# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 210/08

Verkündet am:
18. Februar 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: nein

BGB § 307 Bb

a) Für den Begriff der Schönheitsreparaturen ist auch bei preisfreiem Wohnraum die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV maßgeblich (Bestätigung von BGHZ 92, 363, 368). Soweit es um Türen und Fenster geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern.

b) Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch die in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel

> "Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia."

in Verbindung mit der ergänzenden Klausel (§ 13)

> "Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster."

ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit ist nicht auf die Textbestandteile "einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia" und "sowie der Türen und Fenster" beschränkt.

BGH, Urteil vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08 - LG Berlin
AG Wedding

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 9. Juni 2008 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Wedding vom 14. November 2007 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte war aufgrund eines mit der Rechtsvorgängerin des Klägers geschlossenen Vertrages Mieterin einer Wohnung in Berlin. Sie kündigte das Mietverhältnis zum 31. Juli 2006 und zog aus der Wohnung aus. Der Kläger nimmt die Beklagte mit der Behauptung, sie habe ihr obliegende Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, auf Schadensersatz in Anspruch.

2 Zu den Schönheitsreparaturen enthält der Mietvertrag vom 7. Januar 1984 unter § 4 Ziff. 2 die vorformulierte Bestimmung:

"Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (Vergleiche § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia".

3 § 13 Ziff. 1 Satz 1 des Mietvertrages lautet:

"Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster."

4 Der Kläger hat den Geldbetrag, der zur Durchführung der seiner Auffassung nach von der Beklagten geschuldeten Schönheitsreparaturen erforderlich sein soll, auf 8.696,66 € netto beziffert. Das Amtsgericht hat die entsprechende Zahlungsklage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte verurteilt, an den Kläger 6.902,03 € nebst Zinsen zu zahlen und den Kläger von vorprozessual entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.004,36 € freizustellen. Darüber hinaus hat das Landgericht festgestellt, dass die Beklagte dem Kläger für den Fall der Durchführung der Arbeiten und Bezahlung einer umsatzsteuerpflichtigen Rechnung auch die hierauf entfallende Umsatzsteuer bis zur Höhe von 16 % zu ersetzen hat; im Übrigen hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

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

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat, soweit im Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Kläger könne gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen verlangen. Die Vertragsklausel, mit der die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werde, sei zwar teilweise, nicht aber insgesamt unwirksam. Sie benachteilige den Mieter insoweit unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB, als sie ihm auch die Renovierung der Außenseiten der Fenster und der Wohnungseingangstür auferlege. Dies führe jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Klausel insgesamt, sondern lediglich insoweit, als die Klausel den Anstrich von Fenstern und Türen - nicht nur von außen, sondern auch von innen - regele. Im Übrigen sei die Klausel dagegen wirksam. Darin liege kein Verstoß gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion. Denn die Klausel sei sprachlich und inhaltlich ohne Weiteres teilbar, indem sowohl der in § 4 Ziff. 2 des Mietvertrags enthaltene Zusatz "einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia" als auch der in § 13 Ziff. 1 enthaltene Textteil "sowie der Fenster und Türen" gestrichen würden. Damit werde eine sprachlich und inhaltlich teilbare Formularbestimmung ohne ihre unzulässigen Bestandteile mit ihrem zulässigen Inhalt aufrechterhalten. Dementsprechend stehe dem Kläger der geltend gemachte Schadensersatzanspruch abzüglich der auf den Anstrich von Türen und Fenstern entfallenden Kosten zu.

II.

8 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Dem Kläger steht gegenüber der Beklagten ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB wegen Verletzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht zu, weil diese Pflicht nicht wirksam auf die Beklagte übertragen worden ist. Die Formularbestimmung in § 4 Ziff. 2 des Mietvertrags über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur teilweise, sondern insgesamt unwirksam.

9 1. Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Regelung in § 4 Ziff. 2 des Mietvertrags, wonach der Mieter die in dieser Klausel und in § 13 näher umschriebenen Schönheitsreparaturen auszuführen hat, den Mieter insoweit unangemessen im Sinne des § 307 BGB benachteiligt, als sie dem Mieter auferlegt, die Wohnungseingangstür und die Fenster nicht nur von innen, sondern auch von außen zu streichen. Dies gilt gleichermaßen für den Außenanstrich der Balkontür und den Anstrich der Loggia.

10 a) Für den Begriff der Schönheitsreparaturen ist auch bei preisfreiem Wohnraum die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich (BGHZ 92, 363, 368; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 538 BGB Rdnr. 71; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 535 Rdnr. 102; MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 535 Rdnr. 114 m.w.N.). Soweit es um Türen und Fenster geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern. Dieser Beschränkung liegt der Gedanke

zugrunde, dass eine Belastung des Mieters mit Schönheitsreparaturen nur hinsichtlich solcher Arbeiten gerechtfertigt sein kann, mit denen eine typischerweise vom Mieter verursachte Abnutzung des dekorativen Erscheinungsbildes innerhalb der gemieteten Wohnung beseitigt wird.

11 b) Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs "Schönheitsreparaturen" auf die in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV aufgeführten Arbeiten bildet zugleich den Maßstab der Klauselkontrolle (MünchKommBGB/Häublein, aaO, Fn. 366 zu Rdnr. 114 m.w.N.; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 535 Rdnr. 178) und markiert damit die Grenze dafür, welche Arbeiten dem Mieter in einer Klausel über die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt werden dürfen. Dementsprechend ist eine formularvertragliche Erweiterung dieser Arbeiten über den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV geregelten Umfang hinaus wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam (MünchKommBGB/Häublein, aaO, Rdnr. 124; Heinrichs, NZM 2005, 201, 209). Dies gilt nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur auch für die hier vorliegende Klausel, die dem Mieter eine Verpflichtung (auch) zum Außenanstrich der Fenster und der Wohnungseingangstür auferlegt (LG Berlin [Zivilkammer 67], GE 2001, 1674; LG Berlin [Zivilkammer 65], WuM 2004, 497; LG Berlin [Zivilkammer 63], Urteil vom 9. Mai 2006 - 63 S 371/05, juris; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., I. Teil, Rdnr. 9; Staudinger/Emmerich aaO, Rdnr. 103; Blank, Schönheitsreparaturen im Mietrecht, in: Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2005, S. 95, 100 f.). Der Senat teilt diese Auffassung. Soweit er dagegen in seinem Urteil vom 6. Oktober 2004 (VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663) eine entsprechende Klausel mit dem erweiternden Zusatz "einschließlich Außenanstriche von Fenstern und Balkontür" für wirksam gehalten hat (aaO, unter II 1), ohne die Problematik, die nicht Gegenstand des damaligen Revisionsverfahrens war, zu vertiefen, hält er daran nicht fest.

12 2. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Unrecht angenommen, dass die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich der Fenster und der Wohnungseingangstür nur dazu führe, dass der Mieter Fenster und Türen insgesamt nicht - also weder von außen noch von innen - zu streichen habe, dass aber die Überwälzung der Schönheitsreparaturen im Übrigen wirksam sei. Es hat verkannt, dass die in § 4 Ziff. 2 i.V.m. § 13 des Mietvertrages in unzulässiger Weise ausgestaltete Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht im Wege der Klauselkontrolle in eine zulässige Verpflichtung inhaltlich umgestaltet werden darf. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Streichung derjenigen Textbestandteile in § 4 Ziff. 2 und § 13 Ziff. 1 des Mietvertrages, mit denen diese Klauseln den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV geregelten Gegenstandsbereich von Schönheitsreparaturen überschreiten, bedeutet der Sache nach eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion.

13 a) Der Senat hat bereits entschieden, dass die Überwälzung von Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam ist, wenn sie verbunden ist mit einem starren Fristenplan (Senatsurteile vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586, unter II 2, vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 b, vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05, NJW 2006, 2113, Tz. 10 ff., und vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915, Tz. 16) oder unzulässigen Vorgaben über die Ausführung der Schönheitsreparaturen (Senatsurteile vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, NJW 2007, 1743, Tz. 11, vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 20, und vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 166/08, z.V.b.). Der Grund hierfür liegt darin, dass Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres zeitlichen Umfangs durch starre Fristenpläne oder hinsichtlich der Ausführungsart mit der Schönheitsreparaturverpflichtung inhaltlich so eng verknüpft sind, dass diese inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde, wenn lediglich die unzulässigen Fristen- oder Ausführungsklauseln unwirksam

wären, die Schönheitsreparaturverpflichtung im Übrigen aber davon unberührt bliebe; darin läge eine geltungserhaltende Reduktion der Formularklausel (Senatsurteil vom 5. April 2006, aaO, Tz. 15). Dies gilt unabhängig davon, ob die Verpflichtung als solche und ihre unzulässige inhaltliche Ausgestaltung in einer oder in zwei sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln enthalten sind (Senatsurteil vom 28. März 2007, aaO, Tz. 11).

14 b) Für eine unzulässige Erweiterung nicht des zeitlichen, sondern des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturverpflichtung, wie sie hier vorliegt, gilt nichts anderes. Auch eine unter diesem Gesichtspunkt unzulässige Ausgestaltung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zieht die Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel nach sich (ebenso LG Berlin [Zivilkammer 67], aaO; LG Berlin [Zivilkammer 65], aaO; LG Berlin [Zivilkammer 63], aaO; LG Regensburg, ZMR 2003, 933 f.; LG Köln, WuM 1989, 70; Staudinger/Emmerich, aaO; Langenberg, aaO, Rdnr. 10; wohl auch MünchKommBGB/Häublein, aaO, Rdnr. 124; aA Lammel, aaO, und Heinrichs, NZM 2005, 201, 209).

15 Die Rechtfertigung für die Gesamtunwirksamkeit auch einer Vornahmeklausel wie der vorliegenden ergibt sich daraus, dass es sich bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht handelt, die sich nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelaspekte aufspalten lässt, sondern deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag insgesamt zu bewerten ist. Stellt sich diese Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung - sei es ihrer zeitlichen Modalitäten, ihrer Ausführungsart oder ihres gegenständlichen Umfangs - in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, so ist die Verpflichtung insgesamt unwirksam (Langenberg, aaO). Die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist bei einer unzulässigen Festlegung des gegenständlichen Umfangs der dem Mieter auferlegten Arbeiten ebenso

wenig in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil aufzuspalten wie bei unzulässigen Festlegungen hinsichtlich der zeitlichen Fälligkeit oder der Ausführungsart der Schönheitsreparaturen; ein sachlicher Unterschied, der insoweit eine andere Beurteilung rechtfertigen würde als bei starren Fristenplänen oder unzulässigen Ausführungsklauseln, besteht nicht (MünchKommBGB/Häublein, aaO).

16 Der Verweis des Berufungsgerichts auf den Rechtsentscheid des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 12. Mai 1997 (BayObLGZ 1997, 153) rechtfertigt keine andere Beurteilung. In diesem Rechtsentscheid ging es um die sachlich voneinander unabhängigen Verpflichtungen des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen einerseits und zur Vornahme von Kleinreparaturen andererseits, die in einer Klausel nebeneinander geregelt waren. Daraus ist für die Teilbarkeit der hier vorliegenden Klausel, die allein die Schönheitsreparaturenverpflichtung betrifft, nichts herzuleiten.

III.

17 Da die Revision Erfolg hat, ist das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung des Klägers gegen das die Klage abweisende Urteil des Amtsgerichts ist zurückzu-

weisen, weil dem Kläger ein Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, wie ausgeführt, nicht zusteht.

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Wedding, Entscheidung vom 14.11.2007 - 20 C 202/07 -
LG Berlin, Entscheidung vom 09.06.2008 - 67 S 7/08 -