

BGH: Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel, Urteil vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07

### 1. Der Ausgangspunkt

Auslöser der in dem jetzt entschiedenen Verfahren aufgeworfenen Fragestellung war die neuere ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), wonach Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind, wenn sie dem Mieter eine Renovierungspflicht nach einem starren Fristenplan ohne Rücksicht auf den Zustand des Mietobjekts auferlegen (BGH, Urteil vom 22.09.2004 - VIII ZR 360/03). Über Lösungsmöglichkeiten für den Vermieter ist in der Folge intensiv diskutiert worden (vgl. zusammenfassend statt aller: Stornel NZM 2007, 545). Besondere Brisanz hatte diese Grundsatzentscheidung des BGH durch zeitlich nachfolgende Entscheidungen erlangt, die im Wesentlichen die in diesem Zusammenhang zum Wohnraummietrecht ergangenen Entscheidungen auf das Gewerberaummietrecht übertragen.

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hatte jetzt darüber zu entscheiden, ob ein Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann, wenn eine in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel, die den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam ist.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Parteien waren Mieter und Vermieter einer (nicht preisgebundenen) Wohnung. Der abgeschlossene Formularmietvertrag enthielt eine Klausel, die den Mieter verpflichtete, Schönheitsreparaturen "regelmäßig" innerhalb bestimmter Fristen auszuführen. Der klagende Vermieter verlangte die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete um einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von monatlich EUR 0,71/m<sup>2</sup> für die wegen der Unwirksamkeit der Klausel grundsätzlich jetzt vom Vermieter zu erbringenden Schönheitsreparaturen.

### 2. Die Entscheidung

Der BGH hat nunmehr auf Revision des beklagten Mieters entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt sei, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält. Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen; einen darüber hinausgehenden Zuschlag sehe das

Gesetz nicht vor. Mit der Anerkennung eines Zuschlags würde im nicht preisgebundenen Mietwohnraum ein Kostenelement zur Begründung einer Mieterhöhung ohne Rücksicht darauf herangezogen, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären.

Nach dem BGH kann der Vermieter die beanspruchte Mieterhöhung auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB verlangen. Es liege keine vertragliche Lücke vor, die nicht durch das dispositive Gesetzesrecht (grundsätzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) zu schließen wäre. Ebenso wenig kann nach der Ansicht des BGH die Forderung nach einem Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) gestützt werden. Das Risiko der Unwirksamkeit von Formulklauseln habe gemäß § 306 Abs. 2 BGB derjenige zu tragen, der derartige Klauseln verwendet, hier also der klagende Vermieter.

### 3. Fazit

Im Ergebnis bedeutet die Entscheidung des BGH, dass mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Instandhaltungslast in vollem Umfang zu tragen hat.

Da nach der bisherigen Entwicklung der Rechtsprechung des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen zu erwarten ist, dass diese Argumentation ebenso auf das Gewerberaummietrecht Anwendung finden dürfte, ist umso dringenderes Augenmerk auch hier darauf zu richten, dass einerseits wirksame Schönheitsreparaturklauseln in Vertragsmustern zur Anwendung kommen und andererseits – soweit möglich – unwirksame Klauseln z.B. über klarstellende Nachträge eliminiert werden.

*Albert Hess*

**Weitere Informationen**

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter der URL <http://www.heussen-law.de>

**Herausgeber**

**Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

**Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB: 46524**

***Geschäftsführung:***

**RA Dr. Christof Schmidt**

**Verantwortlich i.S.d. MDStV und des Presserechts:**

**Dr. Jan Dittmann**

***Büro München:***

**Brienner Straße 9 / Amiraplatz**

**80333 München**

**Telefon: +49 (0) 89 29 09 7-0**

**Telefax: +49 (0) 89 29 09 7-200**

**Dr. Ulrich Keunecke**

***Büro Berlin:***

**Lise-Meitner-Straße 1**

**10589 Berlin**

**Telefon: +49 (0) 30 7009 49-10**

**Telefax: + 49 (0) 30 7009 49-89**

**Haftungsausschluss**

Dieser Newsletter stellt ausgewählte Themen aus dem Bau- und Immobilienrecht im Überblick dar und ersetzt nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall. Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Newsletter enthaltenen Angaben trotz sorgfältiger Recherche keine Haftung übernehmen.