



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 280/09

Verkündet am:
16. Juni 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB §§ 133 C, 157 Ge

Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer.

BGH, Urteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 280/09 - LG Berlin
AG Berlin-Lichtenberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juni 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball und den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 22. September 2009 - auch im Kostenpunkt - aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg vom 23. Juli 2008 geändert, soweit die Klägerin auf die Widerklage verurteilt worden ist, an die Beklagten einen die Summe von 387,70 € nebst Zinsen übersteigenden Betrag zu zahlen. Im Umfang der Aufhebung wird die Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz werden gegeneinander aufgehoben. Von den Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz haben die Klägerin 60 %, die Beklagten 40 % zu tragen. Die Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Beklagten.

Von Rechts wegen

- 2 Im Zuge der Rückgabe der Wohnung am 1. Juni 2007 entstand zwischen den Parteien Streit über von der Klägerin behauptete, von den Beklagten verursachte Beschädigungen der Mietsache, die nach dem Vortrag der Klägerin eine nahtlose Weitervermietung der Wohnung verhinderten.
- 3 Nach Verrechnung mit der von den Beklagten gestellten Kautions in Höhe von 1.219,50 € hat die Klägerin mit der vorliegenden Klage erstinstanzlich restlichen Schadensersatz in Höhe von 595,47 € sowie einen Mietausfallschaden in Höhe von 928 €, insgesamt 1.523,47 € geltend gemacht. Die Beklagten begehren mit ihrer Widerklage die Rückzahlung der Kautions in Höhe von 1.219,50 €. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und die Klägerin auf die Widerklage verurteilt, an die Beklagten 469,35 € zu bezahlen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin ihr auf 892,67 € reduziertes Klagebegehren sowie die Abweisung der Widerklage weiterverfolgt. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil geändert und die Beklagten unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels verurteilt, an die Klägerin 449,09 € zu bezahlen; im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Die Verurteilung der Klägerin auf die Widerklage hatte in der Berufungsinstanz Bestand. Beide Vorinstanzen haben der Klägerin hierbei einen Anspruch auf quotale Abgeltung bezüglich der bei Auszug noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen in Höhe von 429,76 € (netto) zuerkannt, nicht jedoch die auf diesen Betrag entfallende Umsatzsteuer in Höhe von 81,65 €.
- 4 Mit ihrer vom Berufungsgericht beschränkt zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Abweisung der Widerklage, soweit sie verurteilt worden ist, an die Beklagten einen die Summe von 387,70 € nebst Zinsen übersteigenden Betrag zu zahlen.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - ausgeführt:

7 Mehr als die erstinstanzlich bereits zuerkannte Summe, die das Amtsgericht aufgrund der individualvertraglich vereinbarten, wirksamen Quotenabgeltungsregelung ermittelt habe, könne die Klägerin von den Beklagten für die Anstricharbeiten nicht verlangen. Insbesondere schuldeten die Beklagten die Umsatzsteuer auf den im Übrigen zutreffend ermittelten Abgeltungsbetrag nicht. Dies folge aus dem Wesen der Abgeltungsklausel. Deren Grundlage sei die Zahlung eines Betrages für fiktiv ermittelte Kosten, die eine bestimmte eingetretene Abnutzung der Mietsache ausgleichen sollten. Der Betrag, der von dem Mieter für die wirksam auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen zu zahlen sei, sei ein Teil des Entgelts für die Überlassung der Wohnung, der in die gesamte Mietkalkulation des Vermieters einfließe. Auch wenn der Anspruch auf die Abgeltung anteiliger Abnutzung im Rahmen einer wirksamen Quotenabgeltungsklausel keinen Schadensersatz darstelle, auf den sich die Regelung des § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB unmittelbar beziehe, spreche hier der sich aus der genannten Regelung ergebende Rechtsgedanke gegen die Berücksichtigung tatsächlich nicht entstandener Umsatzsteuer. Auch wenn es sich um einen Erfüllungsanspruch handelte, stünde dem Vermieter Umsatzsteuer nur dann zu, wenn diese überhaupt anfielen. Das sei hier nicht der Fall. Auf die Wohnungsmiete sei Umsatzsteuer nicht zu zahlen. Als Teil des vom Mieter geschuldeten Entgelts für die Wohnungsnutzung falle damit auch für die quotale Abgeltung keine Umsatzsteuer an.

II.

8 Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

9 1. Nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen beruht die grundsätzliche Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines auf ihre Mietzeit bezogenen quotalen Abgeltungsbetrages für die bei Ende des Mietverhältnisses noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen auf der wirksamen Individualvereinbarung der Parteien vom 14./20. Februar 2007. Dagegen ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern.

10 2. Die Beklagten sind entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts verpflichtet, auch die Umsatzsteuer in Höhe von 81,65 € auf den errechneten Abgeltungsbetrag zu zahlen. Dies ergibt die Auslegung der Individualvereinbarung vom 14./20. Februar 2007 (§§ 133, 157 BGB). Da das Berufungsgericht eine Auslegung der Vereinbarung unterlassen hat und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat diese selbst vornehmen (BGHZ 65, 107, 112; Senatsurteil vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 387/04, WuM 2007, 443, Tz. 10).

11 Nach dem Wortlaut der Vereinbarung hat der Mieter "die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebs zu zahlen". Die Vereinbarung sieht weiter vor, dass es dem Mieter unbenommen bleibt, einen günstigeren Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs vorzulegen.

12 Aus diesem Wortlaut erschließt sich zweifelsfrei, dass ein Kostenvoranschlag auf Bruttobasis, also einschließlich der Umsatzsteuer, jedenfalls eine zulässige Grundlage der Berechnung des Abgeltungsbetrags sein sollte. Denn

der Kostenvoranschlag eines Fachbetriebs weist regelmäßig, da es sich um einen Leistungsaustausch handelt, Umsatzsteuer aus. War damit nach dem Willen der Parteien eine Berechnung des Quotenabgeltungsbetrags auf Bruttobasis zulässig, kann dieses von den Parteien in vertragsautonomer Entscheidung getroffene Ergebnis entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht mit der Erwägung in Frage gestellt werden, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen einen Teil des Mietentgelts für die Gebrauchsüberlassung der Mieträume darstelle und für die Miete keine Umsatzsteuer zu zahlen sei.

13 3. Das Berufungsurteil erweist sich, soweit es der revisionsrechtlichen Nachprüfung unterliegt, auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

14 Die Revisionserwiderung ist der Auffassung, dass das Amtsgericht - vom Berufungsgericht unbeanstandet - die von der Klägerin vorgelegte Kostenaufstellung nicht habe unkritisch als Kostenvoranschlag werten und "fortschreiben" dürfen, indem es dort aufgelistete von der Klägerin behauptete Schadensersatzforderungen bezüglich der Türzarge der Eingangstür in die quotale Abgeltung einbezogen habe. Die Revisionserwiderung lässt bei ihrer Betrachtung unberücksichtigt, dass beide Vorinstanzen die Stoßstellen an den Türen und Türzargen nicht als Beschädigungen, sondern als normale, durch vertragsgemäßen Gebrauch verursachte Abnutzung angesehen haben. Daraus folgt, dass die von der Klägerin als Schadensersatz geltend gemachten Lackierungskosten in den quotalen Abgeltungsbetrag einzubeziehen sind. Auch mit dem weiteren Einwand, die Klägerin habe keinen Kostenvoranschlag vorgelegt, sondern lediglich eine Kostenaufstellung, die auch schadensrechtliche Elemente enthalte, kann die Revisionserwiderung nicht durchdringen, denn der Kostenaufstellung vom 6. November 2007 können die für die Berechnung des quotalen Abgeltungsbetrags notwendigen Elemente wie Art und Umfang der auszuführenden

Arbeiten, Einheitspreise, Anzahl der erforderlichen Arbeitsstunden und Umsatzsteuer entnommen werden.

III.

15 Das Berufungsurteil ist daher nach § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Da keine tatsächlichen Feststellungen mehr zu treffen sind, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). In Höhe des der Klägerin zustehenden Umsatzsteuerbetrages ist die Widerklage abzuweisen.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Vorinstanzen:

AG Berlin-Lichtenberg, Entscheidung vom 23.07.2008 - 3 C 39/08 -

LG Berlin, Entscheidung vom 22.09.2009 - 65 S 298/08 -