nach den Allgemeinen Regeln stets bei der Vermieterin blieb; im Übrigen heißt es aber im Mietvertrag vom 26.9.1985 unter §4 „Die ... übernimmt die Durchführung von Schönheitsreparaturen". Auch ist nicht ersichtlich, dass die neue Miete einschl. des Anteils für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Mittelwert abweicht.

Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die neue Miete i.H.v. 670,93 € über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Deshalb ist auch der Einwand der Beklagten unerheblich, dass der Vermieter nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung nicht berechtigt gewesen sei, die nunmehr als Marktmiete geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erheben. Dieser Fall ist hier offensichtlich nicht einschlägig, da ausweislich des Mieterhöhungsverlangens die neue Miete inklusive des Anteils für Schönheitsreparaturen der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Die von der Beklagten zitierten Entscheidungen betreffen Fälle, in denen nachträglich ein Zuschuss zur Miete für Schönheitsreparaturen verlangt wird bei Wegfall der Preisbindung. Dieser Fall ist hier nicht einschlägig, da von Anfang an im Wege des Vertragsschlusses ein Zuschlag für die Durchführung von Schönheitsreparaturen in die Miete einkalkuliert wurde. Insbesondere wird die Argumentation der Beklagten nicht durch das Urteil des BGH vom 9.11.2011 gestützt, denn auch hier geht es um einen Fall, in dem mit dem Erhöhungsverlangen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgegangen wird. Aus dem Urteil des BGH vom 9.11.2011 – VIII ZR 87/11 – folgt vielmehr, dass der Kostenansatz für Schönheitsreparaturen kein im Rahmen des §558 BGB eigenständig zu berücksichtigendes Merkmal der Mietstruktur ist, sondern dass es sich vielmehr um eine Kostenposition handelt, die lediglich im Rahmen der Kalkulation der Grundmiete von Bedeutung ist.

Als Folge hieraus ergibt sich, dass im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen von der Grundmiete inklusive Schönheitsreparaturanteil auszugehen ist und eine Erhöhung der Grundmiete inklusive Schönheitsreparaturanteil vorzunehmen ist. 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. Vorliegend wurde somit eine Inklusivmiete vereinbart. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Klägerin selbst in ihrem Mieterhöhungsverlangen den Anteil für Schönheitsreparaturen benennt. Hierin kann kein Angebot auf Vertragsänderung gesehen werden, denn es handelt sich lediglich um die Offenlegung einer Kalkulation.

Einseitige Änderung der Hausordnung; Aufstellen von Waschmaschine und Trockner in der Wohnung

17. BGB §§308 Nr.4, 535:

Eine Mietvertragsklausel, die eine Änderung der Hausordnung durch den Vermieter vorsieht, muss um nicht gegen §308 Nr.4 BGB zu verstoßen, konkrete Angaben über die Änderungsgründe enthalten.

Das offene Kriterium des „sachlichen Grundes" genügt nicht.

AG Emmendingen, Urteil vom 24.6.2013
3 C 38/13

Sachverhalt:

Die Kläger begehren die Feststellung, dass sie berechtigt sind, in ihrer Wohnung eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner zu betreiben.

Die Kläger mieteten von der Rechtsvorgängerin der Beklagten mit schriftlichem Mietvertrag vom 21.2.2012 eine 4½-Zimmer-Wohnung.

Dort heißt es u.a. in §10 Nr.1:

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die Haus- und Garagenordnung auf S.11. Sie ist Bestandteil dieses Vertrags. Änderungen dieser Ordnungsvorschriften sind dem Vermieter gestattet, wenn sachliche Gründe dies erfordern.

In der Haus-, Wohn- und Garagenordnung auf S.11 des Mietvertrages heißt es u.a. in Ziffer 8:

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nur mit automatischen Maschinen gestattet. (...)

Im Verhältnis zu anderen Hausmitbewohnern gelten teilweise andere Regelungen.

Zunächst hatten die Kläger ihre Waschmaschine und ihren Trockner in dem gemeinschaftlich genutzten Waschraum des Hausanwesens genutzt, seit November 2012 werden Waschmaschine und Trockner von ihnen in ihrer Wohnung betrieben, was zu Beschwerden der in der Nachbarwohnung wohnenden Mieter über Lärmbeeinträchtigungen führte.

Mit Schreiben vom 25.1.2013 übersandte die Beklagte den Klägern eine vereinheitlichende Hausordnung. Dort heißt es unter der Überschrift „Lärm" u.a.:

Waschmaschinen und Wäschetrockner dürfen in den Wohnungen nicht aufgestellt werden, hierfür hat jeder Mieter seinen Anschlussplatz in der Waschküche.

Die Beklagten tragen vor, die Änderung und Vereinheitlichung der Hausordnung sei von dem wirksamen Änderungsvorbehalt in §10 Nr.1 des Mietvertrages gedeckt, da diese sachlich geboten sei. Den Klägern sei ein Betrieb ihrer Waschmaschine und ihres Trockners in dem gemeinschaftlichen Waschraum problemlos möglich und zumutbar, außerdem würden dadurch Schimmelbildung innerhalb der Wohnung durch die von den Maschinen ausgehende Feuchtigkeit sowie Schäden im Falle von Defekten verhindert. Außerdem sei es erforderlich, dass aus dem Wasserhahn des Waschmaschinenanschlusses der Kläger in dem Waschraum mindestens ein Mal die Woche 10 bis 15 l Wasser laufen gelassen werde, damit der Bildung von Legionellen vorgebeugt werde.

Aus den Gründen:

Die Feststellungsklage ist zulässig und begründet.

I. Die Kläger haben angesichts der Aufforderung durch die Beklagten im Anwaltsschriftsatz vom 5.2.2013 ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung.

II. Die Beklagten sind nicht berechtigt, einseitig den mit den Klägern vertraglich vereinbarten Umfang des zulässigen Gebrauchs der Mietsache durch die mit Schreiben vom 25.1.2013 übersandte Hausordnung dahingehend zu ändern, dass den Klägern nicht mehr möglich sein soll, die Waschmaschine und den Wäschetrockner innerhalb der eigenen Wohnung zu betreiben.

1. Zwar haben die Kläger mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten in §10 Nr.1 des Mietvertrages vereinbart, dass eine Änderung der Haus- und Garagenordnung gestattet sein soll, wenn sachliche Gründe dies erfordern. Diese Klausel verstößt jedoch gegen §308 Nr.4 BGB jedenfalls dann, soweit sich aus der Hausordnung der Umfang des mietvertraglichen Gebrauchs und nicht nur dessen Ausübung ergibt. Einseitige Leistungsänderungsrechte bedür-