

53. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“ am 12./13.11.2007 in Berlin

Schönheitsreparaturen nach der Entscheidung des BGH zu den Mustermietverträgen des Hammonia Verlages – Folgen für die Tagesarbeit

Ausgangslage:

Der BGH hat mit der Entscheidung vom 28.3.2007 (VIII ZR 199/06) die in den älteren Muster-Miet- und Nutzungsverträgen des Hammonia Verlages (HVH) enthaltene Regelung, wonach der Mieter

„zu **jeglicher** Abweichung von der bisherigen Ausführungsart“

bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen der Zustimmung des Vermieters bedarf, für ungültig erklärt. Nur in diesem Fall ist – prozessrechtlich gesehen – somit die Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen festgestellt worden. In späteren Verträgen ist die Formulierung enthalten, dass der Mieter nur der Zustimmung bedarf, wenn „**erheblich**“ von der bisherigen Ausführungsart abgewichen werden soll. Allerdings bestehen auch hier Zweifel, ob diese Klausel einer Inhaltskontrolle nach dem AGB-Recht standhalten würde, da der Begriff „Ausführungsart“ als zu unbestimmt vom BGH beanstandet wird.

In (fast) allen Mietverträgen der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften ist diese oder eine ähnliche Formulierung enthalten, da bis 1990 unter dem Vertragsmusterzwang des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes Abweichungen der Ausnahmegenehmigung durch die Aufsichtsbehörde bedurften. Die Formulierung wird wohl auch noch weitgehend bei vielen Unternehmen nach 1990 verwendet worden sein.

Dies hat zur Folge, dass die Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam ist. Damit ist die Bestimmung des BGB - § 535 maßgeblich, wonach „**der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat**“.

Seit dem Jahr 2004 hat sich der BGH mit den Bestimmungen in den Mietverträgen zu den Schönheitsreparaturen befasst und die starren Fristregelungen, die Tapetenbeseitigungsklauseln in bestimmten Vertragskonstruktionen, die Quotenregelungen, die Endrenovierungsklauseln und noch einige weitere mehr beanstandet, da sie zum Nachteil des Mieters ausgelegt werden können. Dies hat zur Folge, dass nun die Vermieter keine Ansprüche an die Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen mehr haben – im Gegenteil, bei vereinbarten Frist müsste oder muss nun der Vermieter die Renovierung der (bewohnten) Wohnung vornehmen! Fast man alle Klauseln zusammen, die der BGH bisher schon beanstandet hat, dürfte der Prozentsatz unwirksamer Klauseln insgesamt schon sehr hoch sein.

Mit Konfuzius zu sprechen – „Es ist schlimm was wir erleben – aber es könnte noch schlimmer sein!“ denn - nach Ansicht vieler Juristen ist fast schon absehbar, **dass Schönheitsreparaturen formularmäßig generell künftig nicht mehr wirksam auf die Mieter abgewälzt werden können** – die Rechtsprechung des BGH zu diesem Thema läuft darauf hinaus.

Es erhebt sich daher die Frage, wie geht man mit dieser neuen Situation angemessen um? Ist die Abwälzung der Renovierung selbst unwirksam, gibt es zunächst keinerlei unmittelbaren Ausgleich für den Vermieter im Sinn einer sofortigen Vertragsanpassung. Der entschädigungslose Wegfall der Renovierungspflicht ist Folge des § 306 Abs. 2 BGB. Man kann mit dem Mieter – einvernehmlich – Vertragsänderungen vornehmen, dies wird jedoch nicht immer zum Erfolg führen. Bei Vermietern mit nur wenigen Wohnungen oder bei (kleineren) Genossenschaften mag dies vielleicht ein gangbarer Weg sein. Aber auch hier erhebt sich die Frage, wie muss ich die neue Formulierung lauten, damit diese auch einer – künftigen - gerichtlichen Prüfung standhält?

Ein weiterer Vorschlag lautet „Renovierungszuschlag“ zur Miete und Ausführung der Arbeiten durch den Vermieter. Ob die Grundmiete einen derartigen Renovierungszuschlag – wirtschaftlich - noch zulässt, wird sicherlich nicht pauschal zu entscheiden sein. In München ist dies u.U. etwas einfacher als in vielen anderen Regionen der Republik. Die Mieten bewegen sich schon wieder deutlich auf die 12,- bis 13,- Euro pro m² und Monat hin.

Das OLG Karlsruhe hält den Renovierungszuschlag für angemessen und machbar. Strittig ist sicher, wie hoch wird oder kann ein Renovierungszuschlag angesetzt werden. Den Wert des § 28 Abs. 4 Satz 1 II. Berechnungsverordnung zu nehmen – dies wären derzeit € 8,88 je m² und Jahr bzw. € 0,74 je m² und Monat - wird nur von einem Teil der Juristen als richtig angesehen. Es gibt namhafte Kommentatoren, die den Wert der Eigenleistung mit etwa € 0,20 je m² und Monat bzw. € 2,40 pro m² und Jahr als angemessen Betrag betrachten. Ein Problem ist auch, dass der Wert des § 28 Abs. 4 nicht mehr statisch fest ist, sondern nach dem Lebenshaltungsindex – regelmäßig - angepasst wird.

Zum Renovierungszuschlag ist übrigens ein Revisionsverfahren beim BHG anhängig – mit einer Entscheidung ist voraussichtlich im Frühjahr 2008 zu rechnen.

Aber zurück zur Tagesarbeit. Was tun wir mit den möglicherweise ungültigen Schönheitsreparaturverpflichtungen z.B. bei Beendigung des Mietverhältnisses. Gibt es eine Aufklärungspflicht aufgrund der geänderten Rechtsprechung, machen wir uns ev. schadensersatzpflichtig, wenn wir den Mieter (bewusst) auffordern die „fälligen“ Schönheitsreparaturen nachzuholen usw.

Zur Aufklärungspflicht gibt es noch keine Entscheidung, aber jede Menge kritischer, sehr unterschiedlicher Würdigungen von Rechtsexperten. Warten wir mal ab, was daraus wird.

Zum Thema Schadensersatz habe ich in „Wohnungswirtschaft & Mietrecht“ 10/07 ein Urteil des LG Wuppertal vom 23.8.2007 – 9 S 478/06 gefunden, das im Tenor lautet:

„Führt der Mieter aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturverpflichtungen im Mietvertrag die Endrenovierung in der Wohnung aus, kann er vom Vermieter den Ersatz derjenigen Aufwendungen verlangen, die er für erforderlich halten durfte.“

Dieses Urteil erging zu einer (ungültigen) Endrenovierungsklausel; das Amtsgericht hat den Schadensersatzanspruch noch verneint, das Landgericht jedoch anerkannt.

Wir, die GWG München, haben – obwohl wir seit ca. 12 Jahren die Ausführungsart in des AVB's näher beschrieben haben – aus der Kündigungsbestätigung die explizite Aufforderung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen heraus genommen und weisen darauf hin, dass die Wohnung in **ordnungsgemäßem** – nicht mehr in **vertragsgemäßem** Zustand zurückgegeben werden muss. Die näheren Details bespricht der Hausverwalter mit dem Mieter vor Ort. Es erfolgt keine schriftliche Aufforderung oder Abmahnung wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen!

Ja – und nun zu der spannenden Frage: Wie handhaben Sie dieses Problem und haben bei Ihnen die Mietervereine oder sonstigen Mietervertreter, ggf. auch die Presse dieses Thema schon aufgegriffen?