

## VIII ZR 50/09 - Unwirksame Farbwahlklausel für den Innenanstrich der Türen und Fenster

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung zu sogenannten Farbwahlklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen fortgeführt und entschieden, dass eine in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Farbvorgabe für den Innenanstrich der Türen und Fenster den [Mieter](#) unangemessen benachteiligt.

Die beklagte [Mieterin](#) einer [Wohnung](#) in Berlin war aufgrund eines Formularmietvertrages zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. In § 4 Nr. 6 des Vertrages ist unter anderem bestimmt:

"Der [Mieter](#) ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen ..."

Eine Anlage zum Mietvertrag enthält ferner den folgenden Zusatz:

"Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium- und Dachfenster, sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren ..."

Mit der Klage verlangt die [Vermieterin](#) nach Beendigung des Mietverhältnisses (soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse) Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Die Klage ist in erster und zweiter Instanz ohne Erfolg geblieben.

Auch die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die in der Anlage des Mietvertrages enthaltene Farbvorgabe ("weiß") für den Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Fenster und der Außentür gemäß § [307 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) unwirksam ist. Damit hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, dass Schönheitsreparatur-klauseln, die den [Mieter](#) auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbe verpflichten und ihn dadurch in der [Gestaltung](#) seines persönlichen Lebensbereichs einschränken, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des [Vermieters](#) besteht, der Inhaltskontrolle nach § [307 Abs. 1 BGB](#) nicht standhalten (vgl. dazu BGH, Urteil vom 18. Februar 2009 - [VIII ZR 166/08](#), Pressemitteilung Nr. 35/2009).

Die unzulässige Farbvorgabe führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Bei der dem [Mieter](#) auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handelt es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufspalten lässt. Stellt sich diese [Verpflichtung](#) auf Grund unzulässiger Ausgestaltung – sei es ihrer zeitlichen Modalitäten, ihrer Ausführungsart oder ihres gegenständlichen Umfangs – in ihrer Gesamtheit als übermäßig

dar, so ist die [Verpflichtung](#) insgesamt unwirksam. Eine Aufrechterhaltung der [Klausel](#) in der Weise, dass entweder nur die Farbvorgabe oder die Renovierungspflicht nur bezüglich der Türen und Fenster entfällt, würde gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen verstoßen.

Urteil vom 20. Januar 2010 – [VIII ZR 50/09](#); PM 14/2010

AG Schöneberg, Urteil vom 24. April 2008 - 102 C 192/06

LG Berlin, Urteil vom 27. Januar 2009 - 63 S 215/08