



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETERHÖHUNG ODER SCHÖNHEITSREPARATUREN ALS WAHLMÖGLICHKEIT ZULÄSSIG

21.10.2009 Fachinformation

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat mit Urteil vom 26. Mai 2009 entschieden, dass es zulässig sei, wenn der Vermieter den Mieter vor die Wahl stelle, entweder eine nachträgliche Vereinbarung über Schönheitsreparaturen zu treffen oder eine Mieterhöhung zu erhalten. Im zu entscheidenden Fall hatte eine Genossenschaft vor dem Hintergrund, dass mietvertraglich eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart war, ihre Mitglieder vor die Wahl gestellt, eine nachträgliche Vereinbarung einer wirksamen Renovierungsklausel zu treffen oder eine Mieterhöhung geltend zu machen. Ein Mitglied lehnte beides ab und wurde daraufhin von der Genossenschaft auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagt. Die begehrte Miete von 225,90 Euro lag innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieterhöhungserklärung wurde formgerecht erklärt. Die Wartefrist sowie die Kappungsgrenze waren eingehalten. Das Gericht hat entschieden, dass das Zustimmungsbegehren keine unzulässige Rechtsausübung im Sinne von § 242 BGB oder eine illegitime Nötigung darstelle. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen stelle wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung dar, das heißt, einen Teil des Entgeltes, das der Vermieter für die Wohnung erhalte. Vermieter, die eine Schönheitsreparaturklausel verwandt hätten, die nach der Rechtsprechung der letzten Jahre unwirksam sei, erlitten einen wirtschaftlichen Verlust. Daher sei das Ansinnen, diesen durch eine einvernehmliche Vertragsänderung oder durch eine nach dem Gesetz zulässige Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu kompensieren, nicht als verwerflich anzusehen. Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht abgefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/mieterhoehung-oder-schoenheitsreparaturen-als-wahlmoeglichkeit-zulaessig>