



**Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Verpflichtung  
des Mieters zum „Weißen“ von Decken und Oberwänden  
- News vom 27.11.2009 -**

Dem unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständigen 8. Zivilsenat des BGH lag eine Schönheitsreparaturklausel zur Entscheidung vor, in welcher der Mieter dazu verpflichtet wurde, Decken und Oberwände im wahrsten Sinne des Wortes zu weißen.

( Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. 09.2009, AZ: VIII ZR 344/08 )

**Sachverhalt:**

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin. Nach dem geschlossenen Formularmietvertrag waren die Beklagten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Zum Umfang der geschuldeten Schönheitsreparaturen führte der Vertrag aus:

„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.“

Bei Beendigung des Mietverhältnisses beehrte der Kläger von den Beklagten zunächst die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Nachdem die Beklagten dies abgelehnt hatten, erhob der Kläger Klage auf Zahlung von Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Das Amtsgericht gab der Klage teilweise statt. Auf die Berufung der Beklagten hin hat das Landgericht Berlin die Zahlungsklage wegen unterlassener Schönheitsreparaturen abgewiesen.

- **BERLIN**  
KNAACKSTRASSE 22/24  
(AM WASSERTURM)  
10405 BERLIN  
FON 030 / 48 48 82 - 0  
FAX 030 / 48 48 82 48  
BERLIN@RKKM.DE
- **HAMBURG**  
HEUBERGREDDER 12  
22297 HAMBURG  
FON 040 / 521 08 70 0  
FAX 040 / 521 08 70 10  
HAMBURG@RKKM.DE
- **BRANDENBURG (HAVEL)**  
KIRCHHOFSTRASSE 17  
(VILLA REICHSTEIN)  
14776 BRANDENBURG  
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0  
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5  
BRANDENBURG@RKKM.DE
- **DRESDEN**  
ROQUETTESTRASSE 55  
01157 DRESDEN  
FON 0351 / 4 40 06 30  
Fax 0351 / 4 40 06 3  
dresden@rkkm.de

**RECHTSANWÄLTE \***

**OLIVER KISPERT LL.M.<sup>1</sup>**

**TILO KRAUSE<sup>2, 3</sup>**

**SEBASTIAN WEISS<sup>4</sup>**

**DIERK MEINRENKEN<sup>5</sup>**

**JÖRN FRANZ<sup>6</sup>**

**JAN HARTMANN**

**THORSTEN KRULL**

Dr. Giorgio Reinheldt<sup>7</sup>

Dr. Uwe Mosig<sup>8</sup>

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

**STEUERBERATER**

**JEAN-PAUL WENDORFF**

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

**FACHANWÄLTE**

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

### **Entscheidung:**

Die daraufhin durch den Kläger eingelegte Revision hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist und daher ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht besteht. Die Unwirksamkeit der Klausel ergab sich dabei aus der Verwendung des Begriffes „Weißen“. Hier wies der BGH darauf hin, dass dieser Begriff nicht etwa lediglich ein Synonym für das Wort „Streichen“ darstellt, sondern ebenso als Anstrich in weißer Farbe zu verstehen sein könne.

Auf Grund des Grundsatzes, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen verweenderunfreundlich auszulegen sind, sei hier die letztere Auslegungsalternative heranzuziehen, da die für den Verwender unfreundliche Auslegung gleichzeitig diejenige ist, die bei einer den Gegenüber belastenden Regelung zu deren Unwirksamkeit führt.

### **Fazit:**

Das nunmehr ergangene Urteil des BGH ist als Fortsetzung zu seiner Rechtsprechung zu sehen, wonach die formularvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses in neutralen, hellen und deckenden Farben diesen übermäßig belastet und deshalb unwirksam ist. Diesen Sinn der Klausel entnimmt der BGH der Verwendung des Wortes „Weißen“. Dies ist zwar für den Vermieter hart, da die Auslegung des Wortes „Weißen“ im Sinne der Vornahme lediglich eines Anstriches eine durchaus nahe liegende Auslegungsmöglichkeit ist. Jedoch liegt dem Recht der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Überlegung zugrunde, dass sich derjenige, der Allgemeine Vertragsbedingungen verwendet, möglichst klar ausdrücken muss. Unterlässt er dies, gehen die daraus resultierenden Auslegungsschwierigkeiten zu seinen Lasten.

**Jan Hartmann**

Rechtsanwalt