

54. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“ am 5.5./6.5. in Hamburg

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

Bekannte Ausgangslage:

Der BGH hat - wie in Berlin schon besprochen - 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**.

Dies dürfte auch für Verträge gelten, die die Bestimmung enthalten, wonach der Vermieter „bei **erheblicher** Abweichung“ seine Zustimmung erteilen muss.

Der BGH hat sich an dem Wort „**Ausführungsart**“ besonders gestört.

Bedingt durch den Vertragsmusterzwang für die ehemals gemeinnützigen Vermieter ist diese oder eine ähnliche Formulierung in allen älteren Mietverträgen enthalten mit der 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“.

Aus diesem Sachverhalt resultieren Überlegungen von Vermietern durch einen Zuschlag zur Mietspiegelmietsache einen gewissen Ausgleich zu schaffen. Amts- und Landgerichte haben dazu schon unterschiedlich geurteilt. Nunmehr steht eine Entscheidung des BGH an. Diese sollte im Frühjahr 2008 fallen und ist für den 16. Juli 2008 angekündigt. (dpa-Bericht SZ vom 10. April 2008, Wirtschaftsteil).

Im Vorfeld gehen naturgemäß die Ansichten, ob eine Mieterhöhung zulässig ist, wenn in einem laufenden Mietverhältnis plötzlich der Vermieter für die Ausführung der Schönheitsreparaturen zuständig ist, weit auseinander.

Der Deutsche Mieterbund schätzt, dass ca. 75 % aller Mietverträge hinsichtlich der Verpflichtung der Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen unwirksam sind.

In dem aktuell vom BGH zu entscheidenden Fall war die Schönheitsreparaturklausel ebenfalls ungültig. Der Mieter akzeptierte die Mietanhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, lehnte jedoch einen Schönheitsreparaturaufschlag in Höhe von 71 Cent/qm ab. Das Amtsgericht Düsseldorf gab dem Vermieter Recht, das Landgericht Düsseldorf war nur mit einer Erhöhung um 20 Cent/qm einverstanden. Der BGH wird also über die Rechtmäßigkeit

bei dieser speziellen Mietvertragskonstellation entscheiden. Ob daraus eine allgemein gültige Regelung abgeleitet werden kann, bleibt abzuwarten.

Die Entscheidung des BGH könnte daher erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben. Die Frage wird aber sein, kann die Mieterhöhungen auch weitergegeben werden oder ist die Miete mit Schönheitsreparaturzuschlag am Markt nicht mehr realisierbar bzw. führt dazu, dass die Mieter kündigen und eine günstigere Wohnung anmieten?

Dazu zwei gerichtliche Entscheidungen aus jüngerer Zeit:

Das AG Frankfurt hat dem Vermieter in erster Instanz Recht gegeben und die Mieterhöhung wegen der nunmehr durch den Vermieter auszuführenden Schönheitsreparaturen für zulässig erklärt. Der Mieter ging in Berufung – es gab einen Vergleich, so dass nur noch über die Prozesskosten im Beschlussweg eine Lösung gefunden werden musste. Das OLG Frankfurt verteilte die Kosten – wie üblich nach den Erfolgsaussichten - und überbürdete dem Mieter $\frac{3}{4}$ der Kosten und dem Vermieter $\frac{1}{4}$. Das OLG ging also von der Zulässigkeit der Mieterhöhung aus, bezweifelte aber die Ansätze der II. BV. Es ließ offen – wie in der Literatur und Rechtsprechung schon teilweise vertreten -, dass möglicherweise Abschläge zu machen sind (OLG Frankfurt am Main – 28.11.2007).

Einen weiteren Fall hat das AG Ibbenbüren am 14.12.2007 behandelt. Entscheidungsinhalt:

„Welcher Zustand der Wohnung ist bei Rückgabe im Fall einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel geschuldet? “

Das AG stellte fest, dass der Zustand geschuldet wird, der bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden war. Konkret war die Wohnung in unrenoviertem Zustand mit „gebrauchter, vom Vormieter angebrachter Raufaser“ übernommen worden.

Der Mieter schuldet daher – lt. AG Ibbenbüren - tapezierte, nicht gestrichene, jedoch streichfähige Wände in der Wohnung!

Da sich noch (Muster)-Tapetenreste an den Wänden befanden und diese erst entfernt werden mussten bevor man Streifarbeiten ausführen konnte, stellte das AG fest, dass der Mieter als Schadensersatz die Kosten für das Entfernen der Tapetenreste und die Aufwendungen für das Anbringen der (ungestrichenen) Raufasertapete zu übernehmen hat.

Ganz interessant, der Zeitaufwand für das Entfernen der Tapete in Küche, Kinderzimmer, Diele und Flur wurde mit insgesamt 13 Stunden veranschlagt, der Aufwand für das Tapezieren auf 15 Stunden festgelegt.

Stundenlohn: 8,00 EURO mithin 224,-- EURO, zzgl. Kosten für das Material in Höhe von 60,47 EURO und EURO 40,-- für das Entsorgen der Tapetenreste. Den Gesamtbetrag von 324,47 EURO kann der Vermieter mit der Kautionsverrechnung verrechnen.

Eine der wichtigsten Fragen ist daher, wie geht man mit dem Problem Schönheitsreparaturen bei Abschluss neuer Mietverträge um?

Dazu hat die Richterin am 8. Senat des BGH in Karlsruhe Frau Dr. Karin Milger – also dem für Wohnraummietverhältnisse zuständigen Senat – anlässlich der 27. Tagung des Ev. Siedlungswerkes in Berchtesgaden in der vergangenen Woche geäußert, dass die schlichte Feststellung im Mietvertrag:

„Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen“

vollkommen ausreicht und die sicherste ist.

Die Quotenabgeltungsklausel ist – so Richter am AG Dortmund, Ulf P. Börstinghaus, in der gleichen Veranstaltung in Berchtesgaden - nur noch bei voll renovierten Wohnungen möglich und muss möglichst „weich“ formuliert werden. Wegen des Transparenzgebotes sollten mehrere Rechenbeispiele beigelegt werden !!

Die alten Fristen 3 / 5 / 7 sind für Verträge, die ab dem Jahr 2007 abgeschlossen worden sind unhaltbar. Die Fristen 5 / 8 / 10 Jahre (jeweils Küche/Wohnzimmer/Nebenräume) haben bessere Chancen – aber nichts ist gewiss – siehe Ausführungen von Frau Dr. Milger!

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 **ordnungsgemäßigem** – nicht mehr in **vertragsgemäßigem** Zustand zurückgegeben werden muss. Die näheren Details bespricht der/die Verwalter/in mit dem Mieter vor Ort. **Es erfolgt keine schriftliche Aufforderung oder Abmahnung wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen!**

Dem Protokoll zur heutigen Sitzung kann als PDF-Datei eine von Herrn Börstinghaus zusammengestellte und bei der Tagung in Berchtesgaden übergebene Übersicht zur aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich Schönheitsreparaturen in der Wohnraum- und Geschäftsraummieta entnommen werden.

Ja – und nun die Fragen:

- 1) Wie handhaben Sie dieses Problem bei den Altfällen und haben bei Ihnen die Mietervereine oder sonstigen Mietervertreter, ggf. auch die Presse dieses Thema aufgegriffen bzw. vertieft?
Bei unserer letzten Tagung zeichnete sich m.W. in Hamburg, Berlin und Frankfurt eine für Vermieter durchaus kritische Entwicklung ab.
- 2) Welche Vereinbarungen treffen Sie hinsichtlich der Schönheitsreparaturpflichten in neuen Mietverträgen?