

Unwirksamkeit einer für den Mieter nicht hinreichend klaren und verständlichen Quotenabgeltungsklausel für Schönheitsreparaturen

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat seine Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Formulklauseln in einem Mietvertrag fortgeführt, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines vom Zeitablauf und von der Abnutzung der Wohnung abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichten (Quotenabgeltungsklauseln).

Durch Urteil vom 18. Oktober 2006 (VIII ZR 52/06; Mitteilung der Pressestelle Nr. 141/2006) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Abgeltungsklauseln wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sind, wenn sie ihn zur Zahlung der Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichten, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Quotenabgeltungsklauseln mit "starrer" Abgeltungsquote).

Nunmehr hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch eine Quotenabgeltungsklausel, die die Beachtung des tatsächlichen bzw. zu erwartenden Renovierungsbedarfs ermöglicht (Quotenabgeltungsklauseln mit "flexibler" Abgeltungsquote) im Einzelfall deshalb unwirksam sein kann, weil sie dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich macht, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist, und damit gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB normierte Transparenzgebot verstößt.

Dem Urteil vom heutigen Tag lag im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger waren von Mitte Mai 2001 bis Ende März 2004 Mieter einer Wohnung des Beklagten, die er ihnen renoviert übergeben hatte. Nach dem Mietvertrag waren die Kläger verpflichtet, Schönheitsreparaturen während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf näher bestimmter, nach Nutzungsart der Räume gestaffelter Fristen von drei, fünf bzw. sieben Jahren auszuführen (§ 16 Nr. 2 des Vertrags). Davon konnte abgewichen werden, wenn der Zustand der Räume eine Einhaltung der Frist nicht erfordert (§ 16 Nr. 4). Die streitgegenständliche Quotenabgeltungsklausel (§ 16 Nr. 7) lautete:

"Sind bei Beendigung des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziff. 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziff. 2 bis 4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereiterklärt oder die Kosten hierfür übernimmt. Die Höhe dieses Kostenersatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziff. 2 bis 4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen."

Mit ihrer Klage haben die Kläger Auszahlung ihres Kautionsguthabens verlangt.

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de

Gestützt auf den Kostenvoranschlag eines Malerbetriebs hat der Beklagte die Aufrechnung mit einem von ihm geltend gemachten Gegenanspruch auf der Grundlage der Quotenabgeltungsklausel für das Lackieren von Fenstern, Fensterbänken, Fußleisten und Türen erklärt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten zurückgewiesen.

1. Allerdings lässt die Quotenabgeltungsklausel in § 16 Nr. 7 des Mietvertrags eine Auslegung zu, bei der ihr sachlicher Regelungsgehalt nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht zu beanstanden ist, wenn die Wohnung wie in dem zu entscheidenden Fall dem Mieter vom Vermieter renoviert übergeben worden ist. Ob oder mit welchem Inhalt Quotenabgeltungsklauseln auch bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen zulässig sind, hat der Bundesgerichtshof offen gelassen.

§ 16 Nr. 7 des Mietvertrags ermöglicht bei der Berechnung der Abgeltungsquote die zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gebotene Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung. Denn sie knüpft ausdrücklich an die in § 16 Nr. 2 bis 4 geregelten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen an und erklärt für die Abgeltungsquote das Verhältnis dieser Fristen zu der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen für maßgeblich. Versteht man die Quotenabgeltungsklausel dahin, dass die bisherige Wohndauer ins Verhältnis zu setzen ist zu der Zeit, nach der bei Fortdauer des Mietverhältnisses voraussichtlich eine Renovierung erforderlich sein würde, sind die Interessen des betreffenden Mieters gewahrt.

Endet das Mietverhältnis zum Beispiel nach vier Jahren, hat aber der Mieter die Wohnung nicht stärker abgenutzt, als es nach zwei Jahren zu erwarten wäre, besteht – ausgehend von einem üblichen Renovierungsintervall von fünf Jahren für Wohnräume – Renovierungsbedarf voraussichtlich erst nach insgesamt zehn Jahren. Werden dem Mieter in diesem Fall 4/10 der Renovierungskosten auferlegt, hat er nicht mehr zu leisten, als es dem Grad seiner Abnutzung entspricht (tatsächliche Wohndauer/voraussichtlicher Renovierungsbedarf). Dasselbe Ergebnis kann auf einfachere Weise dadurch erzielt werden, dass bei der Berechnung der Quote zwar die Regelfrist zugrunde gelegt wird, dazu aber nicht die tatsächliche Wohndauer, sondern die der Abnutzung entsprechende (fiktive) Wohndauer ins Verhältnis gesetzt wird. In dem hier gebildeten Beispiel beträgt die der Abnutzung entsprechende Wohndauer zwei Jahre. Bei einer Regelfrist von fünf Jahren folgt daraus eine identische Beteiligungsquote von 2/5 (fiktive Wohndauer/Regelfrist).

2. Die vom Beklagten verwendete Quotenabgeltungsklausel benachteiligt die Kläger aber deshalb unangemessen, weil dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich wird, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist. Die Klausel verstößt deshalb gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB normierte Transparenzgebot. Dieses schließt das Bestimmtheitsgebot ein, dem eine Formularbestimmung nur dann genügt, wenn sie im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Zumutbaren die Rechte und Pflichten des Vertragspartners des Klauselverwenders so klar und präzise wie möglich umschreibt. Dem wird die hier zu beurteilende Quotenabgeltungsklausel nicht gerecht.

Einem nicht juristisch gebildeten Vertragspartner erschließt sich schon nicht ohne Weiteres, dass die Maßgeblichkeit der "Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4" dem Mieter auch bei der Berechnung der Quote den Einwand offen halten soll, er habe die Wohnung nur unterdurchschnittlich genutzt.

Vor allem aber bleibt zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum gemäß Ziffer 2 bis 4 zu bestimmen ist. Da die Anwendbarkeit der Quotenabgeltungsklausel voraussetzt, dass

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de

die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, kann es nur auf den Zeitraum ankommen, nach dem eine Renovierung in Zukunft voraussichtlich erforderlich sein wird. Es liegt nahe, diesen Zeitraum in der Weise zu bestimmen, dass das Wohnverhalten des bisherigen Mieters hypothetisch fortgeschrieben und festgestellt wird, wann bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses Renovierungsbedarf zu erwarten wäre. Im oben gebildeten Beispielsfall führt dies zu einer Beteiligungsquote des Mieters von 4/10 (2/5).

Der Wortlaut der Klausel ermöglicht im Beispielsfall dem Vermieter aber auch eine unangemessene Kostenbeteiligung des Mieters in Höhe von 4/7. Der Fristenzeitraum gemäß § 16 Nr. 2 bis 4 kann bei der Berechnung der Quote nämlich auch in der Weise bestimmt werden, dass zu der tatsächlichen Wohndauer des Mieters derjenige Zeitraum addiert wird, der sich ergibt, wenn man von der Regelfrist für die Renovierung die der Abnutzung durch den Mieter entsprechende fiktive Mietdauer abzieht. Im Beispielsfall beträgt die Regelfrist des Renovierungsintervalls fünf Jahre. Hat der Mieter davon nach dem Abnutzungsgrad der Wohnung zwei Jahre abgewohnt, verbleibt eine Restlaufzeit von drei Jahren. Damit ergäbe sich ein Renovierungsintervall von sieben Jahren, wenn zur vierjährigen Mietzeit lediglich diese drei Jahre hinzuge-rechnet werden. Bei einer sich hieraus ergebenden Beteiligungsquote von 4/7 müsste der Mieter mehr als die Hälfte der Renovierungskosten tragen, obwohl er durch sein Wohnverhalten tatsächlich nur 2/5 des Renovierungsaufwands verursacht hat.

Urteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06
AG Kiel - Urteil vom 4. November 2005 - 118 C 28/05
LG Kiel - Urteil vom 27. April 2006 - 1 S 263/05

Karlsruhe, den 26. September 2007

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de