



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 237/11

vom

11. September 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. September 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 Revision durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 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 zur Klärung der Frage zugelassen, ob eine Klausel, nach der der Mieter bei der Vornahme von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen darf, wirksam ist. Eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist hierzu jedoch weder 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) noch wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) erforderlich.

- 2 Die Maßstäbe, nach denen zu beurteilen ist, ob eine derartige Klausel wirksam ist, sind durch die Rechtsprechung des Senats geklärt. Der Senat hat entschieden, dass eine Formulklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart verpflichtet und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse besteht,

den Mieter unangemessen benachteiligt (Senatsurteile vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, NJW 2007, 259 Rn. 10; vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499 Rn. 17; vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 166/08, NZM 2009, 313 Rn. 12; vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 50/09, WuM 2010, 142 Rn. 10; Senatsbeschluss vom 14. Dezember 2010 - VIII ZR 143/10, WuM 2011, 96 Rn. 2 f.). Der vorliegende Fall weist keinen darüber hinausgehenden Klärungsbedarf auf.

3

2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Schönheitsreparaturklausel insgesamt unwirksam ist, hält rechtlicher Nachprüfung stand. Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine Klausel, nach der der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen kann, unwirksam (Senatsurteil vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, aaO Rn. 9 ff.). An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass die Klausel das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen vorsieht. Bei der insoweit gebotenen mieterfeindlichsten Auslegung erfordert eine solche Klausel auch dann eine Zustimmung des Vermieters, wenn sich die erhebliche Abweichung nur auf einzelne Ausgestaltungen der Wohnung während der Mietzeit - etwa eine erhebliche Abweichung des Farbtons der Wände - bezieht. Ein anerkanntes Interesse des Vermieters für eine derartige Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des Mieters besteht jedoch nicht (Senatsurteile vom 28. März 2007 - VIII ZR 199/06, aaO; vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, aaO; vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 166/08, aaO; vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 50/09, aaO; Senatsbeschluss vom 14. Dezember 2010 - VIII ZR 143/10, aaO).

- 4 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 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 Lörrach, Entscheidung vom 15.12.2010 - 2 C 1512/09 -

LG Freiburg, Entscheidung vom 12.07.2011 - 3 S 74/11 -