

BGH: EINSEITIGE MIETERHÖHUNG BEI UNWIRKSAMER SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL IM PREISGEBUNDENEN WOHNRAUM MÖGLICH

24.03.2010 Fachinformation

Der BGH hat am 24. März 2010 entschieden, dass der Vermieter bei öffentlich gefördertem preisgebundenen Wohnraum die Kostenmiete einseitig um den in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelten Betrag erhöhen kann, wenn die beabsichtigte Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wegen Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel im Mietvertrag gescheitert ist. Die Klägerin war eine Wohnungsbaugenossenschaft, die an die Beklagte im Jahr 1993 eine Wohnung vermietete. Bei dieser Wohnung handelte es sich bis Ende 2008 um öffentlich geförderten Wohnraum. Im Februar 2008 teilte die Genossenschaft dem Mieter mit, dass die in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen enthaltene Klausel über die vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen nach der neuen Rechtsprechung des BGH unwirksam sei. Gleichzeitig bot sie dem Mieter an, die unwirksame Klausel im Wege einer Nachtragsvereinbarung durch eine wirksame zu ersetzen. Anderenfalls bliebe ihr keine andere Wahl als die Miete zu erhöhen, weil aufgrund der unwirksamen Klausel nunmehr sie die Schönheitsreparaturen zu tragen habe. Die Vertragsänderung lehnte der Mieter ab. Im April 2008 erhöhte die Genossenschaft gegenüber dem Mieter gemäß § 28 Abs. 4 II. BV ab 1. Mai 2008 die Miete um 60,76 Euro. Die Erhöhungsbeträge wurden vom Mieter für die Monate Mai und Juni 2008 nicht bezahlt. Daraufhin erhob die Genossenschaft Klage auf Zahlung dieser Beträge. Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass die Vermieterin im vorliegenden Fall befugt war, die Miete einseitig um den streitigen Betrag zu erhöhen. Der BGH ist der Auffassung, dass die Vermieterin mit Recht den Umstand, dass aufgrund der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht der Mieter, sondern sie selbst die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hat, bei der Ermittlung der gesetzlich zulässigen Kostenmiete in Ansatz gebracht hat. Nach § 28 Abs. 4 II. BV darf der Vermieter einen Zuschlag zur Kostenmiete in Ansatz bringen, wenn er die Kosten der Schönheitsreparatur zu tragen hat. Das war hier der Fall. Die Entscheidung ist somit für den preisgebundenen Wohnraum für den Vermieter positiv ausgefallen im Gegensatz zu der Entscheidung des BGH für den preisfreien Wohnraum, für den eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Miete nur wegen der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel nicht für zulässig gehalten wurde. Die anderslautende Entscheidung für den preisgebundenen Wohnraum lässt sich damit begründen, dass die Kostenmiete im preisgebundenen Wohnraum anders als die Vergleichsmiete bei preisfreiem Wohnraum nach Kostenelementen ermittelt wird und sich nicht nach der marktüblichen Miete richtet. Bisher liegt lediglich die Presseerklärung des Bundesgerichtshofes zum Download bereit. Sobald die Urteilsgründe vorliegen, wird der BBU berichten. Download Presseerklärung Nr. 63/2010

Downloads

102D62_06-10%20bgh-mieterhoehg-schoenh

162
PDF

