BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 21/13

Verkündet am:
18. März 2015
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

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

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674 Rn. 14).

BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 21/13 - LG Berlin
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 14. Dezember 2012 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte zu 1 war seit Juni 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Im Februar 2006 trat der Beklagte zu 2 in das Mietverhältnis ein. Das Mietverhältnis mit beiden Beklagten endete am 31. August 2010.

2 Der Mietvertrag vom 13./16. Juni 2003 enthält in § 10 Nr. 4 und Nr. 5 folgende vorformulierte Klauseln:

> "4. Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken, in Küche, Bad und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern, Flur, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre sowie in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen. [...]

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

5. Da in der Miete hierfür keine Kosten kalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Lackieren der Fenster und der Wohnungseingangstüre von Innen, der Wohnungstüren sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre alle 5 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht durchzuführen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich, da keine Lackabplatzungen, kein Nachdunkeln etc. vorhanden sind. Dieselbe Durchführungsverpflichtung und Ausführungsfrist gilt für das Schamponieren von Teppichen. [...]"

3 Die Klägerin nimmt die Beklagten, nach erfolgloser Aufforderung, auf Ersatz der für die Lackierarbeiten an den Innenseiten der Fenster und Türen anfallenden Kosten in Höhe von 2.758,27 € in Anspruch. Die Beklagten halten die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf sie für unwirksam und meinen, die Arbeiten seien im Übrigen nicht fällig.

4 Das Amtsgericht hat die Klage - bis auf ein geringfügiges Teilanerkenntnis der Beklagten - abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Antrag im streitigen Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

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

7 Der Klägerin stehe gegenüber den Beklagten kein Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen gemäß § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB zu. Die Klausel in § 10 Nr. 5 des Mietvertrags, mit der die Vornahme der Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werde, sei gemäß § 307 BGB unwirksam.

8 Die in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte Durchführungsverpflichtung betreffend die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter dürfe nicht vom konkreten Bedarf gelöst werden. Der Bundesgerichtshof habe daher starre Fristen für die Ausführung der Schönheitsreparaturen als unwirksam angesehen. Nach dieser Rechtsprechung komme es darauf an, ob ein angegebener Zeitraum durch Formulierungen wie "in der Regel", "im Allgemeinen" oder ähnliche Wendungen - für den Mieter erkennbar - so flexibel vereinbart sei, dass nach dem Wortlaut der Klausel im Einzelfall eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich sei.

9 Vorliegend enthalte zwar § 10 Nr. 5 des Mietvertrags, der die Lackierarbeiten an Fenstern, Türen und Heizkörpern regele, die an sich in diesem Sinne zur "Aufweichung" führende Einschränkung "... es sei denn, sie sind nicht erforderlich ..."; auch würden von der Klägerin ausschließlich die in § 10 Nr. 5 des Mietvertrags geregelten Lackierarbeiten geltend gemacht. Da jedoch die Regelung in § 10 Nr. 4 des Mietvertrags, der die Malerarbeiten an Wänden und Decken betreffe, mangels Einschränkung der Erforderlichkeit eine starre Frist enthalte und damit unwirksam sei, führe dies auch zur Unwirksamkeit der hier maßgeblichen Regelung in § 10 Nr. 5 des Mietvertrags.

10 Zwar stellten § 10 Nr. 4 und Nr. 5 des Mietvertrags jeweils an sich sprachlich voneinander unabhängige Regelungen dar, die unterschiedliche Ar-

beiten beträfen. Jedoch handele es sich bei einer dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelaspekte aufspalten lasse und deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag insgesamt zu bewerten sei. Stelle sich diese Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung - sei es hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs - in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, habe dies die Unwirksamkeit der Vornahmeklausel insgesamt zur Folge, und zwar unabhängig davon, ob die Verpflichtung als solche und ihre unzulässige inhaltliche Ausgestaltung in einer oder in zwei sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln enthalten sei.

11 Ob daneben auch ein Verstoß gegen § 309 Nr. 12 a BGB wegen einer unzulässigen Beweislastumkehr vorliege, könne dahinstehen.

II.

12 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

13 1. Das Berufungsgericht hat den von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unterlassener Lackierarbeiten an den Innenseiten von Fenstern und Türen zu Recht verneint. Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, hält die Klausel in § 10 Nr. 5 des Mietvertrags, die im Kontext mit der unmittelbar vorangehenden Bestimmung des § 10 Nr. 4 beurteilt werden muss, der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB nicht stand; die Regelungen in § 10 Nr. 4 und Nr. 5 benachteiligen die Beklagten in der gebotenen Gesamtbetrachtung unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und sind deshalb

unwirksam, weil das nicht in einzelne Bestandteile trennbare Klauselwerk in seiner Gesamtheit keine bedarfsorientierte, flexible Vornahmepflicht des Mieters vorsieht. Auf die zwischen den Parteien streitige Tatsache, ob die Wohnung der Beklagten zu 1 bei Mietbeginn in unrenoviertem Zustand übergeben wurde und die sich daraus ergebenden rechtlichen Folgerungen für den Bestand der Vornahmeklausel (vgl. hierzu: Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) kommt es mithin im Streitfall nicht an.

14 2. Nach der seit dem Urteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2568 unter II 2) ständigen Rechtsprechung des Senats halten als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehende vorformulierte Vertragsklauseln - wie hier § 10 Nr. 4 und Nr. 5 des Mietvertrags der Parteien -, die dem Mieter die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen übertragen, der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB nur stand, wenn und soweit die in der Vornahmeklausel enthaltenen Renovierungsfristen nicht unveränderbar sind, sondern durch ihre flexible Gestaltung Raum lassen, den konkreten Renovierungsbedarf der angesprochenen Mieträume zu berücksichtigen, so dass die genannten Fristen letztlich nur den Charakter einer Richtlinie oder unverbindlichen Orientierungshilfe haben (Senatsurteile vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08, NJW 2009, 1408 Rn. 13; vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04, NJW 2005, 3416 unter II 2; Senatsbeschluss vom 20. März 2012 - VIII ZR 192/11, NZM 2012, 527 Rn. 3 f.; jeweils mwN).

15 a) Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, wird die die Anstrich- und Lackierarbeiten an Fenstern, Türen und Heizkörpern regelnde Klausel in § 10 Nr. 5 des Mietvertrags, auf den allein die Klägerin ihren Anspruch stützt, den oben genannten rechtlichen Vorgaben - für sich genommen - gerecht. Denn durch die Formulierung, die Schönheitsreparaturen seien "alle fünf Jahre

..." durchzuführen, "... es sei denn, sie sind nicht erforderlich ...", wird der Mieter lediglich verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nur dann alle fünf Jahre vorzunehmen, wenn ein entsprechender Renovierungsbedarf tatsächlich zu dieser Zeit besteht. Die Klausel sagt mit für jeden durchschnittlichen und verständigen Mieter hinreichender Klarheit aus, dass bei normaler Abnutzung der Räume die Schönheitsreparaturen in dem genannten Zeitabstand vorzunehmen sind, der Mieter jedoch bei einem geringeren Grad der Abnutzung eine längere Renovierungsfrist in Anspruch nehmen kann (vgl. Senatsurteil vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04, aaO). Damit hat § 10 Nr. 5 des Mietvertrags für sich genommen lediglich den Charakter einer unverbindlichen Orientierungshilfe zur Bestimmung des im konkreten Fall maßgebenden Renovierungsintervalls.

16 b) Ebenfalls rechtsfehlerfrei sieht das Berufungsgericht die unmittelbar voranstehende Bestimmung in § 10 Nr. 4 des Mietvertrags, der die Abwälzung der Malerarbeiten an Wänden und Decken auf den Mieter betrifft, als eine den Mieter unangemessen benachteiligende Regelung im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB an, da diese Klausel eine bedarfsorientierte Einschränkung der Renovierungsverpflichtung nicht enthält, sondern sich in einer starren Fristenregelung erschöpft.

17 c) In der gebotenen Gesamtbetrachtung führt dies dazu, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter insgesamt nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen und damit unwirksam ist. Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt (Senatsurteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674

Rn. 14). Denn 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 (Senatsurteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09, aaO); eine solche inhaltliche Umgestaltung der Vornahmepflicht widerspräche dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion unangemessener formularvertraglicher Regelungen (Senatsurteil vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, NJW 2007, 1743 Rn. 11 mwN). Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Pflicht - wie im Streitfall - in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln geregelt ist (Senatsurteil vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 48/09, aaO).

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Schneider

Dr. Bünger Kosziol

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 10.01.2012 - 14 C 64/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 14.12.2012 - 63 S 179/12 -