

Entscheidungsanmerkung

Kostenerstattungsanspruch des Mieters bei unwirksamer Endrenovierungsklausel

a) Ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern 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.

b) Der nach § 818 Abs. 2 BGB 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 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. (Amtliche Leitsätze)

BGB § 241 Abs. 2, § 276 Abs. 1, § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2, § 539 Abs. 1, § 670, § 677, § 683, § 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2

BGH, Urt. v. 27.5.2009 – VIII ZR 302/07 (LG Frankfurt/Main, AG Königstein)¹

I. Kurze Sachverhaltsschilderung

Die Kläger mieteten 1999 vom Beklagten eine Wohnung. Im Jahre 2006 kündigten sie und zogen aus. Aufgrund der im Mietvertrag enthaltenen Klausel nahmen die Kläger an, zur Endrenovierung verpflichtet zu sein und renovierten die Wohnung. Mit der Klage machen sie einen Ersatzanspruch gegen den Vermieter geltend, weil sie der Meinung sind, eine Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen habe nicht bestanden.

II. Examensrelevanz, Klausurverortung der Problematik und Problemkreis

Besondere Examensrelevanz kommt schuldrechtlichen Themenstellungen zu, die über die spezielle Problematik des besonderen Schuldrechts hinausreichen. Dies gilt gerade für den vermeintlichen Klausurschwerpunkt „Schönheitsreparaturen“. In Wahrheit geht es dabei nicht um Detailwissen, sondern in erster Linie um Systemverständnis. Die vorliegende BGH-Entscheidung belegt dies sehr anschaulich.

Dabei sei zunächst ins Gedächtnis gerufen, worin das Problem der Schönheitsreparaturen liegt: Dem Grundsatz nach hat der Vermieter die Pflicht, während der Mietzeit die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Diese Verpflichtung kann der Vermieter grundsätzlich auf den Mieter

übertragen,² auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Formularmietvertrag).³ In einer ganzen Reihe von Entscheidungen hat der BGH allerdings verschiedene solche Klauseln wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters an § 307 Abs. 1 BGB scheitern lassen.⁴

Bisher war Gegenstand der Entscheidungen nur die Konstellation, dass der Vermieter den Mieter in Anspruch nahm, weil der Mieter nach Auszug die Schönheitsreparaturen nicht ausführte. In dieser Konstellation scheidet der Vermieter, wenn die Klausel unwirksam ist.

III. Kernaussagen der Entscheidung

Im vorliegenden Fall geht es um die umgekehrte Situation: Die Mieter haben aufgrund der fehlerhaften Annahme einer Rechtspflicht die Wohnung vor Auszug renoviert. Nun verlangen sie hierfür Ersatz.

In Betracht kommen Ansprüche aus vorvertraglicher Nebenpflichtverletzung, Geschäftsführung ohne Auftrag und bereicherungsrechtliche Ansprüche.

Die Ansprüche aus vorvertraglicher Nebenpflichtverletzung kommen grundsätzlich in Betracht, wenn der Vermieter schuldhaft unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel Aufwendungen tätigt.⁵ Der BGH ließ diesen Anspruch daran scheitern, dass dem Vermieter zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (1999) kein Verschuldensvorwurf gemacht werden könne. Dies führt er vor allem darauf zurück, dass der BGH⁶ in der Zeit kurz vor Mietvertragsabschluss in einem anderen Fall eine identische Klausel als wirksam behandelte.

Den Anspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677, 683 S. 1, 670 BGB) verneinte der BGH ebenfalls. Dies stützt der BGH auf die Annahme, dass der Mieter bei einer Endrenovierung kein Geschäft des Vermieters führe und damit der Geschäftsführer kein Geschäft für einen anderen besorge. Der Mieter werde vielmehr im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig. Der BGH zieht hierzu eine Parallele zur Zahlung der Miete: Diese bewirke zwar eine Vermögensmehrung, stelle jedoch nicht schon deshalb ein Geschäft des Vermieters dar. Gleiches soll auch für die Schönheitsreparaturen gelten, mit deren Erledigung der Mieter eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts anzusehen sei. Daher stelle die Erbringung der Schönheitsreparaturen (wie auch die Zahlung der Miete) kein Geschäft des Vermieters dar.

² In der Regel wird diese Möglichkeit mit der wirtschaftlichen Gegenleistung der Anrechnung auf die Miete (Verringerung) verbunden sein. Vgl. BGH NJW 2007, 3776 (3777 Rn. 16).

³ BGH NJW 2006, 2115 (Rn. 11).

⁴ Vgl. hierzu exemplarisch: BGH NJW 2007, 3632; 2006, 2115; 2003, 2234; 2003, 3192.

⁵ Vgl. BGH NJW 1987, 639; *Roloff*, in: Erman, Kommentar zum BGB, 12. Aufl. 2008, Vor § 307 bis 309, Rn. 19 m.w.N.

⁶ BGH (3. Juni 1998) NJW 1998, 3114 (3115, III. 2. und 3.).

¹ Die Entscheidung war am 5.6.2009 unter <http://www.bundesgerichtshof.de/> abrufbar.

Schließlich bejaht der BGH einen bereicherungsrechtlichen Anspruch der Mieter. Im Rahmen des gemäß § 818 Abs. 2 BGB zu leistenden Wertersatzes stellt der BGH (entgegen weit verbreiteter Meinung)⁷ nicht auf die durch die Renovierung eingetretene Wertsteigerung des objektiv erhöhten Ertragswertes der Mietsache ab. Vielmehr sei auf den Wert der Dekorationsleistungen abzustellen. Dies begründet der BGH damit, dass die von den Mietern erbrachte Leistung eine Werkleistung sei, die rechtlich und wirtschaftlich als ein Teil des von ihnen für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung vermeintlich geschuldeten Entgelts durch Vornahme der Schönheitsreparaturen darstelle. Daher sei nur auf den Wert dieser Leistungen abzustellen, nicht auf die durch die Grundstücksverwendung maßgebliche Sichtweise. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Mieter nur den Betrag ihrer Eigenleistungen ersetzt bekommen, d.h. einen Betrag, der neben dem Einsatz an freier Zeit und den Kosten für das notwendige Material entspricht und ein Vielfaches geringer ist als bei der Beauftragung eines Handwerkers.

IV. Würdigung

Der BGH lehnte eine Haftung aus Verschulden bei Vertragschluss nur aufgrund fehlenden Verschuldens des Klauselverwenders ab, weil dieser die Unwirksamkeit der Klausel nicht erkennen konnte. Diese Beurteilung wird wohl bei später abgeschlossenen Mietverträgen, nachdem der BGH seine Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen änderte, nicht mehr gelten können. Daher scheint bei nachfolgenden Fällen, in denen ein veralteter Formularmietvertrag verwendet wurde, eine andere Beurteilung angebracht. Aber auch bei alten Mietverträgen kann es zu einer Haftung aus nebenvertraglicher Pflichtverletzung kommen, wenn der Vermieter trotz des Nichtbestehens der Verpflichtung zur Endrenovierung auf deren Erfüllung besteht und der Mieter dem nachkommt. Hierbei müssen wohl die gleichen Grundsätze gelten wie bei der Geltendmachung vermeintlicher Gestaltungsrechte, das heißt, der Vermieter muss zuvor eine Evidenz- bzw. Plausibilitätsprüfung⁸ durchführen. Das Ergebnis erscheint heute allerdings – auch für Vermieter, die keine Juristen sind – eindeutig.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH sind die Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag auch dann anwendbar, wenn sich der Geschäftsführer zur Leistung für verpflichtet hält.⁹ Daher musste der BGH einen Weg finden, die Erbringung der Schönheitsreparaturen in dem Rechts- und Interessenkreis des Mieters zu verorten. Dies gelingt in nur wenig überzeugender Weise mit dem Vergleich zur Zahlung der Miete. Denn natürlich ist die Zahlung der Miete kein Geschäft des Vermieters, sondern des Mieters, während der

Vermieter nur die Gebrauchsüberlassung schuldet. Die weitere Gedankenführung überzeugt hingegen nicht. Dass der Mieter nur zur Zahlung der verringerten Miete verpflichtet sei, weil er die Schönheitsreparaturen erbringen sollte beruht auf der unwirksamen Klausel. Folgt man dem BGH, führt dies dazu, dass die Klauseln über die Schönheitsreparaturenüberwälzung auf den Mieter „durch die Hintertür“ wieder als (zumindest wirtschaftlich) wirksam betrachtet werden. Wie der BGH zuvor zu Recht mehrfach entschieden hat,¹⁰ ist es bei einem laufenden Mietverhältnis, bei dem die Mietvertragsparteien von der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturenabrede bei Abschluss des Mietverhältnisses ausgingen, dem Vermieter unmöglich, eine Vertragsanpassung zu erreichen und so einen wirtschaftlichen Ausgleich für die doch nicht bestehende (auf die Miete angerechnete) Verpflichtung des Mieters zu erhalten. Daher kann auch in der vorliegenden Konstellation nicht davon ausgegangen werden, der Mieter wolle nur das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung durch Leistung der Schönheitsreparaturen erbringen (d.h. „Mietezahlen durch Streichen“). Dies würde die Schönheitsreparaturenklausel zu ungerechtfertigter Restwirksamkeit verhelfen.

Auch bei der Bestimmung des Wertes der Bereicherung orientiert sich der BGH sehr stark an der eigentlich unwirksamen Klausel und deren vermeintlicher wirtschaftlicher wie rechtlicher Wirkung. Hätte es keine (unwirksame) Verpflichtung im Mietvertrag gegeben und die Mieter hätten dennoch aufgrund einer fehlerhaften rechtlichen Beurteilung die Schönheitsreparaturen ausgeführt, dann würden die aufgezeigten Argumente des BGH nicht mehr eingreifen. Der Mieter hätte dann (wohl) schon aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag, oder bei deren Nichtvorliegen aus anderen Gründen, zumindest einen Bereicherungsanspruch. Dieser wäre dann nicht als Gegenleistung statt der Miete in Form einer Werkleistung zu qualifizieren. Daher wäre dann auf die objektive Ertragswertsteigerung abzustellen. Somit steht der Mieter ohne eine Klausel im Mietvertrag besser als derjenige, der eine unwirksame Klausel im Mietvertrag stehen hat. Ein solches Ergebnis erscheint schon für sich fragwürdig.

Ein Vergleich zu den Tapetenentfernungsklauseln¹¹ macht deutlich, dass der Vermieter keine Vorteile aus der Verwendung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen ziehen können soll. Nach diesen (unwirksamen) Tapetenentfernungsklauseln sollte der Mieter verpflichtet werden, die Tapeten bei Auszug wieder zu entfernen, auch wenn er diese im Rahmen einer vermeintlichen Pflicht (aus einer ebenfalls unwirksamen AGB-Klausel) zur Erbringung der Schönheitsreparaturen gerade erst angebracht hatte. Die aus § 546 Abs. 1 BGB folgende Wiederherstellungspflicht (Tapetenentfernung) lehnte der BGH mit der Begründung ab, dass der Mieter zustandsverändernde Maßnahmen jedenfalls dann nicht zu beseitigen habe, wenn er sie im Rahmen seiner Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen durchführte. Diese Verpflichtung war jedoch auch unwirksam. Der BGH nahm an, dass auch in dieser Situation eine Wiederherstellungs-

⁷ LG Berlin GE 2007, 517 (518 f.); AG Karlsruhe DW 2005, 374 (375); *Hannemann*, Festschrift für Blank, 2006, S. 189 (203); *Lehmann-Richter*, WuM 2005, 747 (751); *Both* WuM 2007, 3 (6); *Paschke*, WuM 2008, 647 (651); *Börstinghaus*, WuM 2005, 675 (677); *Kinne*, GE 2009, 358 (360).

⁸ BGH NJW 2009, 1262 (1264 Rn. 20) mAnm. *Gsell*, ZJS 2009, 187.

⁹ BGH NJW-RR 2005, 639; NJW 1962, 2010.

¹⁰ BGH NJW 2008, 2840 m. Anm. *Artz*, ZJS 2008, 402; NJW 2009, 1410.

¹¹ BGH NJW 2006, 2115 (2116 Rn. 18 ff.).

pflicht aus § 546 Abs. 1 BGB ausgeschlossen sei. Der Vermieter als Klauselverwender könne sich nicht zu seinen Gunsten auf die Unwirksamkeit des einen oder anderen Klauselteils berufen.

Das Urteil zu den Tapetenentfernungsklauseln macht deutlich, dass der Vermieter aus der Verwendung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen keinen wirtschaftlichen Vorteil ziehen soll. Gerade dies wird dem Vermieter jedoch durch das vorliegende Urteil ermöglicht: Denn nicht die Leistung des Mieters kann er in die Miete des Nachmieters einrechnen, sondern den erhöhten Wert der Mietsache, wenn sie zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben wird.

Prof. Dr. Paul T. Schrader, LL.M.oec, Augsburg