

Mietrecht aktuell: Renovierung trotz unwirksamer Renovierungsklausel im Mietvertrag – Vermieter muss Wertersatz leisten

Dass sogenannte „starre Renovierungsklauseln“ in Mietverträgen über Wohnraum unwirksam sind, wenn Sie in Formularmietverträgen verwendet werden, ist inzwischen weithin bekannt.

Was passiert aber, wenn ein Mieter in Unkenntnis der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Wohnung renoviert, weil er glaubt, dass die Renovierungsklausel im Mietvertrag wirksam sei?

Mit dieser Frage hatte sich der 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (im Folgenden: BGH) in seinem Urteil vom 27.05.2009 auseinanderzusetzen. Der Mieter einer Wohnung hatte in diesem Fall, in dem Glauben, er müsse aufgrund der im Mietvertrag beinhaltenen Endrenovierungsklausel die Wohnung weiß gestrichen hinterlassen, die Wohnung renoviert und Schönheitsreparaturen vorgenommen. Nachdem er auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel aufmerksam geworden war, verlangte er von seinem ehemaligen Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen zurück.

Der BGH gab ihm insoweit Recht, als der Vermieter verpflichtet sei, für die aufgrund der unwirksamen Renovierungsklausel erbrachten Leistungen einen sogenannten Wertersatz zu leisten. Der Vermieter habe, so der BGH, die vom Mieter erbrachte Leistung (nämlich die Renovierung) ohne Rechtsgrund erlangt, da ja die zugrunde liegende Klausel des Mietvertrages unwirksam sei. Die Leistung sei daher an den Mieter herauszugeben. Da eine Herausgabe der Renovierung in Natura nicht möglich sei, müsse der Vermieter Wertersatz in Geld leisten.

Hier machte der BGH dann aber einige wichtige Einschränkungen: Der Mieter kann sich nicht die eventuell durch die Renovierungsmaßnahmen erfolgte Steigerung des Wertes des Mietobjektes vergüten lassen. Bemessungsgrundlage ist im Falle von rechtsgrundlos erbrachten Werk- oder Dienstleistungen der Wert der üblichen oder -wenn eine übliche Vergütung nicht zu ermitteln ist – einer angemessenen Vergütung. Wenn der Mieter, wie es oft in der Praxis der Fall ist, die Renovierungsleistung in Eigenleistung erledigt oder sie durch Verwandte oder Bekannte erledigen lässt, bemisst sich der Wertersatz sogar nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben dem 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. Wer also selbst renoviert, kann nicht Wertersatz in der Höhe der Kosten verlangen, die der Einsatz von Fachpersonal erfordert hätte.

Es empfiehlt sich letztendlich grundsätzlich bei Zweifeln hinsichtlich der Wirksamkeit einer mietvertraglichen Renovierungsklausel zunächst Rechtsrat zu suchen, ob diese überhaupt

zur Renovierung verpflichtet. So erspart man sich den Gang zum Anwalt oder gar zum Gericht, um sich dann die (oft nicht unerheblichen) Renovierungskosten vom Vermieter zurückzuholen. Fragen zu diesem Artikel oder allgemein zum Thema Mietrecht beantwortet Ihnen gerne die Autorin dieses Textbeitrages.

Textbeitrag:

Rechtsanwältin Jessica Hartmann,  
Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden

Tel: 05108/913 57-10

E-mail: [ra-jhartmann@t-online.de](mailto:ra-jhartmann@t-online.de)

Internet: [www.kanzlei-pb.de](http://www.kanzlei-pb.de)