

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Lokalredaktion

Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

09.09.2004

Vermieter müssen selbst renovieren Die gängigen Mietverträge enthalten keine gültigen Klauseln zu Schönheitsreparaturen

Wie kürzlich bekannt wurde, hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 23.06.2004 anlässlich der Frankfurter Rechtsprechung entschieden, dass das gängige Mietvertragsformular des **Hessischen Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer** unwirksame Klauseln über Schönheitsreparaturen enthält und dass damit die Mieter entgegen dem vertraglichen Wortlaut nicht renovieren müssen. Zu erkennen ist das Formular an dem Aufdruck des Herausgebers auf der ersten Seite unten.

Ca. neunzig Prozent aller privaten Vermieter im Rhein-Main-Gebiet benutzen dieses Vertragsformular – und auch andere käufliche oder selbst verfasste (zutreffender: abgeschriebene) Exemplare enthalten meistens inhaltsgleiche Fristenregelungen. **Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften hingegen** haben sich zumeist an dem aus dem Jahr 1976 stammenden Mietvertrag der Bundesregierung orientiert, wo die Fristen nicht starr definiert, sondern als allgemeine Anhaltspunkte angegeben sind.

Festgemacht hat der BGH seine Auffassung an den „starren Fristen“, innerhalb derer die Mieter renovieren sollen. Unflexible Fristen benachteiligen die Mieter aus mehreren Gründen:

a)
Entscheidend für den Renovierungsbedarf ist nicht, wann letztmalig gestrichen wurde, sondern in welchem Zustand sich die Wohnung befindet. So kann die Wohnung nach drei Jahren bereits abgewohnt oder noch so gut wie neu sein. *(Auf diese Begründung stützt sich hier der BGH.)*

b)
Den Umfang der Schönheitsreparaturen definiert der Eigentümerverband folgendermaßen (§ 16 Ziffer 4.): „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“.

Diese Maßnahmen sind unterschiedlich lange haltbar. So kann beispielsweise ein Heizkörperanstrich nicht mit einem Wandanstrich gleichgesetzt werden.

(Diese Argumentation wurde in letzter Zeit von einigen Instanzgerichten verwandt.)

c)
Die Renovierungsklausel unterscheidet nicht, ob der Mieter bei Einzug eine abgenutzte Wohnung erhielt und daher (zwar nicht vertragsgemäß aber) praktisch gezwungenermaßen renovieren musste oder ob er in eine frisch renovierte Wohnung eingezogen ist: In beiden Fällen muss er nach Fristablauf eine Totalrenovierung durchführen. Im Fall des Einzugs in eine abgewohnte Wohnung bedeutet dies, er muss die Wohnung bei Auszug besser zurückgeben als er sie erhalten hat.

(Dieser Effekt steht im Widerspruch zum Rechtsprinzip, dass dem Mieter nicht mehr aufgebürdet werden darf, als er abgewohnt hat. Dabei gingen die Gerichte bisher von dem realitätsfremden Fall aus, dass der in eine gebrauchte Wohnung einziehende Mieter nicht bei Einzug, sondern erst nach Ablauf der Frist von 3 bzw. 5 Jahren renoviert bzw. renovieren müsste.)

Ähnlich wie die jetzt vom BGH entschiedene Frage der starrten Fristen wurde dieser Widerspruch in der Vergangenheit von der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht thematisiert.)

Verständlicherweise ist die Aufregung über das BGH-Urteil bei der Vermieterlobby groß. Man spricht von Enteignung und wird versuchen, dass Bundesverfassungsgericht anzurufen. Bei nüchterner Betrachtung handelt es sich aber nicht um eine Änderung der Rechtsprechung, sondern um das längst überfällige Aufgreifen einer noch nicht entschiedenen Frage. Wir fragen uns vielmehr, warum für die Mieter so wichtige Aspekte (z.B. auch Punkt c), s.o.) jahrzehntelang höchstrichterlich nicht behandelt werden. Damit ist vielen Mietern ein enormer Schaden entstanden.

*An dieser Stelle kommt die Eigentümerseite immer mit dem (**Enteignungs-!**)Argument, der Schaden könne nur bei den Vermietern liegen, weil diese höhere Mieten verlangt hätten, wenn sie gewusst hätten, dass der Mieter nicht renovieren muss. Dieses Argument wurde zumindest für Frankfurt am Main von der Mietspiegelhebung widerlegt. Die Datenauswertung ergab, dass die höchsten Mieten nicht etwa gezahlt werden, wenn die Mieter keine Renovierungsverpflichtung hatten, sondern genau umgekehrt. Dies lässt sich zum einen mit der großen Bandbreite der Vermietertypen erklären: Vermieter, die bei den Schönheitsreparaturen kulant sind, sind dies auch bei der Miethöhe. Eine weitere Erklärung liegt in der Situation der wohnungssuchenden Mieter: Um eine Wohnung zu bekommen, müssen Mieter bis an die Schmerzgrenze gehen. Mehr Miete würde bzw. könnte der Mieter auch nicht bezahlen, wenn die Schönheitsreparaturen vom Vermieter durchgeführt würden. Dass die Renovierungsklausel oft mit einer Forderung von tausenden von Euro verbunden ist, wird den Mietern erst bei Auszug bewusst.*

Die Vermieterlobby hat sich das Desaster selbst zuzuschreiben. Offensichtlich sitzen in den Führungspositionen der Eigentümerverbände die „scharfen Hunde“, die sich zu ihrem Vorteil und zu Lasten der Mieter immer im Grenzbereich des Zulässigen bewegt haben, weil ihnen der Profit niemals hoch genug erscheint. (Kürzlich hat der BGH bereits Mietvertragsklauseln kassiert, weil sich bestimmte Vermieter nicht nur die fristengemäße Renovierung, sondern zusätzlich eine Endrenovierung bei Auszug unterschreiben ließen.)

Wir gehen aber davon aus, dass die Mehrheit der Vermieter vernünftig ist und – wie wir – sich verwundert fragt, warum der Eigentümerverband sich nicht mit der Formulierung aus dem Mietvertrag der Bundesregierung zufrieden gegeben und stattdessen die starren Fristen eingeführt hat. Wer den Hals nicht voll genug bekommt...

In der lokalen Rechtsprechung des **Landgerichtsbezirks Frankfurt am Main** wird die Auffassung des BGH bereits seit Ende letzten Jahres vertreten. Der vom BGH entschiedene Fall basiert sogar auf einem Urteil des Landgerichts Frankfurt vom 7.11.2003 (WM 04, 88). Das hiergegen gerichtete Rechtsmittel des Eigentümers wurde mit der oben besprochenen Entscheidung zurückgewiesen.

Auch die Frankfurter Amtsgerichte scheinen in ständiger Rechtsprechung so zu entscheiden. Falls gewünscht, können Sie sich von unserem Büro das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt vom 22.6.2004 (Az.: 33 C 300/04 – 67) zukommen lassen. Das Mieterpaar wurde von Frau Rechtsanwältin Peuser vertreten.

Jürgen Lutz