

BGH zu Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln

*BGH Urt. v. 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07
(vollständige Pressemitteilung unter www.bundesgerichtshof.de)*

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass bei einer unwirksamen Endrenovierungsklausel der Vermieter einem Erstattungsanspruch ausgesetzt sein kann, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Regelung vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt.

Die Kläger waren seit Mai 1999 Mieter einer Wohnung des Beklagten. Im Jahr 2004 renovierten sie die Wohnung. Einige Zeit später kündigten sie das Mietverhältnis zum 31. Mai 2006. In der Annahme, dazu verpflichtet zu sein, nahmen sie vor Rückgabe der Wohnung eine Endrenovierung vor. Sie sind der Auffassung, dass ihnen ein Ersatzanspruch für die durchgeführte Endrenovierung zustehe, weil eine wirksame Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen nicht bestanden habe.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Erstattungsanspruch der Kläger wegen ungerechtfertigter Bereicherung des Vermieters in Betracht kommt, weil die Kläger nach ihrem Vorbringen die von ihnen vorgenommenen Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel und damit ohne Rechtsgrund erbracht haben. Der Wert der rechtsgrundlos erbrachten Leistung bemisst sich insoweit 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. Der Wert der erbrachten Leistung ist durch das Gericht gemäß § 287 ZPO zu schätzen.

Fazit

Die Rechtsprechung des BGHs bezüglich unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln wird folgerichtig weitergeführt. Wenn ein Mieter aufgrund einer unwirksamen Klausel Arbeiten ausführt, zu der er nicht verpflichtet wäre, muss der Vermieter diese Leistungen vergüten.

[Anwaltskanzlei Dres. Zecher und Coll.](http://www.anwalt-auswahl.de)



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de