

09. April 2015

## **Mietrecht: Kosten für Schönheitsreparaturen zurückfordern?**

Am 30.03.15 hatten wir über ein sehr mieterfreundliches Urteil des Bundesgerichtshofs berichtet. Danach müssen unter Umständen von Mietern keine Schönheitsreparaturen mehr an gemieteten Immobilien durchgeführt werden. Wie verhält es sich eigentlich mit Kosten für die bereits vom Mieter ausgeführten Schönheitsreparaturen?

Beispielsweise werden vor der Beendigung des Mietverhältnisses und vor dem endgültigen Auszug aus einer Mietwohnung Schönheits- bzw. Renovierungsarbeiten auf eigene Kosten durchgeführt. Mieter nehmen dabei in der Regel an, dass sie vertraglich zur Ausführung von Schönheits- und Renovierungsarbeiten verpflichtet sind.

### **Können Mieter nun gezahlte Renovierungskosten zurückfordern?**

Auch diese Frage ist durch den Bundesgerichtshof bereits entschieden (BGH, Urteil vom 27.05.2009 – VIII ZR 302/07). In der Urteilsbegründung argumentierten die beteiligten Richter, dass mangels einer wirksamen Klausel kein Rechtsgrund vorläge, sodass die vom Mieter ausgeführten Arbeiten eine ungerechtfertigte Bereicherung für den Vermieter darstellen.

Daher muss der Vermieter in einem solchen Fall die nachweisbaren Kosten erstatten.

Laut Bundesgerichtshof bemessen sich diese Kosten üblicherweise aber 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.

Demnach sind aber auch Kosten für die Beauftragung eines Handwerkers zur Ausführung von Schönheitsreparaturen ersatzfähig, wenn Mieter die Schönheitsreparaturen nicht selber durchführen

können.

Eine marktübliche und angemessene Vergütung kann aber auch Mietern zustehen, wenn die Ausführung der Schönheitsreparaturen zugleich Gegenstand eines vom Mieter in selbständiger beruflicher Tätigkeit geführten Gewerbes war.

Hiervon werden hunderttausende Mietverhältnisse betroffen sein.

Wir unterstützen Mieter und Vermieter gerne bei der Wahrung und Durchsetzung ihrer Rechte!

[Alexander Münch](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)

