

## VIII ZR 52/06 - Vermieter hat keinen Anspruch bei starren Fristen

Formularmäßige Wohnraummietverträge enthalten in der Praxis meist Klauseln, die den [Mieter](#) während des laufenden Mietverhältnisses innerhalb bestimmter Fristen zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichten. Der heute vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall betraf eine damit verwandte, in formularmäßigen Wohnraummietverträgen ebenfalls häufig gebrauchte, sogenannte Abgeltungsklausel. Der Zweck von Abgeltungsklauseln besteht darin, dem [Vermieter](#), der von dem ausziehenden [Mieter](#) mangels [Fälligkeit](#) der Schönheitsreparaturen keine Endrenovierung verlangen kann, einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern.

In dem der heutigen Entscheidung zugrunde liegenden Fall hat der [Mieter](#) am Ende der rund zweijährigen Mietzeit Rückzahlung der Kautions verlangt. Die [Vermieterin](#) hat die Kautions mit zeitanteiligen Renovierungskosten verrechnet. Nach der im Mietvertrag der Parteien enthaltenen Abgeltungsklausel muss der [Mieter](#), wenn er vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen vorgesehenen Fristen auszieht, seiner [Verpflichtung](#) zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch anteilige [Zahlung](#) der Kosten der Schönheitsreparaturen nach festgelegten Prozentsätzen, die sich in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer erhöhen, nachkommen. Beispielsweise bestimmt die [Klausel](#), dass der [Mieter](#) nach einer Nutzungsdauer von mehr als zwei, aber nicht mehr als drei Jahren für Küche und Bad 66% der Kosten der Schönheitsreparaturen zu entrichten habe, für Wohn- und Schlafzimmer 40% und für Nebenräume 42,85%.

Das [Amtsgericht](#) hat der Klage des Mieters auf Rückzahlung der Kautions im Wesentlichen stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der [Vermieterin](#) zurückgewiesen. Es hat das auf die Abgeltungsklausel gestützte Zahlungsverlangen der [Vermieterin](#) als unbegründet erachtet und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die [Klausel](#) wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters unwirksam sei (§ [307 BGB](#)), weil sie eine Kostenbeteiligung des Mieters auf der Grundlage "starrer" Fristen und Prozentsätze vorsehe.

Der Bundesgerichtshof hat die vom Landgericht zugelassene Revision der [Vermieterin](#) zurückgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Formularbestimmungen unwirksam, wenn sie dem [Mieter](#) die Ausführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses nach einem "starrten" Fristenplan auferlegen (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586). Denn dadurch kann der [Mieter](#) mit Renovierungsverpflichtungen belastet werden, obwohl unter Umständen tatsächlich noch kein Renovierungsbedarf besteht, weil der [Mieter](#) die [Wohnung](#) beispielsweise nur unterdurchschnittlich genutzt hat. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass diese Erwägungen auf Abgeltungsklauseln zu übertragen sind.

Abgeltungsklauseln auf einer "starrten" Berechnungsgrundlage benachteiligen den [Mieter](#) unangemessen, weil sie keine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der [Wohnung](#) zulassen. Denn bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der [Wohnung](#) führt eine "starre" Abgeltungsregelung dazu, dass der [Mieter](#) mit (erheblich) höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Zustand der [Wohnung](#) entspricht. Soweit der Bundesgerichtshof Abgeltungsklauseln mit "starrten" Fristen und Prozentsätzen in früheren Entscheidungen als wirksam angesehen hat (z.B. Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663), hält er daran nicht fest.

Urteil vom 18. Oktober 2006 - [VIII ZR 52/06](#) - PM BGH 141/06