

## VIII ZR 95/07 - Wer trägt das Risiko bei Änderung der Rechtslage (Quotenabgeltungsklausel)?

Die Beklagten waren [Mieter](#) einer [Wohnung](#) des Klägers. Über die [Verpflichtung](#) zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen enthält der Mietvertrag in § 8 Ziffer 2 folgende Formularbestimmung:

"Der [Mieter](#) hat insbesondere die [Verpflichtung](#), auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen ... auszuführen bzw. ausführen zu lassen... Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten... spätestens nach sieben Jahren zu tätigen."

Der Mietvertrags enthält zusätzlich eine Quotenabgeltungsklausel, die bestimmt:

"Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle vom [Mieter](#) zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in [Geld](#) auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den [Mieter](#)."

Der Kläger will nach dem Ende des Mietvertrags Kostenerstattung wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen.

Der Kläger kann vom [Mieter](#) kein [Geld](#) verlangen. Die Abgeltungsklausel ist rechtlich zu beanstanden. Diese [Klausel](#) ist wegen Intransparenz gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam. Sie ist nicht hinreichend klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden kann, was unter einem "angelaufenen Renovierungsintervall" zu verstehen ist und wie das für die konkrete Berechnung der Abgeltungsquote maßgebliche Intervall ermittelt werden soll.

Die Abgeltungsklausel ist nicht unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für das vorliegende Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln, weil der BGH in früheren Entscheidungen vergleichbare Abgeltungsklauseln als zulässig angesehen hat. Wer [Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet](#), die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist im Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene [Klausel](#) in späteren BGH-Entscheidungen als unwirksam beurteilt wird, trägt grundsätzlich der [Verwender](#) der [Klausel](#). Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der [AGB](#) wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine [Klausel](#) geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird.

Urteil vom 5. März 2008 - [VIII ZR 95/07](#)