

oder aus irgend einem anderen, meist vorgeschobenen Grunde. Die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes kann nicht vom guten Willen des Vermieters abhängig gemacht werden, sondern hierbei sind in erster Linie die Interessen des Mieters zu berücksichtigen. Dies ist dadurch zu erreichen, daß die frühere einengende Interpretation des Begriffes „notwendige Verwendung“ wegfällt und einer weiten Auslegung Platz macht.

Hinsichtlich der nicht notwendigen, also der „sonstigen Verwendungen“ bestimmt § 547 Abs. 2 BGB, daß der Vermieter Ersatz nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag zu leisten hat. Maßgebend ist danach, ob die Verwendung dem Interesse und dem Willen des Vermieters entspricht

Sein Interesse ist dabei objektiv festzustellen, unerheblich ist, ob der Mieter zugleich eigene Interessen mit verfolgt. Die objektive Feststellung ist derart vorzunehmen, daß die Nützlichkeit der Verwendung für die einzelne konkrete Sachlage geprüft wird. Auch hier ist eine weite Auslegung des Begriffes am Platze. Demgemäß wird man sagen können, daß alle Verbesserungen, die sich im Rahmen des Üblichen halten, wie z. B. Einbau von Doppelfenstern an Stelle einfacher Fenster, Einbau eines Wasserklosetts an Stelle eines primitiven Aborts, als objektiv im Interesse des Vermieters liegend anzusehen sind, weil jeder Vermieter an einer derartigen Verbesserung der Mietsache interessiert sein wird. Eine Ausnahme läge nur dann vor, wenn der Vermieter sein entgegenstehendes Interesse ausdrücklich künagetan hat.

Die Verwendung muß aber auch dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen. Hat der Vermieter seinen Willen bereits geäußert, z. B. dem Mieter oder einem Dritten gegenüber davon gesprochen, er beabsichtige, eine bestimmte Verbesserung vornehmen zu lassen, dann ist der Wille des Vermieters dadurch zum Ausdruck gekommen und der Mieter, der die Verbesserung durchführen läßt, hat die Sicherheit, daß diese Verwendung dem Willen des Vermieters entspricht. Wie verhält es sich aber, wenn der Vermieter nichts geäußert hat? Dann gilt dessen mutmaßlicher Wille. Dabei wird man in der Regel an mutmaßliche Wille des Vermieters, sofern keine anderen Anhaltspunkte da sind, seinen Interessen entsprechen. Daraus folgt, daß im Normalfall der Mieter die im Rahmen des Üblichen liegenden Verwendungen — wozu vor allem die allgemein gebräuchlichen Verbesserungen der Wohnung zu zählen sind — als sowohl im Interesse des Vermieters stehend, als auch dessen mutmaßlichen Willen entsprechend ansehen kann; d. h. er kann vom Vermieter die Rückerstattung der aufgewendeten Kosten verlangen.

Dieses Ergebnis entspricht nicht nur einer wirklichkeitsnahen, die gesellschaftlichen Verhältnisse in Betracht ziehenden Rechtsauffassung, sondern einfach einer Notwendigkeit. In den meisten Mietshäusern sind die Wohnungen in den letzten 10 Jahren in einen Zustand geraten, der keineswegs mehr als Normalzustand, als „vertragsgemäßer Zustand“ anzusehen ist. Trotzdem verlangt der Vermieter nach wie vor den gleichen Mietzins, der ja auf einen besseren Wohnungszustand abgestimmt war. Der Mieter würde oft gern die Wohnung wieder in einen normalen Zustand setzen oder noch die oder jene Verbesserung anbringen, die in einer ordentlich instandgehaltenen Wohnung vorhanden sind. Es ist Aufgabe der Rechtsprechung, dem Mieter die Möglichkeit zu sichern, zu einer anständigen Wohnung zu kommen; diese Aufgabe kann sie durch eine fortschrittliche, den Kern der Dinge erkennende Gesetzesauslegung erfüllen.

An den Verwendungsersatz knüpft sich ein weiterer Fragenkreis, dessen Lösung von der früheren Rechtsprechung, aber zum Teil auch in der Praxis der Preisstellen der Wohnungsämter ohne spezielle gesetzliche Grundlage entwickelt worden ist, und zwar in einer Weise, die keineswegs gutzuheißen ist. Es handelt sich um die Frage, inwieweit der Vermieter ihm entstandene Kosten auf den Mieter abwälzen kann.

Zunächst sei auf den Fall eingegangen, daß der Vermieter eine Verwendung vornimmt, also selbst die Kosten trägt, sie aber demnächst auf den Mieter abwälzen will, z. B. der Vermieter läßt (in eine Wohnung an Stelle eines bisher vorhandenen primitiven Aborts ein Wasserklosett einbauen und fordert dann vom Mieter Geldleistungen, die er als Umlage, Amortisation o. ä. bezeichnet. Wenn also beispielsweise das Wasserklosett 150,— DM gekostet hat, wird vom Mieter verlangt, er solle 50 Monate lang eine Umlage von 3,— DM zahlen. Dieser Handhabung stehen die Preisstellen durchaus nicht ablehnend gegenüber. Betrachtet man den Vorgang im wirtschaftlichen Ergebnis, so zeigt sich, daß einfach der wirtschaftlich stärkere Vermieter seine Kosten auf den wirtschaftlich schwächeren Mieter abwälzt. Nach dem Ablauf der 50 Monate hat nämlich der Vermieter seine Auslagen wieder zurückerhalten und ist obendrein noch Eigentümer des Wasserklosetts. Er hat also nicht nur seinen früheren Vermögenszustand wieder erreicht, sondern er steht noch besser da und zwar auf Grund einer Leistung des Mieters.

Diese Praxis ist, wie bereits gesagt, nicht zu billigen. Nach den auf gezeigten Grundsätzen hat der Vermieter für die angeführten Verwendungen, wenn sie vom Mieter vorgenommen werden, dem Mieter Ersatz zu leisten. Daraus ergibt sich für den umgekehrten Fall, wenn also der Vermieter die Verwendung selbst vornimmt, daß er dann vom Mieter keinen Ersatz verlangen kann, oder m. a. W. daß er seine Kosten nicht auf den Mieter abwälzen kann.

Man kann dem nicht entgegenhalten, daß die eingefügte Sache ja im Laufe der Zeit durch die Benutzung seitens des Mieters ihren Wert wieder verlore; auch die vorher vorhanden gewesene Sache wäre in der gleichen Weise abgenutzt worden und hätte gleichfalls an Wert verloren, ohne daß der Vermieter diesen Wertverlust hätte auf den Mieter abwälzen können. Dem entspricht die Regelung des § 548 BGB, wonach für die normalen Abnutzungen der Mieter nicht aufzukommen hat. Hier setzt wieder die Aufgabe der Rechtsprechung ein, den § 548 BGB in seiner vollen wirtschaftlichen Bedeutung zu erkennen und nicht am bloßen Wortlaut hängen zu bleiben und dann eine Entscheidung zu fällen, die dem Sinn der Norm gerade widerspricht. Wenn der Mieter die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Veränderungen oder Verschlechterungen nicht zu vertreten hat, dann heißt das eben, daß der Vermieter die normale Abnutzung und damit natürlich auch die normale Wertminderung nicht auf den Mieter abwälzen darf.

Die gleichen Grundsätze gelten, wenn der Mieter eine Verwendung vorgenommen hat, der Vermieter dem Mieter die Kosten zunächst erstattet, um sie später zurückzuverlangen, z. B. der Mieter läßt sich auf eigene Kosten für 100,— DM ein Doppelfenster einbauen. Der Vermieter erstattet dem Mieter die 100,— DM gegen Übereignung der Fenster, um anschließend die Miete mit einer Umlage zu erhöhen. Derartige Fälle ereignen sich häufig, da zufolge der Materialknappheit in den letzten Jahren die Vermieter die Schwierigkeiten der Beschaffung von Holz, Glas o. ä. mit Vorliebe den Mietern überließen. Wenn der Vermieter mit dem Einbau einverstanden war, dann hat nach § 547 BGB der Mieter einen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen. Ließe man nun eine Mieterhöhung zu, so käme das zumindest einer Rückforderung gleich. Es würde dem Gesetz aber direkt widersprechen, eine solche Rückforderung zu gestatten.

Der Verwendungsersatz im Mietrecht ist eine Frage, die weniger tiefgreifende rechtliche Probleme aufwirft, als vielmehr eine enorme praktische Bedeutung besitzt. Die Vielzahl von Wohnungsämtern und deren Preisstellen einerseits und die fehlende Koordinierung ihrer Arbeit andererseits haben zu einem Wirrwarr von Entscheidungen geführt und den Mangel an richtungweisenden Grundlinien deutlich werden lassen. Die Herausarbeitung von Grundlinien zur Frage des Verwendungsersatzes ist aber im Interesse einer fortschrittlichen und einheitlichen Entwicklung im Mietrecht dringend zu wünschen.

Dr. Heinze, Leipzig