

Welche gesetzlichen Neuregelungen für den Bereich der Schönheitsreparaturen sind sinnvoll?

Kurzreferat

RA Norbert Eisenschmid, Köln

Nach dem gesetzlichen Leitbild des § 536 BGB hat der Vermieter die vermietete Sache während der Mietzeit ohne Einschränkung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Es ist unstrittig, dass hierzu auch die sogenannten „Schönheitsreparaturen“ zählen. Ebenso unbestritten ist es allerdings, dass diese Vorschrift vertraglich abbedungen werden kann. Bei einer formularvertraglichen Abänderung sind die Vorschriften des AGB-Gesetzes zu beachten. Formulklauseln über die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter werden insbesondere an der Generalklausel des § 9 AGB-Gesetzes gemessen, nach der Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam sind, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders, hier also den Mieter, entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Die Vertragspraxis bei Wohnraummietverhältnissen hat sich bereits seit langer Zeit dahin entwickelt, dass abweichend von dem gesetzlichen Leitbild der Erhaltungsaufwand für Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird. Dies geschieht in aller Regel sowohl für die Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses wie auch für die Durchführung oder Kostentragung von entsprechenden Arbeiten anlässlich des Auszugs. Insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses sind entsprechende Regelungen außerordentlich streitträchtig. Nach groben Schätzungen kann davon ausgegangen werden, dass pro Jahr wenigstens zwei Millionen Mieterhaushalte umziehen. Damit stellt sich bei zwei Millionen Haushalten jährlich allein wegen eines Wohnungswechsels das Problem der Schönheitsreparaturen.

Während der Laufzeit eines Mietverhältnisses kann nach Erfahrungen der Mietervereine im allgemeinen davon ausgegangen werden, dass der Mieter unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen, Fristenplänen etc. seine Wohnung so herrichtet und malermäßig instand hält, wie es seinen persönlichen Bedürfnissen entspricht. Streitfälle mit dem Vermieter über „laufende“ Schönheitsreparaturen haben oftmals Stellvertretungscharakter. Sie entstehen als Reaktion auf andere Differenzen, die nicht befriedigend gelöst werden, etwa als Kompensation für eine fehlgeschlagene Kündigung oder Mieterhöhung des Vermieters.

I. Übersicht über Rechtsprechung und Literatur

Die bisher veröffentlichte Judikatur spiegelt ein großes Streitpotential wider. Sie lässt bisher bei vielen Streitfragen keine einheitliche Linie erkennen. Trotz einer Vielzahl obergerichtlicher Entscheidungen und zehn erlassener Rechtsentscheide, unter anderem des BGH, werden immer wieder neue streitträchtige Klauselkombinationen und neue Auslegungen bekannt. Eine Auswertung der juris-Datenbank mit Stand Frühjahr 2000 ergibt zu dem Themenkomplex weit über 900 Entscheidungen, davon 171 obergerichtliche Entscheidungen. Allein der Bundesgerichtshof ist hier mit 48 Entscheidungen registriert. Die zeitliche Verteilung lässt zu diesem Themengebiet keine Entspannung erkennen; während im Zeitraum von 1950 bis 1980 lediglich 171 Entscheidungen registriert wurden, entfallen auf den Zeitraum 1981 bis 1990 447 Entscheidungen und auf den Zeitraum von 1991 bis 1999 wiederum 351 Entscheidungen. In der juris-Datenbank für unselbständige Literatur, also für juristische Fachaufsätze, sind mit dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ insgesamt 288 Publikationen nachgewiesen.

Die obergerichtliche Rechtsprechung¹ geht von folgenden allgemein anerkannten Grundsätzen bei der Abwälzung von Schönheitsreparaturen aus.

1. Einzugsrenovierung

Eine obligatorische Einzugsrenovierung ist nur dann zulässig, wenn dem Mieter keine weiteren Renovierungspflichten auferlegt werden². Renoviert er freiwillig beim Einzug, dann bleibt dies bei der Beurteilung weiterer vertraglicher Pflichten unberücksichtigt³.

2. Laufende Schönheitsreparaturen

Die formularmäßige Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter soll grundsätzlich keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz darstellen.

Weitgehende Einigkeit besteht darin, dass der Mieter nicht für Abnutzungen vor Vertragsbeginn eintreten soll, sondern dass er nur für die auf seine Vertragszeit fallende Abnutzung aufkommen muss. Aus diesem Grund muss nach der Rechtsprechung der Beginn des Fristenplans mit dem Einzug übereinstimmen, unabhängig davon, in welchem Zustand (renoviert oder nicht renoviert) sich die Wohnung beim Einzug befand (BGH a. a. O.).

3. Endrenovierungs- und Abgeltungsklauseln

Zusätzlich zu den Schönheitsreparaturen nach Fristenplan während der Mietzeit wird es für zulässig gehalten, auch eine Endrenovierungsverpflichtung beim Auszug in bestimmten Grenzen zu vereinbaren⁴. Zwar wird eine Verpflichtung unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen für unwirksam gehalten⁵. Zulässig soll es allerdings sein, dass der Mieter für noch nicht ganz abgelaufene Fristen an den anteiligen Renovierungskosten beteiligt wird⁶. Diese anteilige Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit soll der Mieter dadurch vermeiden können, dass er bei Auszug „freiwillig“ nochmals renoviert.

4. Begriffsbestimmung

Zur Definition des Begriffs „Schönheitsreparaturen“ und zur Abgrenzung von anderen nicht hierunter fallenden Instandsetzungsarbeiten hat der BGH⁷ bereits in seiner Entscheidung vom 20. 9. 1961 festgestellt: „Schönheitsreparaturen sind nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken und das Streichen der Fußböden, der Fenster (von innen) und der Türen.“ Dies entspricht der Definition von Schönheitsreparaturen in der I. BV vom 20. November 1950 und geht auf eine entsprechende Regelung in § 7 Abs. 1 der Preussischen Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz vom 17. April 1924 zurück⁸.

In der Folgezeit wurde der Umfang der Schönheitsreparaturen erweitert. Schon die II. BV vom 1. August 1963 sah vor, dass zu den Schönheitsreparaturen auch das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre zählt. Der Mustermietvertrag 1976 des Bundesministeriums der Justiz hat diese erweiterte Definition aufgegriffen. Nach dem Rechtsentscheid des BGH⁹ vom 30.10. 1984 ist diese Definition allgemein anzuwenden. Sachlich begrenzt werden die Arbeiten dadurch, dass sie sich immer auf das Wohnungsinnere beziehen.

Die II. BV spricht von „Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen“. Eine formularmäßige Erweiterung der Schönheitsreparaturen sowohl auf andere Räume als auch auf andere Arbeiten wird bei der Wohnraummiete für unzulässig gehalten. Anderes soll für Individualvereinbarungen gelten. Hierbei ist allerdings der zwischenzeitlich erweiterte Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in § 24 a AGBG zu beachten, nach dem für Verbraucherverträge, insbesondere bei der Wohnraummiete, fast jede vertragliche Vereinbarung den Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfüllen dürfte. Bei der Geschäftsraummiete gilt dies nicht.

Zur geschuldeten Qualität ist es ständige Rechtsprechung, dass die Ausführung in mittlerer Art und Güte und fachmännisch erfolgen muss; Fachhandwerkerklauseln sind unzulässig¹⁰.

5. Regeln in der ehemaligen DDR

Im Gegensatz zum Bundesdeutschen Recht gab es im § 104 Abs. 2 Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR die Verpflichtung für Mieter, die laufenden Schönheitsreparaturen auch ohne vertragliche Vereinbarung durchzuführen. Diese Regelung trat am 3. 10. 1990 außer Kraft. Auf einzelne Zweifelsfragen bei Mietverträgen, die noch zur Zeit der Geltung des ZGB abgeschlossen wurden, soll hier nicht näher eingegangen werden, da es sich dabei um Übergangsrecht handelt¹¹.

6. Literaturmeinung

Die Literaturstimmen halten in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung überwiegend die Grundsätze zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen für zutreffend, die in den letzten Jahren entwickelt wurden. Somit wird insbesondere die grundsätzliche Abwälzbarkeit durch formularvertragliche Vereinbarungen akzeptiert. Der Umfang der Schönheitsreparaturen und der Fristenplan für laufende Schönheitsreparaturen sind weitestgehend genauso unstrittig wie der

Grundsatz, dass vorvertragliche Abnutzungszeiträume nicht zu Lasten des Mieters abgewälzt werden dürfen.

Eine obligatorische Anfangsrenovierung und eine obligatorische Schlussrenovierung unter Außerachtlassung der während der Mietzeit durchgeführten Arbeiten werden für unzulässig gehalten.

In jüngster Zeit werden verschiedene kritische und ablehnende Stellungnahmen zu der Frage abgegeben, ob Abgeltungsklauseln für diejenigen Fälle, bei denen zum Ende des Mietverhältnisses Fristen für die laufenden Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind, zulässig sind. Stornel kritisiert¹², dass mit Abgeltungsklauseln der § 11 Nr. 4 AGB-Gesetz unterlaufen werde, weil der Vermieter von der Verpflichtung, eine Nachfrist gemäß § 326 Abs. 1 BGB zu setzen, entlastet wird. Hensen¹³ stellt zur Diskussion, ob die Abgeltungsklausel nicht als verkappte und unzulässige Schlussrenovierungsklausel gesehen werden müsse.

II. Finanzielle Bedeutung

Die inhaltliche Rechtfertigung für die nach einhelliger Rechtsprechung mögliche Abweichung vom gesetzlichen Leitbild sieht der BGH darin, dass die vom Mieter übernommene Renovierungsverpflichtung rechtlich und wirtschaftlich ein Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung der Räume zu leistenden Entgelts darstellt (Nachweise beim BGH a. a. O.).

Korrespondierend hiermit wird die Übernahme der Schönheitsreparaturen als eine Hauptleistungspflicht definiert (vgl. bereits die Entscheidung des BGH vom 20. 10. 1976¹⁴). Mit der Entscheidung vom 15. 11. 1967 hat der BGH¹⁵ bereits festgestellt, dass der Vermieter gegen den insoweit nicht leistenden Mieter beim Auszug einen Geldersatzanspruch geltend machen kann, selbst wenn der Nachmieter die Räume auf eigene Kosten renoviert¹⁶.

Der Gesetzgeber pauschaliert bei der Ermittlung der Kostenmiete im preisgebundenen Wohnungsbau den Aufwand für Schönheitsreparaturen (§ 28 Abs. 4 II. BV). Danach können „höchstens“ dann, wenn Kosten für Schönheitsreparaturen in der sonstigen Mietkalkulation nicht enthalten sind, folgende Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr von den Mietern verlangt werden: nach dem Gesetzgebungsstand der Verordnung in der letzten Änderung aus dem Jahr 1996, die bis heute gilt, reicht die Spanne von 12,- DM bis maximal 15,50 DM; in der vorher geltenden Fassung aus dem Jahr 1992 betrug die Spanne 10,80 DM bis 14,95 DM pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Innerhalb dieser Spannen wird nach verschiedenen Baualtersklassen differenziert. Der Ordnungsgeber gibt weitere Hinweise dazu, wie Wohnungen mit unterschiedlichem Ausstattungsstand finanziell zu differenzieren sind. In der zur Zeit geltenden Fassung der Verordnung sind von dem Maximalsatz von 15,50 DM folgende Beträge abzuziehen: für Wohnungen, die überwiegend nicht tapeziert sind, 1,35 DM, für Wohnungen ohne Heizkörper 1,05 DM und für Wohnungen, die überwiegend nicht mit Doppelfenstern oder Verbundfenstern ausgestattet sind, 1,10 DM.

Der finanzielle Wert, den der Gesetzgeber dem Vermieter zubilligt, kann mit einer einfachen Musterrechnung verdeutlicht werden. Die Größe einer durchschnittlichen Mietwohnung lässt sich anhand der Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes ermitteln, die zuletzt mit Stand von 1997 folgende durchschnittliche Quadratmeterzahlen ergab: Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind durchschnittlich 67,08 m² groß, Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern umfassen durchschnittlich 88,09 m², und die durchschnittliche Größe aller Wohnungen wurde mit 87,1 m² ermittelt. Zum Zweck der Vergleichsrechnung wird hier eine Größe von 80m² Wohnfläche zugrundegelegt. Danach könnte der Vermieter unter Anwendung des Maximalsatzes von 15,50 DM pro m² und Jahr dem Mieter dann, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen trägt, pro Jahr 1240 DM zusätzlich belasten. Innerhalb der von der Rechtsprechung entwickelten Fristen für Schönheitsreparaturen kommt demnach in drei Jahren ein Betrag von 3720 DM und innerhalb von fünf Jahren insgesamt der Betrag von 6200 DM zustande. Legt man eine Gesamtmietzeit von sechs Jahren zugrunde, in der die Dreijahresfrist für die Renovierung von Küche, Bad und Duschräumen zweimal abgelaufen ist und die sonstigen Wohn- und Schlafräume, Flur, Diele und Toilette, für die eine Fünfjahresfrist gilt, einmal renoviert werden mussten, so fällt hierfür ein Betrag von insgesamt 7440 DM an. Dies ist der Betrag, den der Gesetzgeber als Maximalbetrag bei der Abwälzung der finanziellen Verpflichtung auf den Mieter für zulässig erachtet.

Die Erfahrungen in der Praxis zeigen allerdings, dass eine vollständige Renovierung der Wohnung durch einen Fachbetrieb in vielen Fällen auch bei einem durchschnittlichen Abnutzungsgrad zu diesen Kosten nicht realisierbar ist. Nach Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes werden in vielen Fällen über 10000 DM investiert und nach Auswertung der Prozessstatistiken der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG liegt der durchschnittliche Streitwert bei Prozessen um Schönheitsreparaturen bei DM 8100, bei einer Zahl von ca. 330 regulierten Streitfällen pro Jahr, wobei in diesem Durchschnittswert auch Kleinbeträge unter 1000 DM mit eingeflossen sind.

Anhand der Vergleichsrechnung lassen sich auch differenzierte Aussagen über einzelne Teile der Schönheitsreparaturen machen: für das Streichen der Heizkörper und Heizrohre setzt der Gesetzgeber 1,05 DM pro Quadratmeter und Jahr an. Daraus ergibt sich für die 80 m² große Mietwohnung ein Betrag von 84 DM im Jahr sowie 252 DM innerhalb von drei Jahren. Auch diese Größenordnung legt den Schluss nahe, dass mit den vom Gesetzgeber vorgesehenen Werten der konkrete Aufwand für die Erledigung dieser Arbeiten durch eine Fachfirma kaum bestritten werden kann.

Die Beträge, die der Gesetzgeber hier vorsieht, liegen grob in dem Bereich der von der Rechtsprechung entwickelten Wertgrenze für kleinere Instandhaltungen, der sogenannten Bagatellreparaturen. Auch hierfür sieht § 28 Abs. 3 der II. BV einen Betrag von 1,90 DM pro Monat und Wohnfläche vor; für die Musterwohnung mit 80 m² also insgesamt 152 DM pro Jahr.

Diese Kostenanalyse führt zu einem in der Rechtsprechung nicht aufgelösten Widerspruch. Die formularvertragliche Abwälzung von Instandsetzungsmaßnahmen auf den Wohnungsmieter ist nur in sehr engen Grenzen möglich¹⁷. Eine Vornahmeklausel ist im Rahmen der AGB-Bestimmungen generell unzulässig¹⁸. Die Überbürdung von Schönheitsreparaturen wird dagegen als zulässig angesehen, und zwar in unbegrenzter Höhe, obwohl sich vertragliche Abweichungen von der gesetzlichen Norm in zumutbarem Rahmen halten müssen¹⁹. Und eine Vornahmeklausel wird sogar als notwendig erkannt, um die formularmäßige Abwälzung zu sichern.

Warum werden Schönheitsreparaturen vom BGH und der Instanzrechtsprechung anders behandelt als Kleinreparaturen? Beide Maßnahmen werden ausgelöst durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Beide Maßnahmen sind nach dem Gesetz Vermieterpflichten. Beide Maßnahmen kalkuliert der Vermieter bei der Mietpreisbildung ein, soweit er sie nicht gesondert als vertragliche Leistungspflicht des Mieters vereinbart hat, wie auch viele Mietspiegel²⁰ belegen. Bei der Abwälzung beider Maßnahmen verdient der Mieter Schutz, weil sie geeignet ist, das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu stören, wie uns der BGH zu dem Bereich der Kleinreparaturen bescheinigt hat. Der Hinweis auf die vom Mieter veranlasste Abnutzung in einem zeitlichen Rahmen kann den Widerspruch nicht auflösen, weil auch sonstige Reparaturen durch den Gebrauch (Abnutzung) der Mietsache erforderlich werden; wenn auch möglicherweise in einem anderen Zeitrahmen.

Ursache der widersprüchlichen Rechtsprechung ist vielmehr eine zunehmende Atomisierung von Vermieterleistungen, die zu einer Zersplitterung des Gesamtmietzinses (Bruttomiete) führt. Für jede Teilleistung werden getrennte Regelungen aufgestellt, ohne dass auf einen einheitlichen Mietbegriff zurück gegriffen werden kann. Daher gilt es, einen Mietbegriff verbindlich festzulegen, der die gesamte Problematik der vertraglichen Leistungen, insbesondere der Reparaturverpflichtungen des Mieters einfängt, und einheitlich zu lösen vermag.

III. Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat in ihrem Mietrechts-Vereinfachungsentwurf eine gesetzliche Regelung in einem neuen §556 b E vorgesehen. Es gelang ihr allerdings nicht, hierzu einen einheitlichen gemeinsamen Vorschlag vorzulegen. Sie beschränkte sich darauf, sechs Regelungsmodelle vorzustellen (S. 141-154 des Abschlussberichtes²¹). Die Vorschläge lassen sich in zwei Gruppen gliedern: Einerseits wird entsprechend dem gesetzlichen Leitbild die Möglichkeit, Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen, ausdrücklich für unzulässig erklärt, und es wird die Möglichkeit eingeräumt, den Vermieter seinerseits vertraglich von der Durchführung freizustellen. In einer Variante (Nr. 2, S. 142) wird der Vermieter schon durch Gesetz freigestellt und nur eine Einzugsrenovierung für Mieter erlaubt. Zusätzlich wird ein besonderer Schadensersatzanspruch des Vermieters dafür gesetzlich eingeführt, dass der

Mieter „eine Verschlechterung der Mietsache zu vertreten hat“. Damit sollen nur besondere Verschlechterungen erfasst werden. Der Wortlaut umfasst aber jede Verschlechterung und dürfte in seiner Anwendung für erheblichen Streitstoff sorgen.

In der zweiten Gruppe mit der Überschrift „AGB-Regelung“ wird der Vermieter von Schönheitsreparaturen freigestellt, und für die Abwälzung auf den Mieter werden verschiedene Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen für unwirksam erklärt. Zum Beispiel werden konkrete Angaben zum Fristenplan gemacht, die anteilige Abgeltung beim Auszug sowie die Fachhandwerkerklausel werden verboten. Hierdurch werden im Wesentlichen die Ergebnisse der bisherigen Rechtsprechungsentwicklung kodifiziert.

Ein weiterer Vorschlag greift die bisherige Vertragspraxis auf, definiert die Schönheitsreparaturen und enthält den üblichen Fristenplan. Es schließen sich hier eine Reihe von zum Teil komplizierten Einzelfallregelungen an, mit denen verschiedene Ausgangssituationen unterschiedlich geregelt werden sollen (z. B. der Fall einer unrenovierten im Gegensatz zum Fall einer renoviert übernommenen Wohnung).

Bisher haben sich, soweit erkennbar, zum Ergebnis der Bund-Länder-Arbeitsgruppe lediglich die von sozialdemokratischen Ministerpräsidenten geführten Länder dadurch geäußert, dass sie einen eigenen Formulierungsvorschlag erarbeiteten. Dieser im Wesentlichen unter Federführung von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen erarbeitete Entwurf wird als vermittelnde Regelung bezeichnet. Sie orientiert sich an der Vertragspraxis und greift ergänzend durch Verbote einzelner Klauseln hier regulierend ein²².

IV. Bewertung

Bei einer gesetzlichen Regelung der Schönheitsreparaturen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Die Pflichtenverteilung nach § 548 BGB ist grundsätzlich beizubehalten. Abnutzungen durch den vertragsgemäßen Gebrauch hat der Mieter nicht zu vertreten.

2. Wird für einen engen Bereich der Schönheitsreparaturen eine gesetzliche Regelung geschaffen, ist diese als zwingende Vorschrift auszugestalten. Wird nämlich die Abdingbarkeit zugelassen, werden sich in Zukunft, wie bereits bisher, vermutlich eine unübersehbare Anzahl von Streitigkeiten über einzelne Klauseln nicht vermeiden lassen.

3. Der Begriff der Schönheitsreparatur ist neu zu fassen und zu modifizieren. Hierbei ist die bisher allgemein übliche Definition aus dem Mustermietvertrag 1976 bzw. aus § 28 der II. BV den heutigen Anforderungen anzupassen. Die zur Zeit noch gültige Definition, die noch das „Kalken von Decken und Streichen von Fußböden“ beinhaltet, ist nicht mehr zeitgemäß. Zusätzlich sind Arbeiten aus dem Begriff der Schönheitsreparaturen auszuschließen, die üblicherweise nur in sehr langen Zeitabständen tatsächlich erforderlich werden.

4. Eine vertragliche Abwälzung von Schönheitsreparaturen sollte auf wenige klarverständliche und angemessene Fälle beschränkt werden.

Die Regelung des § 548 BGB, wonach der Mieter Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache nicht zu vertreten hat, soweit diese auf einen vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, beruht auf einer fundamentalen Wertentscheidung des Mietrechts. Der Vermieter soll, wie das auch durch die Garantiehaftung zum Ausdruck kommt, den vertragsgemäßen Gebrauch gewährleisten. Die Verpflichtung des Vermieters nach § 536 BGB, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, würde aber trotz der in §§ 537, 538 BGB normierten Garantiehaftung durchbrochen, wenn der Vermieter sich solcher Pflichten entledigen könnte, die ihren Grund gerade darin finden, dass er sich dem Mieter gegenüber vertraglich zur Überlassung und Nutzung der Mietsache verpflichtet hat. Wenn der Vermieter einen Mietvertrag abschließt, muss er auch für die Grundlagen des Vertrags geradestehen. Dies rechtfertigt es, das auch in § 548 BGB zum Ausdruck kommende gesetzliche Leitbild nicht zu verändern.

Der vom BGH²³ aufgestellte Grundsatz, dass die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter einen Teil des Mietentgelts darstellt, führt nicht zwingend dazu, die Abwälzung der Schönheitsreparaturen oder Kleinreparaturen generell zuzulassen. Im Gegenteil würde unter Beibehaltung dieses Grundsatzes ein Verbot oder eine Einschränkung der Kostentragungspflicht

bzw. der Übertragung der Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter dazu führen, dass sich die „Mietpreise“ neu bilden. Einen finanziellen Nachteil würden die Vermieter somit durch eine restriktive Regelung nicht erleiden. Wird die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter – eingeschränkt – zugelassen, ist eine entsprechende gesetzliche Regelung zwingend auszugestalten. Andernfalls würde der Vermieter – wie schon heute – versuchen, das Maximum an Regelungsinhalt durch immer neue Formulierungen herauszuholen²⁴. Dies würde zu einer erneuten Klauselflut und einer großen Verunsicherung bei den Vertragsparteien führen. Eine zwingende Regelung im Wohnraummietverhältnis würde ohnehin dem gesetzlichen Leitbild am ehesten entsprechen, wie auch § 537 Abs. 3 BGB zeigt.

1. Umfang der Schönheitsreparaturen

In der Rechtsprechung und Literatur wird meist kritiklos die Definition der Schönheitsreparaturen dem Mustermietvertrag 1976 und der Regelung in der II. BV entnommen. Dies ist nicht mehr zeitgemäß. Beispielsweise wird noch vom „Kalken der Wände und Decken“ und vom „Streichen der Fußböden“ gesprochen. Beide Arbeiten sind heute kaum noch denkbar. Es ist somit überflüssig, an derartigen Regelungen festzuhalten, zumal sie auch für die Vertragsauslegung keinen Nutzen bringen²⁵.

Hinzu kommt, dass der Mustermietvertrag 1976 eine Fußnote 2 zum Absatz 2 des § 7 enthält, die kaum verständlich ist. Die Fußnote lautet: „Für preisgebundene Neubauwohnungen können nach gesetzlicher Vorschrift nur diese Reparaturen als Schönheitsreparaturen vereinbart werden“. Im Gegensatz ließe sich daraus folgern, dass für andere Wohnungen ein erweiterter Katalog vertraglich vereinbart werden darf, obwohl der BGH²⁶ dies ausgeschlossen hat. Die Instanzrechtsprechung zeigt aber, dass zu dieser Frage immer wieder Entscheidungsbedarf besteht²⁷.

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe nennt hierfür zwei unterschiedliche Vorschläge: im Vorschlag IV wird die althergebrachte Definition unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH²⁸ wiederholt, und abweichend davon wird im Vorschlag III und gleichlautend im Vorschlag IV, 3. Variante folgender Text vorgeschlagen: „Malerarbeiten (und Tapezierarbeiten) innerhalb des Wohnraums zur Beseitigung von Veränderungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind (Schönheitsreparaturen)“. In der Begründung wird zutreffend dargestellt, dass hierzu weder das Erneuern und Reinigen von Teppichböden und ebenso nicht das Versiegeln von Parkett und anderen Holzfußböden zählen.

Schönheitsreparaturen würden nur solche Arbeiten beinhalten, die die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen sollen. Arbeiten zum Ausgleich von Substanzschäden obliegen entweder dem Vermieter oder als Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung dem Mieter (Begründung S. 145, 146).

Dieser im Kern richtige Ansatz orientiert sich immer noch zu stark an dem gängigen Begriff der „Schönheitsreparatur“.

Um zu vernünftigen und tragbaren Lösungen zu kommen, sind zunächst die bislang der Schönheitsreparatur zugeordneten Gewerke näher zu untersuchen. Dabei muss man sich vor Augen halten, dass vom Begriff her die „Schönheits“-reparatur nur Arbeiten umfassen kann, die die optischen Beeinträchtigungen beseitigen. Weitergehende Arbeiten, die der Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts dienen, sind auch nach geltendem Recht vom Vermieter zu erledigen und nur in engen Grenzen vertraglich abwälzbar²⁹.

a) Tapezieren und Streichen der Wände

Das „Tapezieren“ umfasst nach bisheriger Auslegung neben der rein malermäßigen Herstellung der Decken und Wände auch das Entfernen alter und Anbringen neuer Tapeten. Einigkeit in Literatur und Rechtsprechung besteht darin, dass diese Arbeiten, also „Schönheitsreparaturen“, die vertragsgemäßen Gebrauchsspuren beseitigen sollen. Hat der Mieter beispielsweise bei Einzug eine Wohnung mit heute üblicher Rauhfaser tapete übernommen oder die Wohnung selbst tapeziert, kann er die Gebrauchsspuren leicht durch einen neuen Farbanstrich beseitigen. Ist dies nicht mehr möglich, muss der Mieter die von ihm angebrachte Tapete ersetzen. Hat der Mieter dagegen eine tapezierte Wohnung übernommen, gehört die Tapete zur Ausstattung der Wohnung mit der Folge, dass die Ersetzung der Tapete als Instandhaltung zu werten ist. Die nicht mehr streichfähige Tapete ist ein Substanzschaden, ähnlich einem abgelaufenen Teppich, der auch durch eine Reinigung nicht mehr ansehnlich wird und ersetzt werden muss. Die Malerarbeiten

erfassen somit grundsätzlich nicht das Tapezieren, sondern lediglich den Wand- bzw. Tapetenanstrich.

b) Heizkörper und Innentüren

Die herkömmliche Definition der Schönheitsreparaturen umfasst auch das Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren. Das erscheint ebenfalls nicht mehr zeitgemäß³⁰. Neuzeitliche Heizkörper sind dauerhaft so farbbeschichtet, dass ein Anstrich während der gesamten Lebensdauer des Heizkörpers nicht erforderlich ist. Ein Anstrich kann daher nur dann in Frage kommen, wenn ein Farbwechsel aus optischen Gründen gewünscht wird oder wenn konkrete Beschädigungen beseitigt werden, was allerdings nicht mehr in den Bereich der Schönheitsreparaturen fällt. Das aus früheren Jahrzehnten bekannte Abblättern der Farbe von Heizkörpern, die damals dementsprechend zu streichen waren, gehört mittlerweile der Vergangenheit an. Aus diesem Grund ist das Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren komplett aus dem Bereich der Schönheitsreparaturen zu entfernen. Im übrigen müssen in diesem Zusammenhang auch die Fristenregelungen gesehen werden. Wenn z. B. in Nassräumen Schönheitsreparaturen im Abstand von drei Jahren vereinbart werden, hat der Vermieter nach geltendem Recht auch einen Anspruch auf Neuanstrich der in dem Raum befindlichen Heizkörper, obwohl der Farbanstrich nach drei Jahren keinerlei Schäden aufweisen wird. Selbst Anstriche auf alten Heizkörpern halten problemlos zehn bis 15 Jahre ohne jede optische Beeinträchtigung. Die gleichen Überlegungen gelten für das Streichen oder gar Lackieren der Innentüren.

c) Fenster und Außentüren

Das Streichen der Fensterrahmen und der Außentür von innen muss differenziert beurteilt werden. Einerseits hat der Anstrich wegen der Farbgestaltung und wegen der „Neuheit“ des Anstrichs rein dekorative Wirkung. Zweifellos leidet mit zunehmendem Alter das Ansehen des Anstrichs auch bei vertragsgemäßem Gebrauch. Der Anstrich wird stumpf, gegebenenfalls bilden sich in der Nähe der Klinken und Griffe Abnutzungerscheinungen durch häufigen Zugriff. Dies sind rein optische Erscheinungen. Die Beseitigung kann als „Schönheitsreparatur“ bezeichnet werden. Zusätzlich haben die Anstriche aber auch substanzerhaltende Funktion. Im Gegensatz zum Anstrich von Tapeten, der keine substanzerhaltende Funktion für die Tapete oder die dahinterliegende Substanz der Wand ausübt, haben die Anstriche auf Fenster und Türen auch die Funktion, das dahinterliegende Material vor Substanzschäden, z. B. Feuchtigkeit, zu schützen. Wird beispielsweise das Holz nicht behandelt, dann können Spritzer nicht einfach abgeputzt werden, sondern ziehen ins Holz ein, und es entstehen nicht reparable Flecken. Bei Durchfeuchtung, etwa durch Kondenswasser an Fensterrahmen, können Substanzschäden eintreten. Gleiches gilt für den Korrosionsschutz von Metallfensterrahmen.

Die Vornahme eines funktionserhaltenden Anstrichs führt also auch zur Instandhaltung der Gebäudesubstanz. Da die Instandhaltung von weit größerer Bedeutung für den Vermieter ist als eine neue Dekorationsmaßnahme, muss dem auch bei der hier zu treffenden Abgrenzungsfrage Rechnung getragen werden. Die Erhaltung der Bausubstanz steht beim Fensteranstrich in jedem Fall im Vordergrund und führt zu der Bewertung als Instandhaltungsmaßnahme. Derartige Malerarbeiten sind daher ebenfalls von Schönheitsreparaturen auszukoppeln. „Schönheitsreparaturen umfassen somit Malerarbeiten, die nicht zugleich der Instandhaltung dienen und die innerhalb des Wohnraums der Beseitigung von durch vertragsgemäße Nutzung hervorgerufenen optischen Beeinträchtigungen und Gebrauchsspuren dienen“.

2. Fristenplan

Wie schon dargestellt, ergeben sich aus den heute gängigen Fristenplänen große Ungereimtheiten. Diese lassen sich unter keinem Gesichtspunkt rechtfertigen. Der Mustermietvertrag 1976, den auch die Rechtsprechung durchgängig anwendet (s. o.), hat unter bauphysikalischen Gesichtspunkten keine fachlich ableitbaren Gesichtspunkte zugrunde gelegt. Zur Lebensdauer und damit Abwohndauer der hier in Frage stehenden Gewerke gibt es keine verwertbaren wissenschaftlichen Quellen. Lediglich die seit Jahren unveränderten Angaben in der Anlage 5 der Wertermittlungsrichtlinien über die technische (nicht wirtschaftliche) Lebensdauer von Bauteilen enthält hierzu einige wenige Angaben. Danach ist die technische Lebensdauer von Tapezier- und Malerarbeiten in Ziffer 4.9 für unterschiedliche Tapetenqualitäten von vier bis zwölf Jahren angegeben. Der

Innenanstrich in Küchen und Nassräumen mit Binderfarbe ist mit drei bis fünf Jahren und in Wohnräumen je nach Farbe mit drei bis 15 Jahren angegeben. Hieraus lassen sich kaum zwingende Vorgaben für Renovierungsfristen ableiten. Ersichtlich wird aber, dass die Schönheitsreparaturen je nach Art der Arbeiten in recht unterschiedlichen Zeitabständen erforderlich werden können. Beispielsweise ist das Streichen von Innentüren aus optischen Gründen nicht vergleichbar mit dem Streichen von Wänden und auch nicht davon abhängig, in welchem Zimmer die Tür liegt. Der herkömmliche Fristenplan mit einer Differenzierung nach der Zimmernutzung orientiert sich daher im wesentlichen an der Erforderlichkeit einer Renovierung von Wand und Decke. Als Alternative bietet sich eine Regelung an, dass „nach Bedarf“ renoviert werden müsste. Hiergegen hat die Rechtsprechung allerdings bisher unter dem Gesichtspunkt Bedenken angemeldet, dass unter anderem damit der vom Vormieter bereits hinterlassene Renovierungsbedarf mit erfasst wird³¹. Will man die Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von „Schönheitsreparaturen“ regeln, muß der Zeitaspekt bei den unterschiedlichen Gewerken berücksichtigt werden. Hierfür erscheint aus meiner Sicht die ausschließliche Möglichkeit zur Verpflichtung einer Anfangsrenovierung ein geeignetes Instrumentarium zu sein. Auch das Justizministerium NRW sieht in einer solchen Regelung einen guten Weg³².

Ein Hauptvorteil einer solchen Lösung liegt in der Rechtssicherheit, weil damit sämtliche andere vertraglichen Regelungen zumindest bei der Wohnraummiete nicht mehr zulässig wären. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Mieter sich beim Einzug bzw. bei der Anmietung der Wohnung schon darüber im Klaren sein können, welcher Aufwand für Renovierungen auf sie zukommt. Ein dritter Vorteil ist, dass der Mieter die Wohnung bei Einzug so herrichten kann, wie er es gerne möchte.

Entgegen anderslautenden Auffassungen wird eine solche Regelung nicht dazu führen, dass die Wohnungsbestände zu verwahrlosen drohen. Diese Prognose ist unter mehreren Gesichtspunkten unzutreffend. Die Vermieter haben es in solchen Fällen zum einen selbst in der Hand, dies zu verhindern, da sie nach dem gesetzlichen Leitbild nach wie vor auch während der Mietzeit dafür zuständig sind, entsprechende Erhaltungsarbeiten durchführen zu lassen. Nach der Geldwerttheorie des BGH erhalten sie hierfür ja auch eine höhere Miete. Außerdem ist nicht anzunehmen, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter aus freien Stücken in einer immer mehr heruntergekommenen Wohnung wohnt. Die Erfahrungen zeigen vielmehr, dass Mieter sich ihr Zuhause während ihrer Mietzeit so herrichten, dass sie sich wohl fühlen und hierfür auch Geld und Arbeit investieren.

Die hier vorgeschlagene Regelung führt auch dann nicht zu Problemen, wenn die Mieter eine stark renovierungsbedürftige Wohnung übernehmen, diese aufwendig herrichten und nach kurzer Zeit wieder ausziehen. Wegen der Einschränkungen zum Umfang der Schönheitsreparaturen bleiben die Kosten für den Mieter überschaubar.