

# Bundesgerichtshof

## BESCHLUSS

§§ 307, 535 BGB

- 1. Ist der Vermieter vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, so unterliegt ein neben der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen vereinbarter Zuschlag für Schönheitsreparaturen als Mietpreishauptabrede nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der Inhaltskontrolle und stellt einen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation dar.**
- 2. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehört der Zuschlag zur Ausgangsmiete, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.**

BGH, Beschluss vom 30.05.2017, Az.: VIII ZR 31/17

### **Tenor:**

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Kläger durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

### **Gründe:**

I.

1

Die Kläger haben von der Beklagten mit Vertrag vom 4. Oktober 2015 eine 90,89 qm große Wohnung angemietet. Nach § 3 des Mietvertrages ist neben einer "Grundmiete" von 421,83 € und einer Betriebskostenvorauszahlung von 148 € 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.

2

Die Kläger sind der Auffassung, der "Zuschlag Schönheitsreparaturen" sei nicht wirksam vereinbart, weil es sich um eine vorformulierte Preisnebenabrede handele, die der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliege und dieser nicht standhalte. Sie haben deshalb (unter anderem) Rückzahlung des für die Monate November 2015 bis März 2016 erbrachten Zuschlages, insgesamt 395,35 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Kosten, sowie ferner die Feststellung begehrt, dass sie ab April 2016 nicht zur Zahlung des Zuschlages verpflichtet seien. Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil insoweit abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen.

II.

3

1. Es besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der anderen in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Gründe für die Zulassung der Revision vor.

4

Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil die überregional tätige Beklagte in ihren Verträgen - wie auch hier - einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen vorsehe und eine einheitliche Rechtsprechung hierzu "nicht ersichtlich" sei. Dies rechtfertigt die Zulassung der Revision indes nicht, denn es ist schon nicht ersichtlich, dass die Frage der Inhaltskontrolle einer formularmäßigen Regelung, die neben der "Grundmiete" einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen betragsmäßig ausweist, in der Rechtsprechung der Instanzgerichte oder in der mietrechtlichen Literatur überhaupt erörtert geschweige denn - insbesondere auf der Ebene der Berufungsgerichte - unterschiedlich beurteilt wird.

5

2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat den in § 3 des Mietvertrags neben der "Grundmiete" ausgewiesenen "Zuschlag Schönheitsreparaturen" (79,07 €) zu Recht als Preis(haupt)abrede eingeordnet, die nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der Kontrolle auf ihre inhaltliche Angemessenheit unterliegt. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass dieser Zuschlag ungeachtet des gesonderten Ausweises neben der "Grundmiete" ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters darstellt.

6

a) Entgegen der Auffassung der Revision liegt auch kein Fall eines Umgehungsgeschäfts nach § 306a BGB vor.

7

Es trifft nicht zu, dass den Klägern mit Hilfe dieses getrennt ausgewiesenen Zuschlags quasi eine Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen einer unrenoviert übergebenen Wohnung auferlegt wird, die ihnen im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht hätte auferlegt werden können, weil kein angemessener Ausgleich entsprechend der Rechtsprechung des Senats gewährt worden sei. Denn 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).

8

b) Entgegen der Auffassung der Revision ist die Vereinbarung des "Zuschlags Schönheitsreparaturen" auch nicht deshalb unwirksam, weil § 5 Abs. 6 des Mietvertrags eine Quotenabgeltungsklausel (auf starrer Berechnungsgrundlage) enthält. Abgesehen davon, dass diese Formularklausel, wie auch die Revision nicht verkennt, nach der

Rechtsprechung des Senats ohnehin unwirksam ist, stellt § 7 des Mietvertrages unmissverständlich klar, dass die Schönheitsreparaturen dem Vermieter obliegen.

9

3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.