

# Schönheitsreparaturen und Kostenmietrecht

## Entscheidung zur Frage: Schönheitsreparaturen und Kostenmietrecht

Die Bestimmung im Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnräume

„Die Schönheitsreparaturen sind von der Vermieterin ... auszuführen. Dafür werden in der Berechnung der Miete 8,88 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr angesetzt. **Der Anspruch des Mieters auf Ausführung von Schönheitsreparaturen besteht nur im Rahmen dieses Kostenansatzes.**“

ist insoweit unwirksam, als ihre Auslegung eine subsidiäre Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters enthält, sobald die aufzuwendenden Kosten den „Rahmen des Kostenansatzes“ übersteigen.

Nichtverbrauchte Zuschläge für Schönheitsreparaturen sind nicht an den Mieter zurückzuerstatten. (LG Lübeck, NZM 2017, S. 221 ff.)

## Der Fall

Die Vermieterin einer öffentlich geförderten Wohnung hat die o.g. Regelung in den Mietvertrag aufgenommen. Hinsichtlich der Beschränkung auf die vereinnahmten Beträge ist dies eine weit verbreitete Regelung, die auch im Mustermietvertrag des [GdW](#) ähnlich enthalten ist.



Schönheitsreparaturen – was ist bei der Kostenmiete erlaubt?

Außerdem enthielt der Mietvertrag eine Regelung zur Mietkaution. Diese sollte der Sicherung der Ansprüche der Vermieter gegen den Mieter aus Schäden an der Mietsache und unterlassenen Schönheitsreparaturen dienen. Den Mietausfall darf die Kautions bei einer öffentlich geförderten Wohnung nicht absichern, weil dafür das Mietausfallwagnis in die Kostenmiete eingerechnet wird.

## **Die Entscheidung**

Das LG Lübeck hielt die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Vermieterin gegen Zahlung eines Zuschlags für rechtens. Das entspreche letztlich dem gesetzlichen Leitbild des Kostenmietrechts, die Regelung habe also letztlich nur deklaratorische Charakter.

Gleichwohl hat das LG die Kostenbegrenzung als unwirksam angesehen. Maßgebend dafür war die Überlegung des Gerichts, dass die Auslegung der Regelung ergebe, dass der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sei, wenn die neben der Miete dafür gezahlten Zuschläge für deren

Durchführung nicht ausreichen.

Verstärkt werde die konstatierte Verpflichtung des Mieters auch durch die Regelung zur Mietkaution. Hier sei nämlich ausdrücklich festgestellt, dass die Kautionshaftung auch für unterlassene Schönheitsreparaturen hafte.

Die Klausel bleibe aber, so das LG, im Kern erhalten: „Bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln gilt die gesetzliche Bestimmung, wonach der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gem. § 535 I 2 BGB verpflichtet und andererseits berechtigt ist, gemäß § 28 der [II. BerechnungsVO](#) die Kosten der Schönheitsreparaturen im Rahmen der gesetzlich zulässigen Entgelte in die Kostenmiete durch einen entsprechenden Zuschlag einzubeziehen.

Das Gericht geht – nebenbei – auch auf die immer wieder strittig diskutierte Frage ein, was mit Zuschlägen, die ein Mieter gezahlt hat, die aber während seiner Mietzeit nicht in die Ausführung von Schönheitsreparaturen investiert wurden, passiert. Bleiben Sie beim Vermieter oder müssen sie an den Mieter zurückgezahlt werden.

Das Gericht kommt zu dem unmittelbar einleuchtendem Ergebnis: Diese Position ist im Sinn der Kostenmiete lediglich eine kalkulatorische Berechnung zur Abdeckung etwaiger Aufwendungen des Vermieters, die vom Mieter monatliche neben der Grundmiete zu zahlen ist. Der Zuschlag ist also Bestandteil der Miete.

## **Ergebnis**

Die Entscheidung zur Deckelung der Verpflichtung des Vermieters, Schönheitsreparaturen ausführen zu müssen, auf die dafür vereinnahmten Zuschläge ist im Ergebnis richtig. Die Begründung überzeugt jedoch nicht. Nachvollziehbarer wäre es gewesen, wenn das Gericht festgestellt hätte, dass ein Verstoß gegen § 536 BGB vorliegt, wenn sich der Vermieter einer mangelhaften (weil renovierungsbedürftigen) Wohnung zur Abwehr des Minderungsrechts des Mieters auf die o.g.

Mietvertragsregelung berufen könnte (vgl. hierzu auch die [Entscheidung des LG Berlin](#) in diesem Blog).