

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 15 – 25. Juli 2017

### > Separat vereinbarter „Zuschlag für Schönheitsreparaturen“ in Mietverträgen zulässig

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

Ein in einem Mietvertrag vereinbarter Zuschlag zur Grundmiete für Schönheitsreparaturen ist grundsätzlich zulässig. Ein solcher Zuschlag unterliegt nicht der AGB-Kontrolle, so dass auch eine Rückzahlung nicht gefordert werden kann.

Gestritten wurde über eine Klausel im Mietvertrag, nach der neben einer „Grundmiete“ von EUR 421,83 und einer Betriebskostenvorauszahlung von EUR 148,00 ein monatlicher „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von EUR 79,07 zu zahlen war. Im Mietvertrag war geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt, der Mieter dafür aber monatlich EUR 0,87 je m<sup>2</sup> zu zahlen habe. Die Mieter waren 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 beehrten die Rückzahlung des Zuschlages sowie die Feststellung, dass sie zukünftig nicht zur Zahlung des Zuschlages verpflichtet seien.

Der BGH wies die Begehren der Mieter zurück. Der im Mietvertrag neben der „Grundmiete“ ausgewiesene „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ sei eine Preis(haupt)abrede und damit gemäß § 307 Absatz 3 Satz 1 BGB keiner inhaltlichen Kontrolle unterworfen. Bei dem „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ handele es sich um ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters. Dies ändere sich nicht allein dadurch, dass er im Mietvertrag separat ausgewiesen wird. Die Ausweisung eines „Zuschlages Schönheitsreparaturen“ habe für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stelle beide Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn sogleich eine

um diesen Zuschlag höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. In beiden Fällen habe der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten und zwar unabhängig davon, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich entsteht; es handele sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mieters belanglosen) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation. Aus diesem Grund liegt auch kein Umgehungsgeschäft vor, mit dem den klagenden Mietern mit Hilfe dieses getrennt ausgewiesenen Zuschlages 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 gewährt wurde.

**Fazit:** Die hohen Anforderungen, die der BGH an formularmäßig vereinbarte Klauseln zur Übernahme von „Schönheitsreparaturen“ durch den Mieter stellt, finden hier also keine Anwendung. Schließlich werden lediglich die Kosten für die Schönheitsreparaturen als Bestandteil der Miete auf den Mieter umgelegt. Für Vermieter hat die Variante „Zuschlag für Schönheitsreparaturen“ den Charme, dass sie erst gar nicht unter die AGB-Kontrolle und deren Unwägbarkeiten fällt. Dennoch handelt es sich hierbei weiterhin um eine „Gratwanderung“, die besondere Vorsicht bei der Ausgestaltung der Verträge erfordert.

### > Unwirksamkeit von „versteckter Nebenkostenpauschale“

**OLG Hamm, Urteil v. 08.06.2017, Az.: 18 U 9/17**

In einer Anlage mit abzurechnenden Nebenkostenpositionen „versteckte“ Pauschalkosten können in einem Gewerbemietvertrag als überraschend und damit unwirksam angesehen werden.

Die Vermieterin verlangte von ihrem Gewerbemietler die Nachzahlung von Nebenkosten. Sie berief sich auf Regelungen in einem Formularymietvertrag, wonach der

Mieter neben der Grundmiete Nebenkostenvorauszahlungen leisten musste. Nebenkosten waren nach dem Mietvertrag alle Betriebskosten laut Betriebskostenverordnung sowie die in Anlage 2 zum Mietvertrag aufgeführten Positionen. Nach dieser Anlage 2 wurden zum einen Kosten der Hausverwaltung und zum anderen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlicher Flächen, Anlagen und Einrichtungen pauschaliert mit je 4 Prozent der Jahresgrundmiete angesetzt.

Wie der beklagte Mieter war auch das OLG Hamm der Ansicht, dass diese Regelungen in der Anlage zum Mietvertrag gegen das Verbot überraschender Klauseln nach § 305c BGB verstoßen und daher nicht Vertragsinhalt wurden. Ungewöhnlich war, dass an einer Stelle im Vertrag Regelungen zu Pauschalen für bestimmte Kostenpositionen eingeführt werden, an der ausweislich der Konzeption des Vertrages nur abrechenbare Betriebskosten zu erwarten sind. Durch die im Mietvertrag angelegte Unterscheidung zwischen einer „feststehenden“ Grundmiete und Mietnebenkostenvorauszahlungen war mit pauschalierten Nebenkosten nicht zu rechnen. Durch die Vertragsgestaltung wurde der Eindruck erweckt, bei sämtlichen Nebenkosten handele es sich um solche, über die nach Zahlung von Vorauszahlungen noch gesondert abzurechnen ist.

**Fazit:** Selbstverständlich ist es möglich sowohl Verwaltungskosten als auch Instandsetzungs- und -haltungskosten auf den Mieter umzulegen und hierbei Pauschalen zu vereinbaren. Wie das vorliegende Urteil zeigt, ist dabei jedoch strikt auf eine transparente und in sich schlüssige Darstellung zu achten, die den Vertragspartner nicht überrascht.

#### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25  
+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

#### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

#### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

#### Impressum Immobilien-Streiflicht, 25. Juli 2017

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungs-gesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.