



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 28/10

vom

31. August 2010

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 31. August 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Klägerin gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil die Frage, ob der Vermieter preisgebundenen Wohnraums einen Zuschlag zur Kostenmiete verlangen könne, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung von Schönheitsreparaturen enthalte, von grundsätzlicher Bedeutung und obergerichtlich noch nicht entschieden worden sei. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht indessen nicht mehr, nachdem die vom Berufungsgericht für klärungsbedürftig gehaltene Frage durch das Senatsurteil vom 24. März 2010 (VIII ZR 177/09, NJW 2010, 1590) dahin beantwortet worden ist, dass der Vermieter bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum berechtigt ist, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist. Auch sonst liegt keiner der weiteren im Gesetz genannten Zulassungsgründe vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

2

Die Revision räumt zwar ein, dass die im Berufungsurteil aufgeworfene Frage von grundsätzlicher Bedeutung zwischenzeitlich durch das genannte Senatsurteil vom 24. März 2010 (VIII ZR 177/09, aaO Rn. 8 ff.) im Sinne des vom Berufungsgericht gefundenen Ergebnisses höchstrichterlich entschieden sei. Sie hält die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision aber gleichwohl nach wie vor für gegeben, weil sich die für den Bereich der preisgebundenen Wohnraummiete bislang höchstrichterlich noch nicht entschiedene Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stelle, ob das AGB-rechtliche Verbot der geltungserhaltenden Reduktion es auch im Falle eines Mietvertrages über preisgebundenen Wohnraum gebiete, die in AGB enthaltene Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter als insgesamt unwirksam anzusehen, wenn diese AGB eine gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksame Klausel zur Ausführungsart der Schönheitsreparaturen enthielten. Denn anders als bei preisfreiem Wohnraum nehme die (mit dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion begründete) Bejahung einer Unwirksamkeit der Abwälzung schlechthin nicht nur dem Mieter die Last der Schönheitsreparaturen, sondern eröffne dem Vermieter zugleich die Möglichkeit der Erhebung des genannten Zuschlags zum Nachteil des Mieters. In solch einem Fall sei entsprechend der Schutzrichtung der §§ 307 ff. BGB für die Anwendung des Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion kein Raum, wenn dieses Verbot - wie hier - zu einem für den Vertragspartner des Verwenders im Vergleich zu dem ansonsten anzuwendenden dispositiven Gesetzesrecht (zumindest überwiegend) nachteiligen Ergebnis dahin führe, dass er mit dem in § 28 Abs. 4 II. BV geregelten Zuschlag zur Kostenmiete belastet werde, ohne die ihm günstigere Möglichkeit zu behalten, den erforderlichen Instandhaltungsaufwand von vornherein durch entsprechend pflegliche Behandlung der Mietsache und/oder durch Auswahl besonders preiswerter Handwerker beziehungsweise durch eigenhändige Durchführung zu minimieren. Dem kann nicht gefolgt werden.

3           Der Senat hat in seinem Urteil vom 24. März 2010 (VIII ZR 177/09, aaO Rn. 23) bereits entschieden, dass kein Verstoß gegen das Verbot geltungserhaltender Reduktion darin liegt, dass dem Vermieter bei der Kostenmiete in Folge der unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel ein Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zusteht. Denn der Anspruch des Vermieters auf diesen Zuschlag beruht nicht auf einer (unzulässigen) Umgestaltung der unwirksamen Klausel, sondern ergibt sich unmittelbar aus dem dispositiven Gesetzesrecht. Die Sanktion für die Verwendung unwirksamer Formulklauseln besteht darin, dass sich der Verwender mit der für ihn ungünstigeren Regelung des dispositiven Gesetzesrechts begnügen muss, die der ersatzlose Wegfall der unzulässigen Klausel zur Folge hat. Sie geht aber nicht so weit, dass dem Verwender die Berufung auf das dispositive Gesetzesrecht verwehrt wäre.

4           Dem hiergegen erhobenen Einwand der Revision, bei preisgebundenem Wohnraum müsse bereits die Inhaltskontrolle den nachteiligen Folgen, welche die (Gesamt-)Unwirksamkeit der in Rede stehenden Schönheitsreparaturklausel (dazu Senatsurteil vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, WuM 2007, 259 Rn. 10 f.) für den Mieter habe, in der Weise Rechnung tragen, dass das Verbot einer geltungserhaltenden Reduktion keine Anwendung finde und die Klausel im Übrigen wirksam bleibe, kann indessen nicht gefolgt werden. Zwar kann im Einzelfall bei ein und derselben Klausel eine Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB unter Berücksichtigung von Art und Gegenstand, Zweck und besonderer Eigenart des jeweiligen Geschäfts - gruppentypisch - unterschiedlich ausfallen, wenn die Klausel für verschiedene Arten von Geschäften oder gegenüber verschiedenen Verkehrskreisen verwendet wird, deren Interessen, Verhältnisse und Schutzbedürfnisse generell unterschiedlich gelagert sind (BGH, Urteil vom 9. Februar 1990 - V ZR 200/88, BGHZ 110, 241, 244 mwN). Das kann im Einzelfall sogar bei Schönheitsreparaturklauseln der Fall sein, wenn die Vertragsauslegung ergibt, dass die Klausel jeweils an unterschiedliche Sachverhal-

te, die eine eigene Fallgruppenbildung rechtfertigen, anknüpft (Senatsbeschluss vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253, 264 mwN). Eine solche unterschiedliche Fallgruppenbildung kommt hier jedoch nicht in Betracht.

5           Es macht für eine Inhaltskontrolle der in Rede stehenden Klausel keinen sachlichen Unterschied, ob sie Bestandteil Allgemeiner Geschäftsbedingungen eines preisfreien oder preisgebundenen Wohnraummietverhältnisses ist. Die mit dem beanstandeten Klauselteil verbundene unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen (vgl. Senatsurteil vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, aaO) besteht in beiden Fällen in gleicher Weise. Dem Umstand, dass die mit der Unwirksamkeit des betreffenden Klauselteils einhergehende Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel den Mieter bei preisgebundenem Wohnraum aufgrund der Besonderheiten bei Bildung der Kostenmiete stärker belasten kann als bei preisfreiem Wohnraum (dazu Senatsurteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 177/09, aaO Rn. 24 f.), ist vielmehr dadurch Rechnung zu tragen, dass es dem Klauselverwender angesichts des mit der Inhaltskontrolle gemäß §§ 307 ff. BGB verfolgten Schutzzwecks im Einzelfall nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt sein kann, sich gegen den Willen seines Vertragspartners auf eine an sich gegebene Klauselunwirksamkeit zu berufen (vgl. v. Bernuth, BB 1999, 1284, 1286; Palandt/Grüneberg, BGB, 69. Aufl., Vorb. von § 307 Rn. 17; Bamberger/Roth/Schmidt, BGB, 2. Aufl., § 307 Rn. 14; vgl. ferner BGH, Urteile vom 4. Dezember 1986 - VII ZR 354/85, BGHZ 99, 160, 161 f.; vom 30. Oktober 1990 - IX ZR 9/90, WM 1991, 88 unter II 3).

6           2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

7           a) Das Berufungsgericht hat die Klägerin ohne Rechtsfehler als berechtigt angesehen, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4

II. BV zu erhöhen, nachdem sich herausgestellt hatte, dass die von ihr verwendete Schönheitsreparaturklausel hinsichtlich ihrer darin vorgesehenen Zustimmung zu einer Abweichung von der bisherigen Ausführungsart einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht standhält und deshalb insgesamt unwirksam ist (vgl. Senatsurteil vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, aaO). Die gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 WoBindG rechtsgestaltende Mieterhöhungserklärung der Klägerin nach § 10 Abs. 1 WoBindG stellt sich trotz der nachteiligen Folgen, die auf diese Weise für die Beklagte durch die Klauselunwirksamkeit eintreten, nicht als treuwidrig dar, weil die Klägerin nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts der Beklagten zuvor zweimal vergeblich die Aufrechterhaltung der Vornahmeklausel, und zwar unter Streichung des zu beanstandenden Klauselteils, angeboten hatte, ohne dass die Beklagte hierauf eingegangen war. Dadurch waren die Interessen der Beklagten an einer die Umliegung dieser Instandhaltungskosten hindernden Beibehaltung ihrer Renovierungspflicht hinreichend gewahrt.

- 8            b) Ohne Erfolg rügt die Revision ferner, dass das Berufungsgericht die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 12. Dezember 2007 als in einer den Anforderungen des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG genügenden Weise erläutert angesehen und deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt für wirksam erachtet hat. Denn es ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht den in der Mieterhöhungserklärung enthaltenen Hinweis auf § 28 Abs. 4 II. BV hat ausreichen lassen, nachdem die Klägerin der Beklagten in den vorausgegangenen Schreiben vom 22. August und 24. September 2007 bereits ausführlich erläutert hatte, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam sei, und darin die Mieterhöhung für den Fall einer Nichtannahme des von ihr gleichzeitig unterbreiteten Vertragsänderungsangebots angekündigt hatte.

9

Diese trichterliche Auslegung einer Individualerklärung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs revisionsrechtlich nur beschränkt darauf überprüfbar, ob gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (Senatsurteil vom 4. Juni 2008 - VIII ZR 292/07, WuM 2008, 497 Rn. 10 mwN). Das ist nicht der Fall. Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht nicht gehindert, zur Bestimmung der Anforderungen an die Erläuterungsdichte der Mieterhöhungserklärung auf die genannten beiden Schreiben zurückzugreifen. Denn eine solche einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung ist am Maßstab des § 133 BGB so ausulegen, wie der Erklärungsempfänger sie nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte von seinem Empfängerhorizont aus verstehen musste. Dabei darf der Empfänger auch nicht bei dem Wortlaut der abgegebenen Erklärungen stehen bleiben, sondern muss unter Berücksichtigung aller ihm bekannten Umstände mit gehöriger Aufmerksamkeit prüfen, was der Erklärende gemeint hat (vgl. BGH, Urteil vom 21. Mai 2008 - IV ZR 238/06, WM 2008, 1700 Rn. 30). Vor dem Hintergrund der in den vorausgegangenen beiden Schreiben enthaltenen Erklärungen, in denen zur Erläuterung der Mieterhöhung bereits das Nötige gesagt war, durfte das Berufungsgericht daher das in der Mieterhöhungserklärung selbst zur Erläuterung angegebene Stichwort als hinreichend ansehen, dass hierdurch der erforderliche Bezug zu den früheren Schreiben unübersehbar hergestellt war. Soweit die Revision meint, der Kontext zwischen der Mieterhöhungserklärung und den beiden vorausgegangenen, allerdings schon ein Vierteljahr zurückliegenden und in der Erhöhungserklärung selbst nicht erwähnten Schreiben sei alles andere als offenkundig, setzt sie in revisionsrechtlich unbeachtlicher Weise lediglich ihre eigene Wertung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts.

10                    3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

**Hinweis:**

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

Vorinstanzen:

AG Berlin-Spandau, Entscheidung vom 12.03.2009 - 6 C 23/09 -

LG Berlin, Entscheidung vom 11.01.2010 - 67 S 176/09 -