

Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel – warum nicht?

Der BGH hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Entscheidungen zur Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit von formularvertraglichen Vereinbarungen über die Schönheitsreparaturlast getroffen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass derzeit nahezu keine Mietverträge im Umlauf verwendet werden, in denen wirksame Klauseln vereinbart worden sind. Dies hat zur Folge, dass die gesetzliche Pflichtenverteilung nach § 535 BGB eingreift, wonach der Vermieter sowohl zu Beginn als auch während und bei Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich zur Erbringung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Folgende markante Entscheidungen zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln hatten wir bereits durch Aktuelle Informationen und regelmäßige Schulungen bekanntgegeben:

- BGH-Beschluss vom 02.12.1992: Die Verpflichtung zur Anfangsrenovierung durch den Mieter bei Anmietung einer unrenovierten Wohnung ist unwirksam.
- BGH-Urteil vom 14.05.2003: Eine Endrenovierungspflicht unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparatur ist unwirksam.
- BGH-Urteil vom 05.04.2006: Die Verpflichtung des Mieters, bei Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist unwirksam.
- BGH-Urteil vom 12.09.2007: Eine isolierte Endrenovierungsklausel ohne gleichzeitige Belastung des Mieters mit laufender Schönheitsreparaturpflicht ist unwirksam, wenn die Renovierungspflicht unabhängig vom Zustand der Wohnung besteht.
- Urteil des BGH vom 23.06.2004: Die Belastung des Mieters mit Renovierungspflichten, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, ist unwirksam, weil sie den Mieter mit einer höheren Instandhaltungspflicht mehr belasten würde, als der Vermieter ohne vertragliche Abwälzung selbst schulden würde (starre Renovierungsfristen sind unwirksam).
- BGH-Urteil vom 20.10.2004: Flexible Fristen liegen vor, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Wohnungszustand zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist.

- BGH-Urteil vom 26.09.2007: Andeutung der zukünftigen Verlängerung der Regelfristen (5, 8 und 10 Jahre)
- BGH-Urteil vom 28.03.2007: Unwirksamkeit der Vereinbarung, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf. (Folge: Die gesamte Schönheitsreparaturlast ist unwirksam übertragen.)
- BGH-Urteil vom 06.10.2004: Quotenklauseln sind wirksam, sofern der Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt wurde, Prozentsätze am Verhältnis üblicher Renovierungsfristen ausgerichtet sind und kostensparende Eigenarbeit ermöglicht wird.
- BGH-Urteil vom 05.04.2006: Die Quotenklausel wird unwirksam, wenn die Vornahmeklausel unwirksam ist.
- BGH-Urteil vom 18.10.2006: Eine Abgeltungsklausel mit starrer Abgeltungsquote ist unwirksam.
- BGH-Urteil vom 26.09.2007: Eine Quotenklausel muss eine transparente Berechnungsmethode darlegen.

Diese in der Regel zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führende Rechtsprechung ist seither heftig diskutiert worden. Vorgeschlagen wurde verschiedentlich, dem Vermieter einen Ausgleich für den entgangenen Teil der Gegenleistung des Mieters durch Zulassung der Mieterhöhung zuzubilligen.

Hintergrund dieser These ist die Auffassung, dass die Schönheitsreparaturpflicht eine Hauptleistungspflicht des Mieters ist und einen Teil seiner Gegenleistung (zusätzlich zur Barleistung der Mietzahlung) darstellt, sofern er sie wirksam vertraglich übernommen hat. Dahinter steht die Überlegung, dass anderenfalls der Vermieter eine höhere Grundmiete kalkuliert und gefordert hätte.

Nach der gegenteiligen Auffassung wird argumentiert, dass sich mit der Unwirksamkeit einer Formulklausel lediglich das allgemeine Verwendungsrisiko des Vermieters realisiere. Dieser dürfe dann nicht noch dadurch gestützt werden, dass er einen Ausgleich erhalte, weil dies die Vermieter nicht erziehen würde, nur wirksame Klauseln zu vereinbaren. Das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion würde mit der Zulassung einer Mieterhöhung als Ausgleich gerade unterlaufen. Mit dieser Auffassung begründet beispielsweise das AG

Hamburg (Urteil vom 06.09.2007, Az. 49 C 214/07) die Ablehnung des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters.

Nach derzeit noch herrschender Auffassung in der Rechtsprechung kann der Vermieter nach § 558 BGB eine Mieterhöhung verlangen. Zur Begründung wird der Entgeltcharakter der Schönheitsreparaturpflicht als Bestandteil der Nettomiete angeführt. Zudem sei es nicht gerechtfertigt, ein wirtschaftliches Ungleichgewicht auf Dauer aufrechtzuerhalten. Es gehe auch nicht um eine Bestrafung des Verwenders. Zudem läge kein widersprüchliches Verhalten vor. Das Verbot der geltungserhaltenen Reduktion erschöpfe sich darin, dass der Vermieter nicht rückwirkend eine Mieterhöhung verlangen könne. Zudem bleibe es unbenommen, eine vertraglich wirksame Schönheitsreparaturlast zu vereinbaren. Diese Auffassung vertreten u.a. das AG Frankfurt (Urteil vom 16.09.2005, Az. 33 C 2479/05), AG Wiesbaden (Urteil vom 26.03.2007, Az. 93 C 5183/06), das OLG Karlsruhe (Urteil vom 18.04.2007, Az. 7 U 186/06), LG Wiesbaden (Urteil vom 20.09.2007, Az. 2 S 30/07), das AG Bretten (Urteil vom 08.03.2005, Az. 1 C 526/04), das AG Langenfeld (Urteil vom 12.01.2005, Az. 11 C 123/05) und das OLG Frankfurt am Main (Beschluss vom 28.12.2007, Az. 2 U 200/07).

Eine vermittelnde Auffassung vertritt das LG Düsseldorf (Urteil vom 18.05.2006, Az. 21 S 288/05 und Urteil vom 16.05.2007, Az. 21 S 375/05). Demnach müsse der Vermieter dem Mieter zunächst die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel anbieten. Nur wenn der Mieter dies ablehnt, könne der Vermieter eine Mieterhöhung verlangen. Dies folge aus dem Grundsatz des Rücksichtnahmegebots nach § 241 BGB.

Innerhalb der Rechtsprechung, welche die Mieterhöhung grundsätzlich zulässt, ist dann weitergehend umstritten, nach welchen Grundsätzen die Mieterhöhung berechnet werden soll. Überwiegend wird dabei die Auffassung vertreten, dass die Höchstsätze des § 28 Abs. 4 der II. BV (8,50 pro m² jährlich) anzusetzen seien, so u.a. das AG Frankfurt am Main (Urteil vom 16.09.2005, Az. 33 C 2479/05: da die tatsächlichen Kosten vermutlich höher liegen als die Pauschale), das AG Wiesbaden (Urteil vom 26.03.2007, Az. 93 C 5183/06), das OLG Karlsruhe (Urteil vom 18.04.2007, Az. 7 U 186/06) und das AG Bretten (Urteil vom 08.03.2005, Az. 1 C 526/04).

Nach anderer Auffassung sind Abschläge von dieser Grundregel nach § 28 Abs. 4 der II. BV vorzunehmen. Das AG Langenfeld (Urteil vom 12.10.2005, Az. 11 C 123/05) geht von 6,50 € pro m² jährlich aus, da § 28 Abs. 4 der II. BV nur Höchstbeträge einräume. Nur wenn der Vermieter darlegen könne, dass im tatsächlichen Fall die Kosten der Schönheitsreparaturen überdurchschnittlich hoch seien, könnten die Höchstsätze angesetzt werden. Nach Auffassung des LG Düsseldorf (Urteil vom 16.05.2007, Az. 21 S 375/05) seien nicht die Höchstwerte der Instandhaltungspauschale nach der II. BV anzusetzen, denn der Vermieter habe regelmäßig keinen Anspruch darauf, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker ausführen lässt. Er könnte die Arbeiten selbst oder durch Bekannte ausführen lassen, dann seien die Kosten eben nur nach Materialkosten und einer geringen Entschädigung für eigene Arbeit (allenfalls ¼ bis 1/3 der üblichen Handwerkerlohnkosten) zu bemessen.

Derzeit ist ein Verfahren am Bundesgerichtshof zur Klärung dieser offenen Streitfrage anhängig. Der Ausgang dieses Rechtsstreites ist noch offen. Insoweit bleibt die Entscheidung abzuwarten.