

## Erstattung von Renovierungskosten durch den Vermieter bei ungültiger Renovierungsklausel

Mit Urteil vom 27. Mai 2009 entschied der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter bei einer unwirksamen Endrenovierungsklausel im Mietvertrag Anspruch auf Erstattung der Kosten für eine Renovierung hat, die er im Glauben an die Gültigkeit der Regelung vor dem Auszug durchführte.

Im hier entschiedenen Fall bewohnten die Kläger seit 1999 eine Mietwohnung des Beklagten, die sie 2004 renovierten. Im März 2006 kündigten die Kläger das Mietverhältnis. Da sie glaubten, dazu verpflichtet zu sein, führten sie eine Endrenovierung durch, für die ihnen der eigenen Auffassung nach, ein Ersatzanspruch zustände, da aus ihrer Sicht keine wirksame Verpflichtung für die Durchführung von Schönheitsreparaturen bestand.

Die Kläger forderten einen Ersatz von 9 EUR je qm Wand- und Deckenfläche – insgesamt 1.620 EUR. Die Klage hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg und auch die Berufung wurde durch das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof urteilte jedoch anders: da die Mieter die Schönheitsreparaturen ohne wirksame Endrenovierungsklausel – und folglich ohne Rechtsgrund – durchgeführt hätten, seien diese als **ungerechtfertigte Bereicherung** des Vermieters im Sinne des § 812 Abs. 1 und § 818 Abs. 2 BGB zu sehen. Die Bemessung des Wertes für Leistungen, die rechtsgrundlos erbracht wurden, erfolgt nach der üblichen bzw. angemessenen Vergütung, die solche Renovierungsarbeiten grundsätzlich begründen. Es darf jedoch nicht außer Acht bleiben, dass laut Mietvertrag in der Regel die Möglichkeit besteht, Reparaturen und sonstige Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen oder sie von Familienangehörigen und Bekannten durchführen zu lassen. Wird hiervon Gebrauch gemacht, bemisst sich der Wert der Leistung in der Regel allerdings danach, was der Mieter – unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes – in Materialkosten und Vergütung für die Arbeitsleistung der von ihm engagierten Helfer investiert hat oder was er hätte investieren müssen. Die Schätzung des Wertes der erbrachten Leistungen erfolgt durch die Gerichte (§ 287 ZPO). Im entschiedenen Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Kläger als selbständiger Maler und Lackierer tätig war. Die durchgeführte Renovierung könnte gegebenenfalls im Bereich seines beruflichen Gewerbes liegen, so dass hier unter Umständen noch ein höherer Wert angesetzt werden kann.

Der Bundesgerichtshof ist jedoch nicht der Ansicht, dass hier eine Ersatzpflicht auf Basis eines Schadensersatzanspruches vorliegt, da dem Beklagten kein Verschuldensvorwurf gemacht werden kann.

Der Zivilsenat stellt sich auch gegen die Auffassung der Vorinstanz, dass die Kläger einen Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen aus einem Geschäft ohne Auftrag hätten. Führt ein Mieter Schönheitsreparaturen in seiner Wohnung durch, handelt er nur innerhalb seines Rechts- und Interessenskreises und nicht in dem des Vermieters. Er erbringt hier eine Leistung, die aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht als Teil des von ihm geschuldeten Entgeltes für die Gebrauchsüberlassung zu sehen ist.

Die Sache wurde jedoch vom Bundesgerichtshof an das Berufungsgericht zurückverwiesen, da die Höhe des Anspruches aus der Bereicherung des Beklagten noch festgestellt werden muss.

Eine Information von:

Rechtsanwalt David Frinken  
Fachanwalt für Familienrecht  
Brunnenallee 31 a  
53332 Bornheim  
[www.ra-frinken.de](http://www.ra-frinken.de)  
frinken@ra-frinken.de