



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 137/12

vom

5. März 2013

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 5. März 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünger

einstimmig beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 23. März 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Streitwert: 815,96 €

Gründe:

- 1 Die Revision ist gemäß § 552a Satz 1 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen, weil die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht vorliegen und das Rechtsmittel auch keine Aussicht auf Erfolg hat. Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 20. November 2012 Bezug genommen (§ 552a Satz 2, § 522 Abs. 2 Satz 2 und 3 ZPO). Die im Anschluss an den Hinweis des Senats erfolgten Ausführungen der Revision im Schriftsatz vom 28. Januar 2013 geben keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Die in dieser Stellungnahme angeführten Gesichtspunkte hat der Senat, soweit sie für die Revisionsentscheidung von Bedeutung sind, bei Erlass des Hinweisbeschlusses berücksichtigt.
- 2
 1. Soweit die Beklagte meint, es liege ein Revisionszulassungsgrund vor, trifft dies nach wie vor nicht zu, zumal der Senat, wie im vorstehend genannten Hinweisbeschluss erwähnt, auch schon über die Verwendung einer salvatori-

schen Klausel in einem Wohnraummietvertrag entschieden hat (Senatsurteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 unter II 1 c - zur Klausel "soweit gesetzlich zulässig"). Entgegen der Auffassung der Revision ist eine weitere Entscheidung des Revisionsgerichts auch nicht deshalb erforderlich, weil die in § 11 Nr. 3 des vorliegenden Mietvertrags in der "Parkettklausel" enthaltene salvatorische Klausel im Anschluss an die Formulierung "sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben" die Formulierung enthält:

" , was nach dem heutigen Stand nicht der Fall ist, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet. Hintergrund dafür, dass dieser Satz dennoch in den Vertrag aufgenommen wird, ist Folgendes: Zunächst ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Gesetzeslage oder die Rechtsprechung ändern könnte[n]. ..."

3 Zur Beurteilung dieser salvatorischen Klausel, die das Berufungsgericht unter Anwendung der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zutreffend wegen Verstoßes gegen das Verständlichkeitsgebot als unwirksam angesehen hat, bedarf es keiner weiteren höchstrichterlichen Entscheidung. Denn es besteht in Rechtsprechung und Literatur weitgehend Einigkeit darüber, dass salvatorische Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden können, wenn die Rechtslage - wie hier hinsichtlich der Parkettklausel der Fall - nicht zweifelhaft ist (vgl. nur Ulmer/Habersack in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 11. Aufl., § 305 BGB Rn. 153; MünchKommBGB/Basedow, 6. Aufl., § 305 Rn. 75; jeweils mwN).

4 2. Der Inhalt der Stellungnahme der Beklagten ändert auch nichts an der fehlenden Erfolgsaussicht der Revision. Anders als die Beklagte meint, hat der Senat ihren Sachvortrag, wonach es sich bei dem streitgegenständlichen Mietvertrag und namentlich bei den in § 2 (Mietdauer und Kündigung) und § 11 (Schönheitsreparaturen) enthaltenen Regelungen um Individualvereinbarungen handele, bei Erlass des Hinweisbeschlusses umfassend gewürdigt.

- 5 a) Der Senat hält auch nach nochmaliger Überprüfung an seiner Auffassung fest, dass das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung ohne Rechtsfehler angenommen hat, dass sich im vorliegenden Fall sowohl aus der Erscheinungsform des Textes des streitgegenständlichen Mietvertrags als auch aus dessen Inhalt ein erster Anschein für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen ergibt. Ebenso bleibt der Senat bei seiner Einschätzung, dass die Beurteilung des Berufungsgerichts, das Vorbringen der Beklagten sei nicht geeignet, diesen ersten Anschein zu widerlegen, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist. Soweit die Beklagte in diesem Zusammenhang die Vergleichbarkeit der Sachverhalte der im Hinweisbeschluss genannten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs mit dem vorliegenden Sachverhalt in Zweifel zieht, übersieht sie bereits, dass diese Entscheidungen, wie sich aus dem Zusatz "vgl. hierzu" ergibt, vorrangig zum Nachweis der genannten Grundsätze der höchstgerichtlichen Rechtsprechung dienen.
- 6 b) Soweit die Beklagte (erneut) geltend macht, das Berufungsgericht hätte zumindest über ihren Vortrag zum Aushandeln der Mietvertragsbedingungen Beweis durch Vernehmung der von ihr benannten damaligen Mitarbeiterin erheben müssen, verhilft auch diese - vom Senat bei Erlass des Hinweisbeschlusses bereits geprüfte - Rüge der Revision nicht zum Erfolg. Denn das Berufungsgericht durfte verfahrensfehlerfrei von einer Vernehmung der Zeugin absehen, weil nach seiner aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden Beurteilung bereits das unter Beweis gestellte Vorbringen der Beklagten nicht ausreicht, um den ersten Anschein des Vorliegens Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu widerlegen.
- 7 c) Hieran ändert der in der Stellungnahme der Beklagten hervorgehobene Gesichtspunkt nichts, dass nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sowohl in § 2 als auch in § 11 der Endfassung des Mietvertrags Änderungen

gegenüber dem ursprünglichen Vertragsentwurf vorgenommen worden sind. Die Revision vertritt die Auffassung, diese Änderungen seien als ein "Gesamtpaket" zu betrachten. Die Änderungen in § 11 des Mietvertrags seien erfolgt, nachdem die Beklagte zwar bereit gewesen sei, von ihrer eigentlichen Vorstellung einer Mindestvertragslaufzeit von 48 Monaten zu Gunsten der Kläger abzuweichen und so das Risiko einzugehen, auf anderenfalls garantierte Mieteinnahmen für den Differenzzeitraum zu verzichten, in diesem Zusammenhang aber klargestellt habe, dass sie hierzu nur dann bereit sei, wenn Einigkeit über die Verpflichtung der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und zur Übernahme diesbezüglicher anteiliger Kosten bei Auszug vor Fälligkeit solcher Arbeiten herrsche.

8 aa) Es kann offen bleiben, ob die Auffassung des Berufungsgerichts zutrifft, dass es sich auch bei der Regelung über die Mindestvertragslaufzeit in § 2 des Mietvertrags trotz des vom Berufungsgericht insoweit festgestellten Änderungswunschs der Kläger um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Denn selbst wenn es sich um eine Individualvereinbarung handeln sollte, folgt hieraus noch nicht, dass davon auch hinsichtlich der Schönheitsreparaturklauseln auszugehen wäre (vgl. BGH, Urteile vom 17. Mai 1982 - VII ZR 316/81, BGHZ 84, 109, 112; vom 6. März 1986 - III ZR 195/84, BGHZ 97, 212, 215; vom 19. Juni 1996 - VIII ZR 189/95, ZIP 1996, 1997 unter II 1 c bb; ebenso OLG Düsseldorf, NJW-RR 1997, 628, 629; Erman/Roloff, BGB, 13. Aufl., § 305 Rn. 22; Ulmer/Habersack, aaO Rn. 55; vgl. auch MünchKommBGB/Basedow, aaO, § 305 Rn. 41 und 44).

9 bb) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht auch die Änderungen des § 11 Nr. 4 des Mietvertrags nicht zum Anlass genommen, die Regelung über die Schönheitsreparaturen insgesamt als Individualvereinbarung anzusehen (vgl. hierzu S. 5, 3. Abs. des Hinweisbeschlusses). Hieran ändert der von der

Revision in ihrer Stellungnahme vorgebrachte Gesichtspunkt, mit der auf Wunsch der Kläger vorgenommenen Verkürzung der Mindestvertragslaufzeit sei eine Erhöhung ihres finanziellen Risikos verbunden, nichts. Denn in den Veränderungen der Regelung in § 11 Nr. 4 des Mietvertrags ist gleichwohl keine Änderung des wesentlichen Inhalts der Klausel, sondern lediglich eine unselbständige Ergänzung in Gestalt einer Änderung der Formulierung zu sehen, die den Charakter der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung nicht in Frage stellt (vgl. BGH, Urteile vom 30. Oktober 1987 - V ZR 174/86, BGHZ 102, 152, 158; vom 18. Mai 1995 - X ZR 114/93, WM 1995, 1455 unter 1 b).

- 10 cc) Das in der Stellungnahme der Revision angeführte Urteil des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2009 (XII ZR 200/06, NJW-RR 2009, 947) führt zu keiner anderen Beurteilung. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die dort angestellten Überlegungen ohne weiteres auf das Wohnraummietrecht übertragen werden können. Denn anders als die Revision meint, unterscheidet sich der Streitfall wesentlich von der Fallkonstellation, die der Entscheidung des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zugrunde lag. Dort war auf Wunsch des Mieters eine Änderung der formularvertraglich vorgesehenen Endrenovierungspflicht in einem Punkt durch Aufnahme einer zusätzlichen Klausel in den Mietvertrag vorgenommen worden. Der XII. Zivilsenat hat hierin eine Verhandlung über den Umfang der dem Mieter bei Ende des Mietvertrags auferlegten Schönheitsreparaturen insgesamt gesehen. So liegt der Fall hier indes nicht. Denn nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerechts ist die geringfügige, lediglich ein vorhandenes Rechenbeispiel betreffende Änderung des § 11 Nr. 4 des Mietvertrags als solche nicht von den Klägern verlangt worden, sondern lediglich eine (notwendige) Folge der auf deren Wunsch vorgenommenen Verringerung der Mindestlaufzeit des Mietvertrags.

11 dd) Soweit die Revision in ihrer Stellungnahme schließlich geltend macht, unter Berücksichtigung des Schutzzwecks der §§ 305 ff. BGB und des Berufs der Kläger, bei denen es sich um Richter handele, seien die Regelungen über die Schönheitsreparaturarbeiten hier nicht als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen, da nach dem Vortrag der Beklagten von einer selbstverantwortlichen Prüfung, Abwägung und möglichen Einflussnahme der Kläger hätte ausgegangen werden müssen, vermag auch dieses Vorbringen dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg zu verhelfen. Denn selbst wenn es sich bei den Klägern - wie im Revisionsverfahren mangels entsprechender Feststellungen des Berufungsgerichts zu Gunsten der Beklagten als richtig zu unterstellen ist - um Richter handeln sollte, änderte dies nichts an der Geltung der strengen Anforderungen, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 30. Oktober 1987 - V ZR 174/86, BGHZ 102, 152, 158 mwN; vom 3. April 1998 - V ZR 6/97, NJW 1998, 2600 unter II 2 b; Erman/Roloff, aaO Rn. 58) an ein Aushandeln von Vertragsbedingungen zu stellen sind. Danach durfte das Berufungsgericht auch auf der Grundlage des Vortrags der Beklag-

ten rechtsfehlerfrei zu der Beurteilung gelangen, dass es sich bei den hier maßgeblichen Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt.

Ball

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 08.07.2011 - 12 C 135/10 -

LG Berlin, Entscheidung vom 23.03.2012 - 63 S 375/11 -