

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Im Mietvertrag bezifferter Zuschlag für Schönheitsreparaturen ist wirksam

Der BGH hat zwar im Jahre 2008 entschieden, dass der Vermieter von preisfreien Wohnraum nicht berechtigt ist, vom Mieter nachträglich eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Der BGH hat aber nunmehr in einem Beschluss vom 30.05.2017 darauf hingewiesen, dass ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen durchaus wirksam ist, wenn er bereits bei Vertragsschluss betragsmäßig offen neben der Grundmiete im Mietvertrag ausgewiesen wird.

In dem dem BGH vorgelegten Fall war in § 3 des Mietvertrages neben einer Grundmiete und einer Betriebskostenvorauszahlung auch ein monatlicher Zuschlag „Schönheitsreparaturen“ betragsmäßig ausgewiesen. Gleichzeitig wurde in § 7 des Mietvertrages vereinbart, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der dafür in der Miete enthaltene Kostenansatz wurde mit einem Betrag pro m² monatlich beziffert.

Der BGH weist damit dem Vermieter einen Weg, wie er eine Kompensation über die ihm gesetzlich (§ 535 BGB) oder vertraglich auferlegte Renovierungslast erzielen kann.

Da die Vertragsparteien nach dem im BGB geltenden Grundsatz der Vertragsfreiheit Leistung und Gegenleistung grundsätzlich frei regeln können, sind formularmäßige Abreden, die Art und Umfang der Hauptleistung bestimmen, von der gesetzlichen Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB ausgenommen.

Der BGH stuft den formularmäßig vereinbarten Schönheitsreparaturzuschlag als Preishauptabrede ein, weshalb er anders, als die oftmals in Mietverträgen enthaltene Kleinreparaturklausel, nicht der AGB-Inhaltskontrolle unterliegt.

Nach dem BGH macht es auch sachlich keinen Unterschied, ob der Vermieter den Zuschlag verdeckt in die Grundmiete einkalkuliert oder diesen betragsmäßig als weiteren Bestandteil von dem vom Mieter einheitlich zu zahlenden Entgelt für die Gebrauchsüberlassung ausweist. Bei einer solchen Vertragsgestaltung liegt auch kein sog. „Umgehungsgeschäft“ vor. 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. Hierin liegt nicht quasi eine Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen einer unrenoviert übergebenen Wohnung, die dem Mieter nicht auferlegt werden kann, sofern kein angemessener Ausgleich gewährt wird.

Im Hinblick auf eventuell spätere Mieterhöhungen ist zu beachten, dass aus Sicht des BGH der Schönheitsreparaturzuschlag zur Ausgangsmiete gehört, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.

Sollten Sie zu Schönheitsreparaturklauseln Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll