



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 118/07

Verkündet am:
11. Februar 2009
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers und die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 18. April 2007 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 6. Juli 2006 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist seit Oktober 2000 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Der Formularmietvertrag enthält in § 14b Nr. 2 eine Regelung, nach der Schönheitsreparaturen "regelmäßig" während der Mietzeit nach einem vorgegebenen Fristenplan auszuführen sind. Daneben ist in § 7 Nr. 2 des Mietvertrages eine handschriftliche Regelung über die Renovierungspflichten bei Ein- und Auszug des Mieters enthalten. Mit Schreiben vom 26. September 2005 verlangte die Klägerin die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete von

347,68 € auf 378,04 € ab dem 1. Dezember 2005 und benannte zum Vergleich sechs in K. gelegene Wohnungen. Die Beklagte lehnte die begehrte Zustimmung ab.

2 Das Amtsgericht hat die Beklagte - unter Klageabweisung im Übrigen - verurteilt, einer Mieterhöhung mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2005 von monatlich 347,68 € auf 349,76 € zuzustimmen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und die Beklagte verurteilt, einer Erhöhung der Grundmiete auf monatlich 378,04 € mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2005 zuzustimmen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision der Beklagten ist begründet.

I.

4 Das Berufungsgericht (OLG Karlsruhe, NJW 2007, 3004) hat im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die in § 14b Nr. 2 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Formlarmietvertrages enthaltene Klausel über laufende Schönheitsreparaturen sei gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Die Klausel enthalte eine starre Fristenregelung, da der Fristenplan nicht lediglich für den Regelfall des tatsächlichen Renovierungsbedarfs gelte, sondern den Mieter die Renovierungsverpflichtung stets nach Ablauf der Fristen und unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf treffe.

6 Im Falle der Unwirksamkeit der Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter sei der Vermieter berechtigt, im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens einen entsprechenden Zuschlag auf die Miete zu verlangen. Der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen komme als Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag Entgeltcharakter zu, da der Vermieter bei der Bemessung der verlangten Miete einkalkuliere, ob er in regelmäßigen Abständen Aufwendungen für Schönheitsreparaturen habe oder nicht. Dann müsse die fehlende Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen, aber Auswirkung auf die Miethöhe haben, wobei kein sachlicher Grund für eine Differenzierung ersichtlich sei, ob die Mietvertragsparteien von vornherein von einer Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter Abstand genommen hätten oder ob sich nach Vertragsabschluss herausstelle, dass wegen der Unwirksamkeit einer Klausel im Formularmietvertrag der Mieter keine Schönheitsreparaturen leisten müsse.

II.

7 Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

8 Das Berufungsgericht hat zu Unrecht angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete um einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 378,04 € wegen Unwirksamkeit der formularvertraglich vereinbarten Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Beklagte zusteht.

9 Ob die formularvertragliche Schönheitsreparaturenklausel, wie das Berufungsgericht meint, wegen eines starren Fristenplans in § 14b Nr. 2 des Mietvertrages unwirksam ist oder ob die Renovierungspflicht in § 7 Nr. 2 des Mietvertrages geregelt ist und dieser Klausel als Individualabrede der Vorrang zu-

kommt, so dass eine abschließende Regelung der Renovierungspflicht auf dieser Grundlage besteht, wie die Revision meint, kann dabei offen bleiben. Der geltend gemachte Anspruch muss schon deshalb ausscheiden, weil es für den begehrten Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete an einer rechtlichen Grundlage fehlt.

10 Der Senat hat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete geltend zu machen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält. § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB bietet hierfür keine Grundlage, denn nach dieser Vorschrift kann der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete 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 den Klägern 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 jedoch das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen (Senatsurteil vom 9. Juli 2008 – VIII ZR 181/07, NJW 2008, 2840, zur Veröffentlichung in BGHZ 177, 186 vorgesehen, Tz. 9 ff.).

III.

11 Danach kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst,

weil es weiterer tatsächlicher Feststellungen nicht bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO).
Da die Klage unbegründet ist, ist die Berufung der Klägerin gegen das erstinstanzliche Urteil zurückzuweisen.

Ball

Wiechers

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Karlsruhe, Entscheidung vom 06.07.2006 - 8 C 540/05 -

OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 18.04.2007 - 7 U 186/06 -