

ZfIR 2010, A 4

BGH: Schönheitsreparaturen – unwirksame Farbwahlklausel für den Innenanstrich der Türen und der Fenster

Der BGH führte seine Rechtsprechung zu sogenannten Farbwahlklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen fort und entschied, dass eine in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Farbvorgabe für den Innenanstrich der Türen und Fenster den Mieter unangemes-

ZfIR 2010, A 9

sen benachteiligt (**BGH, Urt. v. 20.1.2010 – VIII ZR 50/09**).

Die beklagte Mieterin einer Wohnung in Berlin war aufgrund eines Formularmietvertrages zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. In § 4 Nr. 6 des Vertrages ist unter anderem bestimmt:

„Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. 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 von innen . . .“

Eine Anlage zum Mietvertrag enthält ferner den folgenden Zusatz:

„Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium- und Dachfenster, sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren . . .“

Mit der Klage verlangt die Vermieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses (soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse) Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Die Klage blieb in erster und zweiter Instanz ohne Erfolg.

Auch die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied, dass die in der Anlage des Mietvertrages enthaltene Farbvorgabe („weiß“) für den Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Fenster und der Außentür gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist. Damit bestätigte der BGH seine Rechtsprechung, dass Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbe verpflichten und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränken, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht standhalten (vgl. dazu BGH, Urt. v. 18.2.2009 – VIII ZR 166/08).

Die unzulässige Farbvorgabe führe zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handele es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufspalten lässt. Stellt sich diese Verpflichtung auf Grund unzulässiger Ausgestaltung – sei es ihrer zeitlichen Modalitäten, ihrer Ausführungsart oder ihres gegenständlichen Umfangs – in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, so ist die Verpflichtung insgesamt unwirksam. Eine Aufrechterhaltung der Klausel in der Weise, dass entweder nur die Farbvorgabe oder die Renovierungspflicht nur bezüglich der Türen und Fenster entfällt, würde gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen verstoßen.

(Quelle: PM des BGH Nr. 14/2010 vom 20.1.2010)