

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

BGH zum Kostenerstattungsanspruch des Mieters bei Renovierung trotz unwirksamer Klausel

Am 27.05.2009 hat der für Wohnraummietsachen zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes unter Az. VIII ZR 302/07 verkündet, dass der Mieter einen Kostenerstattungsanspruch gegen den Vermieter geltend machen kann, wenn der im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Wohnungsmietvertragsklausel vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt.

1. Der Sachverhalt

Der Mietvertrag bestand seit 1999. Die Mieter renovierten 2004 die Wohnung und kündigten später zum 31.05.2006. Vor Rückgabe der Wohnung renovierten sie diese nochmals in der Annahme, hierzu verpflichtet zu sein. Im Kostenerstattungsprozess verlangten sie 9 € / m² Wand- und Deckenfläche. Die Mieter hatten in den Vorinstanzen verloren, jedoch vor dem BGH dem Grunde nach obsiegt. Wegen der notwendigen Feststellungen zur Höhe des Anspruchs wurde die Sache an das Berufungsgericht LG Frankfurt a.M. zurückverwiesen.

2. Die Entscheidung

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes bestehe zwar weder ein – in der Literatur bislang diskutierter - Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag noch ein verschuldensabhängiger Schadenersatzanspruch gegen den Vermieter.

Der Mieter habe jedoch einen Rückerstattungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß §§ 812 I, 818 II BGB, weil die Leistung mangels wirksamer Endrenovierungsklausel ohne Rechtsgrund erbracht worden sei.

Nach der Pressemitteilung der BGH bemesse sich die Anspruchshöhe nach der üblichen – hilfsweise einer angemessenen – Vergütung. Abzustellen ist daher auf die Ortsüblichkeit.

Sofern der Mieter die Leistungen selbst erbracht hat oder durch Bekannte erledigen ließ, bemesse sich der Anspruch neben dem Freizeiteinsatz nach dem Materialwert und dem was der Mieter als Vergütung für seine privaten Helfer aufbrachte oder hätte aufbringen müssen. Dabei sei der Leistungswert nach § 287 ZPO zu schätzen. Sofern der die Renovierung selbst ausführende Mieter selbst beruflich als Maler tätig sei, komme auch ein höherer Ersatzanspruch in Betracht.

Jeder Vermieter ist daher gut beraten, die Wirksamkeit der in seinen Verträgen verwendeten Klauseln nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung kritisch zu bewerten.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE