



Rückforderung von Renovierungskosten

von Dr. Marcus Soiné
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Wer kennt nicht die Situation kurz vor dem Umzug: Die Freude auf eine neue Wohnung wird nicht selten dadurch getrübt, die alte Wohnung noch zu renovieren. Vielfach hat man das Gefühl dem Vermieter ausgeliefert zu sein, der die Wohnung schließlich am Ende der Mietzeit abnehmen soll.

Diese Konstellation hat der Bundesgerichtshof (BGH) in zahlreichen Urteilen in den letzten Jahren genauer beurteilt und dabei vielen Renovierungsklauseln die Wirksamkeit abgesprochen. Nur was gilt, wenn der Mieter tatsächlich eine Renovierung durchgeführt hat, ohne die Unwirksamkeit der zugrundeliegenden Renovierungsklausel gekannt zu haben.

Hierzu nimmt der BGH in einem Urteil vom 04. Mai 2011 - VIII ZR 195/10 - Stellung.

1. Ausgangsfall

Ein Ehepaar aus Freiburg wohnte bis Ende 2006 in einer Mietwohnung. Der Vertrag enthielt eine unwirksame Renovierungsklausel, da darin starre Fristen für die Renovierung vorgesehen waren. In Unkenntnis dieser Rechtslage ließen sie die Wohnung für über EUR 2.000,00 renovieren.

Als sie 2009 von der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung erfuhren, verlangten Sie vom Vermieter die Rückzahlung der aufgewendeten Kosten.

2. Entscheidung und Begründung

Diesem Verlangen erteilte der zuständige VIII. Zivilsenat des BGH nunmehr letztinstanzlich eine Absage.

Zwar stehe dem Mieter grundsätzlich ein Ersatzanspruch in derartigen Fällen zu, da er die Renovierung durchgeführt habe, ohne vertraglich dazu verpflichtet gewesen zu sein. Hierdurch sei auch der Vermieter in vermögensrechtlicher Hinsicht besser gestellt worden. So habe er zumindest entsprechende Aufwendungen durch die rechtsgrundlose Renovierung seiner Mieter erspart.

Allerdings, und dies ist das Entscheidende in derartigen Fällen, findet auf diesen Ersatzanspruch nicht die Regelverjährung von drei Jahren, sondern die „kurze“ mietrechtliche Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB Anwendung. Diese beträgt lediglich sechs Monate und beginnt, so der BGH ausdrücklich, nicht etwa mit Kenntnis der Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, sondern mit Beendigung des Mietverhältnisses.

3. Fazit

Der Mieter tut gut daran, bereits vor der Durchführung der Renovierung die zugrunde liegende Klausel überprüfen zu lassen. Gerade Verträge, die bis 2008 abgeschlossen wurden, enthalten nicht selten unwirksame Renovierungsklauseln. Stellt man diese erst nach erfolgter Renovierung fest, sollte man unverzüglich fachmännische Beratung in Anspruch zu nehmen, will man die Ansprüche nicht verlieren.