BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 283/07

Verkündet am:
22. Oktober 2008
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 307 Bb, Cl, 535

Die in einem Formularmietvertrag über Wohnraum enthaltene Klausel

"Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle drei Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle fünf Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle sieben Jahre.

Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden."

hält der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand.

BGH, Urteil vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07 - LG Hamburg
AG Hamburg-Altona

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers, Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 16, vom 9. Oktober 2007 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als auf die Berufung der Beklagten die Klage in Höhe von 7.400,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 9. März 2007 im Hinblick auf den Schadensersatzanspruch der Kläger wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Kläger in H. . Der am 17./20. Mai 1996 geschlossene Formularmietvertrag der Parteien sah in § 17 Nr. 2 ("Instandhaltung der Mieträume") vor:

> "Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und

Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle drei Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle fünf Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle sieben Jahre.

Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden."

2 Das Mietverhältnis endete vertragsgemäß zum 30. Juni 2006. Durch Schreiben vom 4. Juli 2006 forderten die Kläger die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 24. Juli 2006 erfolglos zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf. Die dafür entstehenden Kosten belaufen sich nach einem von den Klägern vorprozessual eingeholten Gutachten auf 7.400,48 € netto. Das Amtsgericht hat die Beklagten unter anderem zur Zahlung dieser Summe nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insoweit abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Zahlungsverlangen insoweit weiter.

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:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht (Landgericht Hamburg, NZM 2008, 40) hat, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Den Klägern stehe kein Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 7.400,48 € wegen der Nichtvornahme von Schönheitsreparaturen gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Die Beklagten seien nicht verpflichtet gewesen, bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

6 Die in § 17 Nr. 2 des Mietvertrags enthaltene Klausel schränke den Mieter unangemessen ein, da die Verpflichtung, die Holzteile in einem bestimmten Farbton zurückzugeben, dazu führe, dass der Mieter unabhängig von seiner letzten Renovierung zur Neudekoration verpflichtet sei, sofern er die Holzteile in rechtlich zulässiger Weise in einem Farbton gestrichen habe, der den Vorgaben der Klausel nicht entspreche. Die Klausel enthalte somit eine Verpflichtung, die gegebenenfalls über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehe. Dies führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters, die gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB die Unwirksamkeit der mit der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbarenden Klausel zur Folge habe.

7 Zwar sei der Mieter, der eine ungewöhnliche Farbgestaltung wähle, auch dann zur Neudekoration verpflichtet, wenn eine Renovierungspflicht nicht bestehe. Dies beruhe allerdings auf einer Vertragsverletzung. Eine solche sei jedoch nicht bereits dann anzunehmen, wenn die Holzteile nicht in "Weiß oder in hellen Farbtönen" gestrichen zurückgegeben würden, da Anstriche im mittleren

Helligkeitsbereich keine Verpflichtung zur Neurenovierung unabhängig von ihrem Zustand auslösten. Sofern der Mieter aber eine Farbgestaltung wähle, die nicht durch den Zustand bei Vertragsbeginn vorgegeben oder nicht als weiß oder hell zu werten sei, sei er gemäß § 17 Nr. 2 des Mietvertrags verpflichtet, die Holzteile unabhängig von ihrem Zustand neu zu streichen. Dies führe zu einer unangemessenen Belastung des Mieters und zur Unwirksamkeit der Klausel.

8 Als Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Farbwahl sei die Überbürdung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen schlechthin unwirksam. Zwar ließe sich der unangemessene Regelungsteil ohne Weiteres streichen. Dies bedeute aber eine inhaltliche Veränderung der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen und eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der unangemessenen Formularvertragsregelung, die auch dann nicht zulässig sei, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten seien. Die Klauseln seien miteinander verknüpft, da sich der Inhalt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zumindest im Hinblick auf die Holzteile aus den Vorgaben der Klausel ergebe, sodass die Streichung zu einer inhaltlichen und damit nicht zulässigen Umgestaltung der Klausel führen würde. Das gelte auch in Anbetracht der Tatsache, dass die Klausel auf Lackteile beschränkt sei. Auch darin sei ein Verstoß gegen das Übermaßverbot zu sehen.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

10 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagten auf Schadensersatz statt der Leistung

gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht verneint werden. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist die formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die beklagten Mieter nicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

11 1. Die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf die Beklagten gemäß § 17 Nr. 2 Satz 1 bis 4 des Mietvertrags sieht keinen unzulässigen starren Fristenplan vor, denn diese Bestimmungen ermöglichen die Berücksichtigung des tatsächlichen Abnutzungsgrades der Mieträume. Der Senat kann die Klausel selbst auslegen, weil das Berufungsgericht dies unterlassen hat und weitere Feststellungen dazu nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteil vom 13. Februar 2008 - VIII ZR 105/07, WuM 2008, 219 = NJW 2008, 1218, Tz. 18 m.w.N.). Zwar führt eine formularvertragliche Bezugnahme auf "die üblichen Fristen" zu einem starren Fristenplan und damit zur Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB (Senatsurteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05, WuM 2006, 377 = NJW 2006, 2113: "Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen."). Die hier verwendete abgeschwächte Formulierung "Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein ..." (§ 17 Nr. 2 Satz 4 des Mietvertrags) verleiht dem Fristenplan jedoch - für den durchschnittlichen Mieter erkennbar - den Charakter einer lediglich unverbindlichen Orientierungshilfe. Etwas anderes macht auch die Revisionserwiderung nicht geltend.

12 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts führt die formularvertragliche Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf die Beklagten auch nicht im Zusammenwirken mit § 17 Nr. 2 Satz 6 des Mietvertrags zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters.

13 a) Die Klausel differenziert zwischen "lackierten" Holzteilen, die (allein) in dem bei Vertragsbeginn "vorgegebenen" Farbton zurückzugeben sind, und "farbig gestrichenen" Holzteilen, die außer in dem ursprünglichen Farbton auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden können. Das ist, wie sich aus dem Sinnzusammenhang der beiden Regelungen ergibt, so zu verstehen, dass mit lackierten Holzteilen solche Holzteile gemeint sind, die nicht mit einem deckenden Farbanstrich versehen, sondern mit Klarlack oder einer transparenten Lasur gestrichen sind.

14 b) Die Verpflichtung des Mieters, lackierte bzw. farbig gestrichene Holzteile in keinem anderen als den nach der Klausel zulässigen Farbtönen zurückzugeben, ist für sich genommen unbedenklich und führt auch nicht zu einer unangemessenen Einschränkung des Mieters bei der Vornahme der ihm übertragenen Schönheitsreparaturen.

15 aa) Die Klausel beschränkt sich in ihrem unmittelbaren Anwendungsbereich auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietwohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses. Auf diesen Zeitpunkt bezogen ist sie - isoliert betrachtet - schon deswegen unbedenklich, weil für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Interesse des Mieters an einer seinen Vorstellungen entsprechenden farblichen Gestaltung der Wohnung nicht mehr besteht, das gegen das Interesse des Vermieters, die Mieträume in der von ihm gewünschten farblichen Gestaltung zurückzuerhalten, abzuwägen wäre.

16 bb) Allerdings wird ein wirtschaftlich vernünftig denkender Mieter sich schon während des laufenden Mietverhältnisses bei einem erforderlich werdenden Neuanstrich der Holzteile von der Überlegung leiten lassen, dass er bei der Wahl einer farblichen Gestaltung, die nicht der für den Zeitpunkt der Rückgabe vereinbarten entspricht, Gefahr läuft, bei seinem Auszug den Anstrich erneuern

zu müssen, auch wenn dies nach dem Grad der Abnutzung noch nicht erforderlich wäre. Ein auf die Vermeidung unnötiger Kosten bedachter Mieter wird daher schon bei Anstricharbeiten während des laufenden Mietverhältnisses eine farbliche Gestaltung wählen, die der für den Zeitpunkt der Rückgabe geschuldeten entspricht. Die daraus resultierende faktische Einschränkung der - grundsätzlich anzuerkennenden - Freiheit des Mieters, sich in den Mieträumen nach seinem Geschmack einzurichten, ist jedoch hinzunehmen.

17 (1) Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils bereits bei der Beurteilung einer Farbwahlklausel für die laufenden Schönheitsreparaturen entschieden hat, ist dem Vermieter 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 (Senatsurteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 18 m.w.N. aus der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur). Der Senat hat daher bereits ausgesprochen, dass eine nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung bezogene Farbwahlklausel, die den Mieter nicht auf eine spezielle Dekorationsweise festlegt, sondern ihm eine Bandbreite ("neutrale, helle, deckende Farben und Tapeten") vorgibt, die zu den unterschiedlichsten Einrichtungsstilen passt und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar ist, den Mieter nicht unangemessen benachteiligt (Senatsurteil aaO).

18 Dasselbe gilt für die hier zu beurteilende Klausel, soweit sie die "farbig gestrichenen" Holzteile betrifft. Sie legt den Mieter nicht auf einen bestimmten Farbton fest, sondern belässt ihm neben dem ursprünglich vorhandenen Farbton einen ausreichenden Entscheidungsspielraum in der Bandbreite heller Farbtöne. Dass der Mieter mit der Beschränkung auf helle Farbtöne oder die Farbe Weiß auf ein Spektrum festgelegt wird, das möglicherweise enger ist als die

Bandbreite an farblichen Gestaltungen, die noch nicht als Vertragsverletzung anzusehen wären, rechtfertigt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht die Annahme einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters. Eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB ist dann gegeben, wenn der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen (st. Rspr., z.B. BGHZ 90, 280, 284). Das ist hier nicht schon deswegen anzunehmen, weil die von den Klägern verwendete Klausel die Grenzen des Erlaubten enger zieht und damit Gestaltungsmöglichkeiten ausschließt, die dem Mieter ohne die Klausel erlaubt wären. Vielmehr bedarf es innerhalb des dem Mieter grundsätzlich Erlaubten einer umfassenden Würdigung der Interessen beider Parteien. Dem Interesse des Mieters, sich in den Mieträumen nach seinem Geschmack einzurichten, steht das Interesse des Vermieters gegenüber, die Wohnung in einer neutralen farblichen Gestaltung zurückzuerhalten, die für einen möglichst großen Kreis von Mietinteressenten akzeptabel ist. Wenn die Klausel diesen Interessenwiderstreit dahin löst, dass sie den Mieter auf ein Maß an Gestaltungsfreiheit beschränkt, das zwar enger ist als der durch die Grenze zur Vertragswidrigkeit bestimmte Spielraum, ihm aber noch eine gewisse Bandbreite an Wahlmöglichkeiten belässt, so wird der Mieter dadurch noch nicht unangemessen benachteiligt.

19 (2) In Bezug auf "lackierte" Holzteile fehlt es allerdings an einem Gestaltungsspielraum hinsichtlich der farblichen Gestaltung, weil die Klausel den Mieter insoweit auf den allein zulässigen ursprünglichen - bei Vertragsbeginn "vorgegebenen" - Farbton festlegt. Bei umfassender Würdigung der hierdurch berührten Interessen der Parteien ist aber auch diese weitgehende Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeit des Mieters nicht zu beanstanden. Denn auf Seiten des Vermieters fällt der Umstand ins Gewicht, dass bei einer transparenten La-

ckierung oder Lasur - anders als bei einem deckenden Farbanstrich - eine Veränderung des Farbtons entweder überhaupt nicht mehr oder nur mit einem Eingriff in die Substanz der lackierten/lasierten Holzteile (Abschleifen) rückgängig gemacht werden kann. Eine Veränderung der Mieträume, die eine Substanzverletzung zur Folge hat, ist dem Mieter aber nicht gestattet.

III.

20 Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil daher keinen Bestand haben, soweit es mit der Revision angegriffen worden ist. Es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - zum Grund des von den Klägern geltend gemachten Schadensersatzanspruchs wegen des Unterlassens geschuldeter Schönheitsreparaturen und zur Höhe des behaupteten Schadens keine Feststellungen getroffen hat. Die Sache ist daher im Umfang der Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1, 3 ZPO).

Ball Wiechers Dr. Wolst

Dr. Frellesen Hermanns

Vorinstanzen:
AG Hamburg-Altona, Entscheidung vom 20.03.2007 - 316 C 233/06 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 09.10.2007 - 316 S 35/07 -