

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

## **Schönheitsreparaturen des Mieters trotz Unwirksamkeit der Klausel: Was kann der Mieter vom Vermieter dafür verlangen?**

Das Problem: Zu den *wirtschaftlichen Folgen der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel* hat der Bundesgerichtshof erstmals vor einem Jahr Stellung genommen (Urteil vom 9. Juli 2009 – VIII ZR 181/07). Damals ging es um die Frage, ob der Vermieter einen Ausgleich – insbesondere in Gestalt einer Mieterhöhung – verlangen kann, wenn sich nach Abschluss des Mietvertrages herausstellt, dass die Schönheitsreparaturenklausel unwirksam ist und damit eine wesentliche Leistungspflicht des Mieters entfällt. Einen solchen Ausgleichsanspruch hat der BGH zu Recht verneint. Nunmehr war dasselbe rechtliche Problem, aber mit umgekehrtem Vorzeichen, zu entscheiden: Kann der Mieter – unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt auch immer – vom Vermieter eine „Entschädigung“ fordern, wenn er auf Grund einer (unerkannt) unwirksamen Klausel Renovierungsarbeiten vornimmt? Der BGH hat dies bejaht und seine Entscheidung eingehend begründet.

### Die Entscheidung – ein Lehrbuchfall:

1) *Handschriftliche Einfügung im Mietvertrag: keine Formulklausel?* Bevor es zum eigentlichen Kern des Prozesses kommt, geht das Urteil auf einen Punkt ein, der für die Praxis von erheblicher Bedeutung ist. Der Vermieter hatte in dem Mietvertrag in einer Leer-stelle handschriftlich folgenden Satz eingetragen: „...Bei Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Übergabe (der Wohnung) in renoviertem Zustand.“ Das Berufungsgericht hatte sich nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob es sich bei dieser Vertragsbestimmung um eine sog. Individualvereinbarung oder aber um eine Formulklausel handelt, deren Wirksamkeit nach den strengen Vorschriften der §§ 305 ff BGB zu beurteilen ist. Der Mieter hatte behauptet, der Vermieter habe dieselbe Bestimmung sowohl bei den Nachmietern als auch bei anderen Mietern verwendet. Dieses Vorbringen war insofern bedeutsam, als nach der Rechtsprechung des BGH bereits bei der dreimaligen Verwendung einer Klausel eine „Vielzahl“ im Sinne des § 305 Abs.1 Satz 1 BGB vorliegt und damit das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen – kurz: der Formulklauseln – eingreift; sogar schon bei der ersten Verwendung ist eine Allgemeine Geschäftsbedingung gegeben, wenn die betreffende Vertragspartei beabsichtigt, die Klausel wiederholt, also mindestens in zwei weiteren Fällen zu verwenden. Das ist in der Praxis leider nicht immer bekannt.

2) *Schadenersatz wegen Verwendung einer unwirksamen Klausel?* In dem Mietvertrag befand sich allerdings noch eine „normale“ formularmäßige Endrenovierungsklausel, die wegen des ihr zugrundeliegenden starren Fristenplans unwirksam war. Die Verwendung einer unwirksamen Klausel kann grundsätzlich einen Schadenersatzanspruch der anderen Vertragspartei auslösen, wenn diese im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel Aufwendungen vornimmt. Ein solcher Schadenersatzanspruch des Mieters kam hier im Hinblick auf seinen Aufwand für die von ihm durchgeführten Schönheitsreparaturen in Betracht. Er hätte jedoch vorausgesetzt, dass dem Vermieter ein Verschulden bei der Verwendung der Endrenovierungsklausel anzulasten wäre, und daran hat es gefehlt, weil nach der bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 1999 bestehenden Rechtsprechung des BGH eine derartige Klausel nicht zu beanstanden war. Im Klartext: Der Vermieter musste nicht „schlauer“ sein als der BGH.

3) *Ein juristischer „Brocken“: Die Geschäftsführung ohne Auftrag.* Denkbar war darüberhinaus ein Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen unter dem Gesichtspunkt der sog. Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff BGB): Wer für einen anderen eine Leistung erbringt – in der Sprache des Gesetzes: ein Geschäft besorgt –, ohne von diesem dazu beauftragt zu sein, kann unter bestimmten Voraussetzungen seine Aufwendungen erstattet verlangen. Ein solcher Anspruch musste hier aber deshalb ausscheiden, weil der Mieter mit den Schönheitsreparaturen eine (vermeintlich) eigene Angelegenheit, nämlich seine vertragliche Renovierungspflicht erfüllen wollte und nicht etwa eine Angelegenheit des Vermieters.

4) *Der Auffangtatbestand der ungerechtfertigten Bereicherung.* Wenn keine andere Anspruchsgrundlage „greift“, kann ein wirtschaftlicher Ausgleich immer noch nach den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff BGB) erfolgen. Wer einem anderen etwas leistet, ohne dazu verpflichtet zu sein, kann grundsätzlich das „rechtsgrundlos“ Geleistete zurückfordern. Renoviert der Mieter eine Wohnung, weil er auf Grund einer wirksamen Schönheitsreparaturenklausel dazu verpflichtet ist, so ist diese vertragliche Klausel der Rechtsgrund für seine dem Vermieter zugutekommende Leistung. Ist die Klausel unwirksam, fehlt es dagegen an einem Rechtsgrund, der Vermieter ist also um den Wert der Renovierungsleistung *ungerechtfertigt bereichert*. Da eine einmal erbrachte Schönheitsreparatur aber nicht mehr rückgängig gemacht („herausgegeben“) werden kann, hat der Bereicherte – hier also der Vermieter – dem Leistenden, also dem Mieter, den Wert der Leistung zu erstatten. Dieser Wert bemisst sich üblicherweise – bei Eigenleistung des Mieters – lediglich nach dem Materialaufwand des Mieters und seinem Einsatz an Freizeit, evtl. auch der Vergütung für Helfer aus dem Freundeskreis. Im entschiedenen Fall war der Mieter allerdings selbständiger Maler, deshalb kam hier eine „gewerbliche“ Eigenleistung in Betracht, für die die normalen Handwerkerlöhne anzusetzen sind. Das gilt naturgemäß erst recht dann, wenn der

Mieter die Arbeiten von einer Fachfirma ausführen lässt – dann ist deren Rechnung maßgebend.

5) *Die Verjährung – eine ungeklärte Frage.* Ein Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen verjährt in 6 Monaten (§ 548 Abs. 2 BGB). Dies gilt jedenfalls für die typischen mietrechtlichen Aufwendungsersatzansprüche nach den §§ 536a und 539 BGB. Ob die kurze Verjährungsfrist auch bei einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff BGB) eingreift, ist umstritten und vom BGH bisher nicht geklärt.

#### Hinweise für die Praxis:

- Der Versuch, mit einer handschriftlichen Einfügung die Vorschriften des AGB-Rechts zu umgehen, bleibt in aller Regel erfolglos. Schon bei dreimaliger Verwendung einer solchen Einfügung handelt es sich um eine Formulklausel!
- Ein Vermieter, der die BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln nicht beachtet und infolgedessen eine unwirksame Klausel verwendet, setzt sich dem erheblichen Risiko eines Schadensersatzanspruches des Mieters aus, wenn dieser im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel renoviert.
- Jedenfalls kann der Mieter in aller Regel vom Vermieter Ersatz seiner Aufwendungen (einschließlich Freizeiteinsatz) für durchgeführte Schönheitsreparaturen verlangen, wenn die Klausel unwirksam ist.
- Wie der Wert der eingesetzten Freizeit des Mieters zu bemessen ist, geht aus dem Urteil leider nicht hervor.
- Ungeklärt ist auch, ob ein Bereicherungsanspruch des Mieters innerhalb der kurzen Frist von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses oder erst in der allgemeinen Frist von drei Jahren verjährt. Der Mieter tut deshalb gut daran, auf „Nummer sicher“ zu gehen und etwaige Ansprüche spätestens innerhalb von sechs Monaten geltend zu machen.