

AKTUELL

Müssen Mieter für Renovierung zahlen?

Vermieter dürfen nicht die Miete erhöhen, wenn sie Schönheitsreparaturen bezahlen

Von Peter Dorenbeck,
Rechtsanwalt in Braunschweig

Der Bundesgerichtshof hat wiederholt entschieden: Renovieren muss der Mieter in der Regel, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind, wenn also objektiv Renovierungsbedarf besteht – nicht aber, wenn mietvertragliche Klauseln dies vorschreiben.

Ein klagender Vermieter hielt eine von ihm verwendete Renovierungsklausel nach dieser Rechtsprechung für unwirksam. So bot er dem beklagten Mieter der nicht preisgebundenen Wohnung eine Ergänzungsvereinbarung an; danach sollte der Mieter anderweitig zu Schönheitsreparaturen verpflichtet werden können. Der Mieter lehnte das allerdings ab.

Nun verlangte der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung um einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die von ihm als Vermieter zu erbringenden Schönheitsreparaturen. Der Mieter verweigerte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete um diesen Zuschlag.

Zu Recht, urteilte in dritter Instanz der Bundesgerichtshof. Nach Paragraph 558 Absatz 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Einen darüber hinausgehenden Zuschlag sieht das Gesetz nicht vor.

Laut Bundesgerichtshof lässt ein Zuschlag für nicht abwägbare Schönheitsreparaturen sich auch nicht mit dem System der Vergleichsmiete in Einklang bringen.



Um die Renovierung von Mietswohnungen gibt es immer wieder Streit. Oft muss der Bundesgerichtshof entscheiden, welche Kosten der Mieter übernehmen muss. Foto: dpa

Danach bilden die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der begehrte Zuschlag orientiert sich aber an den Kosten für Schönheitsreparaturen.

Mit der Anerkennung eines Zuschlags würde daher im nicht preisgebundenen Mietwohnraum ein Kostenelement zur Begründung einer Mieterhöhung ohne Rücksicht darauf herangezogen, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären (Urteil des Bundesgerichtshof vom

9. Juli 2008, Aktenzeichen VIII ZR 181/07).

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet. Er hat hierbei ein gesetzlich vorgegebenes Zustimmungsverfahren zu beachten.

Insbesondere hat der Vermieter die Mieterhöhung in Textform zu begründen. Er muss dem Mieter erläutern, dass die bisher gezahlte Miete geringer ist als die ortsübliche

Vergleichsmiete. Und er muss ihm plausibel darlegen, dass die künftig von ihm verlangte Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Die Mieterhöhungserklärung des Vermieters führt sodann nicht automatisch zur Mieterhöhung. Sondern nur dann und nur in dem Umfang, in dem der Mieter zustimmt beziehungsweise gerichtlich zur Zustimmung verurteilt wird und damit eine Änderung seines Mietvertrages eintritt.