

Schönheitsreparaturen im preisgebundenen Wohnraum

Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist schwierig geworden

Die wirksame formularvertragliche Abwälzung der Pflicht zur Durchführung der sogenannten Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des BGH schwierig.

Schwer wiegt, dass unwirksame Klauseln in der Regel nicht repariert werden können, wenn der Mieter nicht einverstanden ist. Die vermeintlich auf den Mieter übertragene Pflicht fällt auf den Vermieter zurück, ohne dass er deshalb einen höheren Mietzins verlangen kann. Nach dem gesetzlichen Leitbild ist die Ausführung der Malerarbeiten Aufgabe des Vermieters, weil er verpflichtet ist, die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 535 BGB).

Der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum ist besser gestellt, als der Vermieter von preisfreiem Wohnraum, weil der Mietpreis aufgrund von Preisvorschriften anstelle von Angebot und Nachfrage gebildet wird.



Hier ist eine Renovierung notwendig – wer zahlt?

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietverhältnis über preisgebundenen Wohnraum

Der BGH entschied mit Urteil vom 20.09.2017 (VIII ZR 250/16):

Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist grundsätzlich nicht gehindert, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltende Formulklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist.

In den vorgenannten Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen; insbesondere folgt eine derartige Pflicht weder aus § 241 Abs. 2 BGB nach aus § 242 BGB.

Der Fall: Unwirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter vereinbart

Die gemietete Wohnung unterlag dem Wohnungsbindungsgesetz. Die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarte Formularbestimmung hinsichtlich der Pflicht zur Durchführung der Malerarbeiten durch den Mieter war unwirksam. Der Vermieter verlangte deshalb mit Hinweis auf § 28 Abs. 4 der II. BV eine höhere Monatsmiete. Der Mieter zahlte unter Vorbehalt und forderte später den bezahlten Zuschlag für die Schönheitsreparaturen zurück, ohne Erfolg.

Die Argumentation des BGH zum Fall der Kostenmiete

Nach § 10 WoBindG kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das vom Mieter gezahlte Entgelt um einen bestimmten Betrag bis zur Höhe des zulässigen Entgelts (Kostenmiete) erhöht werden soll, wenn der Mieter (bisher) nur zur Entrichtung eines niedrigeren als das nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet war.

Ist die im Mietvertrag vereinbarte Klausel, nach der der Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet sein soll, unwirksam, führt das zu Anwendung des dispositiven Gesetzesrechts und damit zur Anwendung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

§ 306 BGB bestimmt, dass bei unwirksamer Vereinbarung über die Schönheitsreparaturen der Mietvertrag im Übrigen weiter gilt

und die unwirksame Regelung durch die gesetzlichen Vorschriften ersetzt werden. Der BGH hält das für einen angemessenen Interessenausgleich. Danach ist der Vermieter während der Mietzeit zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Im preisgebundenen Wohnraum darf der Vermieter nur die Kostenmiete verlangen. Er hat eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, die sich an den dem Vermieter entstehenden Aufwendungen orientiert und eine Verzinsung von Eigenleistungen nur in dem gesetzlich festgesetzten Umfang erlaubt. Das sei auch der Grund dafür, »warum es das Gesetz dem Vermieter bei der Ermittlung der Kostenmiete ... gestattet, im festgelegten gesetzlichen Rahmen einen Zuschlag zu verlangen, wenn er die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hat. (Ziff. 20)«.

Fazit

Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums darf der Vermieter die Miete erhöhen, solange die vom Mieter zu zahlende Miete unterhalb der zulässigen Kostenmiete liegt.

Hat der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen, gleich, ob eine Abwälzung erst gar nicht vereinbart wurde oder in dem Fall, in dem sich eine solche Regelung als unwirksam erweist, darf er die nach § 28 Abs. 4 Satz 2 zulässigen Pauschalen in die Kostenmiete einrechnen und die Miete bis zur Kostenmiete anheben.