

Sonderregelung bei preisgebundenem Wohnraum:

Ist die Klausel zu Schönheitsreparaturen unwirksam, dürfen Vermieter die Miete erhöhen

1993 hatte der Mieter seine Fürther Wohnung von einer Wohnungsbaugenossenschaft gemietet. Es handelte sich um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum. Im Februar 2008 kam Post von der Vermieterin. Sie teilte dem Mieter mit, dass nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die im Mietvertrag enthaltene Klausel zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sei.

Demnach seien ihre Mieter nicht verpflichtet, die Räume zu renovieren. Nun gebe es zwei Möglichkeiten: Entweder die unwirksame Klausel einvernehmlich durch eine wirksame zu ersetzen, dann bleibe die Renovierungspflicht beim Mieter. Oder die Miete zu erhöhen, weil dann sie als Vermieterin die Schönheitsreparaturen tragen müsse.

Auf eine Änderung des Mietvertrags ließ sich der Mieter nicht ein. Daraufhin erhöhte die Wohnungsbaugenossenschaft wie angekündigt die Miete (um 60,75 Euro monatlich). Da der Mieter sich weigerte, die Mieterhöhung zu akzeptieren, verklagte ihn die Vermieterin auf Zahlung. Der Bundesgerichtshof segnete die Mieterhöhung ab (VIII ZR 177/09).

Dass wegen der unwirksamen Klausel nicht der Mieter, sondern die Vermieterin die Kosten von Schönheitsreparaturen übernehmen müsse, habe die Vermieterin bei der Ermittlung der Kostenmiete berücksichtigt und diese heraufgesetzt. So ein Zuschlag sei vom Gesetzgeber vorgesehen und rechtmäßig.

Vermieter von frei finanziertem Wohnraum dürften in so einem Fall von den Mietern keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, um ihren zusätzlichen Aufwand auszugleichen. Bei der Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum sei anders zu verfahren. Denn: Im Unterschied zur Vergleichsmiete bei frei finanziertem Wohnraum werde die Kostenmiete nach Kostenelementen ermittelt und richte sich nicht danach, was marktüblich sei.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/sonderregelung-bei-preisgebundenem-wohnraum>