



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

VIII ZR 247/05

Verkündet am:  
7. März 2007  
Ermel  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 20. September 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Kläger gegen die Abweisung der Klage auf Zahlung von 5.233,04 € nebst Zinsen wegen Wertersatzes für die Markise und für den Teppichboden durch das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 29. März 2005 zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 29. März 2005 im vorbezeichneten Umfang abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 5.233,04 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26. August 2004 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde zu tragen, soweit diese ohne Erfolg geblieben ist. Insoweit beträgt der Wert des Beschwerdegegenstandes für die Gerichtskosten 16.623,30 € und für die außergerichtlichen Kosten 21.856,34 €, mit der Maßgabe, dass letztere im Verhältnis zur Beklagten nur in Höhe von 3/4 anzusetzen sind.

Die Kosten der ersten und zweiten Instanz haben die Kläger zu 3/5 und die Beklagte zu 2/5 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger hatten von der Beklagten eine Wohnung in Berlin gemietet. Der Formularmietvertrag vom 30. April 2001 enthält u. a. folgende Regelungen:

**"§ 4 Mietzins, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen**

...

6. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen (vgl. § 13).

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %; dem Mieter ist es unbenommen, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in

kostensparender Eigenarbeit fachgerecht ausführt oder ausführen lässt.

...

### **§ 13 Gebrauch der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

1. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

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

- 2 Die Kläger versahen die Wohnung mit einer Markise zum Preis von 6.250 DM und ließen für 6.702,15 DM Teppichboden verlegen. Nachdem es wegen der von den Klägern als unzureichend empfundenen Trittschalldämmung der Wohnung zu Meinungsverschiedenheiten gekommen war, hoben die Parteien das Mietverhältnis einvernehmlich zum 31. Januar 2004 auf.
- 3 Die Kläger beließen bei ihrem Auszug den Teppichboden und die Markise in der Wohnung. Schönheitsreparaturen führten sie nicht aus. Die Beklagte ermittelte die Kosten der Schönheitsreparaturen durch Einholung eines Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes mit 14.391,59 €. Mit Schreiben vom 27. Juli 2004 verlangte sie von den Klägern entsprechend der Regelung in § 4 Ziffer 6 des Mietvertrages hiervon 40 % (5.756,64 €) und erklärte insoweit die Aufrechnung gegenüber dem Anspruch der Kläger auf Entschädigung für die Markise und den Teppichboden.
- 4 Mit der Klage verlangen die Kläger Ersatz des Zeitwertes des Teppichbodens in Höhe von 2.570,06 € und der Markise in Höhe von 2.662,98 €, ferner Erstattung eines Guthabens in Höhe von 642,27 € aus der

Abrechnung der Nebenkosten sowie Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 7.669,38 € nebst ausgerechneter Zinsen (Gesamtbetrag Kautio n und Zinsen: 8.058,13 €). Hilfsweise stützen sie die Klage auf Schadensersatzansprüche wegen Umzugskosten (5.855,66 €), wegen der für die neue Wohnung gezahlten Maklerprovision (5.001,92 €) und weiterer Kosten (12.018,30 €). Die Beklagte hat gegenüber den als solchen unstreitigen Ansprüchen auf Rückzahlung der Kautio n und des Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung die Aufrechnung mit rückständigen Mietzinsforderungen für die Monate Oktober 2003 bis Januar 2004 erklärt.

- 5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Senat insoweit zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Anspruch auf Zahlung von Wertersatz für die Markise und den Teppichboden weiter.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

- 6 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

- 7 Ein Anspruch der Kläger auf Erstattung des Zeitwertes der Markise und des Teppichbodens sei - wie das Amtsgericht zutreffend angenommen habe - an sich gegeben. Allerdings greife die von der Beklagten erklärte Aufrechnung durch, weil die zur Aufrechnung gestellte Forderung der Vermieterin wegen unterlassener Schönheitsreparaturen berechtigt sei. Die im Mietvertrag enthaltene Regelung zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Kläger halte der Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB stand. § 13 Abs. 1 des

Mietvertrages bestimme, dass die Schönheitsreparaturen "im Allgemeinen" in den im Einzelnen genannten Zeitabständen fällig werden, und enthalte deshalb keine starre Fristenregelung.

8           Darüber hinaus sei auch die so genannte Quotenklausel in § 4 Abs. 6 Satz 3 des Mietvertrages wirksam vereinbart worden. Zwar bestimme auch die Quotenklausel Fristen, innerhalb derer sich der Schadensersatzanspruch erhöhe. Gleichwohl sei die Klausel nicht wegen starrer Fristen unwirksam, denn sie verlöre ihren Sinn, wenn die vorgesehenen Fristen ebenfalls je nach dem Zustand der Wohnung verkürzt oder verlängert würden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei die Vereinbarung einer solchen Quotenklausel zulässig, weil die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen Entgeltcharakter habe, also Teil des vom Mieter zu erbringenden Mietzinses sei. Dieser Mietzins ginge dem Vermieter aber verloren, wenn man ihm nicht gestattete, mittels Vereinbarung einer Quotenklausel anteilig Ausgleich zu erlangen. Dem Mieter entstehe auch kein Nachteil, weil sich die Höhe der durch einen Kostenvoranschlag zu ermittelnden Kosten auch nach dem Zustand der Wohnung richte, so dass auch ein besonders guter Erhaltungszustand der Wohnung Berücksichtigung finde.

## II.

9           Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand.

10           1. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist allein die Frage, ob die Beklagte gegenüber dem Anspruch der Kläger auf Wertersatz in Höhe von zusammen 5.233,04 € für die in der Wohnung zurückgelassene Markise und

den Teppichboden wirksam mit einem Anspruch auf Erstattung anteiliger Kosten der Schönheitsreparaturen aufgerechnet hat. Der Wertersatzanspruch der Kläger als solcher ist der Revisionsentscheidung ungeprüft zugrunde zu legen (vgl. BGHZ 109, 179; BGH, Urteil vom 9. Juni 2005 - III ZR 436/04, NZBau 2005, 509, unter II 1).

11            2. Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung ist unwirksam, weil ihr der zur Aufrechnung gestellte Anspruch gegen die Kläger auf anteilige Erstattung der Kosten von Schönheitsreparaturen nicht zusteht.

12            a) Ein Anspruch der Beklagten auf Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen gemäß § 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 4 Nr. 6, § 13 des Mietvertrages kommt von vornherein nicht in Betracht, weil die Verpflichtung der Kläger zur Ausführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses im November 2003 nach dem in § 13 Nr. 1 vereinbarten Fristenplan noch nicht fällig war und die Beklagte einen vorzeitigen Renovierungsbedarf auch nicht geltend gemacht hat. Das Zahlungsverlangen der Beklagten kann seine Grundlage daher nur in der in § 4 Nr. 6 des Formularmietvertrages enthaltenen so genannten Abgeltungsklausel haben.

13            b) Diese Formulklausel ist jedoch nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (Senatsurteil vom 18. Oktober 2006 - VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778, unter II 2 b bb (2)).

14            aa) § 4 Nr. 6 des Mietvertrages verpflichtet den Mieter zur Zahlung anteiliger Renovierungskosten, wenn die Schönheitsreparaturen bei seinem Auszug noch nicht fällig sind und er sie auch nicht - zur Vermeidung der

Zahlungspflicht - vorzeitig ausführt oder ausführen lässt. Der vom Mieter zu zahlende Betrag ist dabei allein nach dem Zeitablauf seit der letzten Renovierung gestaffelt und jeweils in einem festen Prozentsatz der Kosten angegeben, die sich aus einem vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäftes ergeben. Eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung sieht die Klausel nicht vor; es handelt sich deshalb um eine Abgeltungsklausel mit "starrer" Berechnungsgrundlage.

15           bb) Eine Formulklausel, die den Mieter zur zeitanteiligen Abgeltung von Renovierungskosten nach einer "starren", an einem Fristenplan ausgerichteten Berechnungsgrundlage verpflichtet, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO). Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, weil sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung nicht zulässt und deshalb dazu führen kann, dass der Mieter - gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen - eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen hat und dadurch insoweit auch zur zeitanteiligen Abgeltung zukünftiger Instandhaltungskosten verpflichtet wird; eine solche Regelung ist mit dem Grundgedanken des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unvereinbar und deshalb als Formulklausel unwirksam.

16           cc) Die in § 4 Nr. 6 des Mietvertrags enthaltene Abgeltungsklausel ist insgesamt unwirksam. Eine teilweise Aufrechterhaltung der Klausel scheidet aus, weil ohne die darin angegebenen feststehenden Fristen und Prozentsätze schon sprachlich keine eigenständige Regelung verbliebe und deshalb eine auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion hinauslaufende Umformulie-



nung erforderlich wäre (vgl. Senatsurteil vom 18. Oktober 2006, aaO, unter II 2 c).

III.

17 Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif, da es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Beklagte ist zur Zahlung des - als solcher unstreitigen - Entschädigungsbetrages für die übernommenen Mietereinrichtungen nebst Prozesszinsen (§§ 291, 288 Abs. 1 BGB) zu verurteilen. Bei der Kostenentscheidung hat der Senat bezüglich der Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde berücksichtigt, dass Gerichtskosten nur hinsichtlich des erfolglosen Teils der Beschwerde anfallen und dass bei der Erstattung der außergerichtlichen Kosten dem degressiven Anstieg der von der Höhe des Gegenstandswertes abhängigen Gebühren Rechnung zu tragen ist

(vgl. BGH, Beschluss vom 17. Dezember 2003 - V ZR 343/02, NJW 2004, 1048, unter 2 a und b).

Ball

Wiechers

Dr. Wolst

Hermanns

Dr. Milger

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 29.03.2005 - 208 C 356/04 -

LG Berlin, Entscheidung vom 20.09.2005 - 65 S 106/05 -