

Ist die Wohnungsrenovierung doch Vermietersache?

Geht man nur nach dem Wortlaut des Gesetzes, so gehört die Erhaltung der Mietwohnung zu den zentralen Aufgaben des Vermieters. Er hat die Wasserhähne zu reparieren, die Graffiti im Treppenhaus zu beseitigen und – wenn nötig – die Wände zu tapezieren und zu streichen. Da das Gesetz aber auch durchaus Abweichungen zulässt und die Vermieter gemeinhin am längeren Hebel sitzen, wälzen letztere schon seit Jahrzehnten die Renovierungslast auf ihre Mieter ab. Zunächst begnügten sie sich noch mit der einfachen Verpflichtung des Mieters zur Übernahme der Schönheitsreparaturen, wie die Juristen diese Renovierungsarbeiten nennen. Doch spätestens seit Ende der achtziger Jahre reichte das den meisten nicht mehr.

Wegen des angespannten Wohnungsmarktes ließen sich weitergehende Veränderungen zu Lasten der Mieter recht einfach durchsetzen. In zunehmender Detailversessenheit feilten die Vermieter an ihren Klauseln und machten diese immer umfangreicher. Die Mieter sollten nun unbedingt bestimmte Fristen einhalten, hatten sich an die Gestaltungsvorgaben des Vermieters zu halten (Raufaser weiß!) oder mussten in jedem Fall bei Auszug die Wohnung nochmals renovieren. Sehr beliebt wurde auch die sogenannte Quotenklausel. Danach hat der Mieter bei Auszug – je nachdem wie lange nicht mehr renoviert wurde - die Kosten der nächsten und noch nicht fälligen Renovierung zu übernehmen. Dabei spielte der tatsächliche Zustand der Wohnung keine Rolle. Die Vermieter wussten offenbar ihre Machtposition am Markt weidlich zu nutzen.

Das führte im Ergebnis bei Mietern und Vermietern zu einem der beliebtesten Mietrechtsirrtümer überhaupt: Der Glaube, der Mieter habe die Wohnung bei Auszug in jedem Falle zu renovieren.

Doch in den letzten vier Jahren hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe das Recht der Schönheitsreparaturen einer kompletten Revision unterzogen. Nur wenige der ausführlichen Klauseln in Mietvertragsformularen hielten dem kritischen Blick der obersten Zivilrichter stand. Mittlerweile ist die Zahl der Urteile allein zu diesem Problemkreis auch für Spezialisten kaum noch überschaubar. Sogar Klauseln, die der BGH noch vor zwei Jahren als wirksam durchgewunken hatte, werden neuerdings als rechtswidrig angesehen. Derzeit darf daher wohl jeder zweite Leser dieser Zeilen davon ausgehen, dass entgegen dem Wortlaut seines Mietvertrages der Vermieter für die Renovierung seiner Wohnung zuständig ist. Denn wo es an einer wirksamen Vereinbarung fehlt, greift einfach wieder die gesetzliche Regelung.

Entsprechend laut war das Jammern im Vermieterlager. Hatte man gerade ein Urteil des BGH verarbeitet, kam schon die nächste Hiobsbotschaft aus Karlsruhe. Selbstverständlich beschäftigte man sich daraufhin intensiv mit der Frage, wie denn der erhebliche und unerwartete Rückschlag für die Vermieter auszugleichen sei. Ein mittlerweile recht verbreiteter

Ansatz will den Verlust durch einen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete kompensieren. Dazu muss der Vermieter zunächst die Vereinbarung einer wirksamen Renovierungsklausel anbieten. Lehnt der Mieter dieses Angebot ab, erhält der Vermieter zusätzlichen Spielraum zur Mieterhöhung. Der für die Wohnung im einschlägigen Mietpiegel ausgewiesene Wert soll sich um einen Betrag X erhöhen. Dieser Zuschlag ist natürlich nur mit der Mieterhöhung durchsetzbar, wenn die gesetzliche Kappungsgrenze von 20% der Nettokaltmiete in drei Jahren nicht erreicht wird. Dieses Verfahren klingt zunächst plausibel. Denn der Vermieter bliebe gleichzeitig zur Renovierung der Wohnung verpflichtet.

Diese Ansicht ignoriert jedoch einige wesentliche Punkte. Die allgemeinen Vertragsbestimmungen wurden von den Vermietern einseitig in die Vertragsverhandlungen eingebracht, ohne dass die Mieter tatsächlich darüber verhandeln konnten. Sie allein müssen sich daher auch der Gefahr der Rechtmäßigkeit dieser Vertragsbestimmungen aussetzen. Die oben dargestellte Vorgehensweise reduziert aber das Risiko des Vermieters auf Null: Entweder ist die Klausel wirksam oder er kann eine kompensierende Vertragsanpassung verlangen. Dies widerspricht allerdings dem Grundsatz, dass das Risiko einer allgemeinen Vertragsbestimmung allein bei dem liegt, der sie in die Vertragsverhandlungen einbringt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie man den Zuschlag überhaupt berechnen will. Eine Ermittlung auf Basis der zu erwartenden Kosten der regelmäßigen Schönheitsreparaturen ist ausgeschlossen. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete stellt ja keine Kostenmiete sondern eine Marktmiete dar. Angesichts der derzeitigen chaotischen Vertragssituation wird sich zudem am Markt kein belastbarer Wert ermitteln lassen. Bei der Ermittlung der Daten zum Berliner Mietspiegel 2007 konnte dieses Problem jedenfalls keine Rolle spielen. Ein Rückgriff auf kostenorientierte Pauschalen aus dem sozialen Wohnungsbau verbietet sich gleichfalls. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Kostenmiete.

Aus diesen Gründen ist die Verunsicherung bei den Vermietern auch weiterhin recht groß. Alles wartet daher gespannt auf einen neuen Urteilsspruch aus Karlsruhe. Doch schon wagen sich einzelne Vermieter aus der Deckung. Pikanterweise macht eine Genossenschaft dabei als eine der Ersten von sich reden. Die Berliner Baugenossenschaft bbg (Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet 1886) schrieb im Juli 2007 ihre Mieter an. In dem Schreiben wurde zunächst behauptet, die bbg sei durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zur Verwendung einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel verpflichtet gewesen. Was nicht ganz stimmt: Dieses Gesetz wurde 1988 aufgehoben, betraf also die meisten aktuellen Mietverhältnisse nicht mehr. Der Genossenschaft sei es völlig unverständlich, dass die vorgefertigte Verpflichtung ihrer Mieter, von der bisherigen Ausführungsart der Schönheitsreparaturen nicht abzuweichen, unwirksam sei. Raufaser weiß erscheint diesen Herrschaften offenbar noch immer als alternativlos. Die Genossenschaft bat ihre Mieter unter Hinweis auf drohende Ausfälle bei den Divi-

dendenzahlungen und angebliche Verzögerungen bei Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes um Zustimmung zur Änderung der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel. Anderenfalls sei mit einer Mieterhöhung von etwa 0,74 €/m² zu rechnen. Unerwähnt blieb, dass diese Vorgehensweise derzeit höchst umstritten ist. Eine Erklärung, wie sie diesen Wert ermittelt habe, blieb die Genossenschaft gleichfalls schuldig. Zudem hätten entgegen der Darstellung der bbg aber die meisten Mieter eine solche zusätzliche Mieterhöhung kaum zu befürchten. Sehr häufig liegen zumindest in älteren Mietverhältnissen die Mieten deutlich unter dem höchstzulässigen Wert des Mietspiegels. Daher würde eine Erhöhung um 20% die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreichen. Ein Renovierungszuschlag wäre somit nur selten durchsetzbar.

Das dreiste Vorgehen der Berliner Baugenossenschaft wie auch anderer Berliner Vermieter zielt jedoch weniger auf rechtliche Ansprüche, sondern soll offensichtlich der Einschüchterung ihrer Mieter dienen. Das von der bbg beschriebene Szenario lässt den betroffenen Mietern die Übernahme der Schönheitsreparaturen als das kleinere Übel erscheinen.

Tatsächlich erleben wir derzeit eine Machtverschiebung zugunsten der Mieter. Diese folgt der Maßlosigkeit auf Vermieterseite. Neue Mietverträge weisen denn auch wieder bescheidenere Regelungen aus. Es wird sich zeigen, ob die Mieter ihre unverhofft gewonnenen Rechte zu nutzen vermögen. Jedenfalls aber besteht kein Anlass, diese Rechte ohne Not aufzugeben. Die Eine oder der Andere sollte sogar darüber nachdenken, ob die nächste der Wohnungsrenovierung vom Vermieter erledigt werden kann ...

Folgende Klauseln sieht der BGH mittlerweile als unwirksam an:

- „Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. (...) Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“ VIII ZR 361/03
- „Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre.“ VIII ZR 178/05
- „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre).“ VIII ZR 106/05
- „Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben.“ VIII ZR 109/05
- „Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“ VIII ZR 199/06
- „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben.“ VIII ZR 316/06

26. 10. 2007

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht