



Schönheitsreparaturen

Mieter renoviert bei Mietende – Vermieter muss zahlen

In den vergangenen Jahren hat der Bundesgerichtshof eine Vielzahl von Klauseln, die den Mieter zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, für unwirksam erklärt. Nunmehr hat er in der Entscheidung vom 27.05.2009 (Az.: VIII ZR 302/07) dazu Stellung bezogen, ob der Mieter, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, die dafür verauslagten Kosten vom Vermieter zurückverlangen kann.

Unwirksame Endrenovierungsklausel

Vorab wird darauf hingewiesen, dass bereits durch Rechtsentscheid des OLG Hamm vom 27.02.1981 klargestellt wurde, dass ein Mieter durch eine Formulklausel nicht zu einer Endrenovierung verpflichtet werden kann, da eine solche Regelung den Mieter unangemessen benachteiligt und deshalb wegen Verstoßes gemäß § 307 BGB unwirksam ist.

Ferner hat der BGH im Urteil vom 14.05.2003 (Az.: VIII ZR 308/02) entschieden, dass durch das Zusammenwirken einer solchen ungültigen Endrenovierungsklausel und der Verpflichtung des Mieters zur regelmäßigen Vornahme von Schönheitsreparaturen ein Summierungseffekt entsteht, der zu einer übermäßigen Benachteiligung des Mieters führt, so dass beide Klauseln unwirksam sind. In der Entscheidung vom 12.09.2007 (Az.: VIII ZR 316/06) hat der BGH darauf verwiesen, dass auch eine isolierte formularvertragliche Endrenovierungsklausel unwirksam ist, selbst wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht vereinbart wurde.

In dem nunmehr entschiedenen Fall hatte der BGH zu klären, ob der Mieter seine Kosten, die er für eine Endrenovierung verauslagt hatte, zu der er nicht verpflichtet war, vom Vermieter zurückverlangen kann.

Schadensersatzanspruch

In der Begründung verweist der BGH zunächst darauf, dass ein Mieter, der in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer Endrenovierungsklausel dennoch renoviert, vom Vermieter Schadensersatz verlangen kann, wenn der Vermieter seine vorvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme schuldhaft verletzt hat.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH verletzt nämlich derjenige, der allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die unwirksame Klauseln enthalten, seine vorvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber seinem Vertragspartner und macht sich, wenn ihm ein Verschulden angelastet werden kann, sogar schadenersatzpflichtig, wenn der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer solchen Klausel Aufwendungen tätigt.

Eine solche vorvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme kann ein Vermieter verletzen, wenn er schuldhaft eine unwirksame Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Mietende verwendet und der Mieter daraufhin in der irrigen Annahme der Wirksamkeit dieser Regelung die Renovierung ausführt. In diesem Fall macht sich der Vermieter schadenersatzpflichtig und muss dem Mieter die von ihm verauslagten Aufwendungen erstatten.

Ein solches Verschulden, das zum Schadenersatz verpflichtet, liegt beispielsweise dann vor, wenn der Vermieter eine solche Endrenovierungsvereinbarung in einem Formularvertrag verwendet, obwohl er weiß, dass diese unwirksam ist.

Allerdings betont der BGH, dass ein solches Verschulden dann fehlt, wenn der Vermieter eine Klausel im Vertrag handschriftlich aufnimmt und meint, damit liegt eine wirksame Individualvereinbarung vor. Vom Vermieter kann nämlich grundsätzlich nicht erwartet werden, dass er an der Zulässigkeit einer solchen Endrenovierungsvereinbarung zweifelt, die als Individualvereinbarung wirksam wäre, wenn er sie in einer für individualvertragliche Vereinbarungen typischen Weise sogar handschriftlich in den Mietvertrag eingetragen hat.

Ferner hat der BGH betont, dass einem Vermieter ein Verschulden nicht angelastet werden kann, wenn er nicht erkannt hat, dass die verwendete Vertragsklausel deshalb unwirksam ist, weil von der Rechtsprechung sehr strenge Anforderungen an die Wirksamkeit einer solchen Individualklausel gestellt wurden, zumal diese Grundsätze außerhalb des Mietrechts entwickelt wurden.

Für die Wirksamkeit einer Individualabrede bedarf es nämlich des Nachweises, dass diese ausgehandelt wurde. Allein die Tatsache, dass eine solche Endrenovierungsvereinbarung handschriftlich im Mietvertrag ergänzt wurde, impliziert noch nicht, dass eine solche Vereinbarung zur Disposition des Mieters gestanden hat, dieser also die Möglichkeit hatte, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen (hierzu Urteil des BGH vom 19.05.2005, Az.: III ZR 437/04).

Ob zukünftig der BGH stets ein Verschulden eines Vermieters bejaht, wenn er im Mietvertrag trotz der entsprechenden Rechtsprechung z.B. eine starre Frist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen und damit eine unwirksame Klausel verwendet hat, bleibt abzuwarten.

Im o.g. Urteil hat der BGH das Verschulden des Vermieters verneint, weil von ihm nicht erwartet werden kann, dass er die strengen Anforderungen der Rechtsprechung an die Voraussetzungen an eine wirksame Individualklausel kennt.

Ein Verschulden dürfte aber zu bejahen sein, wenn eine versierte Hausverwaltung formularvertraglich und damit unwirksame Endrenovierungsklauseln verwendet, so dass dann ein Anspruch des Mieters auf Schadenersatz entsteht, wenn ein Mieter, der irriger Weise von der Wirksamkeit dieser Endrenovierungsklausel ausgeht, dennoch renoviert.

Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag

In der o.g. Entscheidung vom 27.05.2009 führt der BGH ferner aus, dass der Mieter, der irrigerweise der Annahme ist, aufgrund einer Endrenovierungsvereinbarung dazu verpflichtet zu sein, zum Mietende Schönheitsreparaturen auszuführen, diese nicht mit „Fremdgeschäftsführungswillen“ vornimmt.

Daher kann der Vermieter zur Erstattung der Kosten auch nicht nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag herangezogen werden, da der Mieter, der trotz einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel renoviert, nicht ein Geschäft des Vermieters, sondern ein eigenes Geschäft ausführt, so dass es an dem sogenannten Fremdgeschäftsführungswillen fehlt.

Mit der Vornahme von Schönheitsreparaturen will der Mieter eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts anzusehen ist, selbst wenn letztendlich der Mieter aufgrund einer unwirksamen Klausel nicht dazu verpflichtet gewesen wäre, solche Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Anspruch auf Herausgabe ungerechtfertigter Bereicherung

Allerdings hat der BGH zugunsten des Mieters entschieden, dass in einem solchen Fall ein Anspruch gegenüber dem Vermieter aus ungerechtfertigter Bereicherung besteht.

Ein Mieter, der trotz unwirksamer Klausel Schönheitsreparaturen ausführt, erbringt diese Leistung ohne Rechtsgrund.

Damit sind die Voraussetzungen für die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zunächst gegeben.

Da aber die Leistung, nämlich die Ausführung der Schönheitsreparaturen, nicht in natura zurückgegeben werden kann, hat der Mieter sodann einen Anspruch auf Wertersatz.

Dieser Wert errechnet sich ebenso wie bei rechtsgrundlos erbrachten Dienstleistungen nach dem Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung.

Auf eine etwaige Wertsteigerung der Mietwohnung kommt es dagegen nicht an.

Hat der Mieter Schönheitsreparaturen bei Mietende in Eigenleistung erbracht, obwohl die vertragliche Regelung hierzu unwirksam ist, bemisst sich der Wert der Dekorationsleistung nach der o.g. Entscheidung des BGH 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- oder Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.

Dabei weist der BGH darauf hin, dass das Gericht den Wert der vom Mieter erbrachten Eigenleistung, der im allgemeinen nur einen Bruchteil des Betrages ausmacht, den er bei Beauftragung eines Handwerkers hätte aufbringen müssen, auch schätzen kann.

Nach dieser Entscheidung sind also Vermieter Regressansprüchen von Mietern ausgesetzt, die trotz unwirksamer Renovierungsvereinbarung solche ausführen und später dann vom Vermieter den Ersatz der verauslagten Kosten fordern.

Ob aus dieser Konsequenz heraus der Vermieter den Mieter bereits nach Erhalt der Kündigung darauf hinweisen sollte, dass dieser aufgrund einer unwirksamen mietvertraglichen Vereinbarung nicht verpflichtet ist, etwaige Malerarbeiten auszuführen, um solchen Regressansprüchen nicht ausgesetzt zu werden, sollte in jedem Einzelfall geprüft werden.

Hierzu bietet Ihnen Haus und Grund Düsseldorf selbstverständlich Unterstützung an.