

UNNÖTIGE RENOVIERUNG? — MIETER BEKOMMT KOSTEN ERSTATTET!

Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.5.2009 — Aktenzeichen: VIII ZR 302/07

Leitsatz

1. Ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, ... wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist.

2. Der nach § 818 Abs. 2 geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit an Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.

Sachverhalt

Die Kläger hatten von 1999 bis 2006 eine Wohnung gemietet. Im Mietvertrag war eine unwirksame Endrenovierungsklausel (starre Fristenregelung mit Endrenovierungspflicht unabhängig von Wohndauer und Zustand) vereinbart. Gleichwohl haben die Kläger, die die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen nicht kannten, in Eigenleistung renoviert. Erst später verlangten sie die aufgewandten Kosten vom Vermieter ersetzt.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass ein Anspruch dem Grunde nach besteht. Die Mieter können einen Ausgleich verlangen. Der Höhe nach bemisst sich dieser Anspruch aber nicht danach, was der Mieter für die Beauftragung eines Handwerkers hätte zahlen müssen; der Wert der zu ersetzenden Leistungen bemisst sich danach, 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 Eigenleistungen macht allerdings in der Regel nur einen Bruchteil des Betrages aus, den der Mieter bei Beauftragung eines Handwerkers hätten aufbringen müssen. Anderes könne — so der Bundesgerichtshof — dann gelten, wenn die Ausführung der

Schönheitsreparaturen zugleich Gegenstand eines von den Mietern in selbständiger beruflicher Tätigkeit geführtes Gewerbe ist.

Fazit:

Auf Vermieter wird eine Klagewelle zukommen. Man schätzt, dass etwa eine Million Mieterhaushalte Erstattungsansprüche geltend machen können.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info