

Erstattungsanspruch eines Mieters bei unwirksamer Endrenovierungsklausel

VON

8.6.2009 | Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema:

[Mietrecht, Pachtrecht Rubrik, Schönheitsreparaturklausel](#)

Der Bundesgerichtshofs (BGH) hat entschieden, dass im Falle einer unwirksamen Endrenovierungsklausel der Mieter gegen den Vermieter einen Erstattungsanspruch geltend machen kann, wenn er – der Mieter – im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Endrenovierungsklausel vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt:

Die Mieter hatten seit 1999 eine Wohnung gemietet und diese zuletzt 2004 renoviert. Kurze Zeit später kündigten sie das Mietverhältnis zum 31. Mai 2006. Weil sie eine Klausel in ihrem Mietvertrag, wonach bei Auszug eine Endrenovierung vorgenommen werden müsse, für wirksam hielten, haben sie vor Rückgabe der Wohnung eine Endrenovierung durchgeführt.

Die Mieter sind der Auffassung, dass ihnen ein Ersatzanspruch für die durchgeführte Endrenovierung zustehe, weil die Klausel im Mietvertrag, wonach bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Endrenovierung durchzuführen sei, unzulässig sei und damit eine Verpflichtung zur Vornahme dieser Arbeiten nicht bestanden habe. Mit ihrer Klage haben sie einen Betrag von € 9 je m² für die renovierten Decken- und Wandflächen geltend gemacht.

Die Vorinstanzen haben die [Forderung](#) der Kläger zurückgewiesen. Der BGH hat den Klägern sodann jedoch einen Erstattungsanspruch zuerkannt, weil die Endrenovierungsklausel unwirksam ist und die Renovierungsmaßnahmen der Kläger damit ohne Rechtsgrund erfolgt sind (§ 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2 BGB). Der Wert dieser rechtsgrundlos erbrachten [Leistung](#) bemisst sich insoweit nach dem Betrag der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung für die ausgeführten Renovierungsarbeiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Mieter in aller Regel derartige Arbeiten in Eigenleistung durchführen können oder sie durch Verwandte/Freunde ausführen lassen. Der Wert dieser Arbeiten ist danach zu bemessen, was normaler Weise neben der freien Zeit als Kosten für Material sowie als Bezahlung für die Helfer hätte aufgewendet werden müssen. Diesen Wert kann das Gericht schätzen (§ 287 ZPO).

Im vorliegenden Fall ist noch zu klären, ob ein höherer Wert als die geltend gemachten € 9 je m² deshalb anzusetzen ist, weil einer der Kläger als Maler und Lackierer tätig ist und die Durchführung der Schönheitsreparaturen damit eventuell im Rahmen einer selbständigen beruflichen Tätigkeit durchgeführt wurde. Dies muss die Vorinstanz nunmehr neu entscheiden.

Urteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07

Wir
empfehlen



Schönheitsreparaturen durchführen?

Ihr Mietvertrag ist gekündigt, der Auszug steht bevor und Sie sind sich nicht sicher, ob oder was Sie renovieren müssen? Nutzen Sie die Möglichkeit der schnellen Rechtsberatung.

[Jetzt loslegen](#)

Leserkommentare

Diskutieren Sie diesen Artikel

