soweit sie die Auffassung vertritt, § 12 Nr. 1 MV 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, NJW 1971, 1839; ZMR 1982, 180 [181] = BeckRS 1982, 31075897). 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 auf Grund übermäßig starker Abnutzung trotz durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht in einem zur Vermietung 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. *Senat*, NJW 1991, 2416 [2417]). Eine zusätzliche Belastung erfährt der Mieter durch die Regelung, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, damit nicht (aA *Langenberg*, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 4. Aufl., Teil I Rn. 229).

[28] cc) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus § 12 Nr. 1 iVm § 5 Nr. 2 MV auch keine vom tatsächlichen Zustand der Räume unabhängige Verpflichtung zur Endrenovierung in Form eines Neuanstrichs der Wände. Zwar hat das BerGer. eine Auslegung der Vertragsklausel erwogen, wonach mit dem Begriff des bezugsfertigen Zu-

stands auch gemeint sein könnte, dass die Mieträume so wiederherzurichten seien, wie sie bei Vertragsbeginn übernommen wurden. Daraus möchte die Revision schließen, dass die Kl. durch § 12 Nr. 1 iVm § 5 Nr. 2 MV 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 MV 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 AGB durch das RevGer. vgl. BGH, ZInsO 2013, 264 Ls. = BeckRS 2012, 24814 Rn. 20).

[29] 2. Zu Recht und von der Revision nicht beanstandet ist das BerGer. auch vom Vorliegen der weiteren Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung nach §§ 280 I, II, 281 I 1 BGB ausgegangen.

[30] Nach den getroffenen und von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen hat die Kl. während der mehr als fünfjährigen Nutzung der Mieträume keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Mieträume befanden sich im Zeitpunkt der Rückgabe an die Bekl. 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 Kl. wäre daher nach § 7 Nr. 3 MV verpflichtet gewesen, den erforderlichen Wandanstrich vorzunehmen. Diese geschuldete Leistung hat sie nicht erbracht (§ 281 I 1 BGB). Das BerGer. ist ersichtlich davon ausgegangen, dass auf Grund der hier vorliegenden Umstände des Einzelfalls gem. § 281 II BGB eine Leistungsaufforderung und Fristsetzung entbehrlich war. Dagegen erinnert die Revision nichts.

[31] Die für den Wandanstrich von der Bekl. aufzuwendenden Kosten hat das BerGer. auf der Grundlage eines von einem Malerbetrieb erstellten Angebots auf 3416 Euro geschätzt. Auch dies wird von der Revision nicht beanstandet.

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