

# Mieterhöhung

Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Ein Vermieter kann im Rahmen einer Mieterhöhung keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn eine in einem Formalmietvertrag enthaltene Klausel, die den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam ist.

Diese Klarstellung traf jetzt der Bundesgerichtshof (BGH). Auch wenn der Vermieter wegen der unwirksamen Klausel die Kosten der zu verbringenden Schönheitsreparaturen nun selber tragen müsste, könne er dafür keinen Ausgleich durch den Mieter verlangen. Nach der gesetzlichen Vorgabe könne der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Einen darüber hinausgehenden Zuschlag sehe das Gesetz nicht vor. Er ließe sich auch nicht mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen System der Vergleichsmiete in Einklang bringen. Insoweit würden die jeweiligen Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung bilden. Der begehrte Zuschlag orientiere sich aber an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Mit der Anerkennung eines Zuschlags werde daher im nicht preisgebundenen Mietwohnraum ein Kostenelement zur Begründung einer Mieterhöhung ohne Rücksicht darauf herangezogen, ob diese Kosten am Markt durchsetzbar wären (BGH, VIII ZR 181/07).