

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG

- 1. Nach der Rechtsprechung des Senats (Urteile v. 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 unter III 2 a; und vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02, z. Veröff. best.) ist eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 9 AGBG unwirksam.**
- 2. Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei - und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung - kann sich aus dem Zusammenwirken zweier für sich gesehen wirksamer Klauseln ergeben, davon abgesehen aber auch dann, wenn eine dieser Klauseln, wie hier, schon für sich betrachtet unwirksam ist (BGHZ 127, 245, 253 f.; Senat, Urteil v. 14. Mai 2003, aaO). Denn der Verwender einer aus zwei Teilen bestehenden Klausel, deren einer Teil nur Bestand haben kann, wenn der andere unwirksam ist, kann sich wegen des Gebotes der Transparenz vorformulierter Vertragsbedingungen nicht auf die Unwirksamkeit des anderen Klauselteils berufen.**

BGH, Urteil vom 25.06.2003; Az.: VIII ZR 335/02

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 10. Oktober 2002 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 16. September 1994 mieteten die Beklagten von den Klägern eine Wohnung in D. an. Dieser Vertrag enthielt unter anderem folgende Formulklausel:

"§ 16 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume ... 4. a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (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) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge fachgerecht auszuführen. ... Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre. Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an. ... b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach § 16 Ziff. 4a seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind. ..."

Zudem finden sich in dem Mietvertragsformular folgende maschinengeschriebene Eintragungen: - bei § 16 Ziff. 5 Buchst. a): "siehe Anlage 1 zum § 16 Zi. 5" - bei § 27 Sonstige Vereinbarungen: "Anlage 1 § 16 Ziffer 5 ist Bestandteil des Mietvertrags".

Zwischen Seite 4 und Seite 5 des Mietvertragsformulars ist unter anderem folgende, ebenfalls von den Mietern und für die Vermieter unterschriebene Vereinbarung zwischengeheftet: "Anlage Nr ... 1 ... zum Mietvertrag vom ... § Renovierungsverpflichtung a) Bei Auszug hat der Mieter die Räume in fachgerecht renoviertem Zustand zurückzugeben. ... b) ..."

Das Mietverhältnis endete zum 31. Juli 2000. Am 4. August 2000 übergaben die Beklagten die Mietwohnung den Klägern. Sie hatten keine Schönheitsreparaturen durchgeführt und vertraten die Auffassung, sie seien auch zu diesem Zeitpunkt zur Renovierung der Wohnung nicht verpflichtet. Die Kläger forderten die Beklagten im November 2000 schriftlich vergeblich zur Durchführung näher bezeichneter Renovierungsarbeiten auf.

Die Kläger haben gegen die Beklagten Vollstreckungsbescheide über 25.300,00 DM nebst Zinsen erwirkt. In diesem Betrag waren Renovierungskosten von über 21.000 DM, die noch nicht bezahlte Miete für Juli 2000, Nebenkosten für das Jahr 2000 und eine Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. August 2000 bis einschließlich Januar 2001 eingerechnet, weil die Wohnung erst zum 1. Februar 2001 wieder habe vermietet werden können. Nach Einspruch der Beklagten gegen die Vollstreckungsbescheide hat das Amtsgericht die

Beklagten zur Zahlung von 12.100,00 DM nebst Zinsen - Miete für den Monat Juli 2000 und Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. August 2000 bis 31. Januar 2001 - verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die gegen die Beklagten ergangenen Vollstreckungsbescheide mit der Maßgabe aufrechterhalten, daß die Beklagten 654,45 € (= 1.280,00 DM) nebst Zinsen zu zahlen haben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Für die Beklagten ist in der mündlichen Verhandlung über die Revision niemand erschienen. Die Kläger haben den Erlaß eines Versäumnisurteils beantragt.

Entscheidungsgründe:

I. Über die Revision der Kläger ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht die Entscheidung allerdings nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf der Berücksichtigung des gesamten Sach- und Streitstandes (BGHZ 37, 79, 81).

II. Das Berufungsgericht hat, soweit in der Revisionsinstanz noch von Interesse, ausgeführt:

Den Klägern stehe lediglich ein Anspruch auf den Teil der Mietforderung für den Monat Juli 2000 zu, der nicht durch Aufrechnung mit Zinsansprüchen der Beklagten wegen der von ihnen gezahlten Kautionserloschen sei (1.280,00 DM = 654,45 €). Der Anspruch der Kläger auf Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. bis 4. August 2000 wegen der verspäteten Übergabe sei durch die von den Beklagten erklärte Aufrechnung mit ihrem Anspruch auf Rückgabe der gezahlten Kautionserloschen. Für die Zeit vom 5. August 2000 bis zum 31. Januar 2001 stehe den Klägern weder ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung noch ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Mietausfalls wegen der von den Beklagten bei Vertragsende unterlassenen Renovierungsarbeiten zu. Ein Vorenthalten der Wohnung durch die Beklagten zu Lasten der Kläger könne für diese Zeit nicht angenommen werden. Schadensersatz wegen Mietausfalls könnten die Kläger nicht verlangen, weil sowohl die Endrenovierungsklausel wie auch die Vertragsklausel über eine turnusmäßige Durchführung von Schönheitsreparaturen unwirksam seien.

III. Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Überprüfung stand.

Vergeblich wendet sich die Revision dagegen, daß das Landgericht sowohl die Klausel in Buchst. a) Satz 1 der Anlage zu § 16 Ziff. 5 des Mietvertrages vom 16. September 1994 als auch die Überwälzung der Pflicht zur Vornahme turnusmäßiger Schönheitsreparaturen nach § 16 Ziff. 4 Buchst. a) dieses Vertrages auf den Mieter für unwirksam gehalten hat.

1. Zu Recht hat das Landgericht angenommen, beide Regelungen seien Formulklauseln im Sinne der Vorschrift des § 1 Abs. 1 AGBG, die ebenso wie die sonstigen Bestimmungen des AGB-Gesetzes nach Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB auf das Vertragsverhältnis der Parteien anzuwenden sind. Dies bedarf zu § 16 Ziff. 4 Buchst. a) keiner weiteren Begründung. Im Ergebnis gilt für die Klausel Buchst. a) der Anlage 1 nichts anderes. Wie das Berufungsgericht fehlerfrei und von der Revision unbeanstandet ausgeführt hat, ist auch insoweit angesichts des Formularcharakters von einer Vorformulierung dieser Klausel auszugehen, so daß eine Vermutung dafür spricht, daß es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt.

2. Zutreffend hält das Landgericht die Formulklausel über die Verpflichtung der Mieter zur Endrenovierung für unwirksam. Nach der Rechtsprechung des Senats (Urteile v. 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97, NJW 1998, 3114 unter III 2 a; und vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02, z. Veröff. best.) ist eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag, die den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 9 AGBG unwirksam. Um eine solche handelt es sich beim Inhalt der Anlage 1 zum Mietvertrag, die im übrigen zu § 16 Ziff. 4 Buchst. b) im Widerspruch steht.

Zwar kann sich nach der Senatsentscheidung vom 3. Juni 1998 (aaO unter III 2 b) eine solche Klausel, die bei isolierter Betrachtungsweise den Mieter im Sinne des § 9 Abs. 1 AGBG unangemessen benachteiligt, bei einer Gesamtbetrachtung der Vereinbarung über die Renovierungspflichten gleichwohl als wirksam erweisen. Das war in dem der genannten Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt deshalb der Fall, weil dort durch eine unmittelbar nachfolgende Klausel hinreichend klargestellt war, daß der Mieter die ihm auferlegte Endrenovierung nur dann vornehmen mußte, wenn die Fristen seit der Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende bereits abgelaufen waren. Im Streitfall verbleibt es indes bei der Unwirksamkeit der Klausel der Anlage 1 Buchst. a), weil dort eine solche Einschränkung der Pflicht zur Endrenovierung nicht vorgesehen ist. In der Anlage Nr. 1 heißt es unter Buchst. b) ausdrücklich, der Mieter müsse den für die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen anfallenden Betrag als Renovierungsablösung zahlen. Unklarheiten, die dadurch entstehen könnten, daß der Mieter nach § 16 Ziff. 4 Buchst. c) des Vertragstextes nur anteilige Kosten zu tragen haben soll, würden ohnehin gemäß § 5 AGBG zu Lasten der Kläger gehen.

3. Zu folgen ist auch den Ausführungen in dem angefochtenen Urteil, aufgrund eines Summierungseffektes sei auch die formulärmäßige Überwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in § 16 Ziff. 4 Buchst. a) unwirksam. Wie das Berufungsgericht richtig angenommen hat, führen beide Regelungen bei einer Gesamtbetrachtung dazu, daß der Mieter durch ein Übermaß ihm auferlegter

Renovierungspflichten im Sinne des § 9 Abs. 1 AGBG unangemessen benachteiligt wird (vgl. BGHZ 101, 253, 264). Die Regelung über die Pflicht des Mieters zur turnusmäßigen Renovierung und zur Renovierung am Ende der Mietzeit stehen in engem sachlichen Zusammenhang. Sie sind zwar äußerlich nicht in einem einzigen Klauselwerk zusammengefaßt. Sie sind jedoch dadurch untrennbar miteinander verbunden, daß in § 16 Ziff. 5 des Mietvertrages auf die Anlage 1 verwiesen wird, die zudem in den Vertrag eingeklebt ist.

Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei - und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung - kann sich aus dem Zusammenwirken zweier für sich gesehen wirksamer Klauseln ergeben, davon abgesehen aber auch dann, wenn eine dieser Klauseln, wie hier, schon für sich betrachtet unwirksam ist (BGHZ 127, 245, 253 f.; Senat, Urteil v. 14. Mai 2003, aaO). Denn der Verwender einer aus zwei Teilen bestehenden Klausel, deren einer Teil nur Bestand haben kann, wenn der andere unwirksam ist, kann sich wegen des Gebotes der Transparenz vorformulierter Vertragsbedingungen nicht auf die Unwirksamkeit des anderen Klauselteils berufen. Nichts anderes kann bei äußerlich getrennten Klauseln gelten, die sich zumindest in einem bestimmten Anwendungsbereich wechselseitig ausschließen.