BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 198/10

vom

14. Dezember 2010

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. Dezember 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 6. Juli 2010 durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Formularklausel zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen, die dem Mieter bezüglich der Farbwahl Vorgaben macht, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält, ist durch die Rechtsprechung des Senats geklärt. Danach benachteiligt eine Farbwahlklausel den Mieter (nur) dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt (Senatsurteile vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NZM 2008, 605 Rn. 18; vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62 Rn. 17 f.).

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wegen der unangemessenen Einengung des Mieters hinsichtlich der Farbwahl (§ 4 Abs. 6 in Verbindung mit § 25 Nr. 3 des Mietvertrags) gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB insgesamt unwirksam

ist. Soweit die Revision demgegenüber geltend macht, die maschinenschriftlich eingefügte Bestimmung über die Farbwahl sei zwischen den Parteien individuell vereinbart worden, zeigt sie entsprechenden Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen nicht auf.

3 Die im Mietvertrag enthaltene Farbvorgabe bezieht sich zwar nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache und erlaubt es dem Mieter somit, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren. Die Einengung der Farbwahl auf nur eine einzige Farbe ("weiß") im Zeitpunkt der Rückgabe schränkt die Gestaltungsfreiheit des Mieters aber in einer Weise ein, die nicht durch berechtigte Interessen des Vermieters gerechtfertigt ist und den Mieter deshalb unangemessen benachteiligt. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass das berechtigte Interesse des Vermieters dahin geht, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspricht und eine rasche Weitervermietung ermöglicht. Dieses Interesse erfordert es aber nicht, den Mieter für den Zeitpunkt des Auszugs zwingend auf einen weißen Anstrich festzulegen, weil auch eine Dekoration in anderen dezenten Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwert. Für den Mieter hingegen ist, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, ein gewisser Spielraum bei der farblichen Gestaltung auch für den Rückgabezeitpunkt von nicht unerheblichem Interesse, weil er sich dann aus wirtschaftlichen Erwägungen dafür entscheiden kann, schon während der Mietzeit eine Dekoration innerhalb der für den Rückgabezeitpunkt vorgeschriebenen Bandbreite farblicher Gestaltung vorzunehmen, um nicht beim Auszug nur wegen der farblichen Gestaltung eine sonst noch nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen.

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

4 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 27.05.2009 - 103 C 162/08 -
LG Berlin, Entscheidung vom 06.07.2010 - 63 S 379/09 -