# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 285/12

Verkündet am:
29. Mai 2013
Ermel
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 307 Bb

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht:

"Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts",

ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Aufgabe von Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff., und von Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663).

BGH, Urteil vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12 - LG Berlin
AG Berlin-Pankow/Weißensee

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Mai 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Frellesen und Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 17. Juli 2012 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte war in der Zeit vom 1. März 2009 bis 31. Dezember 2010 Mieter einer Wohnung der Klägerin in B. . Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende vorformulierte Regelungen:

> "§ 4 Abs. 5 b: Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen (vgl. hierzu auch § 12). Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.
>
> § 4 Abs. 5 c: Die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter wurde bei der Berechnung der Miete berücksichtigt. Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen nach § 12 Abs. 1

des Mietvertrages noch nicht fällig, so hat sich der Mieter nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen:

Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts. Der hiervon von dem Mieter zu zahlende Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis der vollen Fristen nach § 12 Abs. 1 des Mietvertrags zu der zwischen Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen (wenn keine Arbeiten ausgeführt wurden, ist der Mietvertragsbeginn maßgeblich) und Beendigung des Mietverhältnisses vergangenen Zeit (z. B. bei Mietdauer von 18 Monaten zu tragender Anteil der Kosten bei Wohnräumen von 18/60 [18 von 60 Monaten]). Lässt dies der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses zu (insbesondere infolge besonders pfleglicher Behandlung, Verwendung hochwertiger Materialien etc.), ist der Erhaltungszustand also überdurchschnittlich, erfolgt eine angemessene Reduzierung des durch den Mieter zu tragenden Anteils; bei der Berechnung des reduzierten Anteils tritt an die Stelle der zwischen Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen (wenn keine Arbeiten ausgeführt wurden zwischen Mietvertragsbeginn) und Beendigung des Mietverhältnisses vergangenen Zeit diejenige Zeit, nach der sich die Wohnung in der Regel in dem bei Beendigung des Mietverhältnisses vorgefundenen Zustand befunden hätte (z. B. anstelle tatsächlicher Nutzungsdauer von 30 Monate nur 15 Monate –> zu tragender Anteil der Kosten bei Wohnräumen von 15/60 anstelle von 30/60). Können die Parteien hierüber keine Einigkeit erzielen, bestimmt der Vermieter den vom Mieter zu tragenden reduzierten Anteil nach billigem Ermessen.
Der Mieter kann seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorkommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in Kosten sparender Eigenarbeit fachgerecht ausführt oder ausführen lässt. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist der Mieter für den Zeitpunkt der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen sowie für einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung darlegungs- und beweispflichtig.
Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen und Schadensersatz bei Fälligkeit der Schönheitsreparaturen bleibt von vorstehender Regelung unberührt."

2 Am 4. Januar 2011 fand die Übergabe der Wohnung statt. Dabei wurde ein von beiden Seiten unterzeichnetes Übergabeprotokoll erstellt. Mit Schreiben vom 10. Januar 2011 forderte die Klägerin den Beklagten unter Fristsetzung zur Erneuerung des Schließzylinders an der Wohnungstür, zur Reinigung des Tep-

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

pichbodenbelags und zur Nachbearbeitung/Neuvornahme von Streicharbeiten auf. Der Beklagte lehnte die Mängelbeseitigung ab. Für den von der Klägerin veranlassten Austausch des Schließzylinders und die Reinigung der Teppichböden fielen Kosten in Höhe von insgesamt 280,83 € (148,89 € + 131,94 €) an, deren Ersatz die Klägerin, nebst Zinsen, verlangt. Die Klägerin holte außerdem einen Kostenvoranschlag eines Grundstücks- und Gebäudeserviceunternehmens über die Durchführung von Schönheitsreparaturen ein. Von den dort aufgeführten Malerarbeiten in Höhe von 3.055 € netto macht sie unter Ansatz der in § 12 Abs. 1 des Mietvertrags genannten Fristen und der Nutzungsdauer von 22 Monaten einen Teilbetrag von 1.055,32 € nebst Zinsen geltend.

3 Das Amtsgericht hat der Klage nur in Höhe von 280,83 € nebst Zinsen stattgegeben und eine Verpflichtung des Beklagten zu einer quotalen Abgeltung der Dekorationspflicht verneint. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren auf Zahlung eines Abgeltungsbetrags von 1.055,32 € nebst Zinsen weiter.

## Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

### I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2012, 1231) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Abgeltung der bei Vertragsende noch nicht fällig gewordenen Schönheitsreparaturen. Die Abgeltungsklausel in § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags sei als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Zwar seien Quotenabgeltungsklauseln nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Grunde zulässig. Die von der Beklagten verwendete Quotenabgeltungsklausel mit der dem Mieter eingeräumten Möglichkeit, der Zahlungspflicht durch Selbstvornahme am Ende des Mietverhältnisses zuvorzukommen, sei nicht schon deswegen als unwirksam anzusehen, weil sie faktisch zu einer Endrenovierungspflicht des Mieters führen würde, die allgemein als unzulässig angesehen werde. Denn zu einer eigenen Renovierung werde sich der Mieter nur dann entschließen, wenn dies für ihn im Hinblick auf die zu tragenden Kosten vorteilhaft sei.

7 Die vorliegend zu beurteilende Klausel sei aber deswegen unwirksam, weil sie die Ermittlung des Abgeltungsbetrags aufgrund eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlags vorsehe. Sie unterscheide sich von der durch das Senatsurteil vom 26. September 2007 (VIII ZR 143/06) gebilligten Klausel, bei der der Abgeltungsbetrag anhand eines Kostenvoranschlags eines von den Vertragsparteien ausgewählten Malerfachgeschäfts ermittelt worden sei. Soweit der Senat in seinem Rechtsentscheid vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88) eine Klausel, die - wie hier - die Einholung eines Kostenvoranschlags durch den Vermieter vorgesehen habe, mit der Begründung als wirksam erachtet habe, aus Sinn und Zweck dieser Regelung ergebe sich, dass der Mieter dem Kostenvoranschlag widersprechen könne, sei diese Rechtsprechung zwischenzeitlich überholt.

8 Im Lichte der Fortentwicklung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und des in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB inzwischen normierten Transparenzgebots könne der im Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs vom

6. Juli 1988 zum Ausdruck gekommenen rechtlichen Beurteilung nicht mehr gefolgt werden. Die in der streitgegenständlichen Klausel statuierte Pflicht, eine auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags eines Malerfachbetriebs ermittelte Quote zu entrichten, lasse es schon fraglich erscheinen, ob für den verständigen Mieter erkennbar sei, dass es sich hierbei nur um eine unverbindliche Berechnungsgrundlage handele. Eine Auslegung der Klausel in diesem Sinne komme einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleich. Die Klausel sei daher schon wegen ihrer Intransparenz gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

9 Zudem sei die Auswahl des Malerbetriebs ausschließlich dem Vermieter vorbehalten. Dies müsse der Mieter jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung dahin verstehen, dass von ihm eingeholte Alternativangebote von vornherein unbeachtlich seien. Zumindest die Kumulation beider Gesichtspunkte führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters und damit zu einer Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel gemäß § 307 BGB.

10 An dieser Bewertung ändere die im Falle fehlender Einigung der Parteien eingreifende Regelung über Kostenabschläge bei verhältnismäßig geringfügiger Abnutzung oder besonders aufwendiger Dekoration nichts. Zwar setze diese Regelung voraus, dass der Mieter den Kostenansatz des Vermieters in Frage stellen könne. Sie beschränke sich aber nur auf einen möglichen Streit der Parteien darüber, inwieweit der Anteil des Mieters infolge besonders schonenden Umgangs oder besonders hochwertiger Dekoration zu reduzieren sei.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen. Der Klägerin steht kein Anspruch auf Zahlung einer Abgeltungsquote gemäß § 535 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 5 c des Mietvertrages zu. § 4 Abs. 5 c des Mietvertrages, der der Klägerin einen Anspruch auf anteiligen Ersatz der Kosten für bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällige Schönheitsreparaturen gewährt, benachteiligt den Beklagten unangemessen und ist daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

12 1. Nach den unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags um eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Die dort geregelte Quotenabgeltungsklausel benachteiligt den Beklagten deshalb unangemessen, weil sie bestimmt, dass die Bemessung des Abgeltungsbetrags auf der Grundlage des Kostenvoranschlags eines von der Klägerin ausgewählten Malerfachgeschäfts zu erfolgen hat. Dabei kann dahin stehen, ob sich eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten - wie das Berufungsgericht annimmt - aus einer möglichen Intransparenz der Klausel (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) ergibt. Denn jedenfalls hält § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand.

13 2. Der Zweck einer Quotenabgeltungsklausel besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter grundsätzlich nicht unangemessen, weil die Abwälzung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen – deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, wenn das Mietverhältnis bis zum Eintritt der Fälligkeit der

Schönheitsreparaturverpflichtung fortbestanden hätte - rechtlich und wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume darstellt, die er andernfalls - bei einer den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (§ 535 Abs. 1 Satz 2, § 538 BGB) - über eine höhere Bruttomiete im Voraus abgelten müsste (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff.; Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, WuM 2007, 684 Rn. 15 mwN). Insbesondere stellt sie keine unzulässige "verkappte Endrenovierungsklausel" dar, denn sie verpflichtet den Mieter gerade nicht zur Renovierung der Räume (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 77/03, NJW 2004, 3042 unter II 2 a cc).

14 3. Bei der inhaltlichen Gestaltung einer Quotenabgeltungsklausel ist jedoch auf die berechtigten Belange des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen. Diesen Anforderungen wird die von der Klägerin verwendete Klausel nicht in jeder Hinsicht gerecht.

15 a) Nach der Abgeltungsklausel der Klägerin ist Berechnungsgrundlage für die vom Beklagten zu zahlenden Beträge "ein Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts". Diese Bestimmung ist mehrdeutig. Sie kann - wie dies der Senat in früheren Entscheidungen angenommen hat - zum einen dahingehend ausgelegt werden, dass sich der Mieter nur an notwendigen Renovierungskosten zu beteiligen hat und der Kostenvoranschlag dazu nur als (unverbindliche) Berechnungsgrundlage dient, deren Richtigkeit und Angemessenheit der Mieter bestreiten kann (Senatsbeschluss vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, aaO S. 82; Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663 unter II 1). Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, lässt die genannte Klausel zum anderen aber auch die Deutung zu, dass dem Kostenvoranschlag des vom Vermieter ausgewählten Malerfach-

geschäfts bindende Wirkung für die Bemessung der Abgeltungsquoten zukommt, also dem Mieter die Möglichkeit abgeschnitten ist, Einwendungen gegen dessen Richtigkeit und Angemessenheit zu erheben oder gar auf eine Berechnung nach Maßgabe eines von ihm eingeholten günstigeren Kostenvoranschlags zu dringen.

16 aa) Anders als die Revision meint, steht einer solchen Auslegung nicht entgegen, dass der Klägerin ohne eine entsprechende Regelung im Zweifel ein gesetzliches Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 Abs. 1, 3, § 316 BGB zustünde. Diese Argumentation verfängt schon deswegen nicht, weil ein solches Leistungsbestimmungsrecht voraussetzt, dass der Beklagte dem Grunde nach eine quotale Abgeltung schuldet. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn eine vertragliche Quotenabgeltungsregelung nicht oder jedenfalls nicht wirksam getroffen worden ist. Davon abgesehen fehlt in der von der Klägerin verwendeten Klausel ein Hinweis darauf, dass der Kostenvoranschlag nach billigem Ermessen zu erfolgen hat. Dass er von einem Malerfachgeschäft zu erstellen ist, besagt noch nichts über die Billigkeit der darin aufgeführten Kostenpositionen.

17 bb) Den weiteren Regelungen in § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags lässt sich ebenfalls nicht entnehmen, dass der Beklagte den von der Klägerin eingeholten Kostenvoranschlag uneingeschränkt bestreiten oder jedenfalls auf Billigkeit überprüfen lassen kann.

18 (1) Anders als die Revision meint, ergibt sich aus dem Regelungszusammenhang der Klausel nicht, dass dem Mieter das Recht zusteht, den eingeholten Kostenvoranschlag (uneingeschränkt) zu bestreiten. Der von der Revision herangezogene § 4 Abs. 5 c Satz 8 des Mietvertrags legt dem Mieter zwar die Darlegungs- und Beweislast für den Zeitpunkt der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen und für einen überdurchschnittlichen Erhal-

tungszustand der Wohnräume auf und gesteht ihm daher das Recht zu, diesbezügliche Angaben des Vermieters in Frage zu stellen. Diese Regelung bezieht sich aber nach ihrem Wortlaut, ihrem Sinn und Zweck sowie ihrer Systematik nicht auf die Ermittlung etwaiger Abgeltungsbeträge, sondern betrifft ausschließlich den Fall, dass der Mieter einer anteiligen Zahlungspflicht durch Vornahme der - noch nicht fälligen - Schönheitsreparaturen die Grundlage entzieht. Dem genannten Passus kann daher nicht als "vor die Klammer gezogene Regelung" Aussagekraft für die Berechnung der Abgeltungsbeträge beigemessen werden.

19 (2) Dass der Kostenanschlag nur dann verbindlich sein soll, wenn er der Billigkeit entspricht, ist der Abgeltungsklausel ebenfalls nicht (jedenfalls nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit) zu entnehmen. Die Klausel sieht eine Bestimmung nach billigem Ermessen nur in anderem Zusammenhang vor, nämlich für den Fall des Scheiterns einer Einigung über die Berechnung der bei einem "überdurchschnittlichen Erhaltungszustand" vorzunehmenden Quotenabschläge (§ 4 Abs. 5 c Satz 6 des Mietvertrags). Für die Berechnung der Abgeltungsbeträge als solche (§ 4 Abs. 5 c Satz 3 des Mietvertrags) fehlt dagegen ein Hinweis auf den bei der Erstellung des Kostenvoranschlags anzulegenden Maßstab. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die Regelung in § 4 Abs. 5 c Satz 6 des Mietvertrags nach Sinn, Wortlaut und Regelungszusammenhang nicht das vom Vermieter einzuholende Kostenangebot erfasst. Vielmehr unterscheidet § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags zwischen dem - der Billigkeitsprüfung unterworfenen (vgl. §§ 316, 315 Abs. 1, 3 BGB) - einseitigen Kostenabschlagsbestimmungsrecht des Vermieters und der für die Berechnung der Abgeltungsbeträge maßgeblichen Preisgestaltung eines Malerfachbetriebs.

20 b) Bei der Prüfung der Wirksamkeit der Abgeltungsklausel in § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags ist diejenige Auslegung zugrunde zu legen, nach der dem vom

Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag verbindliche Wirkung zukommt und es dem Mieter verwehrt ist, hiergegen Einwendungen zu erheben. Denn nach neuerer Rechtsprechung ist für die Inhaltskontrolle einer mehrdeutigen Allgemeinen Geschäftsbedingung nicht nur im Verbandsprozess, sondern auch im - hier gegebenen - Individualprozess von mehreren möglichen Deutungen die kundenfeindlichste Auslegung, also diejenige maßgebend, die zur Unwirksamkeit der Klausel führt (BGH, Urteil vom 29. April 2008 - KZR 2/07, BGHZ 176, 244 Rn. 19 mwN; Senatsurteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08, NJW 2009, 3716 Rn. 8). Hierdurch wird zum einen § 305c Abs. 2 BGB Rechnung getragen, wonach sich Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders auswirken, und zum anderen vermieden, dass die Entscheidung im Individualprozess auf eine Klausel gegründet wird, die im Verbandsprozess für unwirksam zu erklären wäre (BGH, Urteil vom 29. April 2008 - KZR 2/07, aaO).

21 Soweit sich aus früheren Senatsentscheidungen (Beschluss vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, aaO; Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, aaO) etwas anderes ergibt, sind die dort getroffenen Aussagen durch die beschriebene Entwicklung überholt. Der Senat hält daher an diesen Entscheidungen nicht mehr fest.

22 c) § 4 Abs. 5 c Satz 3 des Mietvertrags beschneidet in seiner kundenfeindlichsten Auslegung den Beklagten unangemessen in dessen Rechten. Denn der eingeholte Kostenvoranschlag ist bei dieser Auslegung auch dann für die Bemessung der vom Beklagten zu zahlenden Abgeltungsbeträge verbindlich, wenn der von der Klägerin ausgewählte Fachbetrieb einen unzutreffend hohen Renovierungsaufwand zugrunde gelegt oder überhöhte Preise angesetzt hat. Dies führt zur Unwirksamkeit der Klausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

23 d) Folge der unangemessenen Beschränkung der Rechte des Mieters bei der Berechnung der Abgeltungsbeträge ist die Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel schlechthin (vgl. Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, aaO Rn. 11 ff., 24 ff.). Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klausel kommt wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778 Rn. 26 mwN). An die Stelle der unzulässigen Klausel tritt die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die dem Vermieter die Instandhaltung auferlegt (Senatsurteile vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06, aaO Rn. 27; vom 5. März 2008 - VIII ZR 95/07, NJW 2008, 1438 Rn. 20 mwN).

24 4. Die Revision stützt ihr Zahlungsbegehren hilfsweise auf §§ 662, 669 BGB. Sie macht hierzu geltend, der Beklagte habe der Klägerin bei Rückgabe der Wohnung den Auftrag erteilt, die Wohnung auf seine Kosten zu renovieren, wofür sie nun einen Vorschuss verlangen könne. Dieser Auftrag sei dadurch zustande gekommen, dass im Übergabeprotokoll ein vorformulierter Renovierungsauftrag angekreuzt worden sei, den der Beklagte durch seine Unterschrift gebilligt habe. Dies verhilft der Revision jedoch nicht zum Erfolg. Sie vermag bereits nicht auf entsprechenden Vortrag in den Tatsacheninstanzen zu verweisen. Denn dort hat die Klägerin nur hinsichtlich der in der Revisionsinstanz nicht mehr relevanten Teppichbodenreinigung auf die im Übergabeprotokoll individualvertraglich vereinbarte (Seite 4 des Übergabeprotokolls) und in einer vorformulierten Renovierungsauftragsklausel (Seite 5 des Übergabeprotokolls) wiederholte Beauftragung der Klägerin zur Durchführung solcher Arbeiten auf Kosten des Beklagten verwiesen. Davon abgesehen ist die von der Revision nun im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen bemühte Renovierungsauftragsklausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, denn sie legt dem Mieter Schönheitsreparaturen auf, obwohl diese noch nicht fällig sind und obwohl er - wie im

Übergabeprotokoll handschriftlich festgehalten - ausdrücklich "die Durchführung der Arbeiten im Hinblick auf die (...) Beanstandungen ernsthaft und endgültig" abgelehnt hat.

Ball Dr. Frellesen Dr. Achilles

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 18.01.2012 - 7 C 237/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 17.07.2012 - 65 S 66/12 -