

Mietrechtstipp – 49

Kein Miet-Zuschlag für Schönheitsreparaturen

Hintergrund ist die BGH-Rechtsprechung der vergangenen Jahre, nach der zahlreiche Renovierungsklauseln in Mietverträgen unwirksam sind - etwa wegen "starrer", vom tatsächlichen Zustand der Wohnung unabhängiger Fristen. (Az: VIII ZR 181/07 vom 9. Juli 2008) Im konkreten Fall forderte der Vermieter einer Düsseldorfer Wohnung einen Zuschlag, der monatlich 71 Cent pro Quadratmeter über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen sollte, weil er wegen einer ungültigen Klausel selbst für Schönheitsreparaturen verantwortlich war. Der Mieter lehnte die Erhöhung jedoch ab. Da laufende Mietverträge nur im gegenseitigen Einverständnis verändert werden können, klagte der Vermieter. Das Amtsgericht Düsseldorf gab ihm in erster Instanz Recht, das Landgericht reduzierte den Zuschlag dann auf 20 Cent.

Selbst kleiner Zuschlag nicht erlaubt

Der BGH lehnte nun jegliche Anhebung ab, die über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgeht - die gesetzliche Grenze für Mieterhöhungen. Denn der Mietspiegel orientiere sich an den Marktverhältnissen, während durch eine Mieterhöhung als Ausgleich für den Renovierungsaufwand ein zusätzlicher Kostenfaktor herangezogen würde - unabhängig davon, ob die Kosten am Markt durchsetzbar wären. Das widerspreche dem geltenden System der Vergleichsmiete, sagte der Senatsvorsitzende Wolfgang Ball bei der Urteilsverkündung.

Keine Anpassung des Mietvertrags notwendig

Nach Überzeugung des BGH ist das Ergebnis interessengerecht, so dass keine Anpassung des Mietvertrags notwendig sei. Denn nach den gesetzlichen Regeln trägt - wenn nichts anderes vereinbart ist - ohnehin der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Keine Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Mieterbund: BGH-Urteil konsequent und folgerichtig

(dmb) „Das Urteil ist konsequent und folgerichtig“, kommentierte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB) Dr. Franz-Georg Rips die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 181/07), wonach der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn im Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart ist.

Rips: „Wer im Mietvertrag Regelungen vorgibt, trägt das Risiko, dass die Regelung auch wirksam ist. Das ist bei Schönheitsreparaturen nicht anders. Ein Vermieter, der eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart, kann nicht mit einem Zuschlag zur Miete „belohnt“ oder „entschädigt“ werden.

Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes stehen in mindestens 75 Prozent aller Mietverträge unwirksame Schönheitsreparaturklauseln. Hier handelt es sich um Regelungen mit starren Renovierungsfristen, vorgegebenen Endrenovierungsverpflichtungen, verbindlichen Vorgaben zur Farbauswahl oder zur Ausführungsart von Renovierungen bzw. um unzulässige Quotenabsprachen.

„In all diesen Fällen gilt das Gesetz. Danach muss der Mieter nicht renovieren, sondern der Vermieter“, erklärte Rips.

Der bisherigen Praxis vieler Vermieter und Wohnungsgesellschaften, Mieter dann aufzufordern, einer Änderung des Mietvertrages zuzustimmen und ihnen ansonsten eine Mieterhöhung anzudrohen hat der Bundesgerichtshof jetzt einen Riegel vorgeschoben. **„Mieter müssen keiner neuen Vertragsregelung zu Schönheitsreparaturen zustimmen. Zuschläge auf die ortsübliche Miete sind unzulässig“**, erklärte der Mieterbund-Präsident. **„Ist die Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag unwirksam, muss der Mieter nicht renovieren und er muss nichts zahlen.“**

d.h.

Mieterhöhung

Keine Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel. Mieterbund: BGH-Urteil konsequent und folgerichtig