BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 199/06

Verkündet am:
28. März 2007
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 535 Abs. 1 Satz 2, 307 Abs. 1 Satz 1 Bb

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist auch dann insgesamt - und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 c).

BGH, Urteil vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06 - LG Berlin
AG Tempelhof/Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 29. Juni 2006 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin war Vermieterin, der Beklagte Mieter einer Wohnung in B. . § 2 Abs. 3 des Mietvertrages lautete auszugsweise:

"Der Mieter hat außerdem nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung

a) die Schönheitsreparaturen auszuführen (Nr. 5 und 12 AVB).

..."

2 Bestandteil des Mietvertrages waren auch die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) der Klägerin. Diese lauteten in Nr. 5 Abs. 2 Sätze 1 und 4:

"Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen."

3 Das Vertragsverhältnis endete zum 30. November 2004. Mit Schreiben vom 26. November 2004 verlangte die Klägerin vom Beklagten unter anderem die Durchführung von Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung zum 10. Dezember 2004. Wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen fordert die Klägerin nach Ablauf der Frist Schadensersatz in Höhe von 1.879,81 € nebst Zinsen.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren geltend gemachten Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

6 Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Die Pflicht zu deren Durchführung sei nicht wirksam auf den Beklagten übertragen worden. Die entsprechende formularvertragliche Regelung benachteilige den Beklagten nach Treu und Glauben unangemessen und sei daher gemäß § 307 BGB unwirksam. Zwar begegne die Übertragung der Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen für sich genommen keinen Bedenken. Unwirksam sei jedoch die Allgemeine Vertragsbestim-

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

mung, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen dürfe. Diese Klausel sei unklar und benachteilige den Mieter unangemessen. Aufgrund des Summierungseffektes sei neben der Regelung über die Zustimmungsbedürftigkeit auch die formularmäßige Überwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam.

II.

7 Die zulässige Revision der Klägerin hat keinen Erfolg. Im Ergebnis zutreffend hat das Landgericht einen Schadensersatzanspruch der Klägerin verneint. Der Beklagte kann nicht erfolgreich wegen Verletzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommen werden, weil diese Pflicht nicht wirksam auf ihn übertragen wurde.

8 1. Zu Recht hat das Landgericht die Formularklausel Nr. 5 Abs. 2 Satz 4 AVB, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, als unwirksam erachtet. Die Klausel ist unklar (§ 305c Abs. 2 BGB) und benachteiligt in ihrer dem Mieter ungünstigsten Auslegung die Vertragspartner der Klägerin entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

9 Die Klausel ist deshalb unklar, weil nicht eindeutig ist, was unter "Ausführungsart" zu verstehen ist. Dieser Begriff kann sich entweder auf die Grundausstattung beziehen, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides. Es ist mithin nicht zu erkennen, ob jegliche Veränderung zustimmungspflichtig sein soll oder wo sonst die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen liegt (vgl. Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 2. Aufl., 1. Teil B Rdnr. 76).

10 Ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Abweichung von der bisherigen "Ausführungsart" - beispielsweise die Wahl eines abweichenden Farbtons des Wand- oder Deckenanstrichs oder einer anderen Tapetenart (vgl. Langenberg aaO) - würde den Mieter unangemessen in der Möglichkeit beschränken, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters zu erkennen ist (ebenso Langenberg, aaO, Rdnr. 77). Da die Klausel schon aus diesem Grund der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht standhält, bedarf keiner Entscheidung, ob sie sich darüber hinaus wie eine unzulässige Endrenovierungsklausel auswirkt (so das Berufungsgericht unter Berufung auf Langenberg, aaO, Rdnr. 75) und auch deswegen nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist.

11 2. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen ist die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen schlechthin. Denn die - bei isolierter Betrachtung unbedenkliche - Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen wird durch die Festlegung auf die bisherige "Ausführungsart" in ihrer dem Mieter ungünstigsten Auslegung inhaltlich dahin ausgestaltet, dass der Mieter sich strikt an die bisherige "Ausführungsart" zu halten hat, wenn er nicht für jede Abweichung um Zustimmung der Klägerin nachsuchen will oder wenn die Zustimmung verweigert wird. Diese den Mieter unangemessen benachteiligende Beschränkung seiner Gestaltungsmöglichkeit ließe sich zwar durch die Streichung der Klausel Nr. 5 Abs. 2 Satz 4 AVB beseitigen. Dies wäre indessen eine inhaltliche Veränderung der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen und damit der Sache nach eine geltungserhaltende Reduktion der unangemessenen Formularvertragsregelung, die auch dann nicht zulässig ist, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung wie hier in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind

(vgl. Senatsurteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 c).

Ball Wiechers Dr. Woist

Hermanns Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 23.02.2006 - 16 C 322/05 -
LG Berlin, Entscheidung vom 29.06.2006 - 62 S 93/06 -