

Aus Versehen renoviert?

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 27.05.2009 Az.: VIII ZR 302/07 erneut die Rechte von Mietern bei Schönheitsreparaturen gestärkt: Es wurde ausgeurteilt, dass ein Mieter dann Anspruch auf Kostenerstattung habe, wenn er wegen einer unwirksamen Klausel im Mietvertrag gar nicht zur Endrenovierung verpflichtet gewesen wäre.

Im vorliegenden Fall waren die Kläger seit Mai 1999 Mieter einer Wohnung des Beklagten. Im Jahr 2004 renovierten sie diese. Einige Zeit später kündigten sie das Mietverhältnis zum 31. Mai 2006. In der irrigen Annahme, dazu verpflichtet zu sein, nahmen sie vor Rückgabe der Wohnung eine Endrenovierung vor. Inzwischen forderten sie einen Ersatzanspruch für die durchgeführte Renovierung in Höhe von 1.620 Euro, berechnet aus 9 Euro je Quadratmeter Wand- und Deckenfläche. Sowohl das Amtsgericht Königstein im Taunus als auch das Landgericht Frankfurt am Main wiesen die Klage ab. Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein Erstattungsanspruch der Kläger „wegen ungerechtfertigter Bereicherung des Vermieters“ in Betracht kommt, weil die Kläger die von ihnen vorgenommenen Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel und damit ohne Rechtsgrund erbracht hätten. Der Wert der „rechtsgrundlos erbrachten Leistung“ bemesse sich nach dem Betrag der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung für die ausgeführten Renovierungsarbeiten. Er müsse durch das zuständige Gericht geschätzt werden, in diesem Fall das Landgericht Frankfurt. Eine Ersatzpflicht auf der Grundlage eines Schadensersatzanspruchs verneinte der Bundesgerichtshof dagegen, weil dem Beklagten nach den gegebenen Umständen kein Verschuldensvorwurf wegen der Verwendung unwirksamer Klauseln gemacht werden könne. Ebenso scheidet laut BGH auch ein sogenannter Aufwendungsersatzanspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag aus.

Rechtsanwältin Nicole Bauer
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer