



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 42/09

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. Bürger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision der Beklagten durch Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht mehr.
- 2 Die vom Berufungsgericht für klärungsbedürftig gehaltene Frage, ob eine formularmäßige Belastung des Mieters mit Schönheitsreparaturen, die dem Mieter über die Begriffsdefinition gemäß § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV hinausgehende Arbeiten auferlegt, zur Gesamtnunwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führt, ist durch das Senatsurteil vom 13. Januar 2010 (VIII ZR 48/09, WuM 2010, 85 Rn. 11) beantwortet worden.
- 3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit dem Senatsurteil vom 13. Januar 2010 (VIII ZR 48/09, aaO) die entsprechende Klausel in § 13 Nr. 1 des Mietvertrages für unwirksam gehalten, weil darin hinsichtlich der Türen und Fenster nicht zwischen dem Innen- und Außenbereich unterschieden wird und eine sprachliche Reduktion der Formulierung auf das zulässige Maß als unzulässige geltungserhaltende Reduktion nicht möglich ist.

- 4 Entgegen der Auffassung der Revision geht aus der Formulierung in § 13 Nr. 1 Satz 7 des Mietvertrages, wonach "im Allgemeinen Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich (sind)", nicht mit der erforderlichen Klarheit (§ 305c Abs. 2 BGB) hervor, dass mit dem Streichen der Fenster und Türen nur deren Innenflächen gemeint sind.
- 5 Anders als die Revision meint, bestehen auch keine Gegenansprüche der Beklagten gegen die Klägerin aus positiver Vertragsverletzung (§ 280 BGB) wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen. Es kann dahinstehen, ob der Anstrich der Fenster durch die Klägerin nicht fachgerecht ausgeführt worden ist. Ein dadurch etwa verursachter übermäßiger Farbauftrag wäre im Zuge der von den Beklagten auszuführenden Schönheitsreparaturen zu beseitigen; darüber hinausgehende nachteilige Veränderungen der Fenster durch die Klägerin hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.
- 6 Soweit die Revision schließlich meint, das Berufungsgericht sei den weiteren Beweisangeboten der Beklagten unter Verletzung deren rechtlichen Gehörs aus Art. 103 Abs. 1 GG zu den Fragen, wer die Balkontür gekürzt habe und ob die Klägerin wegen der für ihren neuen Teppichboden gekürzten Zimmertüren auf Streicharbeiten verzichtet habe, nicht nachgegangen, ist auch dies unbehelflich. Einer Beweiserhebung durch das Berufungsgericht bedurfte es insoweit nicht, weil nach den Erwägungen des Berufungsgerichts die Balkontür entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen G. ohnehin im unteren Bereich instand zu setzen war und die Schönheitsreparaturen an den Zimmertüren infolge mehrfach abgelaufener Renovierungsfristen jedenfalls nunmehr fällig sind. Gegen diese - auf die Berücksichtigung von Sowieso-Kosten hinauslaufende - zutreffende Würdigung des Berufungsgerichts ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern.

- 7 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 Zurückweisungsbeschluss vom 17. November 2010 erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 11.03.2008 - 102 C 264/03 -

LG Berlin, Entscheidung vom 23.01.2009 - 63 S 146/08 -