BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 224/07

Verkündet am:
18. Juni 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

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

a) Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat.

b) Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.

BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07 - LG Berlin
AG Pankow/Weißensee

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 25. Juni 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist seit dem 1. Februar 2004 Mieterin einer Wohnung der Beklagten in B. . Im Mietvertrag ist vereinbart, dass die "Allgemeinen Vertragsbedingungen Wohnraum (Stand 01/2002)" [im Folgenden: Vertragsbedingungen] Vertragsinhalt sind. Darin heißt es in § 8 zu den Schönheitsreparaturen:

> "Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Sie sind auch während des Bestehens des Mietverhältnisses auszuführen.
>
> Spätestens sind diese Arbeiten im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der individuellen Abnutzungserscheinungen entsprechend dem folgenden Fristenplan auszuführen bzw. ausführen zu lassen:
>
> In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn-, Schlaf-, Hobbyräumen, Toiletten, Dielen, Fluren alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren innen. Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.

...

Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit:

in Küchen, Bädern, Duschen: länger als 1 Jahr zurück = 33 % der Kosten des Kostenvoranschlages, länger als 2 Jahre zurück = 66 % der Kosten des Kostenvoranschlages

in Wohn-, Schlaf-, Hobbyräumen, Toiletten, Dielen und Fluren: länger als 1 Jahr zurück = 20 % der Kosten des Kostenvoranschlages, länger als 2 Jahre zurück = 40 % der Kosten des Kostenvoranschlages

..."

2 Mit anwaltlichem Schreiben vom 1. August 2006 vertrat die Klägerin die Auffassung, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen nicht wirksam sei, und forderte die Beklagten zur Abgabe einer entsprechenden Erklärung auf. Die Beklagten widersprachen der Auffassung der Klägerin mit Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 4. August 2006.

3 Die Klägerin begehrt Feststellung, dass den Beklagten nach dem Mietvertrag kein Anspruch auf Ausführung von Schönheitsreparaturen zustehe. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten 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:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2007, 1125) hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Die Feststellungsklage sei zulässig. Die Klägerin habe ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung, dass sie zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet sei. Die Feststellung beziehe sich auf ein gegenwärtiges zwischen den Parteien aufgrund des Mietvertrags bestehendes Rechtsverhältnis. Die Beklagten hätten sich durch das Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 4. August 2006 eines Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Ablauf der Renovierungsfristen berühmt. Auch vor Ablauf der Fristen habe der Mieter ein rechtliches Interesse an der Klärung der Rechtsfrage, ob er nach dem Mietvertrag zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sei, etwa um entsprechende Rücklagen bilden zu können.

7 Die Feststellungsklage sei auch begründet, denn die in § 8 der Allgemeinen Vertragsbedingungen enthaltene Regelung zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen sei wegen unangemessener Benachteiligung der Klägerin gemäß § 307 BGB unwirksam.

8 Dies folge allerdings noch nicht daraus, dass die Arbeiten "spätestens im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der individuellen Abnutzungserscheinungen" nach den dort genannten, an dem Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums orientierten Fristen durchzuführen seien. Ungeachtet der Verwendung des Wortes "spätestens" komme durch die im Folgenden vorgesehene Einschränkung ("im Allgemeinen") zum Ausdruck, dass die Fristen nicht aus-

nahmslos verbindlich seien. Die Berücksichtigung der individuellen Abnutzungserscheinungen sei ausdrücklich vorgesehen und führe dem Mieter vor Augen, dass er bei geringerer Abnutzung erst später renovieren müsse.

9 Der Umstand, dass die Quotenhaftungsklausel an starre Fristen gebunden und deshalb unwirksam sei, lasse die in § 8 vorgenommene Abwälzung der Schönheitsreparaturen unberührt. Wenn sich eine Formularklausel vom Wortlaut her sinnvoll in einen inhaltlich zulässigen und in einen inhaltlich unzulässigen Regelungsteil trennen lasse, sei die Aufrechterhaltung des zulässigen Teils geboten. Dies sei hier der Fall, weil bei Wegfall der Quotenklausel eine immer noch verständliche und zulässige Regelung bezüglich der Schönheitsreparaturen verbliebe.

10 Die Unwirksamkeit der Überbürdung der Schönheitsreparaturen ergebe sich aber daraus, dass der Mieterin die Pflicht auferlegt worden sei, die Ausführung in "neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten" vorzunehmen. Diese Klausel, die eine Gestaltung der Räume in einem bestimmten Farbton vorschreibe, greife unzulässig in den Ermessensspielraum des Mieters bezüglich der Gestaltung seiner Wohnung, also seines intimen Lebensbereichs, ein und komme einer unzulässigen Endrenovierungsklausel gleich. Denn der Mieter, der eine vom Vermieter als grell angesehene Farbgebung wähle, müsse spätestens bei Rückgabe der Wohnung eine Renovierung mit Farben vornehmen, die der Vermieter als neutral bewerte. Dieser Leistungspflicht stehe, anders als bei der allgemeinen Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter, auch keine Gegenleistung des Vermieters in Form einer günstigeren Miete gegenüber. Überdies sei die Regelung ebenso unbestimmt wie die vom Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 28. März 2007 (VIII ZR 199/06, WuM 2007, 259) beanstandete Klausel, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen dürfe. Denn es sei

bereits fraglich, was unter einer "neutralen" Farbe zu verstehen sei. Wände in zartem Lindgrün oder Hellblau könnten je nach persönlicher Vorliebe als neutral oder als unangemessen und auffallend empfunden werden. Ob die Ausführung des Putzes in der zunehmend beliebteren Wischtechnik gestattet sei oder nicht, erschließe sich anhand einer solchen Regelung ebenfalls nicht. Die beiden Renovierungsklauseln – die generelle Abwälzung und die Farbwahlklausel – führten insgesamt zu einer unangemessenen Benachteiligung der Klägerin. Würde die Farbwahlklausel gestrichen, wäre damit eine inhaltliche Veränderung der generellen Regelung und somit eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion verbunden.

II.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

12 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Klägerin ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung hat, ob die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen wirksam auf sie übertragen worden ist (§ 256 Abs. 1 ZPO). Entgegen der Auffassung der Revision ist das gegenwärtige Interesse der Klägerin an der Klärung dieser Frage unabhängig davon zu bejahen, ob bereits konkreter Renovierungsbedarf in der Wohnung der Klägerin besteht oder die Beklagten die Durchführung von Schönheitsreparaturen bereits verlangt haben. Das für die Feststellungsklage erforderliche Rechtsschutzinteresse ergibt sich daraus, dass sich die Beklagten im anwaltlichen Schreiben vom 4. August 2006 auf die Wirksamkeit des § 8 der Vertragsbedingungen berufen und sich damit eines Anspruchs gegen die Klägerin berühmt haben. Darauf, ob der Gläubiger einen bereits durchsetzbaren Anspruch geltend macht,

kommt es nicht an (BGH, Urteil vom 10. Oktober 1991 – IX ZR 38/91, NJW 1992, 436, unter 1).

13 2. Zutreffend und in der Revisionsinstanz unangegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass § 8 der Vertragsbedingungen die Berücksichtigung der individuellen Abnutzungserscheinungen der Dekoration ermöglicht und deshalb die formularvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen nicht wegen eines unzulässigen "starren" Fristenplans unwirksam ist.

14 3. Zu Recht hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass die an starre Fristen geknüpfte und deshalb nach der Rechtsprechung des Senats unwirksame Quotenabgeltungsklausel (vgl. Senatsurteil vom 18. Oktober 2006 – VIII ZR 52/06, NZM 2006, 924, Tz. 24) nicht zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen führt. Denn der Zweck der Abgeltungsklausel besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Sie ergänzt deshalb die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen für den Fall, dass die Renovierungspflicht noch nicht fällig ist (Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO, Tz. 22). Das Zusammentreffen der unwirksamen Abgeltungsklausel mit der allgemeinen Schönheitsreparaturklausel führt daher nicht zur Unwirksamkeit der letzteren Klausel.

15 4. Auch der Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die "Farbwahlklausel" wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam sei (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB), ist im Ergebnis beizupflichten.

16 a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts scheitert die hier verwendete Klausel allerdings nicht schon daran, dass sie nicht hinreichend klar

und verständlich ist. Für den durchschnittlichen Mieter ist ohne weiteres ersichtlich, was unter "hellen" Farben zu verstehen ist und dass farbige Gestaltungen wie (zartes) Lindgrün oder Hellblau zwar "hell" sein mögen, aber zu vielen Einrichtungsarten nicht passen und deshalb nicht als "neutral", wie von der Klausel verlangt, angesehen werden können.

17 b) Die Klausel benachteiligt den Mieter aber deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration in der vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass hierfür ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters besteht.

18 aa) Dem Vermieter ist zwar vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran nicht abzusprechen, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses mit einer Dekoration zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur wird deshalb überwiegend angenommen, dass der Mieter nach Treu und Glauben verpflichtet ist, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückzugeben (LG Hamburg, NZM 1999, 838 – grellgrüne Küche; LG Berlin, GE 1995, 115 und 249 – blau lackierte Türrahmen bzw. farbig gestrichene Heizkörper; LG Aachen, WuM 1998, 596 – farbig lackierte Naturholzrahmen; LG Frankfurt am Main, NZM 2007, 922 – Anstrich mit "rotem Vollton"; Emmerich, NZM 2000, 1165, 1161; Kraemer, NZM 2003, 417, 421; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 535 Rdnr. 270; zum Gesichtspunkt der Vertragsverletzung vgl. Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., S. 137 f.). In diese Richtung zielt auch die hier verwendete Farbwahlklausel. Sie setzt dem Mieter zwar mit der Beschränkung auf helle, neutrale und deckende Farben vielleicht einen etwas engeren Rahmen, legt ihn aber nicht auf eine spezielle Deko-

rationsweise fest. Sie stellt auf eine Bandbreite ab, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist. Bezöge sie sich nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung, läge eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht vor. Denn dieser könnte während der Mietzeit nach Belieben dekorieren und selbst entscheiden, ob er beispielsweise mit einem farbigen Anstrich in Kauf nehmen will, dass er am Ende des Mietverhältnisses einen Neuanstrich in neutralen Farben anbringen muss, obwohl die Dekoration noch nicht abgenutzt ist, oder ob er es vorzieht, die Schönheitsreparaturen schon während des Mietverhältnisses entsprechend der Farbwahlklausel in "hellen, neutralen, deckenden Farben" auszuführen, womit ihm auch in gewissem Rahmen unterschiedliche Dekorationsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

19 bb) Entgegen der Auffassung der Revision beschränkt sich die hier verwendete Farbwahlklausel aber nicht auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache. Denn der Klägerin ist in § 8 der Vertragsbedingungen ausdrücklich die Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen auch während des Bestehens des Mietverhältnisses auferlegt. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Farbwahlklausel für Schönheitsreparaturen, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses durchführt, nicht gilt, sehen die Vertragsbedingungen nicht vor. Die Klausel verpflichtet den Mieter daher dazu, die Wohnung auch während der Dauer des – sich möglicherweise über viele Jahre erstreckenden – Mietverhältnisses in einem der Farbwahlklausel entsprechenden Zustand "vorzuhalten", an dem der Vermieter aber erst im Zeitpunkt der Rückgabe im Hinblick auf eine baldige Weitervermietung ein berechtigtes Interesse hat. Eine formularvertragliche Beschränkung des Mieters, sich in der Wohnung nach seinem Geschmack einzurichten, für die kein anerkennenswertes Interesse des Vermieters zu erkennen ist, ist nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Senatsurteil vom 28. März 2007 – VIII ZR 199/06, NZM 2007, 398, Tz. 10)

20 c) Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen ist die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Eine Aufrechterhaltung der Vertragsbestimmungen über die Schönheitsreparaturen ohne die Farbwahlklausel oder mit dem Inhalt, dass die Farbwahlklausel nur für das Ende des Mietverhältnisses gilt, wäre nur mittels einer inhaltlichen und gegebenenfalls sprachlichen Umgestaltung möglich und käme einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleich. An die Stelle der unzulässigen Schönheitsreparaturklausel tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB (Senatsurteile vom 18. Oktober 2006, aaO, Tz. 27, sowie vom 5. März 2008 – VIII ZR 95/07, NZM 2008, 363, Tz. 20).

Ball Wiechers Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 06.12.2006 - 7 C 302/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 25.06.2007 - 62 S 341/06 -