



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 31/17

vom

30. Mai 2017

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. Mai 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger

beschlossen:

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 verpflicht-

tet 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 Um-  
gehungsgeschäfts nach § 306a BGB vor.

7 Es trifft nicht zu, dass den Klägern mit Hilfe dieses getrennt ausgewiese-  
nen Zuschlags quasi eine Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsrepara-  
turen einer unrenoviert übergebenen Wohnung auferlegt wird, die ihnen im We-  
ge Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht hätte auferlegt werden können,  
weil kein angemessener Ausgleich entsprechend der Rechtsprechung des Se-  
nats gewährt worden sei. Denn die Ausweisung eines "Zuschlags Schönheits-  
reparaturen" hat für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stellt bei-  
de Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn sogleich eine um diesen Zu-  
schlag 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 tat-  
sächlich entsteht; es handelt sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mie-  
ters belanglosen) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation. Im Hin-  
blick 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 ver-  
fahren, in der der Mieter während der Dauer der Preisbindung einen gesondert  
ausgewiesenen Zuschlag für die Schönheitsreparaturen gezahlt hat (vgl. Se-  
natsurteile 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 "Zu-  
schlags Schönheitsreparaturen" auch nicht deshalb unwirksam, weil § 5 Abs. 6  
des Mietvertrags eine Quotenabgeltungsklausel (auf starrer Berechnungs-  
grundlage) enthält. Abgesehen davon, dass diese Formularklausel, wie auch  
die Revision nicht verkennt, nach der Rechtsprechung des Senats ohnehin un-

wirksam 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.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Rostock, Entscheidung vom 28.06.2016 - 48 C 68/16 -

LG Rostock, Entscheidung vom 12.01.2017 - 1 S 121/16 -