



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 175/09

vom

16. Dezember 2009

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. Dezember 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles und die Richterin Dr. Fetzer

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, den für den 24. Februar 2010 anberaumten Verhandlungstermin wieder aufzuheben und die Revision durch Beschluss gemäß § 522a ZPO zurückzuweisen, soweit sie zugelassen ist, und sie im Übrigen gemäß § 552 ZPO als unzulässig zu verwerfen.

Gründe:

- 1 Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auf die vom Berufungsgericht als grundsätzlich erachtete Frage, ob die vom Beklagten verwendete Formulklausel einen starren Fristenplan für die Vornahme der Schönheitsreparaturen enthält und deshalb unwirksam ist, kommt es nicht an.
- 2 Denn die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Kläger in § 4 Nr. 4 des Mietvertrags ist schon deshalb - insgesamt - unwirksam, weil davon (so Satz 3) auch das "Weißen der Decken und Oberwände" umfasst ist.
- 3 Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils zu einer inhaltsgleichen Klausel entschieden hat (Senatsurteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 344/08, WuM 2009, 655), lässt sie die Auslegung zu, dass der Mieter bei Vornahme der Schönheitsreparaturen die Decken und Oberwände "weiß" streichen muss. In dieser Auslegung benachteiligt die Klausel den Mieter unangemessen, weil sie ihn auch während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration

in der vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht (Senatsurteil, aaO, Tz. 7). Gemäß § 305c Abs. 2 BGB ist diese Auslegung zugrunde zu legen, weil sie zur Unwirksamkeit der Klausel führt und deshalb für den Mieter am günstigsten ist. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters in der Art der Ausführung der Schönheitsreparaturen ist die Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin (Senatsurteil, aaO, Tz. 10).

4 Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat jedenfalls im Ergebnis zu Recht angenommen, dass der Beklagte dem Begehren der Kläger auf Rückzahlung der Mietkaution Schadensersatzansprüche wegen unterlassener oder schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen - mangels wirksamer Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen - nicht entgegen halten kann.

5 Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich dagegen richtet, dass das Berufungsgericht einen Gegenanspruch des Beklagten wegen der Verschmutzung der Wohnung (Reinigungskosten) verneint hat. Das Berufungsgericht hat die Revision nur beschränkt, nämlich im Hinblick auf den Anspruch des Beklagten auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, zugelassen. Dies ergibt sich zwar nicht aus dem Tenor, wohl aber, was nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ausreicht (BGHZ 153, 358, 360 f. m.w.N.), aus den Gründen des Urteils. Das Berufungsgericht hat die Revision wegen der Frage zugelassen, ob die von den Beklagten verwendete Schönheitsreparaturklausel einen starren Fristenplan vorsieht und deshalb unwirksam ist; dies betrifft nur den auf unterlassene Schönheitsreparaturen gestützten Schadensersatzanspruch und nicht den weiteren vom Beklagten geltend gemachten Gegenanspruch wegen Verschmutzung der Wohnung (Reinigungskosten).

6 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Wolfsburg, Entscheidung vom 22.10.2008 - 12 C 186/08 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 09.06.2009 - 6 S 554/08 (176) -