

Fall 9a

(nach BGH NJW 2009, 2590 und BGH NJW 2011, 1866)

Minna Minke hatte von Juli 2013 bis März 2015 eine Altbauwohnung in Ottensen von *Viktor Voll* gemietet. Der dabei von *Voll* verwendete Formularymietvertrag (MV) enthält zur Frage der Schönheitsreparaturen folgende Bestimmungen:

§ 16 (1). *Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, auszuführen (...).*

§ 16 (2). *Der Mieter ist auch verpflichtet, Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen und die Wohnung in einem einwandfrei renovierten Zustand zurückzugeben.*

Als *Minna Minke* in die Wohnung einzog, war sie frisch renoviert. Kurz bevor das Mietverhältnis mit Ablauf des 31. März 2015 endete, sprachen die Parteien über eine durchzuführende Renovierung. *Minna Minke* hielt eine Renovierung für nicht erforderlich, da die Wohnung so gut wie keine Abnutzungserscheinungen aufweise. *Viktor Voll* hingegen bestand mit Verweis auf den Mietvertrag auf die Durchführung der Dekorationsarbeiten. Daraufhin streicht *Minna Minke* die Wohnung neu, wodurch ihr Kosten für Farbe und Malwerkzeug in Höhe von € 800 entstanden.

Im Dezember 2015 erfährt *Minna Minke* von einem Freund, dass die Klausel über die Endrenovierung „höchstwahrscheinlich“ unzulässig gewesen sei. Empört wendet sie sich an *Viktor Voll* und verlangt von ihm Erstattung der Renovierungskosten. Dieser lehnt ab: Die Klausel sei sehr wohl wirksam gewesen, jedenfalls aber seien etwaige Erstattungsansprüche der *Minna Minke* inzwischen verjährt.

Wie ist die Rechtslage?

Lösungsskizze

Ansprüche M gegen V auf Zahlung von € 800 für die Renovierung

I. §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB (c.i.c.)

1. Bestand eines **vorvertraglichen Schuldverhältnisses** nach § 311 II BGB bei Abschluss des Mietvertrags (+)

2. Pflichtverletzung des V

Eine Pflichtverletzung kann nach st. Rspr. des BGH in der Verwendung unwirksamer AGB liegen. **BGH NJW 2009, 2590:** *„Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des BGH, dass ein Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch die Verwendung unwirksamer Klauseln seine vorvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber seinem Vertragspartner verletzen und sich bei Verschulden diesem gegenüber schadensersatzpflichtig machen kann, wenn der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel Aufwendungen tätigt. Im mietrechtlichen Schrifttum wird deshalb angenommen, dass ein Vermieter sich wegen einer Verletzung der vorvertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig machen kann, wenn er diesem gegenüber schuldhaft unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet und der Mieter daraufhin in der irrigen Annahme der Wirksamkeit dieser Regelungen Renovierungsaufwendungen tätigt.“*

Voraussetzungen für Pflichtverletzung im Einzelnen:

- a) Bei § 16 MV muss es sich um **AGB** i.S.v. § 305 I BGB handeln (+).
- b) V ist **Verwender**
- c) **Wirksame Einbeziehung in den Vertrag** (+)
- d) **Unwirksamkeit der Endrenovierungsklausel nach § 307 I BGB?**

Nach der Rspr. des BGH benachteiligt eine Endrenovierungsklausel den Mieter auf unangemessene Weise, wenn sie unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung und vom Zustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses.

BGH NJW 2007, 3776, 3777: *„Die weithin übliche, formularmäßige Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen auf den Mieter wird von der Rechtsprechung rechtlich und wirtschaftlich als Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume und deshalb grundsätzlich als wirksam angesehen. Die Endrenovierungsklausel geht jedoch darüber hinaus und trägt einseitig den vom gesetzlichen Leitbild (§§ 535, 538 BGB) abweichenden Vermieterinteressen Rechnung. Sie verpflichtet den Mieter, bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann neu zu dekorieren, wenn er nur kurze Zeit in der Wohnung gewohnt oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung noch kein Bedarf bestünde. Die Endrenovierungspflicht wird in diesen Fällen nicht durch eine entsprechende Abnutzung der Wohnung durch den Mieter selbst aufgewogen. Sie dient vielmehr allein den Interessen des Vermieters, der in die Lage versetzt wird, bei einer Neuvermietung jeweils auf Kosten des Vormieters eine frisch renovierte Wohnung zur Miete anzubieten. Diese Möglichkeit stünde dem Vermieter in den vorgenannten Fällen auch dann nicht zur Verfügung, wenn er seine Schönheitsreparaturpflicht nicht abbedungen, sondern stattdessen die für deren Erfüllung erforderlichen Aufwendungen – ausgehend von üblichen Renovierungszeiträumen – in die Miete einkalkuliert hätte.“*

Die „starre“ Endrenovierungsklausel in § 16 (2) MV war hier also nach § 307 I BGB unwirksam. Eine (objektive) Pflichtverletzung des V bei Abschluss des Mietvertrags ist zu bejahen.

1. Vertretenmüssen des V

Sollte V nicht gewusst haben, dass die verwendete Klausel unwirksam war, unterlag er insofern einem *fahrlässigen Rechtsirrtum*, denn zum Zeitpunkt der Formularverwendung hatte der BGH bereits Endrenovierungsklauseln wie § 16 (2) MV für unwirksam erachtet (vgl. die eben zitierte Entscheidung des BGH vom 12. 9. 2007 - VIII ZR 316/06, abgedruckt in NJW 2007, 3776).

2. Rechtsfolge: Schadensersatz nach Maßgabe der §§ 249 ff. BGB

a) Schaden

Bei pflichtgemäßem Verhalten hätte V die unwirksame Klausel nicht in den Vertrag aufgenommen. Dadurch hätte sich die M nicht zur Vornahme der Renovierung verpflichtet gefühlt, wodurch die Renovierungskosten nicht angefallen wären.

b) Mitverschulden der M?

Eine Kürzung des Schadensersatzes wegen eines etwaigen Mitverschuldens der M (Nichterkennen der Unwirksamkeit der Klausel) kommt nicht in Betracht, denn es trifft sie grundsätzlich schon keine Obliegenheit, die von der Gegenseite verwendeten AGB auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen.

5. Verjährung des Anspruchs?

a) Maßgebende Verjährungsfrist: § 548 II BGB?

BGH NJW 2011, 1866 f.: *„In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur ist streitig, ob unter diese Vorschrift auch Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen fallen, die er in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel ausgeführt hat. [...]*

Der letztgenannten Ansicht [wonach § 548 II BGB Anwendung findet] gebührt der Vorzug. Der Senat hat bereits zu § 558 BGB a. F., der Vorgängervorschrift des jetzigen § 548 BGB, entschieden, dass mit dem damals verwendeten Begriff der „Verwendungen“ alle Aufwendungen zu verstehen sind, die das Grundstück in seinem Bestand verbessern. Für den Begriff der „Aufwendungen“ im jetzigen § 548 BGB gilt nichts anderes, da mit der entsprechenden Änderung durch das Mietrechtsreformgesetz keine inhaltliche Änderung beabsichtigt war.

Vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen dienen der Verbesserung der Mietsache und sind deshalb Aufwendungen i. S. des § 548 II BGB. Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung solcher Arbeiten gegen den Vermieter erhebt, fallen somit unter die kurze Verjährung des § 548 II BGB. Auf die rechtliche Einordnung des vom Mieter geltend gemachten Anspruchs

kommt es dabei nicht an. Denn die kurze Verjährungsfrist findet auch dann Anwendung, wenn der Mieter den Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen nicht oder nicht nur auf gesetzliche Vorschriften des Mietrechts stützt, sondern sich auf mietvertragliche Vereinbarungen, Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung beruft.

Die kurze Verjährung des § 548 II BGB findet ihre Rechtfertigung zum einen darin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreicht werden soll. Zum anderen dient die in § 548 II BGB getroffene Spezialregelung auch dem Zweck, das laufende Mietverhältnis nicht unnötig mit Auseinandersetzungen zu belasten. Hieraus folgt, dass sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, nach § 548 BGB und nicht nach §§ 199, 195 BGB verjähren, mithin auch der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 I BGB (Leistungskondiktion), der dem Mieter, der auf Grund einer unwirksamen Vertragsklausel renoviert hat, nach der Rechtsprechung des Senats zusteht. Auch für einen etwaigen Schadensersatzanspruch aus §§ 280I, 241II, 311II BGB, der bei schuldhafter Verwendung unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln in Betracht kommen kann, findet die kurze Verjährung des § 548 II BGB Anwendung.

b) Beginn der Verjährungsfrist

Hier könnte man sich die Frage stellen, ob die kurze Verjährungsfrist des § 548 II BGB bereits zu belaufen beginnen konnte, solange die anspruchsberechtigte M über den Bestand des Schadensersatzanspruchs keine Kenntnis hatte.

BGH NJW 2011, 1866, 1867: *„Zwar beginnt die regelmäßige Verjährung gem. § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB erst, wenn der Gläubiger Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Im Rahmen der kurzen Verjährung des § 548 II BGB kommt es aber nicht auf die Kenntnis des Gläubigers an, sondern allein auf die Beendigung des Mietverhältnisses.“*

Die Verjährungsfrist begann damit mit dem Ende des Mietverhältnisses, d.h. mit Ablauf des 31.3.2012, unabhängig davon, dass M von der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel zu diesem Zeitpunkt noch keine Kenntnis hatte.

c) Ablauf der Verjährungsfrist

Die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 II BGB lief damit zum 30.9.2015 aus.

6. Ergebnis: Der Schadensersatzanspruch der M auf Erstattung der Renovierungskosten nach §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB ist gem. § 548 II BGB bereits verjährt.

II. §§ 539 I, 670, 683 S. 1 BGB (GoA)

Bei der Vorschrift des § 539 I BGB handelt es sich um eine *Rechtsgrundverweisung* in das Recht der GoA, so dass für den Aufwendungsersatz die Voraussetzungen des § 683 S. 1 BGB erfüllt sein müssen.

1. Anwendbarkeit der GoA-Regeln bei (teil-)unwirksamen Verträgen?

a) Nach der **h. Lit.** sind die Vorschriften der §§ 677 ff. BGB nicht im Rahmen (teil)nichtiger oder fehlgeschlagener Verträge anzuwenden. Hier sollen die §§ 812 ff. BGB vorrangig sein. Eine Anwendung der GoA-Regeln, so wird argumentiert, könnte die Kondiktionsausschlussstatbestände (z.B. § 814 BGB) sowie den Entreichungseinwand nach § 818 III BGB aushöhlen.

b) Demgegenüber bejaht die **Rspr.** prinzipiell die Anwendbarkeit der §§ 677 ff. BGB auch bei nichtigen oder fehlgeschlagenen Verträgen.

1. Geschäftsbesorgung (+)

2. „Für einen anderen“

Fraglich ist das Vorliegen des **Fremdgeschäftsführungswillens** bei der M.

a) Denkbar ist es, den Fremdgeschäftsführungswillen nach den Grundsätzen des „auch fremden“ Geschäfts zu vermuten. Zwar erfüllt der Mieter bei der Durchführung der Endrenovierung eine vermeintliche eigene Verpflichtung aus dem Mietvertrag. Doch kommt die Reno-

vierung im Ergebnis der Mietsache und damit letztlich dem Vermieter zugute, so dass ein „auch fremdes“ Geschäft bejaht werden könnte.

b) Der BGH geht jedoch einen anderen Weg:

BGH NJW 2009, 2590, 2591 f.: *„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. Denn mit 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. Eine dadurch bewirkte Vermögensmehrung auf Vermieterseite stellt 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.“*

4. Ergebnis: Ein Anspruch aus GoA kommt mangels Fremdgeschäftsführungswillen nicht in Betracht.

III. §§ 994 ff. BGB

Ein Verwendungsersatzanspruch der M aus EBV nach den §§ 994 ff. BGB scheidet hier schon daran, dass zum Zeitpunkt der Durchführung der Schönheitsreparaturen keine Vindikationslage zwischen V und M bestand: M war nämlich aufgrund des (noch wirksamen) Mietvertrags *berechtigter* Besitzerin der Wohnung.

IV. § 812 I 1 Fall 1 BGB

1. Etwas erlangt: Wertsteigerung an Wohnung infolge Renovierung

2. Leistung der M

Leistung ist die *bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens*.

M hat die Renovierung zur Tilgung einer vermeintlichen Verbindlichkeit aus dem Mietvertrag (*solvendi causa*) ausgeführt.

3. Ohne Rechtsgrund

Der Rechtsgrund fehlt, da wegen der Unwirksamkeit von § 16 (2) MV keine Pflicht zur Durchführung der Endrenovierung bestand.

4. Rechtsfolge

a) Herausgabe in Natur unmöglich

b) Wertersatz nach § 818 II BGB

Es stellt sich die Frage, wonach sich der zu ersetzende Wert bemisst:

BGH NJW 2009, 2590, 2592: Der Wertersatz *„ist entgegen einer verbreitet vertretenen Auffassung allerdings nicht darauf gerichtet, eine durch die Renovierungsmaßnahmen eingetretene Wertsteigerung der Mieträume in Form von Vorteilen auszugleichen, die der Vermieter aus einem erhöhten objektiven Ertragswert der Mietsache tatsächlich erzielen kann oder hätte erzielen können. Diese für einen Ausgleich von Grundstücksverwendungen maßgebliche Sichtweise passt hier deshalb nicht, weil die Leistung der Kl. darin bestanden hat, einen rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihnen für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung vermeintlich geschuldeten Entgelts durch Vornahme der Schönheitsreparaturen und damit durch eine Werkleistung zu erbringen.*

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. Eine solche Bemessung kann auch bei verkörperten Werkleistungen angebracht sein. Das ist hier deswegen geboten, weil der von den Kl. herbeigeführte Dekorationserfolg dem entspricht, was der Bekl. in der von ihm gestellten Endrenovierungsklausel

verlangt hatte und was er im Zuge der Weitervermietung nutzen konnte, ohne dass es dafür entscheidend darauf ankommt, ob und in welcher Höhe dies zu einer Wertsteigerung der Mietwohnung geführt hat. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass Mieter bei Ausführung von Schönheitsreparaturen vielfach von der im Mietvertrag regelmäßig eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen, die Arbeiten in Eigenleistung zu erledigen oder sie durch Verwandte und Bekannte erledigen zu lassen. In diesem auch hier gegebenen Fall bemisst sich der Wert der Dekorationsleistungen 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. Den Wert der von den Kl. erbrachten Eigenleistungen, der im Allgemeinen nur einen Bruchteil des Betrags ausmacht, den der Mieter bei Beauftragung eines Handwerkers hätte aufbringen müssen“, ist gemäß § 287 ZPO zu schätzen.

Die von M geltend gemachten Materialkosten sind jedenfalls von § 818 II BGB erfasst.

5. Verjährung

Allerdings ist auch der Bereicherungsanspruch – wie schon der Schadensersatzanspruch nach §§ §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB – nach § 548 II BGB verjährt (zur Begründung gilt das oben unter I 5 Ausgeführte entsprechend).

6. Ergebnis: M kann wegen Verjährung auch keinen Bereicherungsanspruch geltend machen.