

Dienen Aufwendungen des Mieters weder der Herstellung der Bewohnbarkeit noch des vertragsmäßigen Zustands der Wohnung, handelt es sich um sonstige Verwendungen, bei denen der Mieter nur entsprechend § 547 Abs. 2 Ersatz erhalten kann.

Unklarheiten bestehen häufig über die Ersatzansprüche des Mieters bei Ausführung sogenannter Schönheitsreparaturen. Dieser Begriff ist dem BGB fremd. Er wurde vom kapitalistischen Vermieter geschaffen, der bestrebt war, die für ihn kostspielige Instandhaltungspflicht gemäß § 536 BGB mittels diktiert Verträge weitestgehend auf den Mieter abzuwälzen. Infolge des ökonomischen Übergewichts, das die Wohnungsnot im Kapitalismus dem Vermieter über den Mieter gab, war der Mieter gezwungen, auf die Vertragsbedingungen des Vermieters einzugehen. Den geringsten Widerstand leistete er hinsichtlich der Übertragung der Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnung, da er am äußeren Eindruck der von ihm gemieteten Räume am meisten interessiert war und in der Übernahme solcher Reparaturen auch eine Möglichkeit sah, die Wohnung nach seinem Geschmack auszugestalten. Diese Instandsetzungsarbeiten wurden als Schönheitsreparaturen bezeichnet. Nach der Begriffsbestimmung des § 7 der Preußischen VO über die Mietzinsbildung vom 17. April 1924 (GS. S. 474), die sich allgemein durchgesetzt hat, fallen darunter das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Fenster und Türen.

Eine derartige Übertragung der Vermieterpflichten auf den Mieter ist seit dem 15. Oktober 1937 nur noch mit Zustimmung der Preisstelle beim Vorliegen besonderer Gründe zulässig⁷. Sie entspricht grundsätzlich nicht unseren heutigen gesellschaftlichen Verhältnissen.

Dennoch haben Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen unter bestimmten Voraussetzungen bei uns noch Bedeutung. Übernahme der Mieter einer Wohnung, für die die gesetzliche Miete nach dem Reichsmietengesetz⁸ zu zahlen war, vertraglich die Durchführung der Schönheitsreparaturen, dann war er berechtigt, 4 Prozent der Friedensmiete von der gesetzlichen Miete einzubehalten. Führte er die Schönheitsinstandsetzungen nicht aus, konnte der Vermieter diese Arbeiten wieder übernehmen und war dafür berechtigt, die volle gesetzliche Miete zu verlangen⁹.

Mietverträge aus der Zeit des Reichsmietengesetzes sind heute noch in Kraft. Durch den bei uns bestehenden Mietpreisstopp gilt für einige Wohnungen noch die damalige gesetzliche Miete mit der 4-Prozent-Klausel, und damit besteht auch noch die Pflicht einiger Mieter zur Durchführung von Schönheitsinstandsetzungen.

Aus dem Vorhergesagten ergibt sich, daß ein Vermieter nur dann von der Durchführung der Schönheitsreparaturen befreit ist, wenn er nachweisen kann, daß eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen ihm und dem Mieter besteht und, falls die Vereinbarung nach dem 15. Oktober 1937 getroffen worden ist, dazu die Zustimmung der Preisbehörde vorliegt, und daß die nach dem Reichsmietengesetz gesetzmäßige Miete entsprechend gekürzt worden ist. In allen übrigen Fällen hat er nach § 536 BGB sämtliche Erhaltungsarbeiten durchzuführen. Auch da, wo der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, ist Voraussetzung, daß die Wohnung bei Übernahme tadellos im Stand war. Es ist unzulässig, die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen, obwohl die Abnutzung vom vorherigen Mieter herrührte. Es liegt eine indirekte Mieterhöhung und damit ein Verstoß gegen die Preisstoppbestimmungen vor, wenn der Mieter Instandsetzungsarbeiten auf seine Kosten übernimmt, obgleich er Beträge für die Ausführung von Erhaltungsarbeiten laufend mit der Miete an den Vermieter entrichtet.

⁷ Erlaß vom 1. März 1938 (MittBl. I S. 7), abgedruckt bei Legier, Preisbildung und Preisüberwachung für Mieten, Pachten und im Grundstücksverkehr, Berlin 1956, S. 205. Dieser Erlaß muß auch jetzt noch als Rechtsquelle angesehen werden.

⁸ Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. I S. 273) in der Fassung vom 20. April 1936 (RGBl. I S. 380).

⁹ vgl. § 7 der genannten Preußischen VO, die als AusführungsVO zum Reichsmietengesetz erlassen wurde.

§ 3 des Mustermietvertrages für volkeigene Werkwohnungen vom 7. November 1952 (GBl. S. 1187) stellt fest, daß im Mietpreis auch die Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten sind. Damit soll lediglich ausgedrückt werden, daß für diese Verträge, im Gegensatz zu Mietverträgen im Kapitalismus, der gesetzliche Zustand des § 536 BGB gilt, wonach der Vermieter sämtliche Instandsetzungsarbeiten auszuführen hat, und ein dementsprechender Betrag für Reparaturen in den Mietzins einkalkuliert worden ist. Der Mustermietvertrag der 1. DB zur WLVO^{10 11} kennt den Begriff der Schönheitsreparatur nicht mehr. Hier gilt § 536 BGB ebenfalls uneingeschränkt. Beim Abschluß neuer Mietverträge sollte der Begriff grundsätzlich nicht mehr verwendet werden, da die auf der kapitalistischen Gesellschaftsordnung beruhenden Gründe für eine Herauslösung der Schönheitsinstandsetzungspflicht aus der allgemeinen Instandsetzungspflicht nach § 536 BGB und ihre Übertragung auf den Mieter bei uns nicht mehr bestehen. Hat die Preisstelle gelegentlich noch solche Vereinbarungen genehmigt, sind diese nur bei einer entsprechenden Kürzung des Mietzinses gültig.

Die Verwirklichung der Ersatzansprüche des Mieters ist in einigen Fällen z. Z. noch problematisch. Da die Hinderungsgründe jedoch nicht auf rechtlichem, sondern auf ökonomischem Gebiet liegen, soll die Problematik nur kurz Umrissen werden, ohne daß bereits konkrete Lösungsvorschläge gemacht werden können.

Im Rahmen der drei genannten Anspruchsgrundlagen gibt das Gesetz dem Mieter die Möglichkeit, über die Mittel des Vermieters unabhängig von dessen Willen zu verfügen. Daraus entstehen in der Praxis Schwierigkeiten.

Im Normalfall muß man davon ausgehen, daß der Vermieter regelmäßig einen bestimmten Prozentsatz des Mietpreises zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus § 536 BGB erhält und daß dieser Satz im allgemeinen auch ausreichend ist, die Kosten für die anfallenden Instandsetzungen zu decken. Verwendet der Vermieter diese Mittel nicht pflichtgemäß, ist der Mieter zur Selbsthilfe berechtigt, und es ist billig, daß er seine Aufwendungen ersetzt erhält. Macht der Mieter sonstige Verwendungen, ist dadurch grundsätzlich eine Werterhöhung der Mietsache eingetreten, durch die der Vermieter zur Ersatzleistung verpflichtet ist.

Die Diskrepanz, die in vielen Häusern zwischen den vorhandenen Reparaturgeldern, dem durch die Kriegsfolgen erhöhten Wiederherstellungsbedarf und den gestiegenen Reparaturkosten bestand, ist trotz der umfassenden Maßnahmen unseres Staates¹¹ noch nicht völlig beseitigt. In diesen Fällen erscheint es nicht angelegentlich, daß ein einzelner Mieter über die Reparaturgelder des Hauses zu seinen Gunsten disponieren kann. Hier muß bis zur endgültigen Lösung des Problems noch an die Einsicht der Mieter appelliert werden, nicht in jedem Falle von ihren Rechten nach §§ 538 Abs. 2 und 547 BGB Gebrauch zu machen, sondern gemeinsam mit dem Vermieter und den übrigen Mietern zu beschließen, welche Reparaturen als vordringlich im Rahmen des Möglichen durchgeführt werden.

Problematisch ist es auch, ob Mietern volkseigener Wohnungen ein freies Verfügungsrecht zugebilligt werden kann, weil die Mittel unserer volkseigenen Wohnungsverwaltungen plangebunden sind. Da bei den Wohnungsverwaltungen ein Reparaturfonds eingeplant ist, muß diese Frage hinsichtlich der Aufwendungen zur Herstellung des vertragsmäßigen Zustands grundsätzlich bejaht werden. Mittel für sonstige Verwendungen sind indessen z. Z. nicht im Plan vorgesehen.

^{10 11} I. DB zur VO über die Lenkung des Wohnraums vom 6. Juni 1956 (GBl. I S. 505).

¹¹ vgl. u. a. AO über die Kreditgewährung bei Um- oder Ausbau bzw. Wiederherstellung von teilweise zerstörtem Wohnraum sowie bei Reparaturen an Wohnhäusern auf Anordnung der Räte der Städte und Gemeinden vom 1. August 1956 (GBl. I S. 619), VO über die Finanzierung und Instandhaltung verfallenen oder vom Verfall bedrohten Wohnraums sowie des Um- und Ausbaus zusätzlichen Wohnraums privater Hauseigentümer vom 24. Januar 1957 (GBl. I S. 90) nebst I. DB vom 15. Juli 1957 (GBl. I S. 387) und VO über die Verbesserung der Verwaltung volkseigenen Wohnraumbesitzes vom 24. Januar 1957 (GBl. I S. 89) nebst I. DB vom 7. Juni 1957 (GBl. I S. 349).