BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 143/06

Verkündet am:
26. September 2007
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bb, § 535 Abs. 1 Satz 2

In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formularklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urteil vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06 - LG Kiel
AG Kiel

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 27. April 2006 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger waren in der Zeit zwischen dem 16. Mai 2001 und dem 31. März 2004 Mieter einer Eigentumswohnung des Beklagten. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Regelungen:

"§ 16 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht nach Maßgabe der folgenden Ziffer 2 auf eigene Kosten vorzunehmen, es sei denn, unter § 29 ist eine abweichende Vereinbarung getroffen.

2. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen:

in Küchen, Bädern und Duschen, alle	3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, alle	5 Jahre,
in anderen Räumen alle	7 Jahre.

3. Verlangt es der Zustand der Räume und trifft nicht den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit daran, sind die laufenden Schönheitsreparaturen wie folgt auszuführen:

   a) bei Übergabe renovierter Räume vor Ablauf des jeweils ersten Fristenzeitraumes seit Mietbeginn, oder

   b) bei Übergabe nicht renovierter Räume nach Ablauf des jeweils ersten in Ziffer 2 genannten Fristenzeitraumes seit Mietbeginn vor Ablauf des jeweils nächsten Fristenzeitraumes.

4. Von den in Ziffer 2 genannten Fristenzeiträumen kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert.

...

7. Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 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 Ziffern 2-4, 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 Kostenansatzes 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 Ziffern 2-4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.

§ 29 Sonstige Vereinbarungen

Die Räume werden vermieterseits im renovierten Zustand (Wände hell gestrichen und ohne Tapete, Lackteile lichtgrau) übergeben. ..."

2 Die Kläger strichen am Ende der Mietzeit die Wände und Decken, führten aber keine Arbeiten an den Holzteilen aus. Nach einem vom Beklagten eingeholten Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes ist für das Lackieren von Fenstern, Fensterbänken, Fußleisten und Türen ein Kostenaufwand von 3.390,10 € erforderlich. Der Beklagte behielt deshalb - ausgehend von einer

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

von den Klägern zu entrichtenden Quote von 57,5 % - die von diesen gestellte Mietkaution ein.

3 Die Kläger haben geltend gemacht, Renovierungsarbeiten an den Holzteilen seien aufgrund des Zustands der Wohnung nicht erforderlich gewesen; § 16 Nr. 7 des Mietvertrags könne keine Kostenbeteiligung unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung begründen. Sie verlangen die Rückzahlung der Kaution von 1.329,36 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat der Klage bis auf einen Teil der geforderten Zinsen stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte weiterhin die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision ist nicht begründet.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Kiel, WuM 2006, 312) hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Der Beklagte könne gegen den Anspruch der Kläger auf Auskehrung der Mietkaution nicht mit einem Gegenanspruch aus der Quotenabgeltungsklausel nach § 16 Nr. 7 des Mietvertrages aufrechnen. Die Klausel sei in ihrer Ausgestaltung unklar, benachteilige den Mieter unangemessen und sei daher gemäß § 307 BGB unwirksam. Eine Quotenabgeltungsklausel sei nur zu rechtfertigen, wenn die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als Teil des Mietentgeltes angesehen werde. Ausgehend davon seien vom Mieter Schönheitsreparaturen

nur entsprechend der Abwohnzeit zu leisten. Diesem Grundsatz trage die hier zu beurteilende Quotenabgeltungsklausel nicht hinreichend Rechnung.

7 Durch die Verweisung auf Nr. 4 der Schönheitsreparaturklausel, die die Möglichkeit vorsehe, von den üblichen Renovierungsfristen abzuweichen, wenn der Zustand der Mieträume deren Einhaltung nicht erfordere, werde zwar die Höhe des zu leistenden Ersatzes vom tatsächlichen Zustand der Wohnung abhängig gemacht. Ob der Zustand der Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses die Einhaltung der Fristen erfordere, lasse sich vom Mieter aber nicht hinreichend beeinflussen, wenn die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder bereits in diesem Zeitpunkt renovierungsbedürftig gewesen sei. Zudem lasse die Klausel den Mieter im Unklaren darüber, wie der Kostenansatz bei einer unterdurchschnittlichen Abnutzung berechnet werde. Weiter stelle die Klausel den Mieter vor praktisch unlösbare Beweisschwierigkeiten, wenn er geltend machen wolle, dass er die Wohnung nur unterdurchschnittlich abgenutzt habe. Der Mieter werde unangemessen benachteiligt, wenn er das ihm zustehende Recht, wegen einer unterdurchschnittlichen Abnutzung nur eine geringere Quote zu zahlen, aufgrund von Beweisschwierigkeiten tatsächlich regelmäßig nicht ausüben könne. Dieser Effekt werde zum Nachteil des Mieters noch dadurch verstärkt, dass die in § 16 Nr. 2 des Mietvertrags genannten Regelfristen, die letztlich auf den Fristen der Musterverträge des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V. aus den Jahren 1962 und 1963 beruhten, nicht mehr der heutigen Lebenswirklichkeit entsprächen und zu kurz bemessen seien.

8 Problematisch sei die Klausel auch hinsichtlich der Höhe der zu zahlenden Kosten. Dem durchschnittlichen Mieter sei bei Anmietung einer Wohnung nicht klar, dass der maßgebliche Bruttopreis für eine Renovierung durch einen Fachbetrieb einen beträchtlichen Umfang annehmen könne; er werde bei sei-

nem Auszug von der Höhe der Kosten überrascht. Demgegenüber machten die Kosten für eine Eigenrenovierung durch den Mieter nur einen Bruchteil aus. Deshalb laufe die Quotenabgeltungsklausel, die dem Mieter die Abwendung der Zahlung durch eine Eigenrenovierung gestatte, zwar nicht rechtlich, wohl aber faktisch auf eine unzulässige Endrenovierungsklausel hinaus. Angemessen wäre es insgesamt allenfalls, die Kostenquote am Wert der hypothetischen Eigenleistungen zu bemessen.

9 Die Klausel sei ferner unklar hinsichtlich der Frage, ob der Fachbetrieb, der den Kostenvoranschlag erstelle, von einer Vertragspartei oder nur von beiden gemeinsam ausgesucht werden solle. Der durchschnittliche Mieter werde die Klausel eher im letztgenannten Sinne verstehen. Welche Folgen es habe, wenn keine gemeinsame Auswahl erfolge, regle die Klausel nicht. Unklar sei weiter, wie es zu beurteilen sei, wenn der Mieter - wie im vorliegenden Fall - die Wohnung selbst teilweise renoviere, so dass noch einige Nacharbeiten erforderlich seien, der Wert der erbrachten Leistungen aber möglicherweise schon höher sei als die Kostenquote, die der Mieter entsprechend seiner Abwohnzeit zu tragen hätte.

10 Die Formulierung "Sind bei Beendigung des Mietvertrags die Schönheitsreparaturen ... nicht fällig", führe den Mieter in die Irre, denn sie suggeriere, dass die Quotenabgeltungsklausel nur in bestimmten Fallkonstellationen eingreife, während sie tatsächlich wegen der unterschiedlichen Länge der Renovierungsintervalle für die verschiedenen Räume nahezu in allen Fällen zu einer Zahlungspflicht des Mieters führe. Berücksichtige man darüber hinaus die beträchtliche Höhe der Kosten, mit denen der Mieter bei Anmietung der Wohnung regelmäßig nicht rechne, zeige sich, dass die Klausel den Mieter insgesamt über ihre erhebliche wirtschaftliche Tragweite, mit der in Allgemeinen Geschäftsbedingungen niemand rechnen müsse, im Unklaren lasse. Schließlich

sei die Klausel für den durchschnittlichen Mieter kaum verständlich. Sofern er nicht juristisch vorgebildet sei, werde er aus der Verweisung in Nr. 7 auf die Nummern 2-4 der Klausel kaum ersehen können, dass er die theoretische Möglichkeit habe, durch den Nachweis einer unterdurchschnittlichen Abnutzung der Wohnung den von ihm an den Vermieter zu zahlenden Betrag zu verringern.

II.

11 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand. Dem Beklagten steht ein Anspruch auf Beteiligung der Kläger an den Kosten der Schönheitsreparatur von Fenstern, Fensterbänken, Fußleisten und Türen, mit dem er gegenüber dem von den Klägern geltend gemachten Anspruch auf Auskehrung der Mietkaution aufrechnen könnte, nicht zu. § 16 Nr. 7 des Mietvertrags, der dem Beklagten einen Anspruch auf anteiligen Ersatz der Kosten für bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht fällige Schönheitsreparaturen gewährt, benachteiligt die Kläger unangemessen und ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil die Bestimmung nicht hinreichend klar und verständlich ist (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB).

12 1. Die Quotenabgeltungsklausel des § 16 Nr. 7 ist nicht bereits deshalb unwirksam, weil die ihr zu Grunde liegende, in § 16 Nr. 2 bis 4 des Mietvertrags geregelte Verpflichtung der Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhielte. Die Nrn. 2 bis 4 beinhalten keinen starren Fristenplan für die Renovierung, sondern verpflichten den Mieter lediglich, Schönheitsreparaturen "regelmäßig" innerhalb der nach der Nutzungsart der Räume gestaffelten Fristen von drei, fünf beziehungsweise sieben Jahren auszuführen. Sie halten ihm zudem in Nr. 4 ausdrücklich die Abweichung von diesen Fristen offen, wenn der Zustand

der Mieträume die Einhaltung der Fristen nicht erfordert. Auf der Grundlage eines solchen flexiblen Fristenplans ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter nach der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778, unter II 2 b aa, m.w.N.) nicht zu beanstanden.

13 Allerdings wird im Schrifttum (Langenberg, WuM 2006, 122; ders., WuM 2007, 231, 233; Wiek, WuM 2006, 680, 681; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 535 Rdnr. 269; vgl. auch Artz, NZM 2007, 265, 274; Kappus, ZMR 2007, 31, 32) zunehmend - wie auch vom Berufungsgericht - die Dauer der Regelfristen von drei, fünf und sieben Jahren als unangemessen kurz kritisiert. Sie entsprechen dem Fristenplan, der in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrags 1976, Fassung I, enthalten ist (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76, abgedruckt bei Gelhaar in BGB-RGRK, 12. Aufl., Vor § 535 Rdnr. 87). Ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters für einzelne oder für alle Renovierungsarbeiten längere Regelfristen geboten sind oder ob im Hinblick auf die Abhängigkeit des regelmäßigen Renovierungsbedarfs von der Art und Weise der jeweiligen Dekoration und dem konkreten Wohnverhalten kein Anlass für eine Verlängerung der Fristen besteht (so Schach, GE 2006, 1018), bedarf keiner Entscheidung. Jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge hält der Senat an seiner Rechtsprechung (Urteil vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 48/04, NJW 2005, 1188, unter II 1, m.w.N.; Urteil vom 18. Oktober 2006, aaO) fest, dass der Fristenplan des Mustermietvertrags auch im Falle der formularvertraglichen Vereinbarung zulässig ist.

14 2. Anders als das Berufungsgericht meint, lässt auch die auf § 16 Nr. 2 bis 4 aufbauende Quotenabgeltungsklausel des § 16 Nr. 7 des Mietvertrags jedenfalls eine Auslegung zu, bei der ihr sachlicher Regelungsgehalt nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht zu beanstanden ist. Der Senat kann die für die Inhaltskontrolle erforderliche Auslegung der Formularklausel durch das Berufungsgericht uneingeschränkt überprüfen, weil Abgeltungsklauseln in dieser oder inhaltlich vergleichbarer Fassung auch über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus verwendet werden (Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO, unter II 2 a, m.w.N.).

15 a) Bei einer Abgeltungsklausel handelt es sich um eine Ergänzung der vertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem Fristenplan. Ihr Zweck besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter grundsätzlich nicht unangemessen, weil die Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen - deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, wenn das Mietverhältnis bis zum Eintritt der Fälligkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung fortbestanden hätte - rechtlich und wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume darstellt, die er anderenfalls - bei einer den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (§ 535 Abs. 1 Satz 2, § 538 BGB) - über eine höhere Bruttomiete im Voraus abgelten müsste (BGHZ 105, 71, 79 ff.; Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO, unter II 2 b bb (2)).

16 b) § 16 Nr. 7 des Mietvertrags lässt bei der Berechnung der Abgeltungsquote die zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung der Mieter

gebotene (Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO) Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung zu. Die Bestimmung knüpft ausdrücklich an die in § 16 Nr. 2 bis 4 geregelten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen an, indem sie für die Kostenquote das Verhältnis dieser Fristen zu der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen für maßgeblich erklärt. Nach Nr. 4 können der Berechnung der Quote längere als die Regelfristen gemäß Nr. 2 zugrunde gelegt werden, wenn der Zustand der Mieträume - im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - die Einhaltung dieser Fristen nicht erfordert. Die Berechnungsgrundlage für die Abgeltungsquote ist danach nicht "starr", sondern ermöglicht die Beachtung des tatsächlich bestehenden bzw. zu erwartenden Renovierungsbedarfs.

17 Versteht man die Klausel dahin, dass die bisherige Wohndauer ins Verhältnis zu setzen ist zu der Zeit, nach der bei Fortdauer des Mietverhältnisses, also bei einer weiteren Nutzung der Wohnung durch den bisherigen Mieter, voraussichtlich eine Renovierung erforderlich sein würde, sind die Interessen dieses Mieters gewahrt. Er wird bei dieser Auslegung an den Kosten der Renovierung nur in dem Umfang beteiligt, in dem sie von ihm selbst verursacht worden sind. Endet etwa das Mietverhältnis nach vier Jahren, hat aber der Mieter die Wohnung nicht stärker abgenutzt, als es regelmäßig schon nach zwei Jahren zu erwarten wäre, besteht ausgehend von einem üblichen Renovierungsintervall von fünf Jahren für Wohnräume aufgrund seines konkreten Wohnverhaltens Renovierungsbedarf in Wohnräumen voraussichtlich erst nach insgesamt zehn Jahren. Werden dem Mieter in diesem Fall vier Zehntel der Renovierungskosten auferlegt, hat er nicht mehr zu leisten, als es dem durch ihn selbst verursachten Grad der Abnutzung der Wohnung entspricht.

18 Eine angemessene Quotierung in diesem Sinne wird erreicht, wenn - wie es die hier zu beurteilende Klausel durch den Verweis auf die Nrn. 2 bis 4 des

§ 16 zulässt - die Frist für die voraussichtlich erforderliche Vornahme der Renovierung dem Zustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses entsprechend flexibel bestimmt und dazu die tatsächliche Wohndauer ins Verhältnis gesetzt wird. Eine angemessene Kostenbeteiligung mit gleichem Ergebnis kann auf einfachere Weise auch dadurch erzielt werden, dass 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 oben gebildeten Beispiel beträgt diese zwei Jahre bei einer Regelfrist von fünf Jahren; daraus folgt eine - rechnerisch identische - Beteiligungsquote von zwei Fünftel.

19 c) Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ergibt sich bei dem hier zu beurteilenden Sachverhalt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht daraus, dass der Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung den erforderlichen Renovierungsturnus durch eine unterdurchschnittliche Abnutzung nicht hinreichend beeinflussen könnte. Dass der Mieter einer renoviert überlassenen Wohnung durch die Art und Weise seiner Nutzung eine Verlängerung des Renovierungsintervalls erreichen kann, stellt auch das Berufungsgericht nicht in Frage. Nur darauf kommt es in dem hier zu entscheidenden Individualprozess an, weil die Wohnung den Klägern nach § 29 des Mietvertrags vom Beklagten in renoviertem Zustand übergeben worden ist. § 16 Nr. 7 des Mietvertrags der Parteien ist nicht deshalb unwirksam, weil die Verwendung einer derartigen Quotenabgeltungsklausel in einem anderen vertraglichen Zusammenhang möglicherweise eine unangemessene Benachteiligung der Mieter bedeuten würde.

20 Es kann deshalb offen bleiben, ob einer im Schrifttum vertretenen Auffassung zu folgen ist, nach der bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen Quotenabgeltungsklauseln unzulässig sind (Schmidt-

Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 538 Rdnr. 185 f.; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 2. Aufl., 1 E Rdnr. 9 ff.; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 535 Rdnr. 108; kritisch auch Börstinghaus, DWW 2005, 92, 93) oder ob jedenfalls andere Berechnungsmodelle geboten sind (Langenberg, WuM 2007, 231, 233 f.). Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (seit BGHZ 105, 71, 84 ff.) sind Quotenabgeltungsklauseln (auf flexibler Berechnungsgrundlage) grundsätzlich auch bei Vermietung einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung wirksam, wenn die für die Durchführung wie für die anteilige Abgeltung der Schönheitsreparaturen maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen (allgemein für die Zulässigkeit von Quotenabgeltungsklauseln auch MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 535 Rdnr. 122; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 535 Rdnr. 192 ff.; Schmid/Harsch, Mietrecht, 2006, § 535 BGB Rdnr. 428; Schneider in Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, Stand Mai 2007, C § 535 Anhang 1 Rdnr. 99; Artz, aaO, S. 273 f.; Blank in: Anpassung der Wohnung an technische Standards - Wirtschaftlichkeitsgebot, 2006, S. 163, 177 ff.; Heinrichs, WuM 2005, 155, 162). Ob daran auch in Zukunft festzuhalten ist oder ob mit Rücksicht auf die inzwischen vom Senat zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters geforderte Flexibilisierung von Fristenplänen und Quotenabgeltungsbestimmungen im Hinblick auf die konkrete Abnutzung durch den Mieter eine Änderung der Rechtsprechung bezüglich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassener Wohnungen geboten ist, bedarf für den vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Für eine Änderung könnte sprechen, dass entweder - wenn der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat - sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen lässt, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst und wie weit sie durch den Vormieter herbeigeführt worden ist, oder der Mieter - wenn er im Laufe des Mietverhältnisses renoviert hat - doppelt belastet wird, indem er zusätzlich zu

dem Schönheitsreparaturaufwand eine Kostenquote zu tragen hat, obwohl bzw. weil er die von ihm (jedenfalls auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vormieter) vorgenommenen Dekorationsarbeiten noch nicht vollständig abgenutzt hat. Diesen Gesichtspunkten kommt jedoch im Fall einer - wie hier - dem Mieter renoviert übergebenen Wohnung keine Bedeutung zu (Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, Rdnr. 192; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, aaO, Rdnr. 8).

21 d) Die Mieter werden durch § 16 Nr. 7 des Mietvertrags ferner nicht deshalb unangemessen benachteiligt, weil sie, wie das Berufungsgericht meint, das ihnen zustehende Recht, wegen einer unterdurchschnittlichen Abnutzung nur eine geringere Quote zu zahlen, wegen unlösbarer Beweisschwierigkeiten tatsächlich nicht ausüben könnten. Zwar ist durch die Gestaltung von § 16 Nr. 4 des Mietvertrags als Ausnahmeregelung (die auch für die Berechnung der Quote Anwendung findet) dem Mieter die Beweislast für eine unterdurchschnittliche Abnutzung auferlegt, die ein Abweichen von den Regelfristen ermöglicht. Bei einem Mietverhältnis über eine renoviert überlassene Wohnung steht jedoch fest, dass die im Zeitpunkt der Beendigung festzustellende Abnutzung vollständig während der Mietzeit eingetreten und nicht ganz oder teilweise durch einen Vormieter herbeigeführt worden ist. Der Mieter braucht deshalb nach § 16 Nr. 4 bei der Berechnung der Abgeltungsquote ebenso wie bei der Bestimmung der Fälligkeit der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nur darzutun und gegebenenfalls zu beweisen, dass aufgrund seiner konkreten Nutzung der Wohnung eine Renovierung nach den Regelfristen noch nicht erforderlich ist bzw. - bei Fortsetzung des Mietverhältnisses - sein würde.

22 Die bei einer Beendigung des Mietverhältnisses vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen für die Berechnung der Quote erforderliche Prognose eines aufgrund einer unterdurchschnittlichen Abnutzung gegenüber den Regelfristen

verlängerten Renovierungsintervalls mag im Einzelfall schwierig sein und nur durch einen Sachverständigen beweiskräftig gestellt werden können (vgl. Artz, aaO, S. 274; Beyer, GE 2007, 122, 133 f.; Blank, aaO, S. 178; Bub/von der Osten, NZM 2007, 76, 80; Langenberg, WuM 2007, 231, 232 f.; Wiek, WuM 2006, 680, 681). Die Annahme, dass sie regelmäßig tatsächlich unmöglich wäre, wird jedoch durch die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht getragen (vgl. auch LG Hamburg, NJW 2005, 2462, 2463 = WuM 2005, 453). Im Übrigen liegt darin, dass die Beweisführung im Einzelfall scheitern kann, bei dem hier zu beurteilenden Sachverhalt auch deshalb keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil der Vermieter, der die Wohnung renoviert übergibt und die nach § 535 Abs. 1 Satz 2, § 538 BGB ihm obliegende Schönheitsreparaturverpflichtung nicht auf den Mieter abwälzt, den zukünftig erforderlichen Renovierungsaufwand von vornherein in die Miete einkalkulieren und dabei mangels anderer Anhaltpunkte regelmäßig von den üblichen Renovierungsfristen ausgehen wird.

23 e) Die übrigen, vom Senat für die Wirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel geforderten Voraussetzungen, dass der für die Berechnung der Quote maßgebliche Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäfts nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt und dem Mieter nicht untersagt sein darf, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in Kosten sparender Eigenarbeit ausführt (BGHZ 105, 71; Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663, unter II 1; Urteil vom 18. Oktober 2006, aaO, unter II 2 b bb (1)), sind erfüllt. Eine am Sinn und Zweck der Klausel ausgerichtete Auslegung (§§ 157, 305 c Abs. 2 BGB) ergibt, dass die Mieter sich nur an den zukünftig anfallenden notwendigen Renovierungskosten zu beteiligen haben und der Kostenvoranschlag dazu lediglich als Berechnungsgrundlage dient, deren Richtigkeit oder Angemessenheit sie bestreiten können (BGHZ 105, 71, 82; Urteil vom

6. Oktober 2004, aaO). Die Möglichkeit der eigenen Durchführung der Schönheitsreparaturen ist den Mietern in § 16 Nr. 7 des Mietvertrags ausdrücklich vorbehalten.

24 3. Die Bestimmung benachteiligt die Kläger aber deshalb unangemessen, weil sie nicht hinreichend klar und verständlich ist (§ 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB).

25 a) Anders als das Berufungsgericht meint, ergibt sich eine zur Unwirksamkeit führende Unklarheit allerdings nicht schon daraus, dass der Fachbetrieb des Malerhandwerks, der den Kostenvoranschlag erstellen soll, nicht allein vom Vermieter, sondern von "den Vertragsparteien", das heißt gemeinsam, zu bestimmen ist. Zwar fehlt eine Regelung für den Fall, dass die vertraglich insoweit vorgesehene Einigung der Parteien nicht zustande kommt. Dadurch wird die Bestimmung jedoch nicht intransparent, sondern sie enthält eine Lücke, die durch dispositives Gesetzesrecht, etwa entsprechend dem Rechtsgedanken von § 316 BGB, geschlossen werden kann und muss.

26 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist auch nicht unklar, wie die Fälle zu beurteilen sind, in denen der Mieter zur Abwendung bzw. zur Minderung der Kostenquote die Wohnung - wie hier - selbst teilweise renoviert. Aus der Sicht einer verständigen Mietpartei ist die Klausel so auszulegen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen auch lediglich in einzelnen Räumen der Wohnung ausführen und er hierdurch seine Zahlungsverpflichtung aus der Abgeltungsklausel entsprechend verringern kann (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 - VIII ZR 77/03, NJW 2004, 3042, unter II 2 a cc). Nichts anderes kann für die Vornahme eines Teils der Schönheitsreparaturen in sämtlichen Räumen gelten.

27 Darauf, ob der Wert der tatsächlich erbrachten Arbeiten höher ist als die ohne Eigenleistung insgesamt geschuldete Kostenquote, kommt es nicht an.

Denn die anteilige Zahlungspflicht des Mieters nach § 16 Nr. 7 des Mietvertrags bezieht sich auf sämtliche Schönheitsreparaturarbeiten und kann deshalb - für den Mieter erkennbar - nicht schon durch die freiwillige Erbringung von Teilleistungen in Eigenarbeit vollständig abgegolten werden.

28 c) Die Klausel ist aber deshalb nicht hinreichend klar und verständlich, weil aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters nicht eindeutig ist, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist. 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 abgenutzt. Vor allem aber bleibt zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4 zu bestimmen ist.

29 Da die Anwendbarkeit der Quotenabgeltungsklausel voraussetzt, dass die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, kann es nur auf den Zeitraum ankommen, nach dem eine Renovierung in Zukunft voraussichtlich erforderlich sein wird. Dieser kann, wie oben (unter 2 b) dargestellt, in der Weise bestimmt werden, dass das Wohnverhalten des bisherigen Mieters hypothetisch fortgeschrieben und festgestellt wird, wann bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses Renovierungsbedarf zu erwarten wäre. Ein Verständnis der Klausel in diesem Sinne liegt nahe, weil es für die Fälligkeit der Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen nach § 16 Nr. 2 bis 4 ebenfalls ausschließlich auf die Abnutzung der Wohnung durch den bisherigen Mieter ankommt.

30 Der Wortlaut der Klausel lässt aber, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, auch eine Auslegung dahin zu, dass zur Bestimmung des Fristenzeitraums gemäß Ziffern 2 bis 4 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. In dem oben (unter 2 b) gebildeten Beispielsfall würde sich dabei ein Renovierungsintervall von insgesamt nur sieben Jahren ergeben, indem zu der vierjährigen Mietzeit, an deren Ende sich der Zustand der Wohnung so darstellt, wie er regelmäßig schon nach zwei Jahren zu erwarten wäre, lediglich drei Jahre hinzugerechnet werden, nämlich die Differenz zwischen der Regelfrist von fünf Jahren und der einer Mietzeit von zwei Jahren entsprechenden Abnutzung. Die Beteiligungsquote des Mieters würde dann vier Siebtel betragen. Für einen solchen Inhalt der Klausel lässt sich anführen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses Art und Umfang der weiteren Abnutzung der Wohnung durch den nachfolgenden Mieter unbekannt sind. Der bisherige Mieter würde durch diese Berechnungsweise jedoch unangemessen benachteiligt. Er müsste mehr als die Hälfte der Renovierungskosten tragen, obwohl er durch sein Wohnverhalten tatsächlich nur zwei Fünftel des zukünftigen Renovierungsaufwands verursacht hat, weil trotz scheinbarer Flexibilisierung für die Restlaufzeit des Renovierungsintervalls doch wieder an eine "starre" Frist angeknüpft wird.

31 Die Formulierung der Klausel schließt eine solche Berechnung der Abgeltungsquote jedenfalls nicht aus und gibt damit dem Vermieter zumindest die Möglichkeit, den Mieter auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen, ohne dass der Mieter dem unter Hinweis auf den Wortlaut der Klausel entgegen treten könnte. Das soll durch das nunmehr in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich normierte Transparenzgebot verhindert werden. Es schließt das Bestimmtheitsgebot ein, nach dem die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschrieben werden müssen, dass einerseits für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen. Andererseits soll der Vertragspartner ohne fremde Hilfe möglichst klar und einfach seine Rechte feststellen können, damit er nicht von deren Durchsetzung

abgehalten wird. Eine Klausel genügt dem Bestimmtheitsgebot nur dann, wenn sie im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Zumutbaren die Rechte und Pflichten des Vertragspartners des Klauselverwenders so klar und präzise wie möglich umschreibt (BGHZ 165, 12, 21 f., m.w.N.). Diesen Anforderungen genügt die hier zu beurteilende Klausel aus den vorgenannten Gründen nicht.

Ball Dr. Wolst Dr. Frellesen

Hermanns Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Kiel, Entscheidung vom 04.11.2005 - 118 C 28/05 -
LG Kiel, Entscheidung vom 27.04.2006 - 1 S 263/05 -