

Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall enthielt ein Formularmietvertrag eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen "regelmäßig" innerhalb bestimmter Fristen auszuführen.

Nach der Rechtsprechung des BGH sind Schönheitsreparaturklauseln jedoch unwirksam, wenn sie dem Mieter eine Renovierungspflicht nach einem starren Fristenplan ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung auferlegen.

Der Vermieter hielt die Klausel nach dieser Rechtsprechung für unwirksam und bot dem Mieter daraufhin den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung an, mit der die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter anderweitig geregelt werden sollte. Da der Mieter damit nicht einverstanden war, verlangte der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die von ihm als Vermieter zu erbringenden Schönheitsreparaturen.

Hier hat der BGH entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält. Der Vermieter kann lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Einen darüber hinausgehenden Zuschlag sieht das Gesetz nicht vor. Er ließe sich auch nicht mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen System der Vergleichsmiete in Einklang bringen. Insoweit bilden die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung.