



MietR: Mietzuschlag für Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof [vgl. Beschluss vom 30. Mai 2017, Az. VIII ZR 31/17] hat entschieden, dass neben der Miete ein Zuschlag für die vom Vermieter durchgeführten Schönheitsreparaturen erhoben werden kann.

Sachverhalt: Die Kläger haben von der Beklagten mit Vertrag vom 4. Oktober 2015 eine 90,89 m² große Wohnung angemietet. Nach § 3 des Mietvertrages ist neben einer "Grundmiete" von € 421,83 und einer Betriebskostenvorauszahlung von € 148,00 ein monatlicher "Zuschlag Schönheitsreparaturen" in Höhe von € 79,07 zu zahlen. In § 7 des Mietvertrages ist geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der dafür in der Miete enthaltene Kostenansatz sich auf derzeit € 0,87 je qm monatlich belaufe. Mit der Begründung, die Vereinbarung sei unwirksam, begehrte der Mieter die Rückzahlung.

Gründe: Der gem. § 3 des Mietvertrags zu zahlende "Zuschlag Schönheitsreparaturen" (79,07 €) neben der Hauptmiete ist als Preis(haupt)abrede einzuordnen und unterliegt nicht nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB der Kontrolle auf ihre inhaltliche Angemessenheit. Dieser Zuschlag ist ungeachtet des gesonderten Ausweises neben der "Grundmiete" ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters.

Es liegt auch kein Fall eines Umgehungsgeschäfts nach § 306a BGB vor. Für die Wirksamkeit dieser Regelung ist es unerheblich, ob die Wohnung renoviert oder in unrenoviertem Zustand überlassen wird. Eine unrenovierte Wohnung kann nur überlassen werden, wenn ein angemessener Ausgleich entsprechend der Rechtsprechung des BGH gewährt wird.

Die Ausweisung eines "Zuschlags Schönheitsreparaturen" hat für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stellt beide Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn sogleich eine um diesen Zuschlag höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. In beiden Fällen hat der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten und zwar unabhängig davon, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich entsteht; es handelt sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mieters belanglosen) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehört der Zuschlag zur Ausgangsmiete, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist. Ähnlich wird nach der Rechtsprechung des Senats bei Wegfall der Preisbindung einer Wohnung verfahren, in der der Mieter während der Dauer der Preisbindung einen gesondert ausgewiesenen Zuschlag für die Schönheitsreparaturen gezahlt hat [vgl. Senatsurteile vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, NJW 2011, 145 Rn. 13 ff.; vom 9. November 2011 - VIII ZR 87/11, NJW 2012, 145 Rn. 20].



Ein Beispiel für eine Formulklausel in einem Mietvertrag für derartige Regelungen bietet der Mietvertrag des Haus & Grund Worms-Alzey. Hier ein Auszug:

Tragen Sie hier den Betrag ein, der auf die Renovierung entfällt

§ 4 Miete und Betriebskosten

1. Miete:
Die Miete setzt sich wie folgt zusammen

- für die Wohnung €
- für Garage / Einstellplatz u. ä. €
- Renovierungszuschlag (nur bei § 7, Ziff. 4). €
- Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gem. Ziff. 3 €

monatlicher Gesamtbetrag zurzeit..... €

Kreuzen Sie unter § 7 Ziff. 2 an, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen gem. nachfolgend Ziff 4 ausführt:

2. Verpflichteter:
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Schönheitsreparaturen (bitte ankreuzen)

durch den Mieter nach Maßgabe der nachfolgenden Ziff. 3

durch den Vermieter nach Maßgabe der nachfolgenden Ziff. 4

durchgeführt werden sollen.

Das regelt die § 7 Ziff. 4 des Vertrages:

4. Ausführung durch den Vermieter:

a) Der Mieter hat die Wohnung in renoviertem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume in besenreinem Zustand zurückzugeben, es sei denn, der Mieter hat die Räume ungewöhnlich (grelle oder dunkle oder unübliche Farben) oder unter Verwendung ungeeigneter Farben bzw. Farbtöne gestrichen und dekoriert. In diesem Fall schuldet der Mieter nach Treu und Glauben die Beseitigung des Zustandes und Herstellung eines herkömmlichen Anstrichs.

b) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Er ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses auszuführen, sobald er dieses wünscht. Der Vermieter ist zur Ausführung während des Mietverhältnisses nicht verpflichtet.

c) Da der Mieter renovierte Räume übernimmt und diese bei Beendigung nach Maßgabe von Ziff. 4 a) unrenoviert zurückgibt, haben die Parteien einen mit der Miete zu zahlenden Renovierungszuschlag vereinbart.

Fazit: Der BGH bewertet den Renovierungszuschlag als Teil der Miete. Das ist konsequent, wenn die Schönheitsreparaturen als Bestandteil der Miete verstanden werden. Der weitere Hinweis, das der Zuschlag bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen sei, ist nicht nachvollziehbar, berücksichtigen die Mietspiegel in aller Regel, dass ne-

LOCK

RECHTSANWÄLTE ● FACHANWÄLTE

W.-LEUSCHNER-STR. 13 ● 67547 WORMS ● TELEFON: 0 62 41 / 91 07 30 ● TELEFAX: / 91 07 40



ben der in den Tabellen ausgewiesenen Miete die Schönheitsreparaturen vom Mieter zu tragen sind, also die Beträge ohne Berücksichtigung von Schönheitsreparaturleistungen des Mieters ausgewiesen werden.

HJL.17.011