

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Schönheitsreparaturen und Quotenabgeltungsklausel: BGH korrigiert und präzisiert seine Rechtsprechung zur Berechnung der Quote (Kostenvoranschlag)

BGH, Urteil vom 29. Mai 2013 – VIII ZR 285/12

Schon die einfache Schönheitsreparaturenklausel bereitet in der Praxis offenbar immer noch Probleme, obwohl die Regeln denkbar einfach sind und der BGH dazu alles Notwendige gesagt hat. Demgegenüber stellen die sog. Quotenabgeltungsklauseln deutlich höhere Anforderungen an eine „haltbare“ Formulierung. Umso wichtiger ist es für die Wohnungswirtschaft, die einschlägigen BGH-Entscheidungen zu kennen und zu beachten; für das jetzt vorliegende Urteil vom 29. Mai d.J. gilt das ganz besonders.

Der Fall:

Das Mietverhältnis hat 22 Monate gedauert. Der Formular-Mietvertrag enthält in § 4 Abs.5 b eine normale Schönheitsreparaturenklausel (mit einem Fristenplan in § 12 Abs.1) und in dem anschließenden § 4 Abs.5 c eine umfangreiche Abgeltungsklausel, die bereits im Urteilstext fast eine ganze, engbedruckte Seite ausfüllt und an entscheidenden Stellen nicht untergliedert ist. Zur Berechnung der Abgeltungsquote findet sich u.a. folgender Satz:

„Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts.“

Nach der Rückgabe der Wohnung holt die Vermieterin einen Kostenvoranschlag eines Gebäudeserviceunternehmens über die Durchführung von Schönheitsreparaturen ein. Von dem dort genannten Gesamtbetrag von 3.055 € netto macht sie einen Teilbetrag von rd. 1055 € geltend, den sie auf der Grundlage des Fristenplans und der Mietdauer von 22 Monaten berechnet hat. Der Mieter lehnt die Bezahlung ab. Die Klage des Vermieters bleibt beim Amtsgericht und Landgericht ohne Erfolg. Der BGH bestätigt die Instanzentscheidungen.

Die Entscheidung:

1) Zur Vermeidung von Missverständnissen verweist der BGH zunächst auf seine gefestigte Rechtsprechung zur *Zulässigkeit einer Abgeltungsklausel*: Sie benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, weil die Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters rechtlich und wirtschaftlich Teil seiner Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung des Vermieters ist (sog. Entgelttheorie) und der Mieter, wenn das Mietverhältnis fortbestanden hätte, die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hätte. Ausdrücklich stellt der BGH auch klar, dass die Abgeltungsklausel (mit der Abwendungsbefugnis des Mieters durch „vorzeitige“ Vornahme der Schönheitsreparaturen) *keine „verkappte Endrenovierungsklausel“* ist. Beide Aussagen sind

wichtig, weil die Rechtsprechung des BGH zur Abgeltungsklausel in der jüngeren Vergangenheit wiederholt angegriffen worden ist.

2) Die Beantwortung der Frage, ob die Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt und deshalb unwirksam ist (§ 307 Abs.1 BGB), hängt entscheidend davon ab, ob der vom Vermieter einzuholende Kostenvoranschlag für die Berechnung der Abgeltungsquote verbindlich oder unverbindlich sein soll; nur im letzteren Fall würde die Klausel es dem Mieter erlauben, Einwendungen gegen die Richtigkeit und Angemessenheit der danach zu berechnenden Quote zu erheben oder sogar selbst einen für ihn günstigeren Kostenvoranschlag einzuholen. Der Wortlaut der Klausel schweigt sich dazu aus; er lässt sowohl die eine wie auch die andere Auslegung zu.

Welche der beiden Alternativen im sog. Individualprozess – also dem Rechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter – maßgebend ist, war in letzter Zeit umstritten. Nunmehr schließt sich der VIII. Senat des BGH ausdrücklich der h.M. an, nach der nicht nur im Verbandsprozess – z.B. der Klage einer Verbraucherschutzorganisation gegen einen AGB-Verwender –, sondern *auch im Individualprozess die „kundenfeindlichste“ Auslegung maßgebend* ist. Dafür spricht zum einen die Bestimmung des § 305c Abs.2 BGB („Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.“), zum anderen auch der dadurch gewährleistete „Gleichlauf“ des Ergebnisses der beiden Prozessarten.

3) Im vorliegenden Fall führt dies dazu, dass bei der Prüfung der Wirksamkeit der Klausel *von der für den Mieter ungünstigen Alternative – der Verbindlichkeit des vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags – auszugehen* ist. Dass die in diesem Sinne verstandene Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt, weil sie ihm jeglichen Einwand gegen die Berechnung der Quote abschneidet, liegt auf der Hand. Seine frühere Auffassung, bei einer Unklarheit, wie sie hier gegeben ist, sei davon auszugehen, dass dem Mieter die Möglichkeit einer – auch gerichtlichen – Überprüfung jedenfalls stillschweigend eingeräumt sei, hat der VIII. Senat damit aufgegeben.

4) Ist in einer Formulklausel – wie hier – nur ein einzelner Satz oder auch nur ein Wort beanstanden, führt dies in aller Regel zur *Unwirksamkeit der Klausel insgesamt*. Eine „Retzung“ der Klausel durch Streichung des kritischen Teils kommt nicht in Betracht (Verbot der geltungserhaltenden Reduktion); klassisches Beispiel ist der starre Fristenplan. Dieser Grundsatz gilt ohne Einschränkung auch hier und hat die Unwirksamkeit der gesamten Abgeltungsklausel zur Folge – für den Vermieter, abgesehen von den Prozesskosten, immerhin ein Verlust von über 1.000 €.

Auswirkungen auf die Praxis / Formulierungsbeispiel:

Mehr denn je sollte der Vermieter auf die *sprachliche Klarheit, Verständlichkeit und saubere Gliederung* seiner Formulklauseln achten; für die „anspruchsvolle“ Abgeltungsklausel gilt

dies in ganz besonderem Maße. Die im vorliegenden Verfahren geprüfte Klausel erweckt im Übrigen schon durch ihr Schriftbild und den überladenen Paragraphen § 4 einen unübersichtlichen Eindruck – für den „Durchschnittsmieter“ eine Herausforderung.

Eine an der Rechtsprechung des BGH orientierte Abgeltungsklausel könnte etwa folgendermaßen lauten:

„§ ... Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle

(1) Ist die Wohnung dem Mieter in frisch renoviertem Zustand übergeben worden und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die angefangenen Renovierungsintervalle durch Zahlung eines Betrages (Abgeltungsquote) abzugelten, der sich wie folgt berechnet:

a) Verhältnis der seit Beginn des laufenden Renovierungsintervalls verstrichenen Zeit (in vollen Jahren) zu der Renovierungsfrist nach dem Fristenplan (§ ... Abs. 3).

b) Die nach Buchstabe a) errechnete Quote ermäßigt oder erhöht sich, soweit nach dem Erhaltungszustand der Wohnung davon auszugehen ist, dass eine Renovierung zu einem späteren oder früheren Zeitpunkt als nach dem Fristenplan erforderlich wäre.

(2) Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des Kostenvoranschlages eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachbetriebes. Erhebt der Mieter Einwendungen gegen die Auswahl des Fachbetriebes oder gegen den Inhalt des Kostenvoranschlages, so überlassen die Parteien die Auswahl der zuständigen Handwerkskammer.¹

(3) Für die Berechnung der im Einzelfall geschuldeten Abgeltungsquote gilt danach Folgendes (Berechnungsbeispiel).²

....

(4) Der Mieter ist zur Zahlung der Abgeltungsquote nicht verpflichtet, wenn er die Wohnung vor der Rückgabe an den Vermieter renoviert (Abwendungsbefugnis).“

¹ Alternative für Satz 2: „Erhebt der Mieter Einwendungen gegen die Auswahl des Vermieters, so kann er selbst einen Fachbetrieb benennen.“; ähnlich Schmidt, NZM 2011, 510 unter III 4 b)

² Das übersichtlich gegliederte und umfangreiche, für die Klarheit und Verständlichkeit der Klausel unverzichtbare Berechnungsbeispiel ist hier aus Platzgründen weggelassen.