BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 222/09

Verkündet am:
10. Februar 2010
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 28. Juli 2008 - auch im Kostenpunkt - aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 5. Oktober 2007 - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Beklagten - abgeändert, soweit der Beklagte verurteilt worden ist, an die Klägerin - über bereits gezahlte 718,29 € hinaus - mehr als 262,27 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12. Mai 2007 zu zahlen. Insoweit wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz tragen die Klägerin 4/5 und der Beklagte 1/5. Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen der Klägerin zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte war Mieter einer Wohnung der Klägerin in B. . Der Formularmietvertrag enthält unter anderem folgende Klauseln:

§ 4 Nr. 6:

Schönheitsreparaturen trägt der ... Mieter (vgl. § 13).

2 § 13 Nr. 1 Satz 1:

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster.

3 Das Mietverhältnis endete am 28. Februar 2007. Der Beklagte, der unstreitig starker Raucher war, hat die Wohnung vor Auszug zumindest teilweise renoviert, jedoch nach Ansicht der Klägerin nicht sach- und fachgerecht, weil das "Nikotin" trotz verschiedener Anstricharbeiten wieder durchgeschlagen sei. Die Klägerin forderte den Beklagten Anfang März 2007 erfolglos auf, Wände und Decken mit einem Nikotingrund und anschließend mit Dispersionsfarbe deckend weiß zu streichen.

4 Die Klägerin hat den Beklagten auf Zahlung von 4.091,37 € Schadensersatz für die Ausführung von Malerarbeiten, abzüglich 608,61 € Kaution, zuzüglich 1.111,17 € Mietrückstand sowie 370,39 € Nutzungsentschädigung für den Monat März 2007, in dem die von der Klägerin veranlassten Malerarbeiten ausgeführt wurden, somit insgesamt in Höhe von 4.964,32 € nebst Zinsen in Anspruch genommen.

5 Das Amtsgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten war teilweise erfolgreich. Das Beru-

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

fungsgericht hat die Verurteilung des Beklagten, nachdem die Parteien unstreitig gestellt hatten, dass auf den Mietrückstand 718,29 € gezahlt wurden, unter Klageabweisung im Übrigen auf Zahlung von 2.557,02 € (1.924,36 € Renovierungskosten, 370,39 € Mietausfall, 262,27 € rückständige Miete) nebst Zinsen ermäßigt. Mit der vom Berufungsgericht beschränkt zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter, soweit er zur Zahlung von mehr als 262,27 € nebst Zinsen verurteilt worden ist.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

7 Über die Revision des Beklagten ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Klägerin in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Klägerin, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79, 81 f.).

I.

8 Das Berufungsgericht hat - soweit noch von Interesse - zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9 Die Klägerin habe neben den Ansprüchen auf rückständige Miete in Höhe von 262,27 € und auf Schadensersatz wegen Mietausfalls für März 2007 in Höhe von 370,39 € Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB. Diese Forderung reduziere sich unter Verrechnung mit dem Kautionsbetrag von 608,61 € auf 1.924,36 €.

10 Der Beklagte sei bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in dem von der Klägerin verlangten Umfang verpflichtet gewesen. Zwar ergäben sich Bedenken gegen die Wirksamkeit der Vertragsklauseln § 4 Nr. 6 und § 13 des Mietvertrages daraus, dass nach der Klausel ein Anstrich der Fenster und Türen vorgeschrieben sei ohne die Beschränkung, dass nur ein Anstrich der Fenster von innen, der Innentüren und der Innenseite der Wohnungseingangstür gemeint sei. Nach der in § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung enthaltenen Regelung, wonach zum Umfang der Schönheitsreparaturen insoweit nur das Streichen "der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen" umfasst sei, stelle eine Verpflichtung des Mieters, auch die Außenseiten der Fenster und die zum Treppenflur gewandte Seite der Wohnungseingangstür zu streichen, eine unangemessene Benachteiligung dar.

11 Die Unwirksamkeit der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in Bezug auf Fenster und Türen habe jedoch nicht zur Folge, dass die gesamte Klausel des § 13 des Mietvertrages unwirksam wäre. Nach der "blue pencil rule" sei es möglich, den Passus "sowie der Fenster und Türen" aus der Klausel zu streichen, ohne dass der verbleibende Text damit unverständlich werde. In einer solchen Streichung sei kein Verstoß gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion zu sehen.

12 Die Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen sei auch nicht deshalb unwirksam, weil der Mietvertrag auch eine so genannte Quotenklausel enthalte.

13 Der Beklagte habe den ihm obliegenden Beweis, dass er die von ihm hiernach geschuldeten Anstricharbeiten in der betroffenen Wohnung ordnungsgemäß durchgeführt habe, nicht erbracht.

II.

14 Diese Beurteilung hält, soweit sie revisionsrechtlichter Nachprüfung unterliegt, dieser in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die im Formularmietvertrag von der Klägerin als Vermieterin gestellte Schönheitsreparaturklausel in vollem Umfang unwirksam. Daher steht der Klägerin gegen den Beklagten weder ein Schadensersatzanspruch wegen nicht oder nicht fachgerecht ausgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 1.924,36 € noch ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Mietausfalls in Höhe von 370,39 € für den Monat März 2007 zu.

15 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Regelung in § 13 Nr. 1 Satz 1 des Mietvertrages, wonach der Mieter im Rahmen der ihm nach § 4 Nr. 6 des Mietvertrages auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auch das Streichen der Türen und der Fenster schuldet, den Mieter insoweit unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB benachteiligt und deshalb unwirksam ist (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II 1; anders noch Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, NZM 2004, 903, unter II 1).

16 a) Der Begriff der Schönheitsreparaturen bestimmt sich nach allgemeiner Auffassung auch bei preisfreiem Wohnraum anhand der in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthaltenen Definition, wonach als Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen anzusehen sind (vgl. Senatsurteile vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08, WuM 2009, 286, Tz. 10, und vom 13. Januar 2010, aaO, unter II 1 a; BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 15/07, NZM 2009, 126, Tz. 19; jeweils

m.w.N.). Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs der Schönheitsreparaturen auf die in dieser Bestimmung aufgeführten Arbeiten bildet zugleich den Maßstab der Klauselkontrolle und markiert auf diese Weise die Grenze dafür, welche Arbeiten dem Mieter in einer Klausel über dessen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt werden dürfen. Dementsprechend ist eine formularvertragliche Erweiterung dieser Arbeiten über den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV beschriebenen Inhalt hinaus - zumindest bei Fehlen einer angemessenen Kompensationsregelung - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (vgl. Senatsurteile vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 11, und vom 13. Januar 2010, aaO; jeweils m.w.N.).

17 b) Das - jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (§ 305c Abs. 2 BGB) in der Klausel enthaltene - Streichen der Wohnungseingangstüren und Fenster von außen ist in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV ausgeklammert worden. Denn auch diese Arbeiten überschreiten den Bereich der Schönheitsreparaturen, weil es bei ihnen nicht mehr um die Beseitigung einer typischerweise vom Mieter verursachten Abnutzung des dekorativen Erscheinungsbildes innerhalb der gemieteten Wohnung geht (Senatsurteile vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 10 f.; und vom 13. Januar 2010, aaO, unter II 1 b; jeweils m.w.N.).

18 2. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Unrecht angenommen, dass die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zur Vornahme des Außenanstrichs der Fenster und der Wohnungseingangstüren nur zur Folge habe, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen bei Türen und Fenstern insgesamt entfalle, im Übrigen aber wirksam sei. Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils für eine gleichlautende Formularklausel klargestellt hat, darf die in § 4 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 Nr. 1 des Mietvertrages unzulässig ausgestal-

tete Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nicht im Wege der Klauselkontrolle in eine zulässige Verpflichtung inhaltlich umgestaltet werden (Senatsurteile vom 18. Februar 2009, aaO, Tz. 12, und vom 13. Januar 2010, aaO, unter II 2). Zwar kann im Rahmen einer Klauselkontrolle eine Formularklausel, die mehrere sachliche, nur formal verbundene Regelungen enthält und sich aus ihrem Wortlaut heraus verständlich und sinnvoll in einen inhaltlich und gegenständlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt, mit ihrem zulässigen Teil aufrechterhalten werden (BGHZ 145, 203, 212; BAG, NZA 2008, 699, 701). Diese Teilbarkeit ist hier aber nicht gegeben, so dass die vom Berufungsgericht vorgenommene Streichung derjenigen Textbestandteile in § 13 Nr. 1 des Mietvertrages, mit denen die Klausel den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV geregelten Gegenstandsbereich von Schönheitsreparaturen überschreitet, der Sache nach eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formularklausel darstellt (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 2010, aaO).

19 Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs sowie ihrer Ausführungsart sind inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass diese bei einer Beschränkung der Unwirksamkeit auf die unzulässige Ausführungsmodalität inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde. Bei einer dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handelt es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelaspekte aufspalten lässt; deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag ist vielmehr insgesamt zu bewerten. Stellt sich diese Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung - sei es hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs - in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, hat dies die Unwirksamkeit der Vornahmeklausel insgesamt zur Folge (Senatsurteil vom 13. Januar 2010, aaO). Eine Aufrechter-

haltung der Klausel in der Weise, dass nur die Renovierungspflicht bezüglich der Türen und Fenster entfällt, würde gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen verstoßen (vgl. hierzu auch Senatsurteil vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 50/09, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II 2).

III.

20 Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben, soweit der Beklagte zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 2.294,75 € nebst Zinsen verurteilt worden ist (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere tatrichterliche Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit hiernach zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die Klägerin von dem Beklagten über den bereits gezahlten Betrag von 718,29 € sowie den von der Revision nicht angegriffenen Betrag von 262,27 € hinaus keine Zahlung

verlangen kann, ist unter Zurückweisung der Berufung des Beklagten im Übrigen die darüber hinausgehende Klage abzuweisen.

Ball Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Spandau, Entscheidung vom 05.10.2007 - 3 C 257/07 -
LG Berlin, Entscheidung vom 28.07.2008 - 67 S 325/07 -