



## BGH – Neues aus dem Mietrecht

[21.01.2010]

Von: **Max Boettcher, LL.M.**

Der BGH hat im Januar 2010 zwei interessante, kürzlich gefällte Entscheidungen im Mietrecht veröffentlicht, eine das Gewerbemietraumrecht und eine das Wohnungsmietrecht betreffend.

Mit Entscheidung vom 09.12.2009 hat der 12. Senat des BGH entschieden, dass der Vermieter von Gewerberaum die ihm entstehenden Verwaltungskosten auch durch formularvertragliche Vereinbarungen auf den Mieter umlegen kann, ohne diese im Vorhinein zu beziffern oder höhenmäßig zu begrenzen. Diese Entscheidung ist deshalb von Bedeutung, weil die ganz überwiegende Mehrzahl aller Gewerbemietverträge in Deutschland Formularverträge sind und daher der entsprechenden Inhaltskontrolle unterliegen. Im konkreten Fall wehrte sich der Mieter gegen die abgerechneten Verwaltungskosten mit dem Hinweis darauf, dass die entsprechende Vertragsklausel überraschend und unangemessen und daher unwirksam sei. Hinsichtlich der Verwaltungskosten war nämlich nur vereinbart, dass der Mieter als sonstige Kosten auch die „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ trage, ohne dass für den Mieter ersichtlich war, wie hoch diese Kosten letztlich sein würden. Der BGH wies die Argumente des Mieters jedoch zurück. Bei der Geschäftsraummiete müsse der Mieter mit der Umlegung von Verwaltungskosten rechnen. Die Klausel verstoße weder gegen das Überraschungsverbot noch gegen das Transparenzgebot, weil sie dahin gehend ausulegen sei, dass der Vermieter die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umlegen könne. Dann aber könnten die voraussichtlich anfallenden Kosten von der gewerblichen Mieterin auch im Groben abgeschätzt werden. Eine konkrete Nennung der Höhe der Verwaltungskosten sei schon deswegen nicht erforderlich, weil der Vermieter ein legitimes Interesse habe, die Kosten variabel auszuweisen, um beispielsweise im Falle eines Verwalterwechsels geänderte Kosten ohne Vertragsanpassung umlegen zu können. Im konkreten Fall waren 5,5 % der Bruttomiete (Grundmiete einschließlich Umsatzsteuer) berechnet und nicht beanstandet worden. Der BGH sah schließlich auch in der Tatsache, dass zwischen den monatlichen Vorauszahlungen und den Verwaltungskosten eine erhebliche Diskrepanz bestand, keinen unzulässigen Überraschungseffekt. Denn der Mieter dürfe nicht ohne weiteres darauf vertrauen, dass sich die tatsächlichen Kosten im Rahmen der Vorauszahlungen halten würden. Eine Berufung auf treuwidriges Verhalten bedürfe vielmehr besonderer Umstände.



Mit Entscheidung vom 20.01.2010 hat der 8. Senat des BGH seine Rechtsprechung zu den sogenannten Farbwahlklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen fortgeführt und entschieden, dass eine in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Farbvorgabe für den Innenanstrich der Türen und Fenster den Mieter unangemessen benachteilige. Diese Entscheidung ist deshalb von Bedeutung, weil die unzulässige Farbvorgabe zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin führt. Im konkreten Fall verlangte die Vermieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Sowohl die Instanzgerichte als auch der BGH wiesen dieses Begehren jedoch mit dem Hinweis auf die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel zurück. Hiernach hatte der Vertrag unter anderem bestimmt: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.....(…). Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (...) nur weiß zu lackieren.“ Hierdurch – so der BGH – werde der Mieter in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches eingeschränkt, ohne dass der Vermieter hieran ein anerkanntes Interesse habe. Bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handele es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufspalten lasse. Daher sei die Verpflichtung insgesamt unwirksam. Eine Aufrechterhaltung der Klausel in der Weise, dass entweder nur die Farbvorgabe oder die Renovierungspflicht bezüglich der Türen und Fenster entfalle, verstoße gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion allgemeiner Geschäftsbedingungen.