

Ein ewiges Streitthema: Schönheitsreparaturen

Was passiert, wenn der Mieter „aus Versehen“ renoviert? Im Zusammenhang mit einer unwirksamen Renovierungsklausel hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 27.05.2009 (AZ.: VIII ZR 302/07) eine weitere Rechtsfrage geklärt. Damit wurden die Vermieterrechte abermals erheblich eingeschränkt. Bei einer unwirksamen Endrenovierungsklausel ist der Vermieter heutzutage einem Erstattungsanspruch ausgesetzt, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Regelung vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt.



Brigitte Batke-Spitzer
Produktmanagerin der Haufe
Akademie für Immobilienwirtschaft und -management

Dieses Thema wird die Vermieter und Gerichte in der Zukunft immer mehr beschäftigen; denn ein großer Teil der Mietverträge genügen nicht den strengen Anforderungen des BGH.

So argumentiert der Bundesgerichtshof

Der Bundesgerichtshof argumentierte, dass der Vermieter ungerechtfertigt bereichert sei, wenn der Mieter bei seinem Auszug renoviert, obwohl die Vertragsregelung unwirksam und er zu diesen Arbeiten tatsächlich nicht verpflichtet war (§§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB).

Der Wert der rechtsgrundlos erbrachten Leistung bemisst sich nach dem Betrag der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung für die ausgeführten Renovierungsarbeiten. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass Mieter bei Ausführung von Schönheitsreparaturen regelmäßig von der im Mietvertrag eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen, die Arbeiten in Eigenleistung zu erledigen oder sie durch Verwandte und Bekannte erledigen lassen. In diesem Fall bemisst sich der Wert der Dekorationsleistungen üblicherweise nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.

Was sind die Konsequenzen für den Vermieter?

Strittig ist, dass ein höherer Wert deshalb anzusetzen ist, wenn der Mieter beruflich als Maler und Lackierer tätig ist und die Durchführung der Schönheitsreparaturen damit möglicherweise Gegenstand seines in selbständiger beruflicher Tätigkeit

geführten Gewerbes war. Dem Vermieter kann kein Verschuldensvorwurf wegen der Verwendung unwirksamer Klauseln gemacht werden. Ebenso scheidet auch ein Aufwendungsersatzanspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag aus. Der Mieter, der aufgrund vermeintlicher Verpflichtung Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig. Denn mit der Vornahme der Schönheitsreparaturen will der Mieter eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung an den Mieträumen anzusehen ist.

Fazit ist: Der Vermieter sollte vom Mieter keine Endrenovierung verlangen, wenn er weiß, dass die Renovierungsklausel im Mietvertrag unwirksam sein könnte. Es wird in der Anwaltschaft diskutiert, dass gemäß § 814 BGB ein Anspruch auf ungerechtfertigte Bereicherung aber dann nicht bestehe, wenn der Leistende, also hier der Mieter gewusst habe, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Dieser Einwand könnte somit dem jeweiligen Mieter entgegengehalten werden. Für vorfristige Renovierung oder Luxusrenovierung besteht im Übrigen kein Ersatzanspruch.

Die dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB für den Bereicherungsanspruch wegen einer nicht geschuldeten Renovierung fängt mit dem Beginn des Jahres 2010 an zu laufen, denn die Grundsatzentscheidung des BGH ist erst im August 2009 veröffentlicht worden. Vor diesem Zeitpunkt war die Rechtslage ungeklärt. Für Renovierungsleistungen, die älter sind, gilt die 10jährige Verjährungsfrist des § 199 Abs. 4 BGB. Diese beginnt mit der Entstehung des Anspruchs (§ 200 BGB). Mit einer Prozesslawine darf also durchaus gerechnet werden. ►

Leitsatz des BGH (Az.: VIII ZR 302/07)

a) Ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheits-reparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist.

b) Der nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.

Weitere Informationen finden Sie als Abonnent des Produkts „VerwalterPraxis Professional“ unter Haufe Index (HI) 2298412. ■

Wie Sie sich beim Thema Schönheitsreparaturen vertraglich korrekt absichern, erfahren Sie in den Seminaren:

■ **Mietrecht 2010 für Praktiker**

www.haufe-akademie.de/9617

■ **Gewerbliches Mietrecht kompakt**

www.haufe-akademie.de/8725

Kontakt

Haufe Akademie GmbH & Co. KG

Lörracher Straße 9 · 79115 Freiburg

E-Mail: service@haufe-akademie.de

Telefon: 0761 4708-811

www.haufe-akademie.de