



### **Schönheitsreparaturen, Vorgabe: Fenster und Türen als weiß**

BGB § 307 Abs. 1

Bei formularmäßiger Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wird der Mieter durch die Vorgabe, Fenster und Türen "nur weiß" zu streichen, unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.

BGH, Urteil vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 50/09 -

#### **Aus den Gründen:**

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Der Mietvertrag enthält hinsichtlich der Schönheitsreparaturen folgende Formulklauseln: "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 ..."

"Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mietshäusern in folgenden Zeitabständen erforderlich: In Küchen, Bädern und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in andern Räumen alle sieben Jahre."

In einer Anlage zum Mietvertrag:

"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 ..."

Die Klägerin hat Zahlung von 1.706 € (davon 1.392,99 € wegen unterlassener Schönheitsreparaturen) nebst Zinsen begehrt. Das AG hat die Beklagte zur Zahlung von 80 € nebst Zinsen wegen einer beschädigten Arbeitsplatte verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin die Kautions (712,10 €) mit den von ihr weiter verfolgten Ansprüchen verrechnet und den Rechtsstreit in Höhe dieses Betrages (einseitig) für erledigt erklärt. Das LG hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den auf unterlassene Schönheitsreparaturen gestützten Schadensersatzanspruch weiter.

Die Revision hat keinen Erfolg. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die in der Anlage des Mietvertrages enthaltene Farbvorgabe ("Weiß") beim Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Fenster und der Außentür den Mieter unangemessen benachteiligt und dies gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht insgesamt führt.

1. Eine Formulklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart oder Farbwahl verpflichtet und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse besteht, benachteiligt den Mieter unangemessen (BGH, Urte. v. 28.3.2007 VIII ZR 199/06, NZM 2007, 398; v. 18.6.2008 VIII ZR 224/07, NZM 2008, 605; v. 18.2.2009 VIII ZR 166/08, NZM 2009, 313). Dies ist bei der hier zu beurteilenden Klausel der Fall, denn sie gibt für die Innentüren sowie die Innenseiten der Fenster und der Außentür allgemein einen weißen Anstrich vor und enthält keine Beschränkung auf den im Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung geforderten Zustand.

Entgegen der Auffassung der Revision kommt es nicht darauf an, ob diese Arbeiten seltener anfallen als die Renovierung von Wänden und Decken und ob das Interesse des Mieters an eigener Gestaltung der Dekoration von Decken und Wänden größeres Gewicht hat. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass ein anerkanntes Interesse des Vermieters an der einheitlichen Gestaltung der Innentüren und Innenseite der Fenster während des Mietverhältnisses nicht erkennbar ist und die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit seiner Wohnräume während der Dauer des Mietverhältnisses den Mieter deshalb unangemessen benachteiligt.

2. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung der Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Entgegen der Auffassung der Revision ist das hier nicht deswegen anders zu beurteilen, weil die unangemessene Farbvorgabe sich nicht auf sämtliche Schönheitsreparaturen, sondern nur auf die Fenster und Türen bezieht. Nach der Rechtsprechung des Senats handelt es sich bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelpakete aufspalten lässt, sondern deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag insgesamt zu bewerten ist (BGH, Urte. v. 18. 2. 2009 VIII ZR 210/08, NZM 2009, 353). 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 (BGH, Urte. v. 18.2.2009, aaO). So liegt der Fall auch hier. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ließe sich nur dann aufrechterhalten, wenn die Pflicht des Mieters entweder im Hinblick auf die Ausführungsart (Wegfall der Farbvorgabe) oder wie es die Revision erwägt im Hinblick auf den gegenständlichen Umfang der Verpflichtung des Mieters (Wegfall der Renovierungspflicht bezüglich der Fenster und Türen) modifiziert würde. Dies käme aber, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, einer inhaltlichen Umgestaltung der Schönheitsreparaturklausel und damit einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleich.