

**Dokumentnummer:** bgh\_pm\_37\_2009  
**letzte Aktualisierung:** 27.2.2009

**BGH**, 19.2.2009 - VIII ZR 210/08

BGB §§ 535 ff., 139

## **Formularvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Vornahme des Außenanstrichs von Türen und Fenstern sowie des Anstrichs einer Loggia macht gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam**

a) Für den Begriff der Schönheitsreparaturen ist auch bei preisfreiem Wohnraum die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV maßgeblich (Bestätigung von BGHZ 92, 363, 368). Soweit es um Türen und Fenster geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern.

b) Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch die in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel

"Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia."

in Verbindung mit der ergänzenden Klausel (§ 13)

"Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster."

ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit ist nicht auf die Textbestandteile "einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia" und "sowie der Türen und Fenster" beschränkt.

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

---

Nr. 37/2009

### **Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel bei Verpflichtung des Mieters zur Vornahme des Außenanstrichs von Türen und Fenstern sowie des Anstrichs einer Loggia**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam ist, wenn sie die Verpflichtung enthält, auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern vorzunehmen.

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung des Klägers in Berlin. Der Formularmietvertrag enthielt in § 4 Abs. 2 folgende Klausel:

"Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (Vergleiche § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia".

§ 13 Abs. 1 Satz 1 des Mietvertrages lautet:

"Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, so hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster."

Der Kläger begehrt von der Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 8.696,66 € netto. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht einen Schadensersatzanspruch des Klägers bejaht und der Klage insoweit in Höhe von 6.902,03 € stattgegeben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Berufung des Klägers gegen das die Klage abweisende Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, dass dem Kläger Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht zusteht, weil die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf die Beklagte übertragen worden ist. Die Formulklauseln in § 4 und § 13 des Mietvertrags sind gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie dem Mieter als Schönheitsreparaturen auch den Außenanstrich der Fenster sowie der Wohnungseingangstür und der Balkontür und darüber hinaus den Anstrich der Loggia auferlegen. Darin liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil diese Arbeiten nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen fallen, der in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung definiert ist. Soweit es um Türen und Fenster geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung, die den Maßstab dafür bildet, welche Arbeiten dem Mieter in einer Formulklausel auferlegt werden dürfen, nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern. Ebenso wenig gehört der Anstrich einer Loggia zu den Schönheitsreparatu-

ren. Die Unwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie zum Anstrich der Loggia führt - anders als das Berufungsgericht angenommen hat - zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Die bloße Streichung der Textbestandteile, mit denen der in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung geregelte Gegenstandsbereich von Schönheitsreparaturen überschritten wird, liefe der Sache nach auf eine - nach dem Gesetz unzulässige - geltungserhaltende Reduktion hinaus.

Urteil vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08

AG Wedding - Urteil vom 14. November 2007 - 20 C 202/07

LG Berlin - Urteil vom 9. Juni 2008 - 67 S 7/08

Karlsruhe, den 19. Februar 2009

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501