

Schönheitsreparaturen: „Zuschlag“ auf Grundmiete als Reaktion eines Vermieters auf die neue BGH-Rechtsprechung vom 18. März 2015

BGH, Beschluss vom 30. Mai 2017 – VIII ZR 31/17¹

In dem Beschluss vom 30. Mai 2017 hat sich der VIII. Senat des BGH erstmals seit der einschneidenden Änderung seiner Rechtsprechung zum Komplex Schönheitsreparaturen wieder mit diesem Thema befasst. Die Entscheidung enthält keine tiefeschürfenden dogmatischen Erwägungen, ist für die Praxis aber sehr interessant, weil sie ein Modell „absegnet“, mit dem ein überregional tätiger Vermieter auf die Probleme reagiert, die sich bei der Umsetzung der recht strengen neuen Grundsätze für eine wirksame Schönheitsreparaturenklausele mit der Verpflichtung des Mieters ergeben – Stichworte: Renovierungszustand der Wohnung bei Mietbeginn; angemessener Ausgleich bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung.²

Der Fall:

Nach § 3 des am 4. Oktober 2015 (also rd. ein halbes Jahre nach den BGH-Urteilen vom 18. März 2015) abgeschlossenen Mietvertrages hatten die Mieter neben der „Grundmiete“ von rd. 422 € einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 97,07 € zu zahlen. In § 7 war bestimmt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der dafür „in der Miete enthaltene Kostenansatz“ derzeit 0,87 €/m² betrage.

Die Mieter halten die Regelung über den „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ für unwirksam, weil es sich um eine vorformulierte Preisnebenabrede handle, die einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht standhalte. Sie haben deshalb die Rückzahlung des in den Monaten November 2015 bis März 2016 geleisteten Zuschlags gefordert und die Feststellung beantragt, dass sie ab April 2016 nicht mehr zur Zahlung des Zuschlags verpflichtet sind. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat sie abgewiesen, jedoch die Revision zugelassen, weil eine „einheitliche Rechtsprechung“ zu dieser Frage nicht ersichtlich sei.

Die Entscheidung:

1) In dem Beschluss hat der BGH den Parteien mitgeteilt, dass er beabsichtigt, die Revision durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen. Einen Grund für die Zulassung der Revision hat der BGH kurz und bündig mit der Begründung verneint, es sei nicht ersichtlich, dass die vom Berufungsgericht genannte Frage in der Instanzrechtsprechung oder mietrechtlichen Literatur überhaupt erörtert geschweige denn unterschiedlich beurteilt werde.

¹ VIII ZR 31/17, bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 8. August 2017)

² s. dazu insbesondere VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302; NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = Grund-eigentum 2015, 649 = WuM 2015, 338 = ZMR 2015, 685

2) Die Revision biete auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht habe die Klausel in § 3 mit dem „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ zu Recht als *Preis(haupt)abrede* eingeordnet, die nicht der Kontrolle auf inhaltliche Angemessenheit unterliege (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB). Es handele sich dabei um ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht des Vermieters (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht), und zwar ungeachtet des besonderen Ausweises dieses Betrages.³

Es liege auch kein Umgehungsgeschäft i.S.d. § 306a BGB vor; die Ausweisung des Zuschlags habe „für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung“ und stelle die Parteien nicht anders, als wenn sogleich eine entsprechend höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. Es handele sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mieters belanglosen) Hinweis auf die *interne Kalkulation des Vermieters, unabhängig von dem Aufwand, der dem Vermieter für die Ausführung von Schönheitsreparaturen entstehe*. Bei späteren Mieterhöhungen gehöre der Zuschlag zu der mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichenden Ausgangsmiete – ähnlich wie beim Wegfall einer Preisbindung für eine Wohnung mit einem gesondert ausgewiesenen Zuschlag für Schönheitsreparaturen.⁴

An diesem Ergebnis ändert (selbstverständlich, möchte man sagen) auch die im Mietvertrag noch enthaltene, nach der Rechtsprechung des Senats ohnehin unwirksame Quotenklausel nichts. Die Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist in § 7 des Mietvertrages unmissverständlich geregelt.

Hinweis:

Nach dem Beschluss vom 30. Mai 2017 haben die Mieter ihre *Revision zurückgenommen*.

Auswirkungen für die Praxis:

1) *Überflüssige Quotenklausel*

Dass in dem Mietvertrag vom 4. Oktober 2015 noch eine *Quotenklausel* enthalten war, die früher, d.h. bis zum 18. März 2015, ohnehin nur in Verbindung mit der Schönheitsreparaturpflicht des Mieters einen Sinn machte und auch nur so vereinbart wurde, beruht offensichtlich auf einem – ohne weiteres vermeidbaren – *Versehen des Vermieters* bei der „Anpassung“ des Formularvertrages an die geänderte Rechtslage.

2) *Praktikable und rechtssichere Schönheitsreparaturenregelung des Falles*

Die von der Vermieterin dieses Falles gefundene Lösung der Frage, wie man am besten mit der nicht einfachen neuen Rechtslage umgeht, erscheint *praktikabel und* sie ist – nach den klaren Aussagen des BGH in diesem Beschluss – *rechtlich sicher*. Sie vermeidet für den Vermieter das Risiko unerwarteter Kostenbelastung bei Unwirksamkeit einer „normalen“ Schönheitsreparaturenklausel und sie schafft Klarheit für beide Vertragsseiten. Fraglich ist

³ RNr. 5

⁴ RNr. 7

nur, ob sie auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt überall durchsetzbar ist; das kann jedoch nur der Vermieter vor Ort beurteilen. Der Vermieter muss auch überlegen, ob es sinnvoll ist, die kalkulierten Kosten für die Schönheitsreparaturen offen auszuweisen oder vollständig in die Grundmiete einzurechnen; das dürfte aber eher eine psychologische Frage sein, rechtlich macht es, wie der Senat klarstellt, keinen Unterschied.

3) *Berechnung des Zuschlages entsprechend §§ 28 Abs. 4 Satz 2, Abs. 5 i.V.m. mit § 26 Abs. 4 II. BV (Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex des Statist. Bundesamtes)*

Zum besseren Verständnis bleibt anzufügen, dass der vom Vermieter im konkreten Fall bei Vertragsabschluss im Oktober 2015 als Zuschlag *kalkulierte Betrag von 0,87 €/m² und Monat* auf der exakten „Fortschreibung“ des in § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV genannten Betrages von ursprünglich 8,50 €/m² und Jahr und ab dem 1. Januar 2014 nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes hochgerechneten Betrag von 10,32 €/m² und Jahr⁵ beruht (§ 28 Abs. 5a i.V.m. § 26 Abs. 4 II. BV). Rechnet man mit dem vom Statistischen Bundesamt für Oktober 2014 ermittelten Index von 1,2% (gegenüber Oktober 2013) weiter, kommt man für den Zeitraum ab 1. Januar 2015 auf einen Jahresbetrag von 10,44 € bzw. 0,87 €/m² und Monat.

4) *Miete mit (offenem oder eingerechneten) Zuschlag für Schönheitsreparaturen als Grundlage für eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB*

Für die Praxis nicht unwichtig ist auch der Hinweis auf spätere Mieterhöhung gem. § 558 BGB. *Der Zuschlag ist Bestandteil der Ausgangsmiete, die – wie sonst auch – mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.* In ähnlicher Weise hatte der Senat bereits in einem Urteil vom 9. November 2011⁶ entschieden, dass ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 II. BV einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter nicht berechtigt, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als "Marktmiete" geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen. Auf diese Entscheidung hat er auch hier Bezug genommen.

⁵ Beck-dtv Mietrecht, 48. Aufl. 2015, § 28 II. BV, Fußn. 8

⁶ VIII ZR 87/11, NJW 2012, 145 = WuM 2012, 27 = Grundeigentum 2012, 62 = NZM 2012, 80ß = ZMR 2012, 180 = DWW 2012, 127