

Welche gesetzlichen Neuregelungen für den Bereich der Schönheitsreparaturen sind sinnvoll?

Kurzreferat

RiAG Beate Hinkelmann, Kiel

Die Fragestellung lautet: Sollte der Gesetzgeber an der Regelung der Schönheitsreparaturen etwas ändern.

Um das zu beantworten, ist es sinnvoll, sich kurz die derzeitige Regelung zu vergegenwärtigen, und zwar im Hinblick auf die getroffene Lastenverteilung und im Hinblick auf die vorhandenen Risiken.

Zur Lastenverteilung: Die wirtschaftliche Entscheidung in §§535, 536 BGB ist nur vordergründig die, dass die Schönheitsrenovierungen zu den Lasten gehören, die dem Vermieter aufgebürdet werden. Wichtiger als die inhaltliche Regelung ist im Wohnraummietrecht fast immer die Frage der Abdingbarkeit - sie entscheidet in einem ungleichgewichtigen Markt die Frage nach der tatsächlichen Lastenverteilung.

§§ 535, 536 BGB sind in der Frage der Schönheitsreparaturen weitgehend zu Lasten des Mieters abdingbar. Dies bedeutet: der Gesetzgeber lässt die Abwälzung auf den Mieter zu, tatsächlich ist die Verteilung zu Lasten des Mieters damit die Regel.

Zu den Risiken: Für den Vermieter gibt es im Wesentlichen zwei Risiken. Das erste - fehlende oder unwirksame Regelung zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen - realisiert sich seltener, kommt aber vor. Hier gibt es Privatvermieter, die - wie auch viele Mieter - ganz selbstverständlich davon ausgehen, Schönheitsrenovierungen seien Mietersache und in selbst gefertigten Verträgen keine Regelung vornehmen. Sie können bei Mietende eine böse Überraschung erleben. Unwirksame Regelungen können sich vor allem aus dem AGB-Gesetz ergeben. Das zweite wirtschaftlich bedeutsamere Risiko des Vermieters ist das des einkommens- und vermögenslosen Mieters. Nach der derzeitigen Regelung hat der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses hohe Schadensersatzforderungen, die er zwar einklagen aber häufig nicht Beitreiben kann.

Für den Mieter besteht das Risiko, am Ende des Mietverhältnisses mit hohen Forderungen konfrontiert zu werden. Diese ergeben sich auch bei kurzen Mietverhältnissen aus der Quotenhaftungsklausel, im übrigen aus § 326 BGB, wenn der Mieter nicht renoviert. Renoviert er, um der Zahlungspflicht zu entgehen, wird er häufig mit ähnlich hohen Forderungen aus PVV konfrontiert, weil die Schönheitsrenovierungen nicht fachgerecht durchgeführt seien - über die Maßstäbe lässt sich hier unendlich streiten, mit einem fast unkalkulierbaren Prozessrisiko.

Wenn der Gesetzgeber etwas regelt, sollte er m.E. Spielraum für unterschiedliche Vertragsgestaltungen belassen, weil die Interessen der Parteien auch sehr verschieden sind. Er könnte aber evtl. Regelungen für verschiedene Grundformen mit Absicherungen für die Parteien anbieten. Eine solche Grundform könnte die einer - nur hier vorläufig so genannte - Kostenpauschale sein.

Sie könnte grob skizziert so aussehen:

- Der Vermieter ist bzw. bleibt renovierungspflichtig.
- Der Mieter schuldet zusätzlich zur Miete einen Betrag „Kostenerstattung Schönheitsreparaturen“ - der Höhe nach etwa begrenzt auf den Betrag aus dem Wohnungsbindungsgesetz
- Nimmt der Mieter turnusmäßig Schönheitsrenovierungen vor, erhält er die Pauschale insoweit erstattet.
- Der Vermieter muss die Pauschale entsprechend §550b getrennt anlegen - mit dem Unterschied, dass nicht verbrauchtes Geld ihm zusteht.

Die Idee ist nicht so neu. Derartige Vertragsgestaltungen oder jedenfalls tatsächliche Handhabungen kommen - ohne die Anlagepflicht - im preisgebundenen (oder ehemals preisgebundenen) Wohnraum vor, wenn der Vermieter die Schönheitsrenovierungen übernimmt und dafür eine entsprechend höhere Kostenmiete nach § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung erhält.

Ein Vergleich der Lasten- und Risikoverteilung kann die Vor- und Nachteile aufzeigen:

Die Lastenverteilung bleibt unverändert. Wirtschaftlich zahlt der Mieter jedenfalls in der Höhe der genehmigten Pauschale die Schönheitsrenovierungen.

(Zur Zeit sind es nach § 28 der II.BV 15,50 DM je m² jährlich. Das wären bei einer 60-m²-Wohnung monatlich 77,50 DM.)

Zu den Risiken: Wie es mit dem rechtsunkundigen Vermieter steht, hängt davon ab, was gilt, wenn die Parteien keine Regelung treffen - hier wird nur eine Variante angeboten. (Wäre der Vorschlag hier die allein mögliche Regelung, wäre der Vermieter geschützt, weil die Lastenüberwälzung schon im Gesetz geschieht.) Das Risiko unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen entsteht nicht, wenn eine gesetzlich angebotene Variante gewählt wird.

Seitens des Vermieters entfällt insbesondere das Risiko des insolventen Mieters am Ende des Mietverhältnisses. Entweder hat der Mieter renoviert, dann braucht er kein Geld. Oder der Mieter hat nicht renoviert, dann hat er das - angesparte - Kapital aus der gezahlten Pauschale - in dem genannten Beispiel wären das nach 5 Jahren: 4650,00 DM zuzüglich Zinsen. Ausgerechnet bei 4%: 5657,00 DM (ohne Berücksichtigung steuerrechtlicher Regelungen).

Seitens des Mieters entfällt das Risiko, zum Mietende hin mit hohen Forderungen überzogen zu werden. Ihn träfe aber ohne eine Anlagepflicht des Vermieters, wenn er denn renoviert, ein neues Risiko, nämlich das des zahlungsunfähigen Vermieters. Dem Risiko der Insolvenz des Vermieters wäre deshalb mit der weiteren Anlagepflicht entsprechend § 550 b II BGB (Anlage von Mietsicherheiten) zu begegnen.

Zu den Vor- und Nachteilen:

Zu den Vorteilen gehört neben der Vermeidung der beschriebenen Risiken der derzeitigen Regelung einerseits, dass mit einer besseren Erhaltung der Wohnungen zu rechnen wäre.

Es wäre zu erwarten, dass Mieter im laufenden Mietverhältnis turnusmäßige Renovierungen eher als bisher wirklich ausführen - das bringt ihnen nicht nur Kostenerstattung sondern bei Eigenleistung auch eine echte Entlohnung. Bisher gibt es für den Mieter im laufenden Mietverhältnis keine wirtschaftlichen Anreize, zu renovieren.

Ich würde mir von einer derartigen Regelung auch versprechen, dass es deutlich weniger Prozesse um Schönheitsrenovierungen gibt und dass diejenigen, die geführt werden, einfacher werden - ein Vorteil vor allem für Anwälte und Richter, aber auch für Parteien, die durch Prozesse erfahrungsgemäß stark belastet werden. Diese Erwartung muss begründet werden, weil man zunächst denken könnte, aus einem Prozess heute (am Mietende) werden jetzt ganz viele - einer für jede Renovierung. Eine solche Einschätzung würde aber der Erfahrung widersprechen, dass Mietprozesse mehrheitlich anlässlich oder nach der Beendigung des Vertrages geführt werden. Im laufenden Mietverhältnis ist die Bereitschaft zu vernünftigen, einvernehmlichen Regelungen beiderseits viel höher. Es ist auch auffällig, dass Klauseln, wie oben vorgeschlagen, in Verträgen häufiger zu finden sind - dass es aber praktisch keine veröffentlichte Rechtsprechung darüber gibt.¹

Der Nachteil dieser Regelung liegt auf der Hand: die Regelung ist teuer, weil sie von Anfang an die Kosten der Schönheitsrenovierungen ausweist. Der Mieter nimmt eine Vorfinanzierung der Kosten vor. Der Vermieter übernimmt umgekehrt wirtschaftlich einen Teil der Last „Schönheitsrenovierung“, wenn er in Zeiten ausreichenden Wohnungsangebotes die Nettokaltmiete reduzieren muss, damit der Gesamtbetrag für den Mieter akzeptabel ist. Ihn trifft außerdem zusätzlicher Verwaltungsaufwand.

Die scheinbar neuen Kosten sind allerdings tatsächlich solche, die ohnehin entstehen: Zur Zeit werden sie nur erst am Ende des Mietverhältnisses deutlich und nehmen dann bedrohliche Ausmaße an.

Die Variante einer laufenden Kostenpauschale bietet sich nicht für jeden an: Für den Vermieter ist sie vor allem dann sinnvoll, wenn er um die Einkommenssituation seiner Mieter bei Mietende fürchtet und/oder wenn er an einem guten Zustand seines Objektes ein hohes Interesse hat. Für Mieter ist sie vor allem dann sinnvoll, wenn sie durch laufende Renovierungen ihr Geld wieder zurück holen wollen und das auch nach ihren handwerklichen Fähigkeiten können. Auch für den Mieter kann darüber hinaus die Risikovermeidung zu bedenken sein. Durch die laufenden Zahlungen vermeidet er das Risiko, mit hohen Forderungen gerade bei Wohnungswechsel überzogen zu werden, wenn er das am wenigsten verkraften kann.

Die Idee ist damit nicht die einzig sinnvolle und sollte auch nicht so missverstanden werden. Sie ist auch nicht völlig unproblematisch. Erst recht fehlt noch jede Feinarbeit. Das ist aber wohl auch nicht der Sinn eines Kurzreferates, das in erster Linie Denkanstoß für eine Diskussion sein soll.

1) Aufgefunden habe ich nur die Entscheidung AG Münster, WM 1986, 370 - dort zur Verjährung von Erstattungsansprüchen.