



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 192/11

vom

20. März 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. März 2012 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 einstimmigen Beschluss nach § 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 wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) zugelassen, soweit die Parteien um die Kosten für Schönheitsreparaturen streiten, da sowohl die Frage der Wirksamkeit der hier streitgegenständlichen formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel unter Verwendung des Begriffs "regelmäßig" (im Zusammenhang mit der Zeitspanne, innerhalb derer Schönheitsreparaturen seitens des Mieters durchzuführen sind) als auch die Frage, ob hinsichtlich der verwendeten Klausel von einer Gesamtnurwirksamkeit der übrigen Schönheitsreparaturklausel auszugehen ist, grundsätzliche Bedeutung hätten. Diese Erwägungen tragen indessen weder den vom Berufungsgericht genannten Zulassungsgrund noch liegt einer der weiteren im Gesetz genannten Zulassungsgründe vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts

(§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erforderlich.

- 2 Die erste Zulassungsfrage ist durch die Rechtsprechung des Senats bereits geklärt. Auf die zweite Zulassungsfrage kommt es mangels Entscheidungserheblichkeit nicht an.
- 3 a) Nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats müssen vorformulierte Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen, um der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB standzuhalten, so abgefasst sein, dass der Fristenplan nur den Charakter einer Richtlinie und einer unverbindlichen Orientierungshilfe hat, von der im Einzelfall bei gutem Erhaltungszustand der Mieträume auch nach oben abgewichen werden kann; dies muss für den durchschnittlichen, verständigen Mieter erkennbar sein (Senatsurteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05, NJW 2006, 2113 Rn. 12-14 mwN). Dabei spricht nach der Rechtsprechung des Senats für das Vorliegen eines in dem vorstehend genannten Sinne flexiblen Fristenplans, wenn die Klausel eine Einschränkung enthält, wonach die vorgesehenen Fristen etwa - wie hier - lediglich für den Regelfall oder für einen "im Allgemeinen" entstehenden Renovierungsbedarf gelten sollen (vgl. Senatsurteile vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05, aaO Rn. 13, und VIII ZR 163/05, WuM 2006, 306 Rn. 15; vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04, NJW 2005, 3416 unter II 2; vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778 Rn. 17).
- 4 b) Der Senat hat sich, was das Berufungsgericht übersehen hat, in diesem Zusammenhang auch schon mit der formularvertraglichen Verwendung des Begriffs "regelmäßig" bei Fristen für Schönheitsreparaturen befasst (Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632). Diesem Senatsurteil lag eine Schönheitsreparaturklausel zugrunde, wonach die Schön-

heitsreparaturen während der Mietzeit "regelmäßig nach Ablauf" bestimmter, nach Art der Räume gestaffelter Fristen seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen waren. Der Senat hat diese Klausel für wirksam erachtet und zur Begründung ausgeführt, sie beinhalte keinen starren Fristenplan für die Renovierung, sondern verpflichte den Mieter lediglich, Schönheitsreparaturen "regelmäßig" innerhalb der genannten Fristen auszuführen (Senatsurteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06, aaO Rn. 12).

5 Der vorliegende Fall weist keinen darüber hinausgehenden Klärungsbedarf auf. Dass das Berufungsgericht in Unkenntnis der vorgenannten Rechtsprechung des Senats und unter Berufung auf ein - diese Rechtsprechung zu eng verstehendes - Urteil des Kammergerichts vom 22. Mai 2008 (KG, WuM 2008, 398) zu der unzutreffenden Beurteilung gelangt ist, § 8 Ziffer 2 Satz 3 des Mietvertrags enthalte eine starre Fristenregelung und sei deshalb unwirksam, verleiht der Rechtssache weder eine grundsätzliche Bedeutung, noch ist eine Zulassung der Revision insoweit zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Denn auf diesem Rechtsfehler beruht die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht. Sie wäre ohne ihn für die Revisionskläger im Ergebnis nicht günstiger ausgefallen (vgl. Senatsurteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 70/07, NJW-RR 2010, 1289 Rn. 31 mwN; MünchKommZPO/Wenzel, 3. Aufl., § 545 Rn. 14).

6 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält im Ergebnis rechtlicher Nachprüfung stand.

7 a) Die Revision hält die Schönheitsreparaturklausel in § 8 Ziffer 1 und 2 des Mietvertrags schon wegen innerer Widersprüchlichkeit und daraus folgender Intransparenz für unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB). Der Klausel könne nicht

entnommen werden, wann die Schönheitsreparaturen fällig würden. Zu dieser Intransparenz trage bei, dass gemäß § 19 Ziffer 4 des Mietvertrags alle Renovierungen zu Lasten und auf Risiko des Mieters gingen.

8 Diese Rüge greift nicht durch. Die in § 8 Ziffer 2 Satz 3 des Mietvertrags enthaltene Regelung, wonach eine Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln regelmäßig nach sechs Jahren erforderlich ist, ist aus der maßgeblichen Sicht des durchschnittlichen, verständigen Mieters auch bei mieterfeindlichster Auslegung so zu verstehen, dass es sich bei ihr um eine im Verhältnis zum Fristenplan speziellere Regelung hinsichtlich bestimmter Gegenstände handelt. Entgegen der Auffassung der Revision führt auch § 19 Ziffer 4 des Mietvertrags nicht zu einer Intransparenz der Schönheitsreparaturklausel. Denn auch als - wie revisionsrechtlich in Ermangelung abweichender Feststellungen des Berufungsgerichts zu unterstellen ist - Allgemeine Geschäftsbedingung führt § 19 Ziffer 4 des Mietvertrags schon deshalb nicht zu einer Intransparenz der Schönheitsreparaturklausel, weil dieser Regelung in Übereinstimmung mit der Beurteilung beider Tatsachengerichte und der auch von den Beklagten noch in der Berufungsinstanz vertretenen Auffassung kein über § 8 des Mietvertrags hinausgehender eigener Regelungsgehalt zukommt.

9 b) Die Revision wendet sich darüber hinaus gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Schönheitsreparaturklausel könne trotz der Unwirksamkeit des § 8 Ziffer 2 Satz 3 des Mietvertrags im Übrigen aufrechterhalten werden.

10 aa) Die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel (insgesamt) folge bereits daraus, dass in § 8 Ziffer 1 Satz 2 des Mietvertrags das Streichen der Türen einschränkungslos und damit entgegen der Rechtsprechung des Senats auch hinsichtlich der Außenseite der Wohnungseingangstür verlangt werde.

- 11 Dieser Angriff bleibt ohne Erfolg. Anders als die Revision meint, ist angesichts der Formulierung des § 8 Ziffer 1 des Mietvertrags auch bei mieterfeindlichster Auslegung nicht davon auszugehen, dass von der Klausel auch das Streichen der Türen von außen umfasst sein soll. Vielmehr geht aus der Klausel mit der erforderlichen Klarheit hervor, dass mit dem Streichen der Türen nur der Innenbereich gemeint ist. Die Formulierung "Streichen der Türen" ist eingebettet in eine Passage, die beginnt mit "Innenanstrich der Fenster" und endet mit "sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume...". Aus der Sicht eines verständigen Mieters sollen daher von der Formulierung "Türen" hier die Innentüren der Wohnung und die Innenseite der nach außen führenden Türen, nicht aber deren Außenseite umfasst sein.
- 12 bb) Zudem beanstandet die Revision, das Berufungsgericht habe verkannt, dass die von ihm angenommene Unwirksamkeit des § 8 Ziffer 2 Satz 3 des Mietvertrags unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Senats zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung insgesamt führen müsse.
- 13 Auch diese Rüge der Revision greift nicht durch. Denn bei richtiger Auslegung der vorliegenden Schönheitsreparaturklausel, insbesondere bei zutreffendem Verständnis der Bedeutung des in diesem Zusammenhang verwendeten Begriffs "regelmäßig" kommt es auf die Frage, ob die Schönheitsreparaturklausel teilweise aufrechterhalten werden kann, nicht an. Demgemäß greift auch der weitere Einwand der Revision, eine Teilunzulässigkeit der Schönheitsreparaturklausel benachteilige den Mieter wegen einer damit teilweise einhergehenden Verkürzung der Renovierungsfristen von sechs auf drei bzw. fünf Jahre, nicht durch.

14 c) Ebenfalls ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Höhe der Klageforderung. Sie meint, die Beklagten seien nach dem Mietvertrag nicht zur Tapezierung der Räume verpflichtet gewesen. Zudem fehle es an einem schlüssigen Vortrag der Klägerin zu den Kosten für die Entfernung von Tapetenresten und für die Neutapezierung. Jedenfalls aber habe es das Erstgericht versäumt, die Beklagten darauf hinzuweisen, dass es das Vorbringen der Klägerin zur Erforderlichkeit einer Tapezierung als unstreitig erachte.

15 Auch diese Angriffe vermögen der Revision nicht zum Erfolg zu verhelfen. Zwar trifft es zu, dass § 8 Ziffer 1 Satz 2 des Mietvertrags neben dem Tapezieren der Wände und Decken auch deren Anstreichen oder Kalken als Möglichkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen vorsieht. Wenn das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung der Umstände des vorliegenden Falles zu der Beurteilung gelangt ist, dass es hier für eine fachgerechte Renovierung der Wohnung einer Entfernung von Tapetenresten und einer anschließenden Neutapezierung in dem im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Umfang bedarf, so ist dies rechtlich nicht zu beanstanden. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang zudem die Verletzung des § 531 ZPO rügt, hat der Senat die hierzu vorgebrachten Einwände der Revision geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 564 ZPO).

16 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach
Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Büniger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Salzgitter, Entscheidung vom 29.12.2010 - 22 C 42/10 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 20.05.2011 - 6 S 75/11 -