

BGH-Urteile zu Mieterhöhungen wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Preisfreier Wohnraum: Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

BGH Urteil vom 09.07.2008 – AZ VIII ZR 83/07 –

Vorbemerkung: Die sogenannten Schönheitsreparaturen sind Bestandteil der Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 535 Absatz 1 Satz 2 BGB). Sie können jedoch durch eine vertragliche Vereinbarung auf den Mieter „abgewälzt“ werden, was seit Jahrzehnten üblich ist. Entgegen einer verbreiteten Auffassung hat es keine Gesetzesänderung gegeben. Der Bundesgerichtshof erklärte lediglich in den letzten Jahren eine Vielzahl der in Altmietverträgen verwendeten Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam mit der Folge, dass in diesen Fällen wieder die gesetzliche Regelung gilt (also der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist). In der Folge haben auch Vermieter preisfreier Wohnungen versucht, bei Mieterhöhungen Zuschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel damit zu begründen, dass entgegen dem ursprünglichen Parteiwillen die Schönheitsreparaturen aufgrund der BGH-Rechtsprechung vom Vermieter und nicht vom Mieter zu tragen seien. Der BGH hat eine solche Möglichkeit im preisfreien Wohnraum verneint. Etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung des BGH allerdings im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum, in welchem die sogenannte Kostenmiete gilt.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass das Gesetz für den Bereich des preisfreien Wohnraums einen solchen Zuschlag nicht vorsieht. Vielmehr zielt das Vergleichsmietensystem darauf ab, dem Vermieter die Erzielung einer angemessenen, am örtlichen Markt orientierten Miete zu ermöglichen. Der vom klagenden Vermieter begehrte Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete orientiere sich dagegen an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen ohne Rücksicht darauf, ob ein solcher Zuschlag am Markt durchsetzbar wäre. Damit würde das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen. Es bleibt also dabei: Wer einen Mietvertrag mit unwirksamer Schönheitsreparaturklausel hat, muss weder selbst renovieren, noch eine mit dieser Klausel begründete Mieterhöhung akzeptieren.