

**Redaktionelle Entscheidungsanmerkung****Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (redaktioneller Leitsatz).**

BGB §§ 305 ff., 535 Abs. 1 S. 2, 558 Abs. 1 S. 1

BGH, Urt. v. 9.6.2008 – VIII ZR 181/07 (LG Düsseldorf)<sup>1</sup>

Seitdem in Folge der ZPO-Reform auch Fragen von grundsätzlicher Bedeutung, die ihren Ausgangspunkt in einem amtsgerichtlichen Verfahren hatten, die *Zivilsenate* des BGH beschäftigen, hat sich eine umfangreiche Rechtsprechung des *VIII. Zivilsenats* zum Wohnraummietrecht entwickelt. Zum Beginn der 29. Kalenderwoche des Jahres 2008 liegen 553 Entscheidungen des BGH zum Mietrecht seit Inkrafttreten der ZPO-Reform am 1.1.2002 vor.<sup>2</sup> Ein Schwerpunkt dieser Rechtsprechung liegt im Bereich der Wirksamkeitsüberprüfung von Schönheitsreparaturklauseln. Allein dazu gibt es mittlerweile 31 Urteile des BGH.

Durch die Vereinbarung solcher Klauseln versucht der Vermieter, die grundsätzlich ihm obliegende Pflicht, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu halten, auf den Mieter abzuwälzen. Weil Schönheitsreparaturklauseln in der Vergangenheit Bestandteil nahezu aller Wohnraummietverträge waren, hatte sich der Eindruck festgesetzt, dass entgegen der gesetzlichen Regelung in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nicht der Vermieter, sondern vielmehr der Mieter dafür zuständig sei, die Wohnung in Stand zu halten.

In zahlreichen Urteilen hat der BGH die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklauseln verschiedener Ausgestaltung, im Wesentlichen sind zu nennen Fristenpläne, Endrenovierungsklauseln und Quotenabgeltungsklauseln, einer Prüfung unterzogen und immer wieder festgestellt, dass einzelne Formulierungen mit § 307 BGB nicht in Einklang zu bringen sind, da der Mieter unangemessen benachteiligt wird.<sup>3</sup>

In der vorliegenden Entscheidung ging es nun im Kern nicht mehr darum, ob eine Schönheitsreparaturklausel mit einem Fristenplan unwirksam ist. Diesbezüglich bestand zwischen den Parteien offenbar Einigkeit. Vielmehr hatte sich der *VIII. Zivilsenat* des BGH mit der Frage auseinandergesetzt, welche Rechtsfolgen sich für das Mietverhältnis aus dem Scheitern der Klausel an der AGB-Kontrolle ergeben.

Um das vorliegende Problem richtig erfassen zu können, muss man sich Folgendes vor Augen führen: Der BGH hat bezüglich Schönheitsreparaturklauseln, die sog. starre Fristenpläne enthielten, nach denen der Mieter zum Ablauf eines

Intervalls unabhängig von dem tatsächlichen Zustand der Wohnung zur Renovierung verpflichtet war, entschieden, dass nicht nur der Fristenplan hinfällig, sondern die gesamte Überbürdung der Schönheitsreparaturlast auf den Mieter gescheitert ist. Die Unwirksamkeitsfolge der §§ 307, 306 BGB erfasst also die gesamte Klausel. Eine geltungserhaltende Reduktion findet nicht statt. In Folge dessen ist die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Vermieter zurückgefallen. Um es ganz deutlich zu sagen: Der Mieter hat nach Lage der Dinge gegen den Vermieter einen Anspruch auf Vornahme der notwendigen Renovierungsmaßnahmen, kann ihn also anrufen und bitten, „bei Gelegenheit einmal die Wände in Bad und Küche anzustreichen“. Weiterhin hält der BGH an der sog. „Entgeltthese“ fest, wonach die Übernahme der Schönheitsreparaturlast durch den Mieter ein Teil der Gegenleistung aus dem Mietverhältnis darstellt.

Führt man sich nun die wirtschaftliche Lage des Vermieters vor Augen, hat er entgegen der ursprünglichen Vereinbarung die Schönheitsreparaturen durchzuführen, erhält aber monatlich die unter anderen Rahmenbedingungen festgesetzte Miete. Davon sind auch etwa private Vermieter betroffen, die arglos einen Mietvertrag benutzen, der eine solche, sich später als unwirksam erweisende Klausel enthielt.

Es stellt sich daher die Frage, ob der Vermieter die Möglichkeit hat, in Anbetracht des sich nun offenbarenden tatsächlich bestehenden Pflichtenprogramms im Dauerschuldverhältnis auf den Vertrag Einfluss zu nehmen. Dabei besteht kein Zweifel daran, dass er den Mieter dazu bewegen kann, den Vertrag um eine wirksame Schönheitsreparaturklausel (auch solche gibt es<sup>4</sup>) zu ergänzen. Jedoch bedarf es dazu der Mitwirkung des Mieters, auf die der Vermieter freilich keinen Anspruch hat. Angesichts der umfangreichen Berichterstattung in der Tagespresse wird man davon ausgehen können, dass viele Mieter jedenfalls in groben Zügen auf dem Stand der Dinge sind und jedenfalls nicht ohne Weiteres einer Vertragsänderung zustimmen, die allein ihre Benachteiligung mit sich bringt.

Gelingt eine solche einvernehmliche Vertragsänderung nicht, fragt sich, ob der Vermieter den Vertrag einseitig ändern kann. Genau dies ist Gegenstand einer intensiv geführten mietrechtlichen Diskussion. In Betracht gezogen wird neben einer ergänzenden Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der Entgeltthese insbesondere ein Mieterhöhungsrecht des Vermieters nach dem Vergleichsmietensystem. Es wird gefordert, dem Vermieter müsse, wenn er nun schon die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, wenigstens das Recht zustehen, die Miete angemessen zu erhöhen. Teilweise wird das Mieterhöhungsrecht dadurch bedingt, dass der Vermieter dem Mieter vorab die einvernehmliche Reparatur der Klausel anbietet, da es womöglich für den Mieter preisgünstiger ist, selbst Hand anzulegen als die Kosten zu tragen, die beim Vermieter in Folge der professionellen Renovierung anfallen.

Der *VIII. Zivilsenat* hat mit seinem Urteil vom 9. Juli 2008 zu diesem Problem Stellung bezogen und die Hoffnungen der Vermieter offenbar umfänglich zerstreut. Bislang liegen die Gründe dieser mit Spannung erwarteten Grundsatz-

<sup>1</sup> Der Volltext der Entscheidung kann auch demnächst unter <http://www.bundesgerichtshof.de/> abgerufen werden. Einstweilen sei auf die ebenda abrufbare Pressemitteilung Nr. 131/2008 des Bundesgerichtshofes (verfügbar am 21.7.2008) verwiesen.

<sup>2</sup> Herrn Richter am Amtsgericht *Ulf Börstinghaus* sei an dieser Stelle für diese Information gedankt.

<sup>3</sup> S. jüngst den sehr informativen Überblick von *Beyer*, NJW 2008, 2065.

<sup>4</sup> S. *Beyer*, NJW 2008, 2065.

entscheidung noch nicht vor, so dass eine intensivere Auseinandersetzung einer späteren ausführlichen Besprechung vorbehalten bleibt. Gleichwohl sollen an dieser Stelle die zentralen Aussagen der Pressemitteilung des BGH mitgeteilt werden:

„Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob ein Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 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 Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält. Nach § 558 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen; einen darüber hinausgehenden Zuschlag sieht das Gesetz nicht vor. Er ließe sich auch nicht mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen System der Vergleichsmiete in Einklang bringen. Insoweit bilden die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der begehrte Zuschlag orientiert sich aber an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Mit der Anerkennung eines Zuschlags würde daher im nicht preisgebundenen Mietwohnraum ein Kostenelement zur Begründung einer Mieterhöhung ohne Rücksicht darauf herangezogen, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären. Der vom Senat angenommene Entgeltcharakter der Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter (BGHZ 105, 71, 79) kann keine andere Entscheidung rechtfertigen. Denn daraus lassen sich keine Maßstäbe für die Ermittlung der am Markt erzielbaren Miete im konkreten Mietverhältnis ableiten.

Die Kläger können die beanspruchte Mieterhöhung auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB verlangen, weil eine durch die Unwirksamkeit einer Vertragsklausel entstandene Lücke nur dann der Vervollständigung bedarf, wenn dispositives Gesetzesrecht hierfür nicht zur Verfügung steht und die ersatzlose Streichung der unwirksamen Klausel keine angemessene, den typischen Interessen der Vertragsparteien Rechnung tragende Lösung bietet. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Nach der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter die Last der Schönheitsreparaturen zu tragen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Wenn dasselbe Ergebnis als Folge einer unwirksamen vertraglichen Abwälzung der Renovierungslast auf den Mieter eintritt, stellt dies keine den typischen Interessen der Vertragspartner widersprechende Regelung dar.

Ebenso wenig kann die Forderung nach einem Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) gestützt werden. Für eine Berücksichtigung von Störungen der Geschäftsgrundlage besteht kein Raum, wenn nach der gesetzlichen Regelung derjenige das Risiko zu tragen hat, der sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage beruft. Das Risiko der Unwirksamkeit

von Formulklauseln hat gemäß § 306 Abs. 2 BGB derjenige zu tragen, der derartige Klauseln verwendet. Denn nach dieser Bestimmung richtet sich der Vertrag im Falle der Klauselunwirksamkeit nach den sonst zur Anwendung kommenden gesetzlichen Regelungen. Das bedeutet hier, dass mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen die Kläger als Klauselverwender nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Instandhaltungslast in vollem Umfang zu tragen haben.“

*Privatdozent Dr. Markus Artz, München/Trier*