



Jur Aktuell

Geschäftsstelle Karlsruhe

Rechtsabteilung
Redaktion: RAin Sigrid Feßler

Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Ausgabe Nr. 2/2009

- ***Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (I)***

§§ 539 Abs. 1, 670, 677, 683 BGB

Die Aufwendungen des Mieters für Schönheitsreparaturen infolge einer unwirksamen Wohnraummietvertragsklausel sind vom Vermieter zu ersetzen.

(LG Landshut, Urteil vom 21.11.2007, WM 2008, 335)

Anmerkung: Aufgrund der BGH-Rechtsprechung der vergangenen Jahre, zuletzt mit Urteil vom 28.03.2007 (vbw-Info 15/2007) sind einige, bis dahin gängige mietvertragliche Schönheitsreparaturklauseln nachträglich unwirksam geworden. Dies hat zur Konsequenz, dass nicht mehr der Mieter, sondern der Vermieter für die Durchführung der Schönheitsreparaturen zuständig ist. Es stellt sich insoweit die Frage, ob der Mieter, der trotz einer solch unwirksamen Klausel die Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, die hierfür aufgewendeten Kosten von dem Vermieter verlangen kann. Hierzu ergingen bereits einige instanzgerichtliche Urteile, die - mit unterschiedlichen Begründungen -, vom Grundsatz zu einem Rückerstattungsanspruch des Mieters auch für den Fall gelangen, dass der Mieter irrtümlicherweise aufgrund einer für unwirksam erachteten Vertragsklausel Schönheitsreparaturen durchführt.

Am 18.03.2009 steht beim BGH ein Verhandlungstermin zu dieser Problematik an. Die vorinstanzlichen Gerichte gingen davon aus, dass dem Mieter aufgrund der vermeintlich erforderlichen Durchführung der Schönheitsreparaturen allenfalls ein Bereicherungsanspruch zusteht. Den Bereicherungsanspruch verneinten die Gerichte jedoch damit, dass der Vermieter durch die Renovierung nicht bereichert sei. Einen Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag lehnten die Gerichte mit der Begründung ab, dass der Mieter während der Mietzeit von der niedriger kalkulierten Miete profitiert habe. Sobald eine Entscheidung des BGH vorliegt, werden wir berichten.

Dem Urteil des LG Landshut lag der Sachverhalt zugrunde, dass die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Aufwendungsersatz für Schönheitsreparaturen verlangten, die sie aufgrund einer unwirksamen Vertragsklausel mit starrer Fristenregelung durchgeführt hatten. Während das AG eine bereicherungsrechtliche Rückabwicklung (Wertersatz) nach § 818 Abs. 2 BGB annahm, ging das LG von einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 539, 677, 683, 670 BGB aus. Die von den Mietern durchgeführten Malerarbeiten seien ein objektiv fremdes Geschäft, das die Mieter zumindest teilweise auch im Interesse der Vermieterin und damit für einen Dritten im Sinne des § 677 BGB durchführten. Allein die Tatsache, dass sich die Mieter aufgrund einer nichtigen vertraglichen Regelung irri- ger Weise zur Durchführung der Schönheits-

reparaturen verpflichtet gehalten haben, schlieÙe die Anwendbarkeit der §§ 677 ff. BGB nicht aus. Entscheidend sei vielmehr die Willensrichtung der Mieter, ein fremdes Geschäft besorgen zu wollen. Ähnlich argumentiert das LG Wuppertal (WM 2007, 567). Es bejahte ebenfalls einen Aufwendungsersatzanspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag, sodass die Mieter diejenigen Aufwendungen verlangen konnten, die sie für erforderlich halten durften (Kosten des Malers in Höhe von 1.460,-- €).

- ***Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparatur (II)***

§§ 539 Abs. 1, 670, 677, 683 BGB

Führt der Mieter nach Vertragsende im Vertrauen auf seine vertragliche Verpflichtung aus dem Mietvertrag ohne Kenntnis der Unwirksamkeit der formularvertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht Renovierungsarbeiten aus, kann er den Ersatz seiner Aufwendungen nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen.

(LG Karlsruhe, Urteil vom 28.04.2006, NZM 2006, 508)

Anmerkung: Die Mieterin machte Aufwendungsersatz für erbrachte Malerarbeiten mit der Begründung geltend, dass sie aufgrund einer unwirksamen mietvertraglichen Regelung nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sei. Das Gericht hat der Mieterin einen Ersatzanspruch nach den §§ 539, 677, 683, 670 BGB zuerkannt. Nach diesen Regelungen hat der Vermieter Aufwendungen für die Mietsache, die ihm zugute kommen, auch zu erstatten. Voraussetzung für einen Ersatzanspruch ist, dass ein Fremdgeschäftsführungswille vorliegt, das heißt vorliegend, dass der Mieter die Malerarbeiten objektiv als ein fremdes Geschäft besorgt hat.

Dies ist im Falle einer nachträglich unwirksam gewordenen Renovierungsklausel schwierig, da der Mieter ja aufgrund einer vermeintlichen eigenen Verpflichtung aus dem Mietvertrag gehandelt hat.

Das LG Karlsruhe hat vorliegend dennoch einen Fremdgeschäftsführungswillen angenommen, da der Mieter zumindest bei einer

Endrenovierung keinen Nutzen mehr von den Renovierungsarbeiten habe. Bei objektiv fremden Geschäften besteht bereits aufgrund der reinen Vornahme die Vermutung für die Durchführung eines fremden Geschäfts. Diese Vermutung lieÙe sich nur durch einen Gegenbeweis entkräften. Das Gericht hat dargelegt, dass ein Fremdgeschäftsführungswille nicht deshalb auszuschließen ist, weil die Mieterin bei Durchführung der Malerarbeiten davon ausging, hierzu aufgrund des Mietvertrages verpflichtet zu sein. Der BGH bejaht das Bestehen eines Fremdgeschäftsführungswillens auch dann, wenn derjenige, der das Geschäft ausführt, irrtümlich von einer Verpflichtung ausgeht (BGHZ 37, 258; BGHZ 39, 87; OLG Hamm, NJW-RR 1991, 1304). Seitens der Instanzrechtsprechung wird diese Auffassung durch das Urteil des LG Wuppertal WM 2007, 567 bestätigt; a.A.: LG Berlin GE 2007, 517 und AG München NZM 2001, 1030, die einen Ersatzanspruch des Mieters mangels Fremdgeschäftsführungswillens verneinen.

Die Höhe des Anspruchs bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 670 und 683 BGB, sodass sich der Anspruch auf die Kosten der Renovierung beschränkt, die auch der Vermieter hätte durchführen müssen.

Die Verjährung des Aufwendungsersatzanspruches richtet sich bei einer Renovierung bei Auszug nach § 548 BGB (sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses). Bei einer Zwischenrenovierung richtet sich die Verjährung nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 195, 199 BGB. Die Verjährungsfrist beträgt danach drei Jahre ab Kenntnis des Rechtsgrundes. Maßgeblich für den Beginn der Frist ist die Kenntnis des Mieters von der einschlägigen Rechtsprechung und deren Rechtsfolgen.

- ***Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (III)***

§§ 535, 812 BGB

Führt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel beim Auszug Schönheitsreparaturen aus, so muss ihm der Vermieter die für die Arbeiten aufgewandten erforderlichen Kosten erstatten.

(LG Freiburg, Urteil vom 21.06.2001, WM 2005, 383)

Anmerkung: Das LG Freiburg hat bei einer vergleichbaren Ausgangslage dem Mieter, der bei Auszug die Schönheitsreparaturen aufgrund einer vermeintlichen Verpflichtung aus dem Mietvertrag durchgeführt hat, zwar keinen Aufwendungsersatz aufgrund einer Geschäftsführung ohne Auftrag zuerkannt. Das Gericht hat aber einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 BGB angenommen. Insofern stellte sich die Anschlussfrage, in welcher Höhe der Vermieter letztlich bereichert war. Das LG hat die Auffassung vertreten, dass die Bereicherung des Vermieters gleichzusetzen sei mit dem Renovierungsaufwand des Mieters (ebenso LG Freiburg mit Urteil vom 04.12.2003, WM 2005, 384; AG Stuttgart WM 2004, 665 und AG Nürtingen WM 2007, 316).

Demgegenüber haben sich das LG Berlin GE 2007, 517 und das AG Karlsruhe DWW 2005, 374 der Auffassung angeschlossen, die der BGH-Rechtsprechung bezüglich Aufwendungen und Investitionen des Mieters bei vorzeitiger Vertragsbeendigung folgt. Danach liegt die Bereicherung des Vermieters in der Erhöhung des Ertragswertes der Mietsache, soweit der Vermieter diesen realisieren kann. Gemeint ist damit die Miete. Für den Mieter liegt hierin natürlich ein erhebliches Beweisproblem, da er in der Regel keinerlei Einblicke in die Vermieterpraxis hat. Daher kam das LG Berlin (a.a.O.) auch zu dem Ergebnis, dass ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung deshalb nicht vorliege, weil der Mieter den dem Vermieter durch die Ausführung der Schönheitsreparaturen zugeflossenen höheren Ertragswert des Mietobjekts nicht hinreichend konkret darlegen konnte.

Die Verjährung des Anspruches aus ungerechtfertigter Bereicherung bestimmt sich nach den §§ 195 und 199 BGB. Die Frist beträgt demnach drei Jahre ab Kenntnis des Rechtsgrundes.

• Betriebskosten

§§ 553, 554, 556 BGB, § 27 II. BV

Sind nach dem Mietvertrag die Kosten für eine Satellitenanlage auf die Mieter im Wohngebäude umlagefähig, schließt diese Vereinbarung die Betriebskosten einer digitalen Satellitenanlage ein, die der Vermieter installiert, obgleich der Mieter bereits über eine eigene, analoge Satellitenanlage verfügt.

(AG Steinfurt, Urteil vom 05.02.2008, WM 2008, 283)

Anmerkung: Mieter und Vermieter hatten im Mietvertrag im Rahmen einer Mietanpassung vereinbart, dass sämtliche nach der 2. Betriebskostenverordnung (II. BV) umlegbare Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Darunter fallen auch die Kosten einer Satellitenanlage nach Nr. 15a der II. BV. Der Vermieter hatte im Folgenden das Haus mit einer digitalen Satellitenanlage ausgestattet. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass der Vermieter die hierfür anfallenden Satellitenkosten anteilig auf die Mieter umlegen könne.

Letztlich ging das Gericht in seiner Begründung davon aus, dass die Installation einer digitalen Anlage gegenüber der bereits vorhandenen analogen Anlage eine Wertverbesserungsmaßnahme darstelle und damit eine Pflicht des Mieters bestehe, die Installation der digitalen Anlage im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB zu dulden (BGH, WM 2005, 576). Aus dieser Duldungspflicht ergebe sich, dass der Mieter auch zur Vergütung der erlangten Vorteile verpflichtet werden könne.

Die Tatsache, dass die Mieter das digitale Angebot gar nicht nutzen, sondern weiterhin analoges Fernsehen schauen, ließ das Gericht unberücksichtigt. Die tatsächliche Inanspruchnahme eines Vorteils sei keine Voraussetzung für die Umlagefähigkeit von Betriebskosten. Das Gericht verglich die Situation mit der eines Erdgeschossmieters, der den Aufzug im Haus nicht nutze, aber dennoch die Betriebskosten zu tragen habe (LG Hannover, WM 1990, 228) bzw. mit der Situation, dass ein Mieter auch dann die anteiligen Gartenkosten zu tragen hat, wenn er die Fläche nicht nutzen darf (LG Hannover, WM 2003, 450).

- ***Konkludente Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen durch Zahlung***

§ 558 BGB

Grundsätzlich kann die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen durch schlüssiges Verhalten erfolgen, indem der Mieter den geforderten Mietzins zahlt. Dieses gilt allerdings dann nicht, wenn der Vermieter ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung verlangt hat.

(LG Berlin, Urteil vom 13.11.2007, GE 2008, 650)

Anmerkung: Der Vermieter verlangte vom Mieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung. Diese sollte ausdrücklich schriftlich erfolgen. Zwar zahlte der Mieter im Folgenden die erhöhte Miete, stimmte der Mieterhöhung jedoch nicht explizit schriftlich zu. Der Vermieter klagte auf Zustimmung. Der Mieter wendete im Prozess ein, dass er konkludent zugestimmt habe. Das Gericht verwies darauf, dass die Zustimmung zwar grundsätzlich formfrei sei, und auch konkludent durch Zahlung erfolgen könne. Dem sei aber dann nicht so, wenn der Vermieter ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung verlangt habe.

- **Teilungserklärung, Schnellverkauf von Wohnungseigentum**

§ 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB, §§ 8, 15 Abs. 3 WEG

Zur Bestimmung des Inhalts des Wohnungseigentums kommt es allein auf die dem Grundbuchamt zum Zwecke der Aufteilung vorgelegte Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung an. Die dem notariellen Wohnungsvertrag als Anlage beigefügte Fassung der Teilungserklärung ist ohne Belang.

(LG Itzehoe, Beschluss vom 21.04.2008, ZMR 2008, 736)

Anmerkung: Die Wohnungseigentümergeinschaft wehrte sich gegen die Nutzung einer Wohnung als „Dart-Club“. Eine solche Nutzung war als Anlage zum notariellen Kaufvertrag vom Verwalter handschriftlich genehmigt. Damit war vom Grundsatz der nach § 4 der Gemeinschaftsordnung erforderlichen schriftlichen Einwilligung des Verwalters zu einer gewerblichen Nutzung Genüge getan. Das Problem lag vorliegend jedoch darin, dass die dem Kaufvertrag beigefügte Gemeinschaftsordnung als Teil der Teilungserklärung nicht mit der ursprünglichen Teilungserklärung, wie sie dem Grundbuchamt vorlag, übereinstimmte. Diese Fassung enthielt unter § 4 der Gemeinschaftsordnung keine Zulassung zum Betrieb eines Dart-Clubs. Die Situation konnte nur deshalb entstehen, weil es sich vorliegend um einen - nicht untypischen - „Schnellverkauf“ handelte, bei dem eine Wohnung noch vor Aufteilung und vor Eintragung der Teilungserklärung ins Grundbuch verkauft worden ist. Vorliegend datierte der Kaufvertrag auf den 24.01.2001 und die Teilungserklärung mit nachfolgender Eintragung auf den 20.02.2001. Das Gericht stellte klar, dass nur die Fassung der Teilungserklärung maßgeblich sein könne, die auch dem Grundbuch zugrunde liege.

- **Wirksame Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels**

§ 10 Abs. 4 Satz 2 WEG n.F.

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass mit einem bestimmten Mehrheitsquorum die Gemeinschaftsordnung im Beschluswege abgeändert werden kann, so ändert ein bestandskräftiger Beschluss, der dieses Mehrheitsquorum nicht erreicht, die Gemeinschaftsordnung hinsichtlich des Kostenverteilungsmaßstabes wirksam ab.

(LG München I, Beschluss vom 03.12.2007, ZMR 2008, 915)

Anmerkung: Die Eigentümerversammlung hatte über die Einzeljahresabrechnungen 2004 beschlossen. Die Kosten wurden darin nach Quadratmetern verteilt und nicht wie in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, nach 1000stel Anteilen. Ein Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung lag jedoch deshalb nicht vor, weil die Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung wirksam abgeändert worden ist. Die Gemeinschaftsordnung enthält eine Öffnungsklausel, die bestimmt, welche Regeln der Gemeinschaftsordnung abgeändert werden können (nämlich alle), und welche formalen Voraussetzungen vorliegen müssen (Beschluss mit der Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Mitglieder).

Die Gemeinschaft hatte nach der Gemeinschaftsordnung auch die Beschlusskompetenz. Denn nach der Regelung der Gemeinschaftsordnung hat die Gemeinschaft nicht nur die Möglichkeit, die Gemeinschaftsordnung im Vereinbarungswege zu ändern, sondern auch im Wege des Beschlusses. Nach allgemeinen Regeln ist es unschädlich, wenn für den Abänderungsbeschluss die erforderliche $\frac{3}{4}$ -Mehrheit nicht erreicht wird. Dies macht den Beschluss zwar anfechtbar, hindert aber nicht den Eintritt der Bestandskraft. Der Abänderungsbeschluss zur Kostenverteilung bedurfte für seine Wirksamkeit auch nicht der Eintragung ins Grundbuch. Während dies nach altem Recht noch sehr umstritten war, besagt § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG n.F., dass auch solche aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse keiner Eintragung ins Grundbuch bedürfen, die die Vereinbarung ändern. Der Beschluss ist danach auch ohne Eintragung gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam.