

VIII ZR 344/08 - Weißen der Decke und Wände - Unzulässige Klausel

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob eine [Klausel](#) über die Vornahme von Schönheitsreparaturen wirksam ist, wenn sie die [Verpflichtung](#) zum "Weißen" der Decken und Oberwände während der Mietzeit umfasst.

Die Beklagten waren [Mieter](#) einer [Wohnung](#) des Klägers in Berlin. Nach § 3 Abs. 6 des Formularmietvertrages waren die Beklagten zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. In der [Klausel](#) ist bestimmt:

"Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände."

Mit der Klage hat der Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bzw. Beschädigung der Mietsache begehrt. Das [Amtsgericht](#) hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Zahlungsklage wegen unterlassener Schönheitsreparaturen abgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die [Klausel](#) unwirksam ist und daher ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht besteht. Der Senat hat seine Rechtsprechung fortgeführt, nach der eine [Klausel](#), welche den [Mieter](#) verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", wegen [unangemessener Benachteiligung](#) nach § 307 BGB unwirksam ist, wenn sie nicht auf den Zustand der [Wohnung](#) im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige [Klausel](#) benachteiligt den [Mieter](#) regelmäßig deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der [Gestaltung](#) seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des [Vermieters](#) besteht. So verhielt es sich auch in dem hier zu entscheidenden Fall, weil die [Klausel](#) sich nicht auf eine bloße Endrenovierungspflicht des Mieters beschränkt. Für ein anerkanntes Interesse des [Vermieters](#) an einem Wand- und Deckenanstrich allein in der Farbe weiß – etwa wegen einer andernfalls drohenden Substanzverletzung – bot der revisionsrechtlich zu berücksichtigende Sachvortrag des Klägers keinen Anhalt.

Das Berufungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass es jedenfalls nicht fern liegt, unter dem Begriff "weißen" nicht lediglich ein Synonym für streichen, sondern auch einen Anstrich in weißer Farbe zu verstehen. Lässt die [Klausel](#) somit auch diese Auslegung zu, so ist sie gemäß § 305c Abs. 2 BGB in dieser dem [Mieter](#) günstigsten, weil zur Unwirksamkeit der [Klausel](#) führenden Auslegung zugrunde zu legen.

Urteil vom 23. September 2009 - [VIII ZR 344/08](#) - PM BGH 192/09