BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 47/11

Verkündet am:
21. September 2011
Ring
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 12. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles und die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Limburg vom 14. Januar 2011 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte war bis zum 31. Januar 2009 Mieter einer Wohnung der Klägerin in L. . Die Klägerin begehrt Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen.

2 Zu den Schönheitsreparaturen enthält der Mietvertrag in § 3 folgende - vorgedruckte - Bestimmungen:

"...

4. Die Schönheitsreparaturen trägt □ Vermieter □ Mieter.
Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin - je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung - erforderlichen Arbeiten auszuführen.
Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen.
Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:
Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwänden sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.

5. Grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen fällig:
in Küchen, Bädern und Duschen alle Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, alle Jahre,
in anderen Nebenräumen alle Jahre.

..."

3 Bei Ziffer 4 ist "Mieter" angekreuzt. Von wem das Vertragsformular zur Verfügung gestellt wurde, ist zwischen den Parteien streitig. Nachdem sich der Beklagte geweigert hatte, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses zu renovieren, ließ die Klägerin die Schönheitsreparaturen durch Handwerker ausführen.

4 Die Klägerin hat Zahlung von 5.317,27 € nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und den Beklagten

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

unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung zur Zahlung von 4.409,08 € nebst Zinsen verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Beklagte sei der Klägerin wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zum Schadensersatz verpflichtet. Es könne offen bleiben, ob es sich bei dem von den Parteien verwendeten Vertragsformular um von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. Auch wenn dies zutreffe, sei die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen in § 3 Ziffer 4 des Mietvertrags wirksam auf den Beklagten abgewälzt worden. Diese Bestimmung stelle keine unzulässige Bedarfsklausel dar und erlege dem Beklagten auch keine unbedingte Endrenovierungspflicht auf. Schließlich liege auch keine unzulässige Kombination von Anfangs- und Endrenovierungspflicht vor.

II.

8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat übersehen, dass eine formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 3 Ziffer 4 des Mietvertrags schon deswegen

- insgesamt - unwirksam ist, weil sie eine den Mieter unangemessen benachteiligende Farbvorgabe für die Ausführung der Dekoration enthält. Nach der - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung auch im Individualprozess gebotenen (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2008 - KZR 2/07, BGHZ 176, 244 Rn. 19) - kundenfeindlichsten Auslegung der Formularklausel (§ 305c Abs. 2 BGB) ist die Pflicht des Mieters zum "Weißen" von Decken und Wänden dahin zu verstehen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist (Senatsurteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08, NJW 2009, 3716 Rn. 8). In dieser Auslegung liegt nach der Rechtsprechung des Senats eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil er auch während des laufenden Mietverhältnisses in der vorgegebenen Farbwahl dekorieren muss und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters besteht (Senatsurteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08, aaO Rn. 9 f.; Senatsbeschluss vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 175/09, WuM 2010, 184 Rn. 3).

III.

9 Somit kann das Urteil des Berufungsgerichts, soweit zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob es

sich bei dem von den Parteien verwendeten Vertragsformular um von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Limburg a. d. Lahn, Entscheidung vom 27.05.2010 - 4 C 925/09 -
LG Limburg, Entscheidung vom 14.01.2011 - 3 S 149/10 -