„Hamburger Holzklausel": Wann ist eine Farbwahlklausel wirksam?

Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, lackierte Holzteile in dem Farbton, „wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war", und farbig gestrichene Holzteile wahlweise „auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen" zurückzugeben, ist wirksam. (LS der Verf.)

BGH, U. v. 22.10.2008 – VIII ZR 283/07 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Ein Formularmietvertrag überträgt die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen u.a. mit folgenden Klauseln auf den Mieter:

> „Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein:
>
> in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre,
> in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre,
> in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre."

und

> „Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden."

Nach fruchtloser Nachfristsetzung klagt der Vermieter erfolgreich auf Ersatz der Renovierungskosten. Das Berufungsgericht (LG Hamburg) hingegen gibt dem Mieter Recht. Der Vermieter legt Revision ein.

> **§ 307 BGB** Inhaltskontrolle
>
> (1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. […]

Hintergrund: Der BGH hat hinsichtlich der Farbwahl bei Schönheitsreparaturen bereits entschieden: Der Vermieter darf den Mieter formularvertraglich nicht auf die bei Vertragsbeginn gegebenen Wand- und Deckenfarben festlegen. Bei Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist auch eine Einschränkung der Farbwahl auf neutrale, helle Farbtöne unzulässig, da eine solche zu stark in die persönliche Gestaltungsfreiheit des Mieters eingreift. Entsprechende Regelungen sind insgesamt unwirksam, vgl. *BGH*, 28.3.2007 – VIII ZR 199/06 – Info *M* 2007, 108; 18.6.2008 – VIII ZR 224/07 – Info *M* 2008, 315.

Die Entscheidung: Die Revision hat Erfolg. Der BGH hält die „Hamburger Holzklausel" für wirksam. Sie verstoße nicht gegen § 307 BGB.

Zunächst handele es sich vorliegend nicht um einen starren Fristenplan, da der individuelle Abnutzungsgrad Berücksichtigung finde. Zwar sei die Formulierung „übliche Fristen" unwirksam (Verweis auf *BGH*, 5.4.2006 – VIII ZR 106/05 – Info *M* 2006, 174). Die Formulierung „üblicherweise werden Schönheitsreparaturen […] erforderlich sein" stelle jedoch lediglich eine unverbindliche Orientierungshilfe dar.

Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ergebe sich auch nicht aus der Farbwahlbestimmung hinsichtlich der Holzteile. Die Beschränkung der Farbwahl auf „Weiß oder helle Farbtöne" sei unbedenklich. Sie gelte nämlich nur für den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung. Ein ausschließliches schützenswertes Interesse des Mieters an der farblichen Gestaltung bestehe zu diesem Zeitpunkt nicht mehr, so dass Mieter- und Vermieterinteresse gegeneinander abzuwägen seien. Der Umstand, dass ein Mieter sich bei der Farbwahl möglicherweise auch während der Mietzeit im Hinblick auf den Zeitpunkt der Rückgabe von wirtschaftlichen Überlegungen leiten lassen werde, mache die Klausel noch nicht unwirksam. Eine derartige freiwillige geschmackliche Einschränkung auf Mieterseite sei hinzunehmen, solange der Vermieter – wie hier – dem Mieter eine Bandbreite von hellen Farben zur Auswahl lasse, die zu unterschiedlichen Einrichtungsstilen passen und deshalb für weite Mieterkreise annehmbar sind. Dann überwiege das Interesse des Vermieters an der leichteren Weitervermietung der Räume gegenüber den Mieterinteressen.
Unschädlich sei auch, dass die Klausel für „lackierte" Holzteile die Farbwahl sogar noch weiter, nämlich auf die "bei Vertragsbeginn vorgegebene" Farbe beschränkt. Denn eine farbige Lackierung von – offensichtlich gemeint – transparent lackierten Holzteilen sei dem Mieter ohnehin nicht gestattet, da sie nur mittels eines Eingriffs in die Substanz des Holzes wieder rückgängig gemacht werden könne.

Kommentar: Der BGH setzt seine Rechtsprechung zum Thema „Farbwahl" hier konsequent fort. Bei der neuen Entscheidung findet ein sachgerechter Interessenausgleich statt, so dass die Rechte des Vermieters bei der Rückgabe der Mietsache ebenfalls gewahrt bleiben.

Praxishinweis: Also: Der Vermieter kann den Mieter auch formularmäßig verpflichten, das Mietobjekt in „hellen und neutralen Farben" zurückzugeben. Da dies der Zeitpunkt ist, auf den es für den Vermieter ankommt, sollte er das neue Licht am bisher eher tristen Vermieterhimmel nutzen!

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Berlin
Kreutzer@immobilienrechtler.de

© Bausteinverlag