

**Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel –
warum nicht?**

Ausgangspunkt: § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen

Die formularmäßige Abwälzung der nach dem Gesetz dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist grundsätzlich unbedenklich und benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

(BGH-Urteil vom 28.04.2004, Az. VIII ZR 230/03)

Begriff der Schönheitsreparaturen:

§ 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder *Kalken* der Wände und Decken, das *Streichen der Fußböden*, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der *Innentüren* sowie *der Fenster und Außentüren* von innen.

Varianten der Übertragung von Schönheitsreparaturen

1. Anfangsrenovierung
2. laufende Schönheitsreparaturen
3. Endrenovierung
4. Quotenklausel
5. Kombinationen

Anfangsrenovierung

BGH-Beschluss vom 02.12.1992:

Bei Anmietung einer unrenovierten Wohnung ist die formularmäßige Verpflichtung des Mieters vor seinem Einzug, spätestens aber bis zum, auf seine Kosten die Renovierung der Wohnung vornehmen zu lassen, wegen Einbeziehung eines vorvertraglichen Renovierungsaufwandes unwirksam.

Kombination von Anfangsrenovierungspflichten

mit anderen Renovierungspflichten ist nach der Rechtsprechung unzulässig.

Konsequenz: Bei Vereinbarung einer Anfangsrenovierungspflicht müsste der Vermieter die laufenden Schönheitsreparaturen durchführen.

Fazit: Keine Anfangsrenovierungspflicht vereinbaren!

Endrenovierungspflicht

BGH-Urteil vom 14.05.2003, Az. VIII ZR 308/02:

Eine Formulklausel, die den Wohnraummieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses **unabhängig** vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparatur renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam.

Aufgrund des Summierungseffektes ist dann auch eine Klausel zur Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen im selben Mietvertrag unwirksam.

Übertragung der laufenden Renovierungspflichten – Voraussetzungen für die Übertragung

1. transparente Regelung im Mietvertrag
2. Anlehnung an § 28 Abs. 4 der II. BV
3. Anlehnung an Mustermietvertrag des BMJ hinsichtlich der Fristen???
4. keine starren Fristen
5. keine Kombination mit Anfangs- oder Endrenovierungspflicht

Grundsätze der Rechtsprechung

1. BGH-Urteil vom 14.07.2004, Az. VIII ZR 339/08:

„Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn es auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. Die Belastung des Mieters mit dieser Verpflichtung wird in aller Regel bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt.“

2. Urteil des BGH vom 28.04.2004, Az. VIII ZR 230/03:

„Die formularmäßige Abwälzung der nach dem Gesetz dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist grundsätzlich unbedenklich und benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.“

3. Urteil des BGH vom 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03:

Zwar kann der Vermieter die Pflicht zur Renovierung auch in AGB auf den Mieter übertragen, jedoch ist die Formularbestimmung, die den Mieter mit Renovierungspflichten belastet, welche über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren, weil sie dem Mieter eine höhere Instandhaltungspflicht auferlegen würde, als der Vermieter dem Mieter ohne die vertragliche Abwälzung schulden würde.

4. BGH-Urteil vom 26.09.2007, Az. VIII ZR 143/06:

Im Schrifttum wird zunehmend die Dauer der Regelfristen als unangemessen kurz kritisiert. Sie entsprechen dem Fristenplan des BMJ. Ob bei neu abzuschließenden Mietverträgen wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien zur Vermeidung unangemessener Benachteiligung des Mieters längere Regelfristen geboten sind, bedarf keiner Entscheidung. Jedenfalls für in der Vergangenheit geschlossene Mietverträge hält der Senat an seiner Rechtsprechung fest, dass der Fristenplan des BMJ zulässig ist.

BGH-Urteil vom 28.03.2007, Az. VIII ZR 199/06:

Unwirksamkeit der Formulklausel insgesamt, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf

Quotenklauseln

1. Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt
2. Prozentsätze am Verhältnis der üblichen Renovierungsfristen ausrichten
3. kostensparende Eigenarbeit ermöglichen
4. unwirksame Vornahmeklausel infiziert Quotenklausel
5. Abgeltungsklausel muss ebenfalls mit flexibler Abgeltungsquote versehen sein

BGH-Urteil vom 18.10.06, Az. VIII ZR 52/06

Zwischenergebnis

Derzeit bestehen nahezu keine wirksamen Schönheitsreparaturklauseln in Wohnungsmietverträgen.

Folge:

Dem Vermieter entgeht ein Teil der Gegenleistung des Mieters (Entgelttheorie des BGH).

**Ist eine Mieterhöhung auf der Basis ortsüblicher
Vergleichsmiete im Hinblick auf die Unwirksamkeit der
Schönheitsreparaturklausel zulässig?**

Für die Zulässigkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB haben sich folgende Gerichte ausgesprochen:

- AG Bretten 1 C 526/04
- AG Frankfurt 33 C 2479/05
- AG Langenfeld 11 C 123/05
- OLG Karlsruhe 7 U 186/06
- LG Wiesbaden 2 S 30/07
- OLG Frankfurt 2 U 200/07

Gegen die Zulässigkeit einer Mieterhöhung hat sich ausgesprochen:

- AG Hamburg, Urteil vom 06.09.2007, Az. 49 C 214/07

1. § 558 BGB begründe schon dem Wortlaut nach keinen Erhöhungsanspruch, da die vertragliche Gestaltung des Mietverhältnisses in der **abschließenden Aufzählung** (vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) nicht aufgeführt sei.

2. Mit dem **Normzweck** des § 558 BGB wäre es unvereinbar, die Schönheitsreparaturübernahme zu berücksichtigen.

3. Es sei äußerst **fraglich**, ob die mietvertragliche Schönheitsreparaturklausel überhaupt die **Miethöhe beeinflusse**.
4. Die Auffassung der Rechtsprechung, die Übernahme der Schönheitsreparaturen habe Entgeltcharakter, verkenne, dass der **Marktpreis nicht allein** von der Kalkulation des Anbieters abhängt. Auf freien Märkten könne der Anbieter den Preis nicht einseitig diktieren.
5. Schon bei der Durchsicht von **Zeitungsannoncen** werde deutlich, dass die Schönheitsreparaturregelung keine Relevanz habe.

6. § 28 der II. BV gelte nur **für preisgebundenen Wohnraum**, es bestehe keine unbewusste Regelungslücke (Analogie unzulässig).

7. Mit der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel verwirkliche sich nur das allgemeine **Risiko des Klauselverwenders**.

Für die Zulässigkeit der Mieterhöhung werden folgende Gründe genannt:

1. Schönheitsreparaturpflicht hat **Entgeltcharakter**
2. Es kommt **nicht** darauf an, einen Beteiligten zu belohnen oder zu **bestrafen**.
3. keine Rechtfertigung, ein wirtschaftliches **Ungleichgewicht** auf Dauer aufrechtzuerhalten.
4. keine geltungserhaltende Reduktion, da Mieterhöhung **nicht rückwirkend** zulässig ist.
5. Parteien unbenommen, wirksame Klauseln zu **vereinbaren**

Zum Teil wird in der Rechtsprechung eine Mieterhöhung nach § 558 BGB vom Angebot einer vorherigen Vertragsänderung durch den Vermieter, gerichtet auf Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel, abhängig gemacht: LG Düsseldorf, 21 S 288/05.

Begründung: Rücksichtnahmegebot gemäß § 241 Abs. 2 BGB

Problem:

Wie hoch ist der Mietzuschlag zu berechnen?

Variante 1:

§ 28 II BV: jährlicher Zuschlag von **8,50 € pro m²**

- AG Bretten 1 C 526/04
- AG Frankfurt 33 C 2479/05 (Schätzgrundlage; tatsächliche Kosten seien vermutlich höher als die Pauschale)
- AG Wiesbaden 93 C 5381/06
- OLG Karlsruhe 7 U 186/06

Andere Ansicht: Abschlag vornehmen:

1. LG Düsseldorf 21 S 375/05:

Statt 71 Cent nur **20 Cent pro m²**, denn der Vermieter habe regelmäßig keinen Anspruch darauf, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker durchführen lässt. Die Kosten bemessen sich nur nach den **Materialkosten** und einer geringen Entschädigung für die **eigene Arbeit**. Lohnkosten von allenfalls $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ der Handwerkerkosten ansetzen.

2. AG Langenfeld 11 C 123/05:

6,50 € pro m² jährlich, da die in § 28 II. BV genannten 8,50 pro m² nur ein Höchstbetrag sind und grundsätzlich vom **Mittelwert** auszugehen sei.

3. OLG Frankfurt 2 U 200/07:

Berechnung des Zuschlags tatsächlich an den Maßstäben im **konkreten Mietverhältnis** ausrichten (sehr langfristiger Mietvertrag, bisherige Streitigkeiten zu Schönheitsreparaturen und bisherige Ausführung, was hätte tatsächlich aufgewendet werden müssen...)

Derzeit ist ein Verfahren am BGH wegen der grundsätzlichen Klärung dieser offensichtlichen Streitfrage anhängig. Der BGH hat sich auch nicht durch die entsandten Vertreter zum Mietgerichtstag zur beabsichtigten Entscheidung geäußert.