

Bundesgerichtshof weiterhin mieterfreundlich

Nachdem das oberste deutsche Zivilgericht in jahrelanger Rechtsprechungstätigkeit immer wieder Klauseln aus Mietverträgen über vom Mieter durchzuführende Schönheitsreparaturen für unwirksam erachtet hatte, musste sich der Bundesgerichtshof nun mit der Frage beschäftigen, ob der Vermieter, welcher solche teilweise unwirksamen Verträge abgeschlossen hatte, wenigstens eine Mieterhöhung veranschlagen kann, um seine zusätzlichen Kosten auszugleichen, da er nun selbst die Schönheitsreparaturen durchführen lassen musste.

Vorausgegangen war dem Verfahren vor dem Bundesgerichtshof in Karlsruhe ein Rechtsstreit, in welchem sich der Mieter weigerte, einen ergänzenden Mietvertrag mit neu aufgesetzten gültigen Klauseln zu Schönheitsreparatur abzuschließen und der Vermieter wegen dieser Weigerung wenigstens eine Mieterhöhung von monatlich 0,71 EUR/m² geltend machen wollte. Auch hiergegen verwehrte sich der Mieter.

Nachdem noch das Amtsgericht Düsseldorf dem Vermieter voll zugestimmt hatte, entschied das Landgericht Düsseldorf sodann in der Berufung, dass der Vermieter zwar eine Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen könne, jedoch nur über einen Betrag von 0,20 EUR/m² und nicht mehr. Hiergegen wendeten sich beide Streitparteien mit einer Revision zum Bundesgerichtshof, wobei nunmehr endgültig dem Mieter Recht gegeben wurde.

Da sich der Vorschlag des Vermieters zur Mieterhöhung nicht an der zulässigen ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte, sondern gewissermaßen dessen falsche Vertragsgestaltung bezüglich der Schönheitsreparaturen kompensieren sollte, lehnte der Bundesgerichtshof den Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Der Mieter müsse nicht die Fehler des Vermieters „ausbaden“, welcher nach den gesetzlichen Regelungen sowieso für Schönheitsreparaturen zuständig wäre und dies nur im Zuge der wirksamen vertraglichen Vereinbarung auf dem Mieter abwälzen kann.

Gut also für diejenigen Mieter, welche in der gleichen Position sind, wie der Mieter aus diesem Fall: Sie brauchen sich zumindest nicht vor Mieterhöhungen fürchten, die über der ortsüblichen Höhe liegen. Diese erfahren Sie übrigens problemlos bei Ihrem örtlichen Mieterverein. Sollte Ihr Vermieter trotzdem von Ihnen eine Zustimmung verlangen, können Sie sich auf das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 09.07.2008 zum Aktenzeichen VIII ZR 181/07 berufen und dies ablehnen.