Schönheitsreparaturen: Umfasst eine Quotenabgeltung die Umsatzsteuer?

Haben die Mietvertragsparteien in einer nachträglichen Individualvereinbarung vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebes zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich Umsatzsteuer.

BGH, U. v. 16.6.2010 – VIII ZR 280/09 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Kurz vor Beendigung des Mietverhältnisses schließen die Vertragsparteien zur Klärung streitiger Fragen eine Individualvereinbarung, mit der sie u.a. die Regelungen des ursprünglichen Formularmietvertrages zu den Schönheitsreparaturen ändern. Dabei vereinbaren sie u.a. eine Quotenabgeltung wie folgt:

> „ Endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes zu zahlen. Der Mieter ist berechtigt, ebenfalls einen Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes vorzulegen, wobei dieser nur berücksichtigt wird, wenn er günstiger ist als der des Vermieters. Dem Mieter ist es unbenommen, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit fachgerecht ausführt oder ausführen lässt..[...]“

Die Vermieterin klagt in beiden Vorinstanzen erfolgreich auf quotale Abgeltung bezüglich der bei Auszug noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen, unterliegt jedoch hinsichtlich der auf diesen Betrag entfallenden Umsatzsteuer. Grund: Nach dem Rechtsgedanken von § 249 Abs. 2 BGB sei Umsatzsteuer nur geschuldet, wenn sie tatsächlich anfällt. Die Quotenabgeltung sei aber Teil des vom Mieter geschuldeten Entgelts für die Gebrauchsüberlassung und somit der Wohnungsmiete, für die keine Umsatzsteuer anfalle, vgl. *LG Berlin*, 22.9.2009 – 65 S 298/08 – BeckRS 2010, 17908. Dagegen richtet sich die Revision der Vermieterin.

> **§ 249 BGB** Art und Umfang des Schadensersatzes
>
> (2) Ist wegen [...] Beschädigung einer Sache Schadensersatz zu leisten, so kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. Bei der Beschädigung einer Sache schließt der nach Satz 1 erforderliche Geldbetrag die Umsatzsteuer nur mit ein, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist.

Hintergrund nachträgliche Individualvereinbarung: Schließen die Parteien hinsichtlich der formularmäßig vereinbarten Schönheitsreparaturen nach Abschluss des Mietvertrags noch eine Individualvereinbarung, so muss diese sich nicht an den AGB-rechtlichen Grundsätzen – insbesondere zum „Summierungseffekt“ – messen lassen. Auch eine Gesamtnichtigkeit nach § 139 BGB wegen Nichtigkeit der (ursprünglichen) Formularklauseln kommt nicht in Betracht, vgl. *BGH*, 14.1.2009 – VIII ZR 71/08 – Info *M* 2009, 63 – betr. im Übergabeprotokoll vereinbarte Endrenovierung.

Hintergrund Umsatzsteuer: Nach § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB n.F. (in Kraft seit August 2002) kann die Umsatzsteuer bei Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung einer Sache nur dann liquidiert werden, wenn der Schaden tatsächlich beseitigt wird. Die Abgeltungsbeträge aus Quotenklauseln sind aber keine Schadensersatzleistungen i.S.v. § 249 BGB, sondern vertragliche Erfüllungsansprüche. Nach ganz h.M. umfasst der Abgeltungsanspruch deshalb auch nach neuer Rechtslage die „fiktive“ Umsatzsteuer, vgl. *Wüstefeld*, WuM 2003, 15 (16); *Horst*, NZM 2003, 537 (541) m.w.N.

Die Entscheidung: Die Revision hat Erfolg. Zur Wirksamkeit der Individualvereinbarung zur Quotenabgeltung sei „revisionsrechtlich nichts zu erinnern“. Der Mieter habe aber auch die Umsatzsteuer zu zahlen. Denn nach dem Wortlaut der Vereinbarung habe der Mieter die anteiligen Kosten „entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes zu zahlen.“ Weiter sehe die Vereinbarung vor, dass es dem Mieter unbenommen bleibt, den günstigeren Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes vorzulegen. Aus diesem Wortlaut erschließe sich einwandfrei, dass ein Kostenvoranschlag auf Bruttobasis auch Grundlage der Berechnung sein soll. Denn der Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes weise regelmäßig die Umsatzsteuer aus.

Die vertragsautonome Entscheidung, eine Berechnung auf Bruttobasis zuzulassen, könne „nicht mit der Erwägung in Frage gestellt werden, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen einen Teil des Mietentgelts für die Gebrauchsüberlassung der Mieträume darstelle und für die Miete keine Umsatzsteuer zu zahlen sei.“

Kommentar Umsatzsteuer: Der Entscheidung ist zuzustimmen. Sie trägt der Realität der Vermieter Rechnung, die die Umsatzsteuer bei Auftragsvergabe an den Handwerker entrichten müssen. Die umsatzsteuerrechtliche Bewertung der Mietzahlungen ist dabei ohne Belang. Eine Übertragung des „Rechtsgedankens“ von § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB lehnt der BGH deshalb zu Recht ab. Auch spielt die Frage, ob die Arbeiten tatsächlich (schon) vergeben wurden, in der Entscheidung zu Recht keine Rolle. Darauf kommt es bei Erfüllungsansprüchen wie der quotalen Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen nicht an, vgl. *Horst*, a.a.O.

Kommentar nachträgliche Individualvereinbarung: Die Möglichkeit für den Vermieter, die AGB-rechtlichen Hürden durch nachträgliche Individualvereinbarungen zu überwinden, hat der *BGH* bereits in der Entscheidung v. 14.1.2009 (a.a.O.) eröffnet. Insofern ist die Entscheidung nicht überraschend, aber immerhin ein erneuter Beleg dafür, dass Individualvereinbarungen auch im (Wohnungs-)Mietrecht eine Rolle spielen können, vgl. dazu Info *M* 2010, 333 f.

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.mmobilienrechtler.de

© Haufe-Verlag