

Übungsfall: Zu viel des Guten? Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters

Von Dipl.-Jur. **Malek Barudi**, Hannover*

Dieser Fall dient Studierenden der mittleren Semester zur Vorbereitung auf die Übung für Fortgeschrittene. Er beinhaltet Probleme der Rückforderung von Leistungen, die aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen nicht geschuldet sind. Die Klausur schließt mit der Betrachtung der Verjährungsproblematik eines solchen Anspruchs.

Sachverhalt

Die damals 32-jährige Martina (M) entschied sich im Jahr 2003, aus ihrem Kinderzimmer bei ihren Eltern auszuziehen und eine eigene Wohnung zu suchen. Gleich bei der ersten Besichtigung verliebte sie sich in eine Zwei-Zimmer-Wohnung. Vermieter Valentin Valentino (V) legte ihr einen vorgedruckten Mietvertrag vor, den er auch für andere Mietverträge verwendete und der u.a. folgende Klausel beinhaltet:

§ 16: Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Streichen etc.) vorzunehmen. Die einzuhaltende Zeitfolge beträgt für Küche, Bad und Toilette in der Regel 3 Jahre und für alle übrigen Räume in der Regel 5 Jahre. Der Mieter ist in jedem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Übergabe zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Wohnung wird dem Vermieter bei Auszug renoviert (Wandfarbe weiß) übergeben.

Martina ließ sich davon nicht abschrecken und unterschrieb den Vertrag. Die Wohnung gefiel ihr einfach viel zu sehr.

Da sie aus beruflichen Gründen kurze Zeit später in eine andere Stadt ziehen musste, kündigte sie schweren Herzens ihre Wohnung zum 30. November 2003. Sich an die Klausel im Mietvertrag erinnernd, tapezierte und strich Martina zähneknirschend alle Räume, obwohl dies seit ihrem Einzug im Juni 2003 vom Zustand der Wohnung her nicht notwendig gewesen wäre.

Als sie im Juni 2004 in der neuen Stadt den Rechtsanwalt Rudolf (R) kennen und schätzen lernt, erzählt sie ihm den Sachverhalt. Rudolf meint, dass der Vertrag nicht rechtens gewesen sei und rät ihr, sich die Kosten für die Renovierung vom Vermieter erstatten zu lassen. Martina schreibt ihrem ehemaligen Vermieter und macht Arbeitszeit und Materialkosten in Höhe von 300 € geltend. Herr Valentino entgegnet wahrheitsgemäß, dass er keine Kenntnis von einer etwaigen Unwirksamkeit der Klausel habe und bei Vertragsschluss auch keine Anzeichen darauf hindeuteten, dass der Formularvertrag nicht in Ordnung gewesen sei. Insofern könne ihm kein Vorwurf gemacht werden. In jedem Fall aber sei ein etwaiger Anspruch bereits verjährt.

Kann Martina von Herrn Valentino Ersatz der Kosten in Höhe von 300 € für die Renovierung verlangen?

Lösung

A. Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die im November 2003 durchgeführte Renovierung wegen Verletzung einer Pflicht aus einem vorvertraglichen Schuldverhältnis gem. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB haben.

I. Schuldverhältnis

Zwischen M und V müsste ein Schuldverhältnis bestanden haben. Bereits vor Vertragsschluss kann gem. §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB ein Schuldverhältnis entstehen, das die potentiellen Vertragspartner zur Berücksichtigung der gegenseitigen Rechte, Rechtsgüter und Interessen verpflichtet. Hier könnte ein Schuldverhältnis gem. § 311 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB vorliegen. Durch die Vorlage des Mietvertrages und die Vertragsgespräche sind Vertragsverhandlungen gem. § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB aufgenommen worden. Zugleich bahnte sich ein Vertrag an, so dass § 311 Abs. 2 Nr. 2 BGB ebenfalls erfüllt ist. Somit lag zwischen M und V ein Schuldverhältnis gem. §§ 311 Abs. 2 Nr. 1 und 2, 241 Abs. 2 BGB vor.

II. Pflichtverletzung

V müsste eine Pflicht aus diesem Schuldverhältnis verletzt haben. § 241 Abs. 2 BGB fordert von den Parteien die gegenseitige Rücksichtnahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des jeweils Anderen. V könnte diese Rücksichtnahme verletzt haben, sofern er in den Mietvertrag eine Klausel aufgenommen hat, die ihrem Inhalt nach gegen geltendes Recht verstößt und nichtig ist. § 16 des Mietvertrages enthält Regelungen zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Möglicherweise hält dieser Paragraph einer AGB-Kontrolle nicht stand.

1. Sachlicher Anwendungsbereich, § 305 Abs. 1 BGB

Es müsste sich bei dem Mietvertrag um allgemeine Geschäftsbedingungen handeln. AGB liegen dann vor, wenn es sich bei dem Mietvertrag um vorformulierte Vertragsbedingungen handelt, die für eine Vielzahl von Verträgen verwendet werden, vgl. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB. Bei dem im Sachverhalt von V verwendeten § 16 des Mietvertrages handelt es sich um einen vorformulierten Vertragstext. Einen solchen Vertrag verwendet V für viele seiner Vermietungsobjekte. Somit stellt § 16 des Mietvertrages eine AGB dar.

* Der Autor ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Zivilrecht, Geistiges Eigentum, Informationstechnologierecht und Internationales Privatrecht, Prof. Dr. Axel Metzger, LL.M. (Harvard), Leibniz Universität Hannover.

2. Wirksame Einbeziehung der AGB in den Vertrag, § 305 Abs. 2 BGB

Die AGB sind auch wirksam in den Vertrag mit aufgenommen worden.

3. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB

§ 16 des Mietvertrages wurde nicht durch Individualabrede abbedungen und ist daher nicht ausgeschlossen.

4. Keine überraschende Klausel, § 305c BGB

Ferner dürfte § 16 des Mietvertrages für M keine überraschende Klausel darstellen. Eine solche liegt dann vor, wenn sie derart ungewöhnlich ist, dass der Vertragspartner mit ihr in dem Vertrag nicht zu rechnen braucht. Die Übertragung der Verpflichtung, Schönheitsreparaturen durchzuführen, ist in der Praxis durchaus üblich und kann dem Mieter unter Umständen auch zu Gute kommen, sofern dadurch der Mietpreis weniger beträgt, als wenn der Vermieter weiterhin die Verpflichtung hätte. Mithin ist § 16 keine überraschende Klausel i.S.d. § 305c BGB.

5. Eröffnung der Inhaltskontrolle, § 307 Abs. III S. 1 BGB

Die Inhaltskontrolle bedingt eine Abweichung der Klausel vom gesetzlichen Leitbild. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB sieht vor, dass der Vermieter gehalten ist, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dazu gehört auch die Beseitigung von Abnutzungsspuren, also die Renovierung der Wohnung.¹ § 16 des Mietvertrages macht hiervon eine Ausnahme und weicht somit vom gesetzlichen Leitbild ab. Die Inhaltskontrolle ist eröffnet.

6. Verstoß gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB

Ein Verstoß gegen die in §§ 308, 309 BGB festgelegten Regelungen ist nicht ersichtlich. Allerdings könnte die M durch § 16 i.S.d. § 307 Abs. 1 BGB unangemessen benachteiligt sein. Eine Benachteiligung liegt vor, wenn die Klausel den Vertragspartner im Vergleich mit der gesetzlich vorgesehenen Regelung schlechter stellt.² Unangemessen ist eine Benachteiligung dann, wenn die Interessen des Vertragspartners entgegen den Geboten von Treu und Glauben keinen angemessenen Ausgleich für die Benachteiligung erhalten.³ Der BGH hat dazu ausgeführt:

„Eine unangemessene Benachteiligung ist gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Eine solche Abweichung, die gegen die Gebote von Treu und Glauben verstößt, liegt hier vor. Nach der gesetzlichen

Regelung in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Zwar kann der Vermieter diese Pflicht durch Vereinbarung – auch in AGB – auf den Mieter übertragen (st. Rspr., BGHZ 92, 363 = NJW 1985, 480; BGHZ 101, 253 = NJW 1987, 2564). *Jedoch ist eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als der Vermieter dem Mieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB schulden würde* (vgl. Wolf/Horn/Lindacher, AGBG, 4. Aufl., § 9 M Rdnr. 68; Häublein, ZMR 2000, 139 [141]). Auch ist ein Interesse des Vermieters, den Mieter zur Renovierung der Wohnung zu verpflichten, obwohl ein Renovierungsbedarf tatsächlich noch nicht besteht, nicht schützenswert.“⁴

Dies bedeutet, dass die Übertragung der Verpflichtung zur Leistung von Schönheitsreparaturen als solche den Mieter nicht unangemessen benachteiligt. Auch die Übertragung der Renovierungspflicht mit einem „weichen“ Fristenplan ist zulässig.⁵ Die Regelung hingegen, wonach anhand eines „starren“ Fristenplans Renovierungsarbeiten vorgenommen werden müssen, obwohl überhaupt kein Renovierungsbedarf besteht, verstößt nach Ansicht des BGH gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. § 16 des Mietvertrages sieht eine solche starre Fristenregelung vor. M, die erst kurz zuvor in die Wohnung eingezogen war und keinen Renovierungsbedarf entstehen ließ, wird durch die Forderung im Mietvertrag, die Wohnung in jedem Fall bei Auszug zu renovieren, unangemessen benachteiligt. § 16 ist wegen Unvereinbarkeit mit § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

7. Rechtsfolge des Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB

§ 16 des Mietvertrages ist mangels geltungserhaltender Reduktion in seiner Gesamtheit unwirksam.⁶ An die Stelle der unwirksamen Klausel treten gem. § 306 Abs. 2 die gesetzlichen Vorschriften, hier also § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Mithin obliegt V die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

V hat mit der Verwendung einer unwirksamen AGB-Klausel die Pflicht aus dem Schuldverhältnis, auf die Interessen der M Rücksicht zu nehmen und einen Vertrag zu schließen, der mit geltendem Recht vereinbar ist, verletzt.

¹ Vgl. Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2008, § 535 Rn. 114.

² Vgl. Michael Coester, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2006, § 307 Rn. 90.

³ Vgl. Kieninger, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2007, § 307 Rn. 31 f.

⁴ BGH NJW 2004, 2586 (2587).

⁵ Ein „weicher“ Fristenplan liegt vor, wenn dem Mieter im Mietvertrag Vorschläge für einzuhaltende Renovierungszeiträume, etwa mit einem Zusatz wie „in der Regel“, zumindest aber keine festen Zeiträume vorgegeben werden.

⁶ Vgl. BGH NJW 2004, 2586 (2587).

III. Vertretenmüssen

V müsste diese Pflichtverletzung schließlich auch zu vertreten haben. Der Schuldner hat jede vorsätzlich oder fahrlässig begangene Pflichtverletzung zu vertreten. Laut Sachverhalt wusste V zum Zeitpunkt der Aufnahme des Vertragsschlusses allerdings nicht, dass eine AGB-Klausel, wie sie in § 16 vorliegt, unwirksam ist. Ein Verschuldensvorwurf dahingehend, dass V Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis von der Unwirksamkeit der Klausel hatte und sie dennoch verwendete, kann also nicht gemacht werden. Mithin hat V die Pflichtverletzung nicht zu vertreten.⁷

IV. Ergebnis

Mangels Vertretenmüssens der Pflichtverletzung durch V hat M keinen Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB.

B. Anspruch auf Ersatz der Kosten gem. §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1, 670 BGB

M könnte gegen V aber einen Anspruch gem. § 539 Abs. 1 i.V.m. §§ 677, 683 S. 1, 670 BGB auf Ersatz der für die Renovierung getätigten Aufwendungen haben. § 539 Abs. 1 BGB enthält für Ansprüche auf Aufwendungsersatz, die nicht über § 536a Abs. 2 BGB (Ersatz nach Beseitigung eines Mangels) ersetzbar sind, eine Rechtsgrundverweisung auf die Vorschriften zur Geschäftsführung ohne Auftrag.

I. Mietvertrag zwischen M und V

M und V haben einen Mietvertrag geschlossen. Dieser ist unabhängig von der Unwirksamkeit des § 16 im Übrigen wirksam (vgl. § 306 Abs. 1 BGB).

II. Aufwendungsersatz nach den Vorschriften der GoA

Für einen Anspruch müssten die Voraussetzungen der GoA erfüllt sein.

1. Geschäftsbesorgung

M hat die Wohnung im November 2003 renoviert. Dies stellt eine Geschäftsbesorgung i.S.d. GoA dar.

2. Fremdheit des Geschäfts („für einen anderen“)

Ferner müsste die Renovierung ein für die M fremdes Geschäft darstellen. Fremd ist ein Geschäft für den Geschäftsführer immer dann, wenn es in den Rechts- und Interessenkreis eines anderen fällt. Ferner muss der Geschäftsführer das Bewusstsein und den Willen haben, für einen anderen tätig zu werden (sog. „Fremdgeschäftsführungswille“). Vorliegend ist fraglich, in welchen Interessen- und Rechtskreis eine Schlussrenovierung, die dem Mieter keine Vorteile mehr

bietet und den genauen Angaben des Vermieters (hier: weiße Farbe) entspricht, fällt und mit welcher Willensrichtung diese vorgenommen wird.

a) A₁: Objektiv fremdes Geschäft

Nimmt man an, dass etwaige Renovierungen des Mieters während des Mietzeitraumes in den eigenen Interessenkreis fallen (er wohnt zum gegebenen Zeitpunkt in der Wohnung und will diese in seinem Interesse auch in einem wohnlichen Zustand halten), müsste man nach teilweise vertretener Ansicht jedenfalls die Schlussrenovierung als in den Interessenkreis des Vermieters fallend ansehen. Denn dem Vermieter obliege wegen Unwirksamkeit der AGB-Klausel zum einen die Renovierung (Instandhaltungspflicht), und zum anderen habe er das Interesse, die Wohnung in einem neutralen und zum Wohnen einladenden Zustand weiterzuvermieten. Insofern handele es sich bei der Durchführung der Schönheitsreparaturen (hier: Renovierung) bei Unwirksamkeit der AGB-Klausel um ein objektiv fremdes Geschäft für den Mieter.⁸

Die von M durchgeführte Schlussrenovierung stellt nach dieser Ansicht mithin ein objektiv fremdes Geschäft für sie dar. Grundsätzlich kann nach herrschender Meinung der Fremdgeschäftsführungswille bei einem objektiv fremden Geschäft vermutet werden.⁹ Allerdings gibt es unter denjenigen, die die objektive Fremdheit des Geschäfts annehmen, unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich des Willens in einem wie hier gelagerten Fall.

aa) Mit Fremdgeschäftsführungswillen

Das LG Karlsruhe hat in einem Urteil aus dem Jahr 2006 in einem ähnlichen Fall einen Fremdgeschäftsführungswillen des Mieters bejaht.¹⁰ Nach Bejahung eines objektiv fremden Geschäfts begnügte es sich bei der Begründung des Willens allerdings mit der Vermutungsregel. Ein Irrtum über die Verpflichtung zur Leistung sei unschädlich. Ebenso entschied das LG Landshut.¹¹

Im Schrifttum wird vereinzelt betont, dass für das Vorliegen eines Fremdgeschäftsführungswillens bei solchen Konstellationen auch die Tatsache spreche, dass bei einer Schlussrenovierung, in den Fällen also, in denen der Mieter von den Arbeiten keinen Vorteil mehr hat und üblicherweise die Farben im Interesse des Vermieters und nicht nach den eigenen Gestaltungswünschen wählt, die Durchführung „fremdnützig“ erfolge.¹²

bb) Mit Eigengeschäftsführungswillen

In der Literatur wird zwar weitgehend ein objektiv fremdes Geschäft angenommen. Der erforderliche Fremdgeschäftsführungswille wird allerdings überwiegend mit der Begrün-

⁷ Im tatsächlich entschiedenen Fall wurde vom BGH darauf hingewiesen, dass dem Vermieter kein Verschulden treffe, weil kurz zuvor eine Senatsentscheidung die grundsätzliche Vereinbarkeit turnusmäßiger Schönheitsreparaturen mit dem AGBG (heute §§ 305 ff. BGB) festgestellt hatte, vgl. BGH NJW 2009, 2590 (2591); zur früheren Ansicht BGH NJW 1998, 3114 (3115).

⁸ So *Dötsch*, NZM 2008, 108 (109); *Lange*, NZM 2007, 785 (787); *Lehmann-Richter*, WuM 2005, 747 ff.

⁹ Siehe *Seiler*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2009, § 677 Rn. 6.

¹⁰ LG Karlsruhe NJW 2006, 1983.

¹¹ LG Landshut WuM 2008, 335 ff.

¹² So *Dötsch*, NZM 2008, 108 (110).

dung abgelehnt, dass der Mieter sich irrtümlich für verpflichtet halte, die Reparaturen durchzuführen und somit nur mit Eigengeschäftsführungswillen tätig werde.¹³ Vielmehr liege eine irrtümliche Eigengeschäftsführung i.S.d. § 687 Abs. 1 BGB vor, auf die die allgemeinen Regeln Anwendung finden.

b) A₂ (BGH): *Objektiv eigenes Geschäft mit Eigengeschäftsführungswillen*

Eine andere Auffassung vertritt der BGH in dieser Sache.¹⁴ Die Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen selbst vorzunehmen, spiegle sich im geringeren Mietpreis wider und stelle daher ebenso ein Geschäft des Mieters dar wie die Zahlung der Miete. Schönheitsreparaturen sollen demnach einen „Entgeltcharakter“ haben, die einen rechtlichen und wirtschaftlichen Teil des für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung (vermeintlich) geschuldeten Entgelts darstellten.¹⁵ Dieser Ansicht zufolge könnte allenfalls ein subjektiv-fremdes Geschäft vorliegen.¹⁶ Die Vermutungsregel, dass der Mieter mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt hat, kann demzufolge hier nicht greifen. Im Ergebnis konsequent verneint der BGH einen Fremdgeschäftsführungswillen.¹⁷

¹³ Both, WuM 2007, 3 ff.; Lange, NZM 2007, 785 (787).

¹⁴ Siehe BGH NJW 2009, 2590 ff.

¹⁵ Vgl. Lorenz, NJW 2009, 2576; siehe auch BGH NJW 2005, 425 (427); BGH NJW 1988, 2790 (2792).

¹⁶ BGH NJW 2009, 2590 (2591 f.):

„In der mietrechtlichen Instanzrechtsprechung wie auch im Schrifttum wird verbreitet die Auffassung vertreten, dass der Mieter, der auf Grund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel renoviert, selbst bei einer Schlussrenovierung *kein Geschäft des Vermieters* führt [...]. Dem ist im Ergebnis zuzustimmen.

Ein Mieter, der auf Grund vermeintlicher vertraglicher Verpflichtung Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig. Der für eine Fremdgeschäftsführung erforderliche unmittelbare Bezug zum Rechts- und Interessenkreis des Vermieters [...] ist entgegen der Auffassung der Revision nicht schon deswegen gegeben, weil die Renovierungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Mietsache führen und damit dem Vermögen des Vermieters zugute kommen.“

¹⁷ BGH NJW 2009, 2590 (2591 f.):

„[...] [M]it der Vornahme von Schönheitsreparaturen will der Mieter eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts anzusehen ist (Senat, BGHZ 92, 363 [370f.] = NJW 1985, 480; BGHZ 101, 253 [262] = NJW 1987, 2575; BGHZ 105, 71 [79ff.] = NJW 1988, 2790; Senat, NJW 1998, 3114 = NZM 1998, 710 = WM 1998, 2145 [unter III 2c]; NJW 2004, 2087 = NZM 2004, 497 [unter III a]; NJW 2005, 425 = NZM 2005, 58 = WuM 2005, 50 [unter II 2b]; BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383 = NZM 2002, 655 = WuM 2002, 484 [unter II b]). Eine dadurch bewirkte Vermögenmehrung auf Vermieterseite stellt

c) *Stellungnahme*

Obwohl denjenigen, die im vorliegenden Fall ein objektiv fremdes Geschäft annehmen wollen, im Grundsatz die Vermutung zugunsten eines Fremdgeschäftsführungswillens zu Gute kommt, ist in diesem besonderen Fall zu berücksichtigen, dass der Mieter sich bei Durchführung der Renovierung für vertraglich verpflichtet hält und regelmäßig einen Eigengeschäftsführungswillen aufweisen wird, um seinen vermeintlichen Vertragspflichten zu entsprechen. Nur wenn der Mieter wüsste, dass er zur Renovierung nicht verpflichtet ist, könnte man einen anderen Willen annehmen. Die bloße Vermutung kann hier nicht überzeugen.

Mit der Begründung des BGH, der in ständiger Rechtsprechung davon ausgeht, dass die Übernahme von Schönheitsreparaturen einen Teil des Entgelts der Miete darstellt, kann ohnehin ausschließlich ein Eigengeschäftsführungswille angenommen werden, denn auch die Zahlung eines Entgelts seitens des Mieters beruht auf der Annahme, den eigenen Verpflichtungen zu entsprechen.

M hat somit mit Eigengeschäftsführungswillen gehandelt, so dass sie nicht „für einen anderen“ tätig geworden ist. Eine Entscheidung darüber, ob das Geschäft aus objektiver Betrachtung ein fremdes oder ein eigenes ist, kann hier deshalb dahinstehen. In jedem Fall liegen die für einen Aufwendungsersatz aus § 539 Abs. 1 BGB i.V.m. § 677 ff. BGB erforderlichen Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag mangels Fremdgeschäftsführungswillens nicht vor.

III. Ergebnis

M hat keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Renovierung aus dem Jahr 2003 aus § 539 Abs. 1 i.V.m. §§ 677, 683 S. 1, 670 BGB.

C. Anspruch auf Kostenersatz aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB

M könnte jedoch einen Anspruch auf Ersatz der für die Renovierung aufgewendeten Kosten aus ungerechtfertigter Bereicherung gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB haben.

I. Erlangtes Etwas

V müsste etwas erlangt haben. Hierbei ist jeder vermögensrechtliche Vorteil zu berücksichtigen. V hat eine Renovierung der Wohnung erlangt. Dies stellt einen vermögensrechtlichen Vorteil dar. Somit hat V etwas erlangt.

II. Durch Leistung

Dies müsste auch durch Leistung der M geschehen sein. Eine Leistung ist jede bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens. M hat die Wohnung renoviert und somit sowohl eine Sach- als auch eine Arbeitsleistung erbracht.

ebenso wenig wie die Zahlung der Miete eine Wahrnehmung von Vermieterinteressen und damit eine Geschäftsführung dar, welche eine Anwendung der Vorschriften über die GoA rechtfertigen könnte.“ Kritisch hierzu Gsell, NZM 2009, 71 (75).

Dies geschah im Bewusstsein und mit dem Zweck, das Vermögen des V zu mehren, so dass eine Leistung der M vorliegt.

III. Ohne Rechtsgrund

Die Leistung der M war wegen der Unwirksamkeit des § 16 Mietvertrag nicht geschuldet. Vielmehr war V gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zur Instandhaltung verpflichtet. Der V hat mithin die Renovierung rechtsgrundlos von M erhalten.

IV. Rechtsfolge

Grundsätzlich ist V gem. § 818 Abs. 1 BGB zur Herausgabe des Erlangten verpflichtet. Die von M erbrachte Leistung kann allerdings nicht in Natur herausgegeben werden, so dass V gem. § 818 Abs. 2 BGB Wertersatz leisten muss. Fraglich ist, worauf der Wertersatz gerichtet ist. Möglich sind drei verschiedene Anknüpfungspunkte. Zu denken ist dabei zum einen an den Ersatz der durch die Renovierung erlangten Wertverbesserung der Mietsache. Zum anderen könnte der Ersatz der vom Vermieter ersparten Aufwendungen zu ersetzen sein. Der BGH geht schließlich davon aus, dass der Ausgleich in einem Fall wie im vorliegenden auf die Entrichtung des „üblichen Entgelts“ gerichtet ist.¹⁸

Der Argumentation des BGH zufolge könne es auf die Selbstkosten des Leistenden deshalb nicht ankommen, weil es im Bereicherungsrecht nicht um den Vermögensverlust beim Leistenden gehe (sonst Schadensersatzrecht), sondern um die Bereicherung des Empfängers.¹⁹

Weil Mieter die Renovierung aber oftmals in Eigenleistung durchführten und sich von Freunden oder Verwandten helfen ließen, entspreche die „übliche Vergütung“ 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“.²⁰ Dies sei vom Gericht gem. § 287 ZPO zu schätzen.²¹ Hiernach hat M einen Anspruch auf Ersatz des für die Renovierung üblichen Entgelts.

¹⁸ BGH NJW 2009, 2590 (2592): „Bei rechtsgrundlos erbrachten Dienst- oder (nicht verkörperten) Werkleistungen bemisst sich der Wert der herauszugebenden Bereicherung grundsätzlich nach dem Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung.“

¹⁹ So Lorenz, NJW 2009, 2576 (2577).

²⁰ BGH NJW 2009, 2590 (2592).

²¹ Im tatsächlich entschiedenen Fall gab der BGH dem Berufungsgericht die Klärung der Frage auf, ob in einem Fall, bei dem der Kläger die Renovierung zwar in Eigenleistung erbringt, aber diese Arbeit auch seiner ständigen beruflichen Tätigkeit entspricht, die übliche Vergütung höher bemessen werden kann, vgl. BGH NJW 2009, 2590 (2592); ablehnend und für eine Gleichstellung von „professioneller“ und „nicht professioneller“ Renovierung plädierend Lorenz, NJW 2009, 2576 (2577). Siehe auch Gsell, NZM 2009, 71 (76).

V. Durchsetzbarkeit des Anspruchs

Schließlich bleibt zu klären, ob der Anspruch der M auch durchsetzbar ist. Dem Hinweis des V folgend, könnte der Anspruch der M, den sie sieben Monate nach Auszug aus der Wohnung geltend macht, bereits verjährt sein. Fraglich ist mithin, ob im vorliegenden Fall die regelmäßige oder die im Mietrecht geregelte verkürzte Verjährungsfrist einschlägig ist.

Gem. § 548 Abs. 2 Hs. 1 BGB verjähren Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz innerhalb von sechs Monaten nach der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses. Unter diese kurze Verjährungsfrist fallen Ansprüche aus § 536a Abs. 2, §§ 539, 554 Abs. 4, § 578 Abs. 2 S. 1 BGB oder aus vertraglichen Vereinbarungen²² sowie etwaige mit dem mietrechtlichen Anspruch konkurrierende Ansprüche.²³ Andere Ansprüche, etwa wegen zu viel bezahlter Miete, verjähren hingegen in der dreijährigen Regelfrist nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB,²⁴ spätestens aber nach zehn Jahren, vgl. § 199 Abs. 4 BGB.

Welche der beiden unterschiedlichen Verjährungsfristen hier Anwendung findet, ist umstritten. Zwar wird bei näherem Hinsehen deutlich, dass ein Anspruch aus § 539 Abs. 1 i.V.m. §§ 677 ff. BGB nicht vorliegt, so dass bereits aus diesem Grund die kurze Verjährungsfrist ausscheiden könnte. Allerdings wird in der Literatur eine analoge Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB diskutiert.²⁵ Zweck des § 548 BGB sei die rasche Abwicklung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis. Dass ein Anspruch aus § 539 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 677 ff. BGB nicht vorliege, ergebe sich aus dem fehlenden Fremdgeschäftswillen. Hätte der Mieter allerdings mit Fremdgeschäftswillen gehandelt, sei ein Anspruch aus § 539 BGB zu bejahen, so dass die kurze Verjährungsfrist greife. Die Frist vom Geschäftswillen abhängig zu machen, sei nicht zu rechtfertigen. Es liege eine vergleichbare Konstellation vor, die es erforderlich mache, § 548 BGB analog anzuwenden. Etwas anderes solle gelten, wenn der Mieter statt zu renovieren eine Abgeltung an den Vermieter zahlt. Im letzteren Fall sei die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren einschlägig.²⁶

Die gegensätzliche Ansicht verweist darauf, dass eine durchgeführte, aber nicht geschuldete Schönheitsreparatur letztlich eine Überzahlung der Miete darstelle, die der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliege.²⁷ Ein anderer als der Bereicherungsanspruch des Mieters auf Rückerstattung sei darüber hinaus nicht vorhanden, so dass auch das Argument,

²² Siehe Bieber, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2008, § 548 Rn. 20.

²³ Weidenkaff, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 68. Aufl. 2009, § 548 Rn. 7; Gather, in: Schmidt/Futterer, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 548 Rn. 58.

²⁴ Vgl. Bieber (Fn. 22), § 548 Rn. 29; Gather (Fn. 23), § 548 Rn. 82.

²⁵ So Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2006, 653 (655). Siehe auch, allerdings ohne Bezug auf eine Analogie Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. 2008, § 548 Rn. 24.

²⁶ Siehe Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2006, 653 (655).

²⁷ So Eisenschmid, Juris-PR Mietrecht 15/2009 Anm. 3.

§ 548 BGB müsse auf konkurrierende Ansprüche ausgedehnt werden, in einem solchen Fall nicht greife.

Gegen die erste Ansicht ist zunächst anzuführen, dass es bereits fraglich ist, ob eine planwidrige Regelungslücke vorliegt, die eine analoge Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB erlaubt. Berücksichtigt man, dass für solche Ansprüche, die nicht unter § 548 Abs. 2 BGB fallen, explizite Regelungen in den §§ 195 ff. BGB vorhanden sind, erschließt sich der Gedanke einer Regelungslücke nicht ohne Weiteres. Der Zweck des § 548 BGB, eine rasche Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter herbeizuführen, findet nicht überall Berücksichtigung, wie die Möglichkeit der Rückerstattung zu viel gezahlter Miete in der regelmäßigen Verjährungsfrist verdeutlicht.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass es sich nach den vorstehenden Feststellungen bei dem Anspruch der M eindeutig nicht um einen Anspruch aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1, 670 BGB handelt. Vielmehr haben die ausgeführten Schönheitsreparaturen der überzeugenden Argumentation des BGH zufolge einen „Entgeltcharakter“ und stellen einen Teil der zu zahlenden Miete dar. Insofern ist die Forderung des Wertersatzes nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen eher vergleichbar mit der Rückforderung zu viel gezahlter Miete, deren Geltendmachung der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliegt.

Eine analoge Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB ist daher abzulehnen. Mithin findet nicht die kurze Verjährungsfrist, sondern die dreijährige Regelfrist gem. §§ 195, 199 BGB Anwendung.²⁸ Unabhängig davon, ob M bereits im Dezember 2003 oder erst seit dem Gespräch mit R Kenntnis von ihrem Rückforderungsanspruch haben konnte, ist jedenfalls die Frist von drei Jahren noch nicht abgelaufen.²⁹ Daraus folgt, dass der Anspruch der M noch nicht verjährt und damit weiterhin durchsetzbar ist.³⁰

VI. Ergebnis

M hat einen Anspruch auf Herausgabe eines Wertersatzes für die Renovierungsleistung in Höhe der „üblichen Vergütung“ gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB. Die von der M begehrten 300 € sind dabei als „übliche Vergütung“ angemessen.

²⁸ So auch *Eisenschmid*, Juris-PR Mietrecht 15/2009 Anm. 3.

²⁹ Die spannende Frage, ob Ersatzansprüche des Mieters bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren können, oder ob § 548 Abs. 2 BGB auch den Beginn der Verjährung festlegt und insoweit eine „Hemmung“ darstellt, ist hier nicht entscheidungsrelevant. Siehe zu dieser Thematik *Eckert*, NZM 2008, 313 ff. sowie *Emmerich*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2006, § 548 Rn. 34.

³⁰ Stellt man entgegen der Auffassung des BGH nicht auf den Entgeltcharakter der Schönheitsreparaturen ab, ist die Ansicht, dass ein Anspruch wegen Anwendbarkeit des § 548 BGB bereits verjährt ist, mit guten Argumenten ebenfalls vertretbar.