

Neues vom Bundesgerichtshof

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei Sozialwohnungen

Muss der Mieter einer preisgebundenen Mietwohnung (Sozialwohnung) keine Renovierungsarbeiten durchführen, weil die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam ist, ist der Vermieter für die Schönheitsreparaturen verantwortlich. Anders, als bei frei finanzierten Wohnungen, darf der Vermieter in diesen Fällen die so genannte Kostenmiete für die Sozialwohnung aber einseitig um einen Schönheitsreparaturzuschlag erhöhen (BGH VIII ZR 250/16). Preisgebundene Mietwohnungen unterliegen dem so genannten Wohnungsbindungsgesetz. Danach darf der Vermieter einseitig die Miete bis zum gesetzlich „zulässigen Entgelt“ erhöhen. Das ist die Kostenmiete, d.h. die Miete, die zur Abdeckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, zuzüglich Instandhaltungskosten – und dazu gehören auch die vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen. Ist im Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart, darf der Vermieter natürlich keine Kosten für Schönheitsreparaturen in die Miete einrechnen. Ist die Schönheitsreparaturklausel aber unwirksam, ist der Vermieter während der Mietzeit verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Und das berechtigt ihn dann, einen entsprechenden Zuschlag zu nehmen. Nach dem Gesetz darf der Zuschlag 10,32 Euro pro Quadratmeter und Jahr ausmachen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vor oder statt einer Mieterhöhung um den Schönheitsreparaturzuschlag dem Mieter eine Vertragsänderung mit einer wirksamen Schönheitsreparaturregelung anzubieten. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, ein entsprechendes Angebot des Mieters, die Schönheitsreparaturen zu übernehmen, anzunehmen. Das führt zu dem nur schwer nachvollziehbaren Ergebnis, dass sich die Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung – eigentlich ja positiv für den Mieter und schlecht für den Vermieter – ins Gegenteil verkehrt. Der Mieter steht nach der Mieterhöhung finanziell schlechter da, er darf die Renovierungsarbeiten auch nicht mehr kostengünstig selbst vornehmen und der Vermieter hat keinerlei Nachteile aus der unwirksamen Vertragsregelung, er hat eher Vorteile. Für den Bundesgerichtshof kein Problem: Mieter haben keinen Anspruch auf eine wirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag. Ist die Klausel unwirksam, dann gilt das Gesetz. Und das ist nach Ansicht der Karlsruher Richter ausgewogen.

Aktuelle Infos

- **Sinkende Strompreise:** Die Umlage zur Förderung erneuerbarer Energien sinkt von 6,88 Cent/kWh auf 6,79 Cent/kWh. Wenn die Stromversorger die Senkung der EEG-Umlage im vollen Umfang an die Verbraucher weitergeben, ist eine Entlastung von insgesamt 134 Millionen Euro möglich. Aus Sicht des einzelnen Haushalts fällt die Einsparung aber eher bescheiden aus: Ein Einpersonenhaushalt mit einem Verbrauch von 2.000 kWh im Jahr müsste dann 2,09 Euro weniger zahlen. Eine Familie mit einem Stromverbrauch von 5.000 kWh würde 5,24 Euro sparen. 2018 werden in vielen Städten aber auch die Kosten für die Nutzung der Stromleitungen (Netznutzungsentgelte) sinken. Bei einem Verbrauch von 5.000 kWh im Jahr müssten beispielsweise in Mannheim 58 Euro weniger gezahlt werden. Familien in Bremen könnten 54 Euro sparen, in Hannover 43 Euro, in Berlin 40 Euro und in Nürnberg 33 Euro. Nur in wenigen Fällen steigen die Netznutzungskosten, beispielsweise in Essen. Hier muss die Familie mit 5.000 kWh im Jahr 8 Euro mehr zahlen als bisher.
- **Fehlbelegungsabgabe:** Mieter in Hessen müssen eine so genannte Fehlbelegungsabgabe zahlen, wenn sie in einer öffentlich geförderten Wohnung leben und dabei eine bestimmte Einkommensgrenze um mindestens 20 % überschreiten. In Frankfurt zahlt jeder 10. Haushalt, der hier in einer Sozialwohnung lebt, diese Fehlbelegungsabgabe. Die Stadt Frankfurt hat so im ersten Jahr rund 5,16 Millionen Euro eingenommen. Der Verwaltungsaufwand liegt bei 1,3 Millionen Euro.

Mieter-Tipp

Vermieterkündigung

Der Vermieter ist weder berechtigt, fristlos zu kündigen, noch mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, wenn der Mieter seine Lebensgefährtin in die Mietwohnung aufnimmt, ohne zuvor beim Vermieter eine Genehmigung einzuholen oder dem Vermieter die Aufnahme der Lebensgefährtin anzuzeigen (LG Berlin 67 S 119/17). Zweifelhaft sei hier schon, ob überhaupt eine Pflichtverletzung des Mieters vorliegt, da der Vermieter der Aufnahme der Lebensgefährtin auf jeden Fall hätte zustimmen müssen. Selbst wenn aber ein Pflicht zur Anzeige besteht, dann könne bei einem 30 Jahre andauernden Mietverhältnis eine Verletzung dieser Anzeigepflicht keine Kündigung rechtfertigen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung
DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)