BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 87/11

Verkündet am:
9. November 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 535, 556, 558; II. BV § 28

Ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 II. BV berechtigt einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter nicht, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als "Marktmiete" geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen (Fortführung des Senatsurteils vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, WuM 2010, 490).

BGH, Urteil vom 9. November 2011 - VIII ZR 87/11 - LG Darmstadt
AG Darmstadt

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 2011 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 23. Februar 2011 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Darmstadt vom 15. September 2010 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist seit Juli 1995 Mieter einer mittlerweile der Klägerin gehörenden und damals noch preisgebundenen Werksmietwohnung in D. . Die Preisbindung ist zwischenzeitlich entfallen. Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer von der Klägerin geltend gemachten Mieterhöhung. Zuletzt zahlte der Beklagte als Nettokaltmiete einen Betrag von monatlich 464,13 €.

2 Im Mietvertrag heißt es unter anderem:

"§ 3 MIETE UND NEBENLEISTUNGEN

(1) Die Miete wurde von der BWG [= Vermieterin] unter Beachtung der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen ermittelt. Sie beträgt bei Vertragsbeginn monatlich:

Grundmiete:	DM 548,43
Betriebskostenvorauszahlung:	DM 234,00
Heizkostenvorauszahlung:	DM 67,00
Gesamtmiete:	DM 849,43

(2) In der Grundmiete sind Kostenansätze für die Ausführung von Schönheits- und Bagatellreparaturen enthalten. Der Kostenansatz für die Schönheitsreparaturen richtet sich nach den Pauschalen des § 28 der II. Berechnungsverordnung mit z.Zt. DM 12,00 pro qm Wohnfläche/Jahr, für die Bagatellreparaturen z.Zt. DM 1,90 pro qm Wohnfläche/Jahr.

(...)"

3 § 5 und § 7 des Mietvertrages enthalten Regelungen zur Durchführung der dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen.

4 Im August 2009 begehrte die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 19,03 € monatlich auf 483,16 € monatlich ab dem 1. November 2009. Ihr Zustimmungsverlangen erläuterte sie dahin, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die 72,44 m² große Wohnung nach dem zugrunde zu legenden Darmstädter Mietspiegel 462,89 € (6,39 € x 72, 44 m²) zuzüglich 32,60 € für Schönheitsreparaturen (0,45 € x 72,44 m²) nach § 28 Abs. 4, 5a, § 26 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (im Folgenden: II. BV), insgesamt also 495,49 € monatlich (= 6,84 €/m² monatlich), betrage. Hiervon verlange sie nur 483,16 € (= 6,67 € je m²), worin ein Betrag von 40,73 € für Schönheitsreparaturen enthalten sei.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

5 Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Klägerin der Klage stattgegeben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht (WuM 2011, 286) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Klägerin stehe auf ihr ordnungsgemäß gestelltes Mieterhöhungsverlangen hin gegen den Beklagten gemäß § 558 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung in der erkannten Höhe zu. Für das nicht mehr preisgebundene, sondern nunmehr freie Mietverhältnis belaufe sich die ortsübliche Vergleichsmiete unter Zugrundelegung des im Sinne von § 558b Abs. 2 BGB qualifizierten Darmstädter Mietspiegels in der Fassung des Jahres 2008 für die gemietete Wohnung unstreitig auf 462,89 €. Dieser Betrag dürfe jedoch hier überschritten werden.

9 Die Klauseln in § 3 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 des Mietvertrages, welche die Grundlage der begehrten Mieterhöhung bildeten, seien entgegen der Auffassung des Amtsgerichts wirksam. Denn hierbei gehe es nicht um eine Abwälzung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Diese Verpflichtung sei vielmehr - dem gesetzlichen Leitbild entsprechend - bei der Vermieterin verblieben. Dass hierfür in § 3 Abs. 2 des Mietver-

trages ein Kostenansatz berechnet worden sei, sei insbesondere mit Blick auf die hierbei in Bezug genommene Zweite Berechnungsverordnung nicht zu beanstanden. Das von den Mietvertragsparteien gewählte Vertragsmodell sehe damit vor, dass ein Teil der vom Mieter zu entrichtenden Miete von der Vermieterin zweckgebunden für die Schönheitsreparaturen bereitzuhalten sei und von ihr sodann nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 des Mietvertrages in der Weise wieder ausgekehrt werde, dass der Mieter (lediglich) Anspruch auf Ausführung von Schönheitsreparaturen habe, soweit diese von dem in seiner Miete enthaltenen Kostenansatz gedeckt seien.

10 Bei diesen Gegebenheiten sei die Klägerin berechtigt, die Gesamtmiete auf einen Betrag zu erhöhen, der über dem Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem qualifizierten Darmstädter Mietspiegel liege. Denn diese Vergleichsmiete stelle keine absolute Obergrenze dar, sondern könne aufgrund der im Streitfall zu den Schönheitsreparaturen getroffenen Vereinbarungen real überschritten werden. Dem stehe die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht entgegen, wonach der Vermieter grundsätzlich nicht berechtigt sei, einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen der Ausführung von Schönheitsreparaturen zu erheben. Hier liege der Fall deshalb anders, weil die Vermieterin von vornherein zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sei und mit der getroffenen mietvertraglichen Regelung gerade eine rechtliche Grundlage für die Erhebung des begehrten Zuschlags in Addition zur ortsüblichen Vergleichsmiete bestanden habe.

11 Aus dem Umstand, dass die ursprünglich bestehende Preisbindung der Wohnung mittlerweile entfallen sei, ergebe sich nichts Abweichendes. Insbesondere mache die Klägerin nicht in unzulässiger Weise Beträge für Schönheitsreparaturen doppelt geltend. Der Wegfall der Preisbindung habe vielmehr nur zur Folge, dass die bis dahin geschuldete Kostenmiete nunmehr als so ge-

nannte Marktmiete zu zahlen sei. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09) habe sich dadurch aber die Miethöhe nicht geändert oder gar verringert. Eine Änderung sei mit dem Wegfall der öffentlichen Bindung nur insoweit eingetreten, als der Vermieter nun Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB geltend machen könne. Damit sei vorliegend nach dem Wegfall der Preisbindung die bis dahin geschuldete Kostenmiete einschließlich des Bestandteils für Schönheitsreparaturen als Gesamtmarktmiete vom Beklagten zu entrichten gewesen, ohne dass es darauf ankomme, ob die Klägerin den Schönheitsreparaturzuschlag in der Grundmiete ausgewiesen oder in ihrem Mieterhöhungsverlangen 40,73 € als "Betrag für Schönheitsreparaturen" errechnet habe.

12 In der im Darmstädter Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete sei nach der insoweit eingeholten Auskunft des Amts für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt ein Ansatz für Schönheitsreparaturen nicht in messbarer Weise enthalten. Etwaige vertragliche Verpflichtungen des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen seien hierbei ebenso unberücksichtigt geblieben wie Vertragsgestaltungen, bei denen - wie hier - neben der Miete ein monatlich zusätzlich zu zahlender Betrag für Schönheitsreparaturen vereinbart gewesen sei. Denn auch diesen Betrag habe man für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herausgerechnet. Trotz dieses methodisch zu beanstandenden Vorgehens bilde der Darmstädter Mietspiegel aber eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, da nach den Erfahrungen des Berufungsgerichts die vorliegende Fallgestaltung sehr selten vorkomme und deshalb wegen ihrer statistischen Bedeutungslosigkeit für den ausgewiesenen Vergleichsmietenwert nicht ins Gewicht falle.

13 Angesichts des geschilderten Vorgehens bei der Erstellung des Darmstädter Mietspiegels entspreche die dort ausgewiesene Vergleichsmiete

bei der streitgegenständlichen Wohnung nur der Nettomiete ohne den Zuschlag für die Renovierungskosten. Nur insoweit bestehe eine Vergleichbarkeit aufgrund einer gleichen Mietstruktur. Das gelte umso mehr, als der in Rede stehende Mietvertrag gerade zeige, dass es durchaus Verträge gebe, in denen - ähnlich wie bei Inklusivmieten - ein solcher Zuschlag vereinbart worden sei, und es deshalb - anders als in den vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fällen - gerade nicht als ungewiss angesehen werden könne, ob sich ein derartiger Zuschlag am Markt realisieren lasse. Nur durch die Gewährung des Zuschlags werde deshalb die Struktur des vereinbarten Mietverhältnisses gewahrt.

II.

14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

15 Das Berufungsgericht hat die Regelungen, die in § 5 und § 7 des von der Rechtsvorgängerin der Klägerin verwendeten Formularmietvertrags zur Durchführung von Schönheitsreparaturen getroffen sind, für wirksam gehalten. Ob dieser von der Revision angegriffenen Beurteilung zu folgen ist (dazu auch Blank, WuM 2011, 290, 291), kann dahingestellt bleiben. Denn selbst im Falle einer Wirksamkeit dieser Regelungen steht der Klägerin ein Anspruch gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Zustimmung zur Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete um einen - wie auch immer zu bemessenden - Zuschlag nicht zu.

16 1. Der Wegfall der Preisbindung hat - wovon auch das Berufungsgericht ausgeht - nicht zu einer Änderung der Miethöhe geführt. Vielmehr gilt die zuletzt geschuldete Kostenmiete als Ausgangsmiete für die nicht mehr preisgebundene Wohnung fort. Der Beklagte ist deshalb verpflichtet, die zuletzt an die Klägerin gezahlte Kostenmiete - mithin die bisherige Grundmiete nebst Betriebskosten-

vorauszahlungen und Zuschlägen nach § 26 NMV - nunmehr als "Marktmiete" weiter zu entrichten. Zudem ist die Klägerin berechtigt, diese "Marktmiete" nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung nach Maßgabe von §§ 558 ff. BGB an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen, wenn und soweit sie dahinter zurückbleibt (Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, WuM 2010, 490 Rn. 13, 16). Letztgenannte Voraussetzung ist bei dem von der Klägerin erhobenen Mieterhöhungsverlangen indessen nicht gegeben.

17 2. Der Senat hat für preisfreien Wohnraum, bei dem die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wegen Unwirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzungsklausel bei dem Vermieter verblieben war, entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, von dem Mieter eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen (Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, BGHZ 177, 186 Rn. 10 ff., und VIII ZR 83/07, WuM 2008, 487 Rn. 13 ff.; vom 11. Februar 2009 - VIII ZR 118/07, WuM 2009, 240 Rn. 10). Für die vorliegende Fallgestaltung gilt nichts anderes.

18 a) Einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wie ihn die Klägerin geltend macht, sieht das Gesetz nicht vor. Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter eine Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht darüber hinaus verlangen. Dies steht auch in Einklang mit dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung, die es dem Vermieter ermöglichen soll, im Rahmen des Vergleichsmietensystems eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Danach bilden die Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der von der Klägerin geltend gemachte Zuschlag orientiert sich dagegen an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Auf diese Weise würde bei der nicht preisgebundenen Wohnraummiete ein Kostenelement ohne Rücksicht auf seine Durchsetzbarkeit am Markt zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen. Hiermit wäre je-

doch das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen (Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07 und VIII ZR 83/07, sowie vom 11. Februar 2009 - VIII ZR 118/07; jeweils aaO).

19 b) Nicht gefolgt werden kann deshalb dem Berufungsgericht, soweit es in dem Kostenansatz für Schönheitsreparaturen ein im Rahmen des § 558 BGB eigenständig zu berücksichtigendes Merkmal der Mietstruktur sieht und meint, nur durch Gewährung eines entsprechenden Zuschlags zu der im Darmstädter Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete eine hiervon abweichende Struktur des vereinbarten Mietverhältnisses hinreichend berücksichtigen zu können. Insbesondere trägt - wie der Senat bereits in seinen Urteilen vom 9. Juli 2008 (VIII ZR 181/07, aaO Rn. 14 ff., und VIII ZR 83/07, aaO Rn. 17 ff.) klargestellt hat - der vom Berufungsgericht gezogene Vergleich mit einer vereinbarten (Teil-)Inklusivmiete nicht. Dass die darin enthaltenen Betriebskosten bei einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB auf der Grundlage eines Mietspiegels zur Herstellung einer Vergleichbarkeit der (Teil-)Inklusivmiete mit einer im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Nettomiete über einen Zuschlag gesondert erfasst werden (dazu Senatsurteil vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 141/09, WuM 2010, 161 Rn. 13 f. mwN), hat seinen Grund darin, dass § 556 Abs. 1 BGB in Ergänzung zu der in § 535 Abs. 2 BGB geregelten Mietzahlungspflicht eigens klarstellt, dass sich das Entgelt für die Gebrauchsgewährung, also die Miete, grundsätzlich aus den Bestandteilen Grundmiete und Betriebskosten zusammensetzt und dass mit der Grundmiete die bloße Überlassung des vermieteten Wohnraums an sich abgegolten wird, während die Betriebskosten auf eine Abgeltung sonstiger Nebenleistungen des Vermieters im Zusammenhang mit der Überlassung abzielen (BT-Drucks. 14/4553, S. 50).

20 Um derartige, eine unterschiedliche Mietstruktur begründende Kosten handelt es sich hier aber nicht. Es geht vielmehr um eine Kostenposition, die lediglich im Rahmen der Kalkulation der Grundmiete von Bedeutung ist (Senatsbeschluss vom 30. Oktober 1984 - VIII ARZ 1/84, BGHZ 92, 363, 368, 371; Hinz, JR 2009, 422, 423 mwN). Dass der betreffende Kostenansatz im Mietvertrag als Bestandteil der Grundmiete eigens aufgeführt worden ist, führt auch nicht dazu, dass er außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete gesondert zu berücksichtigen wäre. Denn es hat sich dabei im Rahmen der ursprünglich vereinbarten Kostenmiete um Bewirtschaftungskosten im Sinne von § 18 Abs. 1, § 24 Abs. 1 Nr. 4, § 28 Abs. 1 II. BV gehandelt, die gemäß § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV neben den nach § 28 Abs. 2 II. BV in Ansatz gebrachten Instandhaltungskosten gesondert angesetzt werden durften. Mit Fortfall der öffentlichen Bindung ist dieser Bestandteil der Grundmiete in der nunmehr unverändert zu entrichtenden Marktmiete als deren Bestandteil aufgegangen, ohne dass sich an der Höhe der geschuldeten Miete etwas geändert hat oder der Kostenansatz zu einem gesondert zur Marktmiete zu zahlenden Zuschlag geworden ist (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, aaO Rn. 13 ff.).

21 c) Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Insbesondere ist der in der Grundmiete aufgegangene Kostenansatz für durchzuführende Schönheitsreparaturen nicht als weiterer wertbildender Faktor im Rahmen der Vergleichsmietenbildung zu berücksichtigen und der im Mietspiegel ausgewiesenen Vergleichsmiete aufzuschlagen. Denn das Vorhandensein eines derartigen Mietbestandteils gehört nicht zu den in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB mit Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums aufgezählten wohnwertbildenden Merkmalen. Zwar erfassen diese gesetzlichen Vergleichskriterien die für eine Bestimmung der Miethöhe maßgeblichen Einflüsse nicht vollständig. Die Kriterien lassen sich aber, sofern man sie

überhaupt als erweiterungsfähig ansehen will, zumindest nicht hinsichtlich solcher Faktoren erweitern, die nicht den in ihnen zum Ausdruck kommenden unmittelbaren Bezug zum Gebrauchswert einer Wohnung haben, so dass Umstände in der Person des Vermieters oder des Mieters für die Bestimmung der Vergleichsmiete grundsätzlich ebenso ohne Bedeutung sind wie etwa die Art der Finanzierung des gemieteten Wohnraums (Blank, NZM 2007, 472 f.; ders., WuM 2011, 290, 292; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Aufl., § 558 BGB Rn. 54, 96 f. mwN). Gleiches gilt für bestimmte Vertragsmerkmale eines Mietverhältnisses wie zum Beispiel das Vorhandensein einer Renovierungsklausel oder sonstiger Kostenklauseln (Blank, aaO; Flatow, WuM 2007, 551 ff.; AG Wiesbaden, WuM 2011, 163, 164). Der vorliegend in der Nettomiete aufgegangene Kostenansatz zur Bestreitung künftiger Schönheitsreparaturen stellt deshalb kein Merkmal dar, das es rechtfertigt, die nach Maßgabe des § 558 Abs. 2 BGB gebildete und im Darmstädter Mietspiegel ausgewiesene Vergleichsmiete um einen zusätzlichen Betrag zu erhöhen.

III.

22 Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3

ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts.

Dr. Frellesen Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Darmstadt, Entscheidung vom 15.09.2010 - 315 C 141/10 -
LG Darmstadt, Entscheidung vom 23.02.2011 - 25 S 190/10 -