

Zum Verweidungersatz im Mietrecht

Zu den Ausführungen von Heinze in NJ 1950 S. 89 f über den Verweidungersatz im „Mietrecht“ sind der Redaktion mehrere Beiträge zugegangen, denen wir, da sie sich teilweise inhaltlich decken, folgende Auszüge entnehmen:

Mit Recht hebt Heinze die Bedeutung der Frage des Aufwendungsersatzes im Mietrecht hervor. Doch bedürfen seine Ausführungen einmal einer Berichtigung, zum anderen einer Ergänzung.

Die Ansicht Heinzes, daß die nach § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Vermieter dem Mieter zu erstattenden notwendigen Verwendungen auch solche Aufwendungen umfassen sollen, die lediglich die Mietsache in einen vertragsgemäßen Zustand versetzen, kann nicht geteilt werden, weil hierbei offenbar § 538 Abs. 2 BGB übersehen ist. Diese Bestimmung regelt den Aufwendungsersatz für die Beseitigung von Mängeln, die die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern. Insoweit ist also für die Anwendung des § 547 BGB kein Raum. Verwendungen für die Wiederherstellung des zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache können nach § 538 Abs. 2 BGB grundsätzlich nur dann ersetzt verlangt werden, wenn der Vermieter mit der Beseitigung der Mängel im Verzüge ist. Die Ersatzpflicht des Vermieters setzt demnach Verschulden voraus (§§ 285, 276 Abs. 1 Satz 1 BGB). Diese Frage kann nur unter Berücksichtigung der allgemeinen und speziellen Wirtschaftslage, den Möglichkeiten der Materialbeschaffung usw., entschieden werden, wobei auch andere vordringliche Aufwendungen des Vermieters für die Mietsache und die im wesentlichen gleichmäßige Behandlung aller Mieter eines Hauses zu berücksichtigen sind. Die Beweislast dafür, ob der Vermieter die Unterlassung der Mängelbeseitigung zu vertreten hat und somit in Verzug geraten ist, richtet sich nach § 285 BGB, d. h. der Vermieter muß den Beweis seiner Schuldlosigkeit erbringen. Es geht also nicht darum, das Anwendungsgebiet des § 547 BGB (der einen Verzug des Vermieters nicht erfordert) — wie es Heinze will — auszudehnen, sondern darum, den für diese Fälle anwendbaren § 538 Abs. 2 BGB sinnvoll auszulegen. Da also für Verwendungen, die der Herstellung oder Wiederherstellung des zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache dienen, § 538 Abs. 2 BGB gilt, ist § 547 BGB auf solche Verwendungen zu beschränken, die für die Erhaltung der Mietsache selbst notwendig sind. Bei Verwendungen, die beiden Zwecken dienen, kann der Anspruch des Mieters auf jede der beiden Bestimmungen gestützt werden.

Einer Ergänzung bedürfen die Ausführungen Heinzes insofern, als bei dem Ersatz für sonstige Verwendungen lediglich das Interesse und der (wirkliche oder mutmaßliche) Wille des Vermieters behandelt worden sind. Nach §§ 547 Abs. 2, 677, 670 BGB muß aber weiter hinzukommen, daß der Mieter die Aufwendungen den Umständen nach für erforderlich halten durfte. Nur dann kommt also ein Ersatz nicht notwendiger Aufwendungen, die der Erhaltung der Mietsache dienen, in Betracht, wenn die Verwendung dem objektiven Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters (Ausnahme: § 679 BGB) entsprach und der Mieter ohne Verschulden die Verwendungen bei vernünftiger und sorgfältiger Überlegung für erforderlich halten konnte.

Amtsgerichtsrat Dr. Erwin Grunz, Berlin

Unter § 547 Abs. 2 BGB fallen weder die im Sinne von § 547 Abs. 1 „notwendigen“, noch die vom Vermieter nach § 538 Abs. 2 BGB zu ersetzenden Verwendungen, sondern diejenigen, die der Mieter sonstwie für erforderlich

bzw. „nützlich“ hält, bei denen aber — vom Mieter — bewiesen werden muß, daß sie auch dem wirklichen Interesse des Vermieters und seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprechen. Ein der Geschäftsführung (seitens des Mieters) entgegenstehender Wille des Vermieters würde nur dann nicht in Betracht kommen, wenn ohne die Geschäftsführung eine Pflicht des Vermieters, deren Erfüllung im öffentlichen Interesse liegt, nicht rechtzeitig erfüllt worden wäre (§ 679 BGB). Falsch wäre es aber, ein „wirkliches“ Interesse des Vermieters und, wie es Heinze tut, weiter anzunehmen, daß die Verwendung, wenn auch nicht seinem wirklichen, so doch mindestens seinem mutmaßlichen Willen entspreche, falls es sich um eine „allgemein gebräuchliche Verbesserung der Wohnungen“ handle. Auch der Hinweis darauf, daß dieses Ergebnis „einer Wirklichkeitsnahe, die gesellschaftlichen Verhältnisse in Betracht ziehenden Rechtsauffassung entspreche“, ist unhaltbar. Wenn Wohnungen „in den letzten 10 Jahren in einen Zustand geraten sind, der eine Verschlechterung gegenüber dem vertragsgemäßen Zustand“ darstellt, so hat der Mieter den Erfüllungsanspruch nach § 536 bzw. die Ansprüche nach §§ 537, 538 Abs. 1 und 538 Abs. 2 BGB. Es ist also keine willkürliche Verdrehung des in § 547 Abs. 2 BGB vorausgesetzten „mutmaßlichen Willens des Vermieters“ erforderlich, um die berechtigten Ansprüche des Mieters auf Instandsetzung der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 536 BGB durchzusetzen. Verbesserungen, die über diese Instandsetzungspflicht des Vermieters hinausgehen, können (abgesehen von der Ausnahme des § 679 BGB) nur mit Zustimmung des Vermieters oder bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 547 Abs. 2 BGB auf dessen Kosten vorgenommen werden. Zu unterstellen, daß sie, wenn sie sich „im Rahmen des Üblichen“ halten, wie z. B. Einbau von Doppelfenstern an Stelle einfacher Fenster, Einbau eines Wasserklosetts an Stelle eines primitiven Aborts, dem mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen, — „als objektiv im Interesse des Vermieters liegend“ anzusehen seien, ist rechtlich und volkswirtschaftlich unmöglich. Heinze hat doch wohl nicht überlegt, daß in einer Zeit, in der Millionen Wohnungen fehlen, Neubauten aber besonders wegen Materialmangels nicht errichtet werden können, es volkswirtschaftlich nicht vertretbar wäre, das noch verfügbare Material z. B. für Doppelfenster oder Wasserklosettanlagen in Altwohnungen zu verwenden, um vorhandene einfache Fenster bzw. Trockenklosetts zu ersetzen. Fehlt ja sogar manchmal zu notwendigen Instandsetzungsarbeiten für Altwohnungen das Material! Auch hat der Vermieter keinen wirtschaftlichen Anspruch auf solche „Verbesserungen“, da ja seine Mietsache auf einfache Fenster und Trockenklosetts und nicht auf Doppelfenster bzw. Wasserklosetts von der Preisstelle abgestimmt ist. Jede gewissenhafte Preisstelle berücksichtigt solche Unterschiede bei ihrem Mietzinsfestsetzungsbescheid. Nur jemand, der einseitig den Mieter Standpunkt vertritt, kann sich Heinzes Rechtsauffassung anschließen. Er beachtet dabei nicht, daß Millionen „Vermieter“ heutzutage Mieter sind, die einen Teil ihrer Mieträume untervermietet haben, und daß der größte „Vermieter“ die öffentliche Hand ist. Was würden wohl z. B. die Grundstücksverwaltungen der Länder, Kreise oder Kommunen, die Reichsbahndirektionen, die Oberpostdirektionen, die Leiter der volkseigenen Betriebe, die Verwalter volkseigener Miethäuser (von den gemeinnützigen Wohnungsbeschaffungs - Vereinigungen mit ihren Zehntausenden von Mietwohnungen gar nicht zu sprechen) zu den Anregungen Heinzes sagen, allen Mietern, die sich Doppelfenster oder Wasserklosetts an Stelle vorhandener einfacher Fenster und Trockenklosetts wünschen, rechtlich zu ermöglichen, solche Verbesserungen auf Kosten ihres Vermieters ohne dessen Willen ausführen zu lassen? Es ist nicht abzusehen, welche Folgen die Verwirklichung der Heinzeschen Anregungen haben würde!

Amtsrichter Dr. Weichelt, Gotha