

## **Ein Fall für's Lehrbuch: BGH kippt Quotenklausel endgültig, bestätigt aber wichtige Details zur Schönheitsreparaturenklausel**

BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13<sup>1</sup>

Im Mittelpunkt dieses Grundsatzurteils steht die Quoten- oder Abgeltungsklausel, die der BGH schon seit einiger Zeit kritisch betrachtet und nun endgültig „beerdigt“ hat, allerdings – das sei bereits an dieser Stelle angemerkt – mit einer nicht überzeugenden Begründung. Daneben enthält die Entscheidung aber eine ganze Reihe für die Praxis wichtiger, teilweise neuer Aussagen.

### Der Fall:

Das Mietverhältnis dauerte vom 15. Januar 2008 bis zum 30. April 2011. Ob die Wohnung bei Mietbeginn renoviert oder unrenoviert war, ist zwischen den Parteien streitig. Der Mietvertrag vom 29. November 2007 enthält in § 8 Nr. 1 und 2 eine im Wesentlichen „unauffällige“ *Schönheitsreparaturenklausel* mit dem „alten“, hinreichend flexiblen Fristenplan (3, 5 und 7 Jahre) und Aufzählung u.a. der Renovierungsarbeiten an Fenstern und Türen.

§ 8 Nr. 3 des Mietvertrages ist überschrieben mit „*Abgeltung bei Auszug (Quotenklausel)*“ und beginnt mit dem Satz: „Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter nach folgender Maßgabe (Quote) zu bezahlen:...“ Die Berechnung der Quote ist mit mehreren, nach der angenommenen Dauer des Mietverhältnisses gestaffelten Beispielen erläutert. Die Möglichkeit des Nachweises einer unterdurchschnittlichen Abnutzung mit entsprechender Verlängerung der maßgebenden Fristen wird dem Mieter ausdrücklich eingeräumt. Berechnungsgrundlage soll ein vom Vermieter einzuholender Kostenvoranschlag sein, der Mieter kann jedoch, wenn er Bedenken hat, seinerseits einen Kostenvoranschlag „beibringen“. Die Möglichkeit der Abwendung der Zahlungspflicht durch eine Renovierung in Eigenleistung ist in einem weiteren Absatz erwähnt. Die Regelung über den Beginn der Fristen findet sich in der abschließenden Nr. 4 des § 8.

Nach dem Ende des Mietverhältnisses hat die Vermieterin die Kaution in Höhe von 767,52 € einbehalten und zusätzlich 3.672,74 € mit der Begründung gefordert, die Mieterin habe in der Wohnung „exzessiv“ geraucht und keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Zumindest stehe ihr eine Abgeltungsquote in Höhe von 2.261,26 € zu. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat ihr auf die Berufung der Vermieterin stattgegeben.

### Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen zur Klärung der zwischen den Parteien strittigen Frage, ob die Wohnung bei Mietbe-

---

<sup>1</sup> noch nicht veröffentlicht (Stand 28. Mai 2015)

ginn renoviert war. Hiervon hängt – entgegen der Auffassung des Landgerichts – die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel ab. Diesen Punkt hat der VIII. Senat in einem weiteren Grundsatzurteil vom 18. März 2015<sup>2</sup> unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung mit eingehender Begründung neu entschieden und deshalb im vorliegenden Urteil nur noch relativ kurz abgehandelt.

Zu den Urteilsgründen im Einzelnen:

1) *Rauchen in der Mietwohnung als vertragsgemäßer Gebrauch; Schadensersatz wegen „exzessiven“ Rauchens*

In einem Urteil vom 28. Juni 2006<sup>3</sup> hat der BGH erstmals grundsätzlich geklärt, dass das Rauchen in der Mietwohnung trotz der damit in aller Regel verbundenen verstärkten Gebrauchsspuren an Wänden, Decken, Einbaumöbeln usw. zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zählt und deshalb keinen Schadensersatzanspruch des Vermieters auslöst (§ 538 BGB); allerdings können sich dadurch naturgemäß die für den Regelfall geltenden Renovierungsfristen einer vertraglichen Schönheitsreparaturenklausel erheblich verkürzen. Etwas anders gilt nur dann, wenn infolge „exzessiven“ Rauchens der Zustand der Wände und Decken so verschlechtert ist, dass die Rauchspuren, insbesondere die unvermeidlichen Nikotinablagerungen, durch eine normale Renovierung i.S.d. § 28 Abs.4 Satz 3 II. BV nicht mehr zu beseitigen sind. Dies hat der BGH in einem Urteil vom 5. März 2008<sup>4</sup> klargestellt.

Für eine derartige Verschmutzung der Wohnung hatte die Vermieterin im vorliegenden Fall jedoch keine ausreichenden Tatsachen vorgetragen. Die von ihr vorgelegte Malerrechnung enthielt lediglich die üblichen Leistungen (Tapezieren, Spachteln, Grundieren und Streichen), und die Position „Decken und Wände mit Isolierfarbe (Nikotin vergilbt) zwischen und schlussbeschichten“ ließ nach Auffassung des BGH nicht erkennen, „ob diese Maßnahme ausschließlich zur Renovierung erforderlich war oder ob sie ganz oder teilweise der Vorbeugung gegen künftige Rauchspuren in der Wohnung“ diene – wobei man über diese Einschätzung angesichts des ausdrücklichen Zusatzes „Nikotin vergilbt“ zweifellos geteilter Meinung sein kann.

2) *Umschreibung des Renovierungsbedarfs mit der Klauselformulierung „mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt“*

Bemerkenswert und für die Praxis wichtig ist die Begründung, mit der der BGH die Formulierung in § 8 Nr. 2 des Mietvertrages billigt, die Renovierungspflicht setze „regelmäßig“ dann ein, wenn das Aussehen der Wohnräume „mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch

<sup>2</sup> VIII ZR 185/14, noch nicht veröffentlicht (Stand 28. Mai 2015); hier bereits besprochen.

<sup>3</sup> VIII ZR 124/05, ...

<sup>4</sup> VIII ZR 37/07, WuM 2008, 213 = Grundeigentum 2008, 533 = NZM 2008, 3118 = NJW 2008, 1439 = ZMR 2008, 524

beeinträchtigt wird.“ Angesichts der „Dehnbarkeit“ der Begriffe „mehr als nur unerheblich“ und „beeinträchtigt“ wäre es keine Überraschung gewesen, wenn der BGH hier Bedenken im Hinblick auf das für Formulklauseln zentrale Transparenzgebot (§§ 305c, 307 Abs.1 Satz 2 BGB) geäußert hätte. Das Gegenteil ist jedoch der Fall: Diese Formulierung benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, weil mit ihr *„nur die für den durchschnittlichen und verständigen Mieter ohne weiteres erkennbare Selbstverständlichkeit ausgesprochen wird, dass unerhebliche Gebrauchsspuren eine Renovierungsverpflichtung nicht auslösen.“*<sup>5</sup>

### 3) Auslegung der Klausel hinsichtlich des Streichens der Türen

Dieses auf den ersten Blick eher belanglose Detail ist deshalb bemerkenswert, weil der Senat diesen Teil der Klausel aus ihrem Gesamtzusammenhang auslegt und so – trotz einer gewissen sprachlichen Unklarheit – zu dem „vernünftigen“ Ergebnis gelangt, dass sich die Verpflichtung zum Streichen der Türen nur auf deren Innenseiten bezieht; wäre dies zweifelhaft, müsste man nach dem Grundsatz der „kundenfeindlichsten“ Auslegung (§ 305c BGB) davon ausgehen, dass auch die Außenseiten der Türen gemeint sind mit der zwangsläufigen Folge der Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel, weil die Abnutzung der Außenseiten der Wohnungstür, einer Balkon- oder Terrassentür dem Mieter nicht zuzurechnen ist. Die Begründung des BGH, *aus dem unmittelbaren Zusammenhang mit dem „Innenanstrich der Fenster“ und dem Abschluss der betreffenden Textpassage* („sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der gemieteten Räume einschließlich derjenigen an den Einbaumöbeln“) werde *jedem durchschnittlichen (und) verständigen Mieter auch bei kundenfeindlichster Auslegung deutlich*, dass er nur den Innenanstrich der Türen schuldet, überzeugt.<sup>6</sup>

#### Empfehlung:

Trotz dieses „wohlwollenden“ Ergebnisses empfiehlt es sich für die Praxis, zur Vermeidung unnötiger Unklarheiten und Streitpunkte die Formulierung des § 28 Abs.4 Satz 2 II. BV („... das Streichen der Fußböden, Heizkörper..., der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“) wörtlich zu übernehmen.

### 4) Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung

Wie bereits erwähnt, war es zwischen den Parteien streitig, ob die Wohnung bei Mietbeginn in renoviertem oder unrenoviertem Zustand an die Mieterin übergeben worden war. Das Landgericht hat diesen Punkt für unerheblich gehalten und konnte sich dabei auf die insoweit eindeutige bisherige Rechtsprechung des BGH stützen, wonach die Klausel auch bei un-

<sup>5</sup> aaO RNr. 18

<sup>6</sup> aaO RNr. 19; ebenso bereits Beschluss vom 20. März 2012 – VIII ZR 192/11, WuM 2012, 312 = Grundeigentum 2012, 821 = NJW-RR 2012, 907 = NZM 2012, 527 = ZMR 2012, 617

renoviertem Zustand der Wohnung wirksam war, sofern nur davon auszugehen war, dass die Renovierungsfristen erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen und damit eine unangemessene Benachteiligung des Mieters durch eine Übernahme der „Altlasten“ des Vormieters ausgeschlossen war. Diese Rechtsprechung hat der BGH nun mit dem bereits erwähnten Urteil vom 18. März 2015 vollständig aufgegeben. Danach ist eine Schönheitsreparaturenklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie ihn auch zur Beseitigung von Gebrauchsspuren des Vormieters verpflichtet, weil die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert war. Diese Rechtsfolge kann der Vermieter (nur) dadurch vermeiden, dass er dem Mieter für die Übernahme der vorhandenen „Altlasten“ einen angemessenen Ausgleich, insbesondere etwa in Gestalt eines zeitweisen Erlasses bzw. einer Reduzierung der Miete. Wegen der Begründung im Einzelnen kann an dieser Stelle auf die Besprechung des Urteil in der Sache VIII ZR 185/14 verwiesen werden.

Da das Landgericht diese seiner Auffassung nach nicht entscheidungserhebliche Frage nicht geklärt hatte, hat der BGH das Verfahren zur Nachholung der erforderlichen Beweisaufnahme an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

##### *5) Im Mittelpunkt des Urteils: das Ende der Quotenklausel*

Da die Quotenklausel notwendigerweise auf einem Fristenplan aufbaut, nach dem sich die Berechnung der zeitanteiligen Abgeltungsquote richtet, stand sie bereits seit Beginn der Rechtsprechung des VIII. Senats zur Unwirksamkeit eines starren Fristenplans<sup>7</sup> auf unsicherem Boden. In der Folgezeit hat der Senat hieran angeknüpft;<sup>8</sup> die Quote sollte danach nach Maßgabe einer Prognose über den Zustand der Wohnung bei einer (fiktiven) Fortsetzung des konkreten Mietverhältnisses bis zum Ablauf der (theoretischen und flexiblen) Renovierungsfristen ermittelt werden. Dass dieses Denkmodell aus mehreren Gründen in der Praxis nicht funktionieren konnte, war schon damals zu erkennen.<sup>9</sup> Der VIII. Senat hat diese Bedenken jedoch erstmals in seinem Beschluss vom 22. Januar 2014 aufgegriffen<sup>10</sup> und bildhaft mit dem Satz formuliert, die Prognose sei mit so vielen Unsicherheiten behaftet, dass sie „einer Fiktion gleichkomme“.

Im vorliegenden Urteil wirft der Senat zunächst die Frage auf, ob die Quotenklausel bereits an dem AGB-rechtlichen Transparenzgebot scheitern müsse, was allerdings nicht zwingend sei, weil das Gebot den Verwender nur „im Rahmen des tatsächlich und rechtlich Möglichen“ zu einer klaren und durchschaubaren Formulierung verpflichtet. Der Senat lässt die Frage

<sup>7</sup> Urteil vom 23. Juni 2004 – VIII ZR 361/03, WuM 2004, 463 = NJW 2004, 2586 = Grundeigentum 2004, 1023 = NZM 2004, 653 = ZMR 2004, 736

<sup>8</sup> Urteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 = NZM 2007, 879 = WuM 2007, 684 = Grundeigentum 2007, 1622 = DWW 2008, 14 = ZMR 2008, 30

<sup>9</sup> Näher dazu *Beyer*, NZM 2014, Heft 7, S. V

<sup>10</sup> VIII ZR 352/12, WuM 2014, 135 = Grundeigentum 2014, 245 = ZMR 2014, 196

offen, da die Klausel jedenfalls deshalb den Mieter unangemessen benachteiligt, weil sie ihm bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglicht.<sup>11</sup> Es sei für den durchschnittlichen und verständigen Mieter nicht erkennbar, welcher tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung bei Beendigung des ‚Mietverhältnisses, dessen Zeitpunkt bei Vertragsschluss noch nicht feststeht, unter Zugrundelegung seines (möglicherweise Veränderungen unterworfenen) individuellen Nutzungsverhaltens erreicht sein werde. Überdies sei eine empirische Prognose notwendig, zu welchem Zeitpunkt bei unterstellter gleicher Nutzungsart und gleicher Nutzungsintensität voraussichtlich Renovierungsbedarf eintreten werde. Die Quotenklausel verlange vom Mieter, bei Vertragsschluss seine bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Zahlungspflicht auf Grund eines in der Zukunft liegenden, auf mehreren Variablen beruhenden hypothetischen und damit fiktiven Sachverhalts einzuschätzen. Damit benachteilige die Klausel den Mieter unangemessen und sei deshalb gemäß § 307 Abs.1 Satz 1 BGB unwirksam. An diesem Ergebnis ändere auch die in § 8 Nr.3 des Mietvertrages vorgesehene Möglichkeit einer Reduzierung der Kostenquote (bei unterdurchschnittlichem Erhaltungszustand) nichts.<sup>12</sup> Damit dürfte das Schicksal der Quotenklausel nach einem längeren „Schwebezustand“ endgültig besiegelt sein, wenn auch mit einer nicht sehr überzeugenden Begründung.

#### Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

##### 1) Allgemeines

Wegen der Vielzahl der angesprochenen Einzelfragen ist das Urteil insgesamt sehr lesenswert:

- Es wiederholt und bestätigt die Grundsätze zum Problem *„Rauchen in der Mietwohnung“*,
- räumt der Praxis einen (keineswegs selbstverständlichen) Spielraum bei der Formulierung einer Schönheitsreparaturenklausel ein (Renovierungsbedarf bei *„mehr als nur unerheblicher Abnutzung“*; *Auslegung der Definition* des Begriffs *„Schönheitsreparaturen“ im Gesamtzusammenhang des betreffenden Klauselteils* [Türanstrich]) und
- wiederholt aus gegebenem Anlass die neue und sehr grundsätzliche Aussage zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel, falls die *Wohnung bei Mietbeginn* dem Mieter (ohne angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich) *in unrenoviertem Zustand übergeben* wird.

---

<sup>11</sup> aaO RNr. 29

<sup>12</sup> aaO RNr. 30

2) *Die Quotenklausel ist „tot“, die Begründung überzeugt nicht*

Mit dem vorliegenden Urteil beendet der VIII. Senat die seit 2007 bestehende, für die Praxis problematische Unsicherheit hinsichtlich der Quotenklausel; sie ist künftig ausgeschlossen, und zwar wegen der Rückwirkung der vorliegenden Entscheidung auch für „Altverträge“. Damit ist der positive Aspekt aber auch bereits erschöpft. Die Entscheidung bringt erhebliche wirtschaftliche Nachteile für die Wohnungswirtschaft – erinnert sei nur an die vom BGH auch insoweit bisher vertretene „Entgelttheorie“, und ihre Begründung überzeugt nicht.

a) *Vorbemerkung: Quotenklausel war im Revisionsverfahren nicht entscheidungserheblich*

Für das Revisionsverfahren hat der BGH zu Recht unterstellt, dass die Wohnung bei Mietbeginn der Mieterin, wie von dieser behauptet, in unrenoviertem Zustand übergeben worden ist; zwangsläufige Folge war, dass die Schönheitsreparaturenklausel (bis zum Beweis des Gegenteils der Behauptung der Mieterin in der neuen Berufungsverhandlung) als unwirksam anzusehen ist. Damit war für das Revisionsverfahren davon auszugehen, dass mit der Schönheitsreparaturenklausel *zugleich die rechtliche Grundlage für die Quotenklausel entfallen* war; denn sie ist denkgesetzlich *in ihrem Bestand von der Schönheitsreparaturenklausel abhängig*,<sup>13</sup> auf ihren Inhalt kam es für das Revisionsurteil nicht an.

Eine abschließende Entscheidung zur Wirksamkeit der Quotenklausel war daher im Revisionsverfahren nicht zu treffen, da es hierauf nicht ankam, sondern alles von dem noch ungewissen Beweisergebnis der neuen Berufungsverhandlung abhing. Nahe gelegen hätte zweifellos ein deutlicher Hinweis an das Berufungsgericht für den Fall, dass es auf Grund der Beweisaufnahme zu dem Ergebnis kommen würde, die Wohnung sei der Mieterin in renoviertem Zustand übergeben worden und die Schönheitsreparaturenklausel sei deshalb wirksam. Für solche Fälle wählt der BGH, auch der VIII. Senat, üblicherweise die Formulierung *„Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin: Sollte die Beweisaufnahme ergeben..., so wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob die vorliegende Quotenklausel wirksam ist...“* In diesem Zusammenhang hätte ein weiterer Hinweis auf das Senatsurteil vom 26. September 2007 und den Beschluss von 22. Januar 2014 dem Landgericht alles gegeben, was es für seine Entscheidung benötigt hätte.

b) *Einwände gegen die Begründung zur Unwirksamkeit der Klausel*

(1) Auch in der Sache kann dem Urteil, soweit es die Quotenklausel betrifft, nicht gefolgt werden. Der Senat überspannt die Anforderungen an die Transparenz der Klausel und an die Vorhersehbarkeit der „Kostenlast“ erheblich. Zum einen sind die aktuellen und künftigen üblichen Renovierungskosten für den „durchschnittlichen und verständigen Mieter“ unschwer

<sup>13</sup> Urteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 178/05, WuM 2006, 248 = NJW 2006, 1728 = Grundeigentum 2006, 639 = NZM 2006, 459 = ZMR 2006, 513, RNr. 16

in ihrer ungefähren Höhe abzuschätzen – notfalls durch eine einfache Rückfrage bei einem Malerbetrieb. Die ungewisse Dauer des Mietverhältnisses kann kein Argument sein, zumal sie in aller Regel vom Mieter selbst abhängt und sie im Übrigen bei jeglicher Schönheitsreparaturenregelung einen Unsicherheitsfaktor darstellt. Ein unzumutbares Kostenrisiko besteht entgegen der Auffassung des Senats somit nicht.

Zum anderen stellen sich die vom Senat problematisierten Fragen zur künftigen Entwicklung des Nutzungsverhaltens und der Nutzungsintensität des Mieters bei jeder Schönheitsreparaturenklausele in derselben Weise; denn auch dort hängen Zeitpunkt und Umfang einer Renovierung von diesen stets „wandelbaren“ und letztlich allein vom Verhalten des Mieters (und seiner etwaigen Mitbewohner) zu beeinflussenden Faktoren ab. Es wäre deshalb nur konsequent, wenn der Senat wegen der jetzt geltend gemachten Bedenken auch die ganz „normale“ Schönheitsreparaturenklausele „kippen“ würde.

(2) Die Formulierung einer den Erfordernissen des Praxis und des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, insbesondere dem Transparenzgebot gerecht werdenden Abgeltungsklausel wäre unproblematisch, wenn man zunächst von der einfachen, anhand der üblichen Renovierungsfristen berechneten zeitanteiligen Quote ausgeht und sodann „bei Bedarf“ diese Quote je nach dem vom Mieter geschaffenen Erhaltungszustand bei Mietende (durchschnittlich, unter- oder überdurchschnittlich) reduziert oder erhöht. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten unterscheiden sich nicht von der Prüfung eines Renovierungsbedarfs am Ende eines mehrjährigen Mietverhältnisses. Überdies werden objektive Anhaltspunkte wie Zahl und Lebensalter der Bewohner, ihre Lebensgewohnheiten, berufliche Verhältnisse (häufige berufsbedingte Abwesenheit), die Haltung von Haustieren u.ä. die Beurteilung des Abnutzungsgrades erleichtern. All dies zusammengenommen, gibt es keine durchgreifenden tatsächlichen oder rechtlichen, grundsätzlichen Bedenken gegen die Abgeltungsklausel, sofern sie die sonstigen Voraussetzungen (renovierter Zustand der Wohnung bei Mietbeginn, Kostenvoranschlag mit Überprüfungsmöglichkeit für den Mieter, flexibler Fristenplan) erfüllt.

#### *c) Problematische Rückwirkung des Urteils vom 18. März 2015*

Problematisch erscheint schließlich auch die Rückwirkung des Urteils. Im Zeitpunkt des Abschlusses des hier zu prüfenden Mietvertrages am 29. November 2007 entsprach die Quotenklausele uneingeschränkt der damaligen Rechtsprechung des BGH. Dass der BGH kurz zuvor in seinem Urteil vom 26. September 2007<sup>14</sup> erstmals Zweifel an der Wirksamkeit einer Quotenklausele bei unrenoviert übergebener Wohnung geäußert hat, ändert hieran nichts. Denn bis zur Veröffentlichung einer BGH-Entscheidung vergehen, wie auch das vorliegende Urteil vom 18. März 2015 zeigt, in der Regel mindestens sechs bis acht Wochen; auch da-

---

<sup>14</sup> VIII ZR 153/06, aaO, RNr. 20

nach muss der Praxis noch eine gewisse Zeit für die Prüfung der Entscheidung und etwaige Schlussfolgerungen zugestanden werden, sodass regelmäßig eine „Schonfrist“ von mindestens drei Monaten zu berücksichtigen ist, zumal dann, wenn die Entscheidung – wie hier – keine abschließende Aussage enthält, sondern lediglich Bedenken formuliert.

Allerdings hat der BGH bislang einen ausdrücklichen Vertrauensschutz der Praxis in den Bestand der höchstrichterlichen Rechtsprechung bis zu einer Änderung und deren Veröffentlichung verneint. Andere Zivilsenate des BGH sehen dies allerdings anders.