

Renoviert ohne zu müssen: Wer den Maler zahlen muss

Starre Fristen bei den Schönheitsreparaturen und tückische Endrenovierungsklauseln: Beide können Sie Ihre Renovierung kosten. Was, wenn der Mieter dennoch zu Farbe und Pinsel greift? Der Bundesgerichtshof hat dazu eine eindeutige Meinung.

Angenommen Sie haben eine unwirksame Schönheitsreparaturen-Klausel in Ihrem Mietvertrag stehen. Davon weiß Ihr Mieter allerdings nichts, weswegen er brav vor seinem Auszug nochmals renoviert. Der Bundesgerichtshof sagt: Sie als Vermieter müssen dem Mieter den Schaden erstatten, wenn der darauf vertraut hat, dass seine Renovierungsklausel wirksam ist und deswegen pflichtbewusst zu Farbe und Pinsel greift.



Mitgeteilt von Dr. Zecher

Einem Vermieter ging es so: Sein Mieter zog nach 7 Jahren aus. Obwohl er bereits 2 Jahre zuvor schon einmal renoviert hatte, renovierte er vor seinem Auszug nochmals. Schließlich hatte er im Mietvertrag stehen, dass er bei Auszug renovieren müsse. Als er feststellte, dass solche Endrenovierungsklauseln unwirksam sind, wollte er 1.620,00 EUR (9,00 EUR je qm Wand- und Deckenfläche) vom Vermieter erstattet haben.

Juristisch gesehen ist es so: Erbringt jemand ohne Rechtsgrund eine Leistung für einen anderen, bereichert er den anderen damit zu Unrecht. Dafür steht dem Leistenden Kostenersatz zu. Weil der Mieter - ohne dazu verpflichtet zu sein - Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel durchführte, steht ihm der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu.

Die einzige offene Frage ist jetzt nur noch, wie viel der Vermieter an den Mieter zahlen muss. Üblicherweise bemisst sich der Wert für rechtsgrundlos erbrachte Leistungen an den üblichen Renovierungskosten. Nur hilfsweise - falls die üblichen Kosten zu hoch oder zu niedrig erscheinen - muss der Vermieter dem Mieter die angemessenen Kosten erstatten.



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

www.anwalt-auswahl.de

In diesem Fall muss der Vermieter nicht nur das Material ersetzen, sondern auch die verlorene Freizeit sowie die Kosten für die Helfer aus dem Bekanntenkreis. Was unterm Strich für den Mieter herauskommt, darf das Gericht schätzen.

Wissen Sie also, dass Ihre Renovierungsklausel unwirksam ist, hilft es Ihnen wenig, das dem Mieter zu verschweigen, denn am Ende müssen Sie die Renovierung ohnehin aus der eigenen Tasche zahlen!
(BGH, Urteil v. 27.05.2009)

Dres. Zecher und Coll.



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

www.anwalt-auswahl.de