

BGH: Unwirksame Schönheitsreparaturklausel berechtigt nicht zur Erhebung eines Mietzuschlags

Das Problem:

Es ist allgemein üblich, dass die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt wird. Wohnungsmietverträge enthalten meistens zusätzlich eine Klausel, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen (bspw. Küche, Bad und Toilette alle zwei Jahre, übrige Räume alle fünf Jahre). Sieht die Klausel keine Ausnahme von dem Fristenplan für den Fall vor, dass zum Ablauf der jeweiligen Frist tatsächlich noch kein Renovierungsbedarf gegeben ist, spricht man von einem „starren“ Fristenplan.

Klauseln mit einem solchen „starren“ Fristenplan werden in der neueren Rechtsprechung des BGH für unwirksam gehalten (grundlegend: BGH, Urteil vom 23.06.2004 - VIII ZR 361/03). Besonders problematisch ist für den Vermieter, dass der „starre“ Fristenplan zumeist untrennbarer Bestandteil derjenigen Klausel ist, die die Abwälzung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter beinhaltet. Dies hat die Unwirksamkeit der gesamten Klausel zur Folge. Die Schönheitsreparaturen sind dann allein vom Vermieter zu tragen (BGH a.a.O.).

Die Reaktion der Rechtsprechung:

Als Reaktion auf die neuere Rechtsprechung des BGH setzte sich in der Rechtsprechung zunehmend die Auffassung durch, der Vermieter könne vom Mieter verlangen, dass dieser der Erhöhung der Miete um einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die Kosten der Schönheitsreparaturen zustimmt (vgl. insbesondere: OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.04.2007 - 7 U 186/06; OLG Frankfurt/M., Beschluss vom 28.12.2007 - 2 U 200/07).

Der Höhe nach wurde ein Zuschlag bis zu 8,50 € je m² Wohnfläche im Jahr für zulässig gehalten (OLG Karlsruhe a.a.O.). Das entspricht dem Betrag, der im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Kostenmiete angesetzt werden darf, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt (§ 28 Abs. 4 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung).

Das Urteil des BGH vom 09.07.2008:

Der BGH (Urteil vom 09.07.2008 - VIII ZR 181/07) entschied nunmehr, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält.

Zur Begründung führt der BGH aus:

- Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen; einen darüber hinausgehenden Zuschlag sehe das Gesetz nicht vor. Ein solcher Zuschlag sei mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen System der Vergleichsmiete nicht in Einklang zu bringen. Bei diesem bildeten die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der begehrte Zuschlag orientiere sich hingegen an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen, ohne dass berücksichtigt werde, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären.
- Der Zuschlag könne auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB verlangt werden, weil eine durch die Unwirksamkeit einer Vertragsklausel entstandene Lücke nur dann der Vervollständigung bedürfe, wenn dispositives Gesetzesrecht hierfür nicht zur Verfügung steht und die ersatzlose Streichung der unwirksamen Klausel keine angemessene, den typischen Interessen der Vertragsparteien Rechnung tragende Lösung biete. Diese Voraussetzungen seien nicht erfüllt. Nach der gesetzlichen Regelung habe der Vermieter die Last der Schönheitsreparaturen zu tragen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Wenn dasselbe Ergebnis als Folge einer unwirksamen vertraglichen Abwälzung der Renovierungslast auf den Mieter eintrete, stelle dies keine den typischen Interessen der Vertragspartner widersprechende Regelung dar.
- Die Forderung nach einem Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete könne schließlich auch nicht auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) gestützt werden. Für eine Berücksichtigung von Störungen der Geschäftsgrundlage sei kein Raum, wenn nach der gesetzlichen Regelung derjenige das Risiko zu tragen hat, der sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage beruft. Das Risiko der Unwirksamkeit von Formulklauseln habe derjenige zu tragen, der derartige Klauseln verwendet (§ 306 Abs. 2 BGB). Das bedeute, dass mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen der Vermieter als Klauselverwender nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Instandhaltungslast in vollem Umfang zu tragen habe.