

Schönheitsreparaturenklausele: BGH bestätigt seine strenge Linie zur Gesamtwirksamkeit der Klausel bei Mängeln eines einzelnen Klauselteils

BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 21/13¹

Bereits in der Vergangenheit hat der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des BGH wiederholt eine formularmäßige Vertragsklausel insgesamt für unwirksam erklärt, auch wenn nur ein einzelner, sprachlich selbständiger Klauselteil zu beanstanden war. Besonders „gefährlich“ ist diese Rechtsprechung erfahrungsgemäß für Schönheitsreparaturenklauseln. Ein aktuelles Beispiel ist ein Urteil vom 18. März 2015.

Der Fall:

Der Mietvertrag vom 13./16. Juni 2003 enthält in § 10 Nr. 4 eine Schönheitsreparaturenklausele, nach der die üblichen Malerarbeiten „in Küche, Bad und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern... alle 5 Jahre sowie in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses... fachgerecht auszuführen sind“. In der folgenden Nr. 5 sind die Lackierarbeiten an Fenstern, Wohnungstüren, Heizkörpern und Heizrohren gesondert aufgeführt; sie sind

„alle 5 Jahre durchzuführen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich, da keine Lackabplatzungen, kein Nachdunkeln etc. vorhanden sind.“

Die Mieter haben auch nach Aufforderung der Vermieterin die in § 10 Nr. 5 genannten Lackierarbeiten am Mietende nicht ausgeführt. Mit ihrer Klage macht die Vermieterin ihre Aufwendungen für die Lackierarbeiten in Höhe von 2.758,27 € als Schadensersatz geltend. Amts- und Landgericht haben die Klage abgewiesen.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Entscheidungen der Vorinstanzen bestätigt. Die alles entscheidende Frage war, ob die Unwirksamkeit der Malerarbeiten-Klausel mit ihrem starren Fristenplan (§ 10 Nr. 4 des Mietvertrages) mittelbar auch die Unwirksamkeit der Klausel in der äußerlich und sprachlich selbständigen Klausel in § 10 Nr. 5 (Lackierarbeiten) zur Folge hat. Dies hat der BGH bejaht.

1) *Starrer und flexibler Fristenplan*

Dass die Klausel in Nr. 4 an dem Fristenplan scheitern musste, war für alle Beteiligten klar; es fehlte die notwendige sprachliche „Aufweichung“ der Fristen durch eine der vom BGH verschiedentlich gebilligten Formulierungen wie „in der Regel“, „im Allgemeinen“ oder ähnliche Wendungen, die es für den Mieter erkennbar machen, dass die Renovierungsarbeiten nur bei einem tatsächlichen Renovierungsbedarf durchzuführen sind und die genannten Fris-

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 26. Mai 2015)

ten lediglich eine unverbindliche Orientierungshilfe (für beide Seiten) darstellen. Starre Fristen verpflichten demgegenüber nach ihrem Wortlaut den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen allein nach Zeitablauf und unabhängig vom Renovierungsbedarf mit der Folge, dass die Formularklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist (§ 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr.1 BGB).

2) *Neuer flexibler Fristenplan: „es sei denn, dass...“*

Für die Lackierarbeitenklausel hat der BGH dagegen die Einschränkung des 5-Jahre-Fristenplans mit der Formulierung „...es sei denn, sie sind nicht erforderlich...“ mit der Begründung gebilligt, sie sage „mit für jeden durchschnittlichen und verständigen Mieter hinreichender Klarheit“ aus, dass die Frist „nur bei normaler Abnutzung der Räume“ gelten solle, „der Mieter bei einem geringeren Grad der Abnutzung jedoch eine längere Renovierungsfrist in Anspruch nehmen kann.“²

3) *Gesamtbetrachtung der Schönheitsreparaturenklausel in Nr.4 und 5 und ihre Folgen; Verbot der „geltungserhaltenden Reduktion“*

Wie erwähnt, hat der BGH bereits mehrfach für verschiedene Fallgestaltungen die Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung und -prüfung einer Formularklausel auch in den Fällen betont, in denen einzelne Klauseln oder Klauselteile als äußerlich und sprachlich selbständige Bestandteile ausgestaltet waren. Unproblematisch war dies beim Fristenplan oder sog. Ausführungsklauseln, bei denen der sachliche Zusammenhang mit der Grundverpflichtung sozusagen mit Händen zu greifen ist. Bei der vorliegenden Vertragsgestaltung war ein derartiger enger Zusammenhang jedoch nicht ohne weiteres anzunehmen; denn die speziellen, genau beschriebenen *Lackierarbeiten* waren sprachlich exakt getrennt und auch gedanklich von den „normalen“, in Nr. 4 definierten *Malerarbeiten* auseinanderzuhalten. Dennoch ist der BGH auch hier konsequent bei seiner bisherigen strengen Auffassung von der Zusammengehörigkeit und Einheitlichkeit des gesamten Regelungskomplexes geblieben, hat sie mit dieser Entscheidung sogar noch verschärft.

Ausdrücklich weist der BGH in diesem Zusammenhang auf das *Verbot der geltungserhaltenden Reduktion* hin. Dieser Grundsatz, der in der jüngeren Rechtsprechung des BGH zunehmend an Bedeutung gewonnen hat, verbietet die „Rettung“ einer Klausel durch die Streichung des unzulässigen Teils – konkret: die früher weithin übliche Praxis, die Klausel auf den unbedenklichen Teil, hier also auf die Lackierklausel in Nr. 5 (mit ihrer flexiblen Fristenregelung) zu reduzieren, scheidet aus. Damit musste zwangsläufig die Unwirksamkeit der einen Klausel (Nr. 4) auch die Unwirksamkeit der anderen Klausel (Nr. 5) zur Folge haben.

² aaO RNr. 15

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) *Empfehlung Vermieter: Schönheitsreparaturenklauseln erneut prüfen*

Die vorliegende Entscheidung sollte für jeden Vermieter Anlass sein, seine Formularverträge noch einmal sorgfältig auf etwaige „Fallstricke“, wie sie hier vorgelegen haben, zu überprüfen. Der früher offenbar verbreiteten Hoffnung, mit der äußerlichen Trennung einer unproblematischen von einer kritischen Klausel sei man jedenfalls teilweise auf der sicheren Seite, hat der VIII. Senat des BGH jetzt abermals den Boden entzogen. Der etwas „großzügigeren“ Rechtsprechung des für die Gewerberaummiete zuständigen XII. Zivilsenates, der beispielsweise bei der ziffernmäßigen Aufzählung verschiedener Positionen in einer Betriebskostenklausel trotz Unwirksamkeit einzelner Positionen die Klausel im Übrigen ohne weiteres als wirksam ansieht, folgt er nicht.

2) *Hinweis auf weitere neue Grundsatzurteile vom 18. März 2015*

Im Übrigen ist bereits an dieser Stelle der Hinweis veranlasst, dass der VIII. Senat am 18. März 2015 *zwei weitere Grundsatzurteile zum Komplex Schönheitsreparaturen (zur Frage der Wirksamkeit bei unrenoviert übergebener Wohnung und zur Abgeltungsklausel)* verkündet hat, die weitreichende Konsequenzen für die Praxis haben.

3) *Anmerkungen zur Beweislast*

Das vorliegende Urteil enthält eine unausgesprochene, dennoch wichtige Bemerkung zur Beweislast. Die Einschränkung der Renovierungspflicht in § 10 Nr. 5 (Lackierklausel)

„der Mieter (ist) verpflichtet, die Schönheitsreparaturen... alle 5 Jahre... durchzuführen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich“

hat der BGH, wie erwähnt, als hinreichend verständliche Aufweichung der 5-Jahre-Frist akzeptiert. Diese Aussage ist über ihren rein materiellrechtlichen Inhalt hinaus aber auch verfahrensrechtlich von erheblicher Bedeutung, weil damit möglicherweise die Beweislast zuungunsten des Mieters verschoben wird: In einem Schadensersatzprozess wie dem vorliegenden hätte nicht der Vermieter (darzulegen und) zu beweisen, dass die Renovierungsarbeiten erforderlich waren, sondern *Sache des Mieters wäre es, zu beweisen, dass die Arbeiten trotz Ablauf der Frist noch nicht erforderlich waren*. In dieser prozessualen Folge könnte eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liegen, die ihrerseits zur Unwirksamkeit der Klausel in § 10 Nr. 5 führen würde (§ 307 Abs. 1 BGB). Da der BGH diese – hier nicht entscheidungserhebliche – Frage nicht problematisiert hat, wird man davon ausgehen können, dass er entweder der Formulierung keine beweislasterrechtliche Bedeutung beigemessen oder eine solche Konsequenz jedenfalls unter dem Gesichtspunkt der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle als unbedenklich angesehen hat. Die Frage bleibt also offen.