

Hubert Blank

## **Die Abwicklung von Mieterinvestitionen bei Vertragsende**

### **I. Überblick: Investitionen, Aufwendungen, Leistungen**

Das Problem des Ausgleichs für Mieterinvestitionen stellt sich in zahlreichen Fällen. Diese können nach verschiedenen Gesichtspunkten geordnet und strukturiert werden. In diesem Beitrag werden die Investitionen nach ihrem Anlass in vier Gruppen eingeteilt. (1) Zur ersten Gruppe zählen solche Investitionen, die der Mieter auf Grund einer vertraglichen Regelung zwischen ihm und dem Vermieter getätigt hat. Paradigmatisch hierfür ist etwa eine Vereinbarung, wonach sich der Mieter verpflichtet, in einem zur Wohnung gehörenden Abstellraum ein Badezimmer zu installieren. (2) Der zweiten Gruppe werden solche Investitionen zugeordnet, die der Mieter bei Vertragsbeginn oder während der Mietzeit ohne vertragliche Verpflichtung tätigt, um den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu erhalten oder wiederherzustellen. Hierzu gehören insbesondere die Fälle der Mangelbeseitigung durch den Mieter. (3) Die dritte Gruppe bilden freiwillige Investitionen zur Anpassung der Mietsache an die persönlichen Bedürfnisse des Mieters. Das sind die Fälle der Umbauten und der Verschönerung der Mietsache, etwa durch das Verlegen von Teppichböden und dergleichen. (4) Viertens sind solche Maßnahmen und Leistungen zu betrachten, die der Mieter in der irrigen Vorstellung erbringt, dass er hierzu verpflichtet sei. Ein allgemein bekanntes Beispiel hierfür ist die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf Grund einer unwirksamen Renovierungsklausel. In all diesen Fällen stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls wie diese Investitionen bei Vertragsende auszugleichen sind. Die gesetzlichen Regelungen unterscheiden zwischen Vertragsansprüchen, Ansprüchen für (notwendige) oder (nützliche) Aufwendungen und Bereicherungsansprüchen (§§ 536 Abs.2, 539 Abs.1, 812 ff BGB). Dabei ist auf den ersten Blick zu sehen, dass sich aus diesen Regelungen unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

### **II. Vertraglich vereinbarte Investitionen**

Hat der Mieter das Mietobjekt auf Grund vertraglicher Vereinbarungen repariert, saniert, ausgebaut, umgebaut oder modernisiert, so ist zu fragen, ob in dem Vertrag

die Kostenerstattungspflicht geregelt wurde. Vertragliche Vereinbarungen gehen den gesetzlichen Aufwendungsersatzansprüchen vor.<sup>1</sup> Für die Annahme einer vertraglichen Vergütungsvereinbarung genügt es allerdings nicht, dass der Mieter berechtigt ist, die Mietsache nach seinen individuellen Vorstellungen und in seinem Interesse zu verändern.<sup>2</sup> Ebenso ist unzureichend, wenn sich die Parteien lediglich darüber geeinigt haben, dass die Arbeiten vergütet werden sollen. Erforderlich ist vielmehr, dass eine Einigung über die Höhe der Vergütung erzielt wurde. Der Inhalt der vertraglichen Vereinbarung muss so konkret sein, dass das vom Vermieter geschuldete Entgelt zumindest bestimmbar ist.<sup>3</sup> Haben sich die Parteien auf eine Vergütungspflicht geeinigt und ist die Höhe der Vergütung offen geblieben, so muss auf die gesetzlichen Anspruchsgrundlagen zurückgegriffen werden. Haben die Partei dagegen eine Vergütungspflicht ausgeschlossen, so hat es damit grundsätzlich sein Bewenden. Hiervon kann unter Umständen bereits dann ausgegangen werden, wenn vereinbart ist, dass der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbauen, umbauen oder verändern soll. Solchen Vereinbarungen ist nicht nur zu entnehmen, dass die Finanzierung der Maßnahmen vollständig durch den Mieter erfolgen soll; sie können auch dahingehend ausgelegt werden, dass dem Mieter kein Erstattungsanspruch zusteht. Sind vertragliche Ersatzansprüche ausgeschlossen, so scheidet ein gesetzlicher Anspruch auf Aufwendungsersatz nach §§ 539 Abs.1, 683 BGB an § 685 BGB. Da sich der Ausschluss nach § 685 BGB nicht nur auf den Verwendungsersatzanspruch nach § 683 BGB, sondern auch auf den Bereicherungsanspruch nach § 684 Satz 1 BGB bezieht, ist auch ein Bereicherungsanspruch nach dieser Regelung ausgeschlossen.<sup>4</sup> In diesem Fall kommt allenfalls dann ein Bereicherungsanspruch in Betracht, wenn ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig endet und der Vermieter auf Grund der vom Mieter getätigten Investitionen Vorteile erlangt, die ihm bei planmäßiger Durchführung des Vertrags nicht zugeflossen wären.

Aus diesen Darlegungen folgt, dass eine vertraglich vereinbarte Mietermodernisierung eine Entschädigungsregelung für den Fall der

---

<sup>1</sup> OLG Frankfurt ZMR 1986,358.

<sup>2</sup> BGH WuM 2007,443 betr. Gestaltung der Freiflächen bei einem gemieteten Einfamilienhaus.

<sup>3</sup> BGH WuM 1990,140.

<sup>4</sup> BGH NJW 1985,313; OLG München ZMR 1995,406.

Vertragsbeendigung enthalten sollte. Folgende Regelungsmodelle<sup>5</sup> kommen in Betracht: (1) Zum einen kann vereinbart werden, dass der Vermieter bei Vertragsbeendigung zur Erstattung der Modernisierungskosten verpflichtet ist und dass sich dieser Betrag für jedes Nutzungsjahr um einen bestimmten Prozentsatz verringert. (2) Zum anderen ist eine Entschädigungsregelung nach dem von einem Sachverständigen bestimmten Zeitwert möglich. (3) Denkbar ist weiterhin, dass sich die Parteien verpflichten, bei Vertragsende über eine Entschädigung zu verhandeln. (4) Schließlich ist eine Vereinbarung denkbar, wonach die Einrichtungen bei Vertragsende entschädigungslos an den Vermieter fallen. Eine vertragliche Grundlage für eine Kostenerstattung bilden nur die ersten beiden Vertragstypen. Die unter Ziff (3) dargestellte Regelung begründet zwar eine Verhandlungspflicht; scheitern die Verhandlungen, so sind die Parteien auf die gesetzlichen Anspruchsgrundlagen zu verweisen (unten III). Die unter Ziff (4) wiedergegebene Regelung verstößt gegen § 552 Abs.2 BGB. Der Verstoß hat allerdings lediglich zur Folge, dass der Mieter die Einrichtung wegnehmen kann; ein Anspruch auf Entschädigung kann aus § 552 Abs 2 BGB nicht abgeleitet werden.

Allerdings wird es dem Mieter nicht immer gelingen, eine Entschädigungsregelung durchzusetzen. In einem solchen Fall sollte er auf die Vereinbarung einer echten Nachmieterklausel hinwirken. Die echte Nachmieterklausel gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter im Falle der Vertragsbeendigung einen Mietnachfolger vorzuschlagen. Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet mit dem Vorgeschlagenen einen Mietvertrag abzuschließen. Aufgrund dieses Rechts ist der Mieter in der Lage, einen Nachmieter zu benennen, der ihm einen Ablösungsbetrag für die Einrichtung bezahlt. Solche Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem Wohnungssuchenden sind an § 4a Abs.2 WoVermittG zu messen; sie sind wirksam, es sei denn, dass der Ablösebetrag in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung steht.

### **III. Gesetzlich geregelte Fälle**

#### **1. Mangelbeseitigung (§ 536a Abs.2 Nr.1 BGB)**

---

<sup>5</sup> zur Vertragsgestaltung s. Blank in Münchener Vertragshandbuch Bd.6 Ziff II 8.

Nach § 535 Abs.1 BGB ist die Mängelbeseitigung Sache des Vermieters. Deshalb kann der Mieter grundsätzlich keinen Aufwendungsersatzanspruch geltend machen, wenn er den Mangel selbst beseitigt.<sup>6</sup> Etwas anders gilt, (1) wenn sich die Parteien darauf einigen, dass der Mieter die Mängel gegen Kostenerstattung beseitigen soll, oder (2) wenn sich der Vermieter im Verzug mit der Mängelbeseitigung befindet (§ 536a Abs.2 Nr.1 BGB, oder (3) wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache erforderlich ist (§ 536a Abs.2 Nr.2 BGB). Eine Sonderregelung gilt, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung auf Grund einer unerkannt unwirksamen Vereinbarung durchführt (dazu unten 6).

Das Selbstbeseitigungsrecht des Mieters nach § 536a Abs.2 Nr.1 BGB setzt voraus, dass sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug befindet. Für den Eintritt des Verzugs reicht die bloße Mängelanzeige nicht aus. Erforderlich ist vielmehr, dass der Mieter den Vermieter auffordert, die Mängel zu beseitigen (Mahnung; § 286 Abs1 Satz 1 BGB). Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich. Allerdings muss der Mieter nach dem Zugang der Mahnung eine angemessene Zeit zuwarten um dem Vermieter Gelegenheit zur Mängelbeseitigung zu geben.<sup>7</sup> Der Verzug tritt ein, wenn der Mangel nach Ablauf der Frist aus Gründen die der Vermieter zu vertreten hat (§ 286 Abs.4 BGB), weiterhin besteht. Eine Ausnahme kommt in Betracht, wenn der Vermieter die Mängelbeseitigung endgültig und bestimmt verweigert. Ebenso kommt eine Ausnahme in Betracht, wenn der Vermieter die Mängelbeseitigung zugesagt hat, aber gleichwohl untätig geblieben ist. Eine Mahnung ist dann nicht erforderlich.<sup>8</sup> Das Vorliegen dieser Ausnahmetatbestände muss der Mieter beweisen.

Das Selbstbeseitigungsrecht besteht nur für solche Reparaturmaßnahmen, die "nach vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise nötig und zweckmäßig sind".<sup>9</sup> Die Maßnahmen müssen also zur nachhaltigen Mängelbeseitigung geeignet sein. Ein Selbstbeseitigungsrecht scheidet außerdem in solchen Fällen aus, in denen der Vermieter nicht zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist. Insbesondere

---

<sup>6</sup> grundlegend: BGH WuM 2008,147.

<sup>7</sup> KG MDR 2000,1240.

<sup>8</sup> BGH WuM 2008,147; OLG Düsseldorf WuM 2003,386.

<sup>9</sup> BGH WuM 2010,348.

entfällt die Pflicht zur Mangelbeseitigung nach § 275 Abs.2 Satz 1 BGB, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Mieters steht. Diese Obergrenze ist nicht allgemein zu bestimmen, sondern muss von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der Parteiinteressen ermittelt werden. Es darf "kein krasses Missverhältnis entstehen zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts und den aus ihm zu ziehenden Einnahmen andererseits".<sup>10</sup> Dabei sind neben dem Verhältnis zwischen dem Wert der Mietsache und den Kosten der Reparatur weitere Umstände zu berücksichtigen, insbesondere ein Verschulden des Vermieters am Mangel. Dieses Kriterium spielt eine Rolle, wenn die Reparaturkosten deshalb besonders hoch sind, weil der Vermieter über eine längere Zeit keine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Ist der Mangel bereits bei Mietbeginn vorhanden oder ist er auf Grund eines Umstands eingetreten, den der Vermieter zu vertreten hat, so steht dem Mieter nach § 536 a Abs.1 BGB ein Schadensersatzanspruch zu. In einem solchen Fall wird teilweise die Ansicht vertreten, dass zu dem Schaden auch die Aufwendungen gehören, die der Mieter zur Mangelbeseitigung aufgewendet hat.<sup>11</sup> Der BGH folgt dieser Auffassung nicht. Auch hier gilt der Grundsatz, dass die Mängelbeseitigung in erster Linie Sache des Vermieters ist. Dieser Grundsatz kann nicht durch die Zubilligung eines von § 536 a Abs.2 BGB unabhängigen Selbstbeseitigungsrechts umgangen werden.<sup>12</sup>

## **2. Notwendige Verwendungen (§ 536a Abs.2 Nr.2 BGB)**

### **a) Notmaßnahmen**

Der Mieter hat auch dann ein Selbstbeseitigungsrecht, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache erforderlich ist. Hierunter fallen alle Maßnahmen, für die der Mieter nach dem bis zum 1.9.2001 geltenden Recht gem. § 547 Abs.1 BGB a.F. Ersatz

---

<sup>10</sup> BGH a.a.O.

<sup>11</sup> so Emmerich in: Staudinger (2006) § 536a BGB Rdn.41.

<sup>12</sup> BGH WuM 2008,147; ebenso: Häublein in: MünchKomm § 536a BGB Rdn.16; Erman/Jendrek § 536a BGB Rdn.41.

verlangen konnte („notwendige Verwendungen“). Hierzu zählen Aufwendungen, die erforderlich sind, um die Mietsache vor der Zerstörung, dem Untergang, der Beschädigung oder dem Verlust zu bewahren oder die zur Wiederherstellung einer teilzerstörten Sache durchgeführt werden.<sup>13</sup> Aufwendungen des Mieters zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Mietsache können dagegen nur nach Gewährleistungsrecht (oben 1) ersetzt verlangt werden; sie sind keine notwendigen Verwendungen im Sinne des § 536a Abs.2 Nr.2 BGB.<sup>14</sup> Die zur Schadensabwehr erforderlichen Aufwendungen muss der Vermieter immer ersetzen. Etwas anderes gilt dann, wenn der Mieter nach den vertraglichen Vereinbarungen verpflichtet ist, die entsprechende Aufwendung zu tragen, etwa weil ihm die gesamte Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht übertragen ist. Notwendige Verwendungen liegen nicht vor, wenn hierdurch die Mietsache grundlegend verändert wird.<sup>15</sup>

#### **b) Eilmaßnahmen**

Von den Notmaßnahmen sind die Eilmaßnahmen zu unterscheiden. Notmaßnahmen dienen dem Schutz der Mietsache; Eilmaßnahmen kann der Mieter durchführen, wenn die sofortige Mangelbeseitigung erforderlich ist, um erhebliche Schäden von den Rechtsgütern des Mieters abzuwenden. Eilmaßnahmen fallen rechtssystematisch unter § 536 a Abs.2 Nr.1 BGB, wobei die Besonderheit gilt, dass die vorherige Aufforderung des Vermieters zur Mangelbeseitigung entbehrlich ist.<sup>16</sup> Gleiches gilt, wenn der Mangel zu einem Zeitpunkt auftritt, zu dem der Vermieter nicht zu erreichen ist und dem Mieter ein weiteres Zuwarten nicht zugemutet werden kann (z. B.: Stromausfall am Wochenende; Heizungsausfall am Wochenende im Winter).<sup>17</sup> Nach anderer Ansicht sind in

---

<sup>13</sup> BGH NJW-RR 1993,522; NJW 1974,743; NJW 1984,1552; OLG Hamburg WuM 1986,82.

<sup>14</sup> BGH WuM 1994,201.

<sup>15</sup> BGHZ 10,171; 41,157; WPM 1965,1028; OLG Hamburg a.a.O.

<sup>16</sup> BGH WuM 2008,147; Eisenschmid in: Schmidt-Futterer § 536 a BGB Rdn.119 ff; LG Hagen WuM 1984, 215, betr.: Beseitigung eines Feuchtigkeitsschadens in einem Ladengeschäft; LG Heidelberg NJWE-MietR 1997,99 betr. Unterbrechung der Warmwasserversorgung (zweifelhaft); AG Frankfurt WuM 1988,157, betr.: funktionsunfähige Wohnungseingangstür; AG Hamburg WuM 1994,609 betr. Wasseraustritt am Heizkörper wenn hierdurch erhebliche Schäden zu befürchten sind.

<sup>17</sup> AG Münster WuM 2009,665.

diesen Fällen die §§ 539 Abs.1 i.V.m.§§ 683,670 BGB anwendbar.<sup>18</sup>

### 3. Nützliche Verwendungen (§ 539 BGB)

Nach dem Regelungsprogramm des § 539 Abs.1 BGB ist zunächst festzustellen, ob dem Mieter Ansprüche nach § 536 a Abs.2 BGB zustehen. Sind die Voraussetzungen des § 536 a Abs.2 BGB nicht gegeben, so ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob der Mieter einen Ersatzanspruch nach § 539 Abs.1 BGB geltend machen kann. Die Vorschrift regelt den Ersatz für die sog. „nützlichen Verwendungen“. Hierzu zählen solche Aufwendungen, die zumindest auch der Mietsache zugute kommen sollen, indem sie deren Nutzungsmöglichkeit erweitern, sie aber nicht grundlegend verändern. Hierzu gehören Maßnahmen zur Verbesserung des Vertragsgebrauchs (Modernisierungsmaßnahmen, Umbaumaßnahmen, Anbauten, Ausbauten, etc.). Die Regelung des § 539 Abs.1 BGB enthält eine Rechtsgrundverweisung auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag, so dass die Voraussetzungen der berechtigten (§ 683 BGB) oder unberechtigten (§ 684 BGB) GoA vorliegen müssen.<sup>19</sup> Erforderlich ist somit, dass der Mieter ein Geschäft „für einen anderen“, nämlich den Vermieter besorgt. Nach der Rechtsfigur des „auch fremden Geschäfts“ genügt es, wenn der Mieter das Bewusstsein und den Willen hat, nicht nur im eigenen sondern zumindest auch im Interesse des Vermieters zu handeln.<sup>20</sup> Dagegen fehlt es an einem sog. „Fremdgeschäftsführungswillen“, wenn die Verwendungen nur den eigenen Zwecken und Interessen des Mieters dienen.<sup>21</sup> Bei Geschäften, die bereits nach ihrem Inhalt in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters eingreifen (sog. „objektiv fremde Geschäfte“) und gleichwohl vom Mieter erledigt werden, spricht die Vermutung für einen Fremdgeschäftsführungswillen. Bei Geschäften die dem Mieter obliegen oder bei neutralen Geschäften gilt diese Vermutung nicht. Hier müssen konkrete Umstände vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Mieter in erster Linie oder zumindest auch für den Vermieter tätig werden wollte („subjektiv fremde Geschäfte“). Ist der Mieter nach den vertraglichen Vereinbarungen zur

<sup>18</sup> Dötsch NZM 2007,275,277.

<sup>19</sup> st. Rechtsprechung des BGH, zuletzt BGH WuM 2009,395 unter Rz 16.

<sup>20</sup> BGH WuM 2009,395 unter Rz 18; NJW-RR 2005,639 unter Rz 24.

<sup>21</sup> BGH NZM 1999,19 = ZMR 1999,93.

Übernahme von Schönheitsreparaturen, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten verpflichtet, so ist deren Erledigung nach der Rechtsprechung des BGH<sup>22</sup> als Eigengeschäft des Mieters zu bewerten. Daran ändert sich nichts, wenn sich die betreffenden Vereinbarungen als unwirksam erweisen; der Umstand, dass die Arbeiten auch dem Interesse des Vermieters entsprechen, macht die Maßnahme keineswegs zu einem „auch fremden Geschäft“.<sup>23</sup>

Die Vorschrift § 683 BGB setzt außerdem voraus, dass die Geschäftsführung dem Interesse und dem wirklichen oder dem mutmaßlichen Willen des Vermieters entspricht. Eine Geschäftsführung entspricht nicht dem wirklichen Willen des Vermieters, wenn dieser erklärt, dass er mit einer vom Mieter geplanten Maßnahme nicht einverstanden ist. Der Mieter muss den Willen des Vermieters auch dann beachten, wenn dessen Weigerung vertragswidrig ist oder wenn dessen Wille auf unvernünftigen Erwägungen beruht. Der mutmaßliche Wille des Vermieters ist nach einem objektiven Maßstab aus der Sicht des Vermieters zu ermitteln. Aus der bloßen Duldung durch den Vermieter kann nicht abgeleitet werden, dass die Maßnahme dessen Interesse entspricht.<sup>24</sup> Auf die Vorstellungen des Mieters kommt es nicht an. Das Risiko der Fehleinschätzung trägt der Mieter. Gegen die Annahme einer berechtigten GoA spricht i.d.R., wenn der Mieter den Umfang der Arbeiten selbst bestimmt hat und die erforderlichen Kosten nicht absehbar gewesen sind. Gleiches gilt, wenn es an einem Einverständnis über den Umfang und die Finanzierung der Kosten fehlt<sup>25</sup> oder wenn aus den Vereinbarungen im Mietvertrag ersichtlich ist, dass der Vermieter über Veränderungen informiert werden will und der Mieter gleichwohl eine Maßnahme ohne vorherige Information durchführt. Der Umstand, dass der Vermieter einen eigenen Reparaturbetrieb unterhält oder dass er die fraglichen Maßnahmen üblicherweise an bestimmte Vertragsbetriebe vergibt, schließt eine berechnete GoA regelmäßig aus.<sup>26</sup>

Schließlich entfällt der Anspruch immer dann, wenn der Mieter nicht die Absicht hatte, von dem Vermieter

---

<sup>22</sup> BGH WuM 2009,395; a.A.: Gsell NZM 2010,71,75.

<sup>23</sup> BGH 2009,395 betr. Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter auf Grund einer unwirksamen Renovierungsklausel.

<sup>24</sup> BGH NZM 1999,19 = ZMR 1999,93.

<sup>25</sup> BGH NZM 1999,19 = ZMR 1999,93.

<sup>26</sup> LG Görlitz WuM 1996,406: wenn der Mieter von einer Gemeinde gemietet hat.

Ersatz zu verlangen (§ 685 BGB). Hiervon kann u.a. dann ausgegangen werden, wenn die Maßnahme längere Zeit zurückliegt und der Mieter den Vermieter nach Beendigung der Maßnahme nicht auf Kostenersatz in Anspruch genommen hat. Gleiches gilt, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten renovieren oder modernisieren soll.<sup>27</sup>

Bei berechtigter GoA hat der Mieter Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen (§ 683 BGB). Hierzu gehören insbesondere die Kosten eines vom Mieter beauftragten Handwerkers. Bei Eigenleistungen des Mieters zählen die Materialkosten zu den Aufwendungen. Fraglich ist, ob der Vermieter auch die vom Mieter aufgewendete Arbeitszeit zu vergüten hat. Nach der Rechtsprechung des BGH ist dies nur der Fall, wenn der Mieter im Rahmen seines Berufs oder Gewerbes tätig wird. In diesem Fall umfasst der Aufwendungsersatzanspruch die übliche Vergütung.<sup>28</sup>

Bei unberechtigter GoA hat der Mieter lediglich einen Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB, sofern durch die Verwendung eine Wertsteigerung der Mietsache eingetreten ist.<sup>29</sup> Die Unterscheidung zwischen dem Aufwendungs- und dem Bereicherungsanspruch ist von großer praktischer Bedeutung, weil die Bereicherung des Vermieters bei der Aufwendungskondition nicht nach den Aufwendungen des Mieters sondern nach einer möglichen Erhöhung des Ertragswerts der Mietsache zu bemessen ist (s. unten 5). Die Genehmigung einer ursprünglich unberechtigten Geschäftsführung führt dazu, dass diese wie eine berechtigte GoA zu behandeln ist (§ 684 Satz 2 BGB).

Hatte der Mieter nicht die Absicht vom Vermieter Ersatz für die Aufwendungen zu verlangen, dann sind allerdings auch die Bereicherungsansprüche ausgeschlossen, weil sich § 685 BGB nicht nur auf den Verwendungsersatzanspruch nach § 683 BGB, sondern auch auf den Bereicherungsanspruch nach § 684 Satz 1 BGB bezieht.<sup>30</sup> Das kann für den Mieter weitreichende Folgen haben (s. unten IV 1)

#### **4. Mangelbeseitigung als nützliche Verwendung ?**

<sup>27</sup> OLG München ZMR 1995,406; OLG Düsseldorf GE 2010,907.

<sup>28</sup> BGH NJW-RR 2005,639 unter Rz.29; NJW-RR 1989,970.

<sup>29</sup> BGH NZM 1999,19 = ZMR 1999,93.

<sup>30</sup> BGH NJW 1985,313; OLG München ZMR 1995,406.

Hat der Mieter einen Mangel beseitigt, ohne dass die Voraussetzungen des § 536a Abs.2 BGB vorliegen, so stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls in welchen Fällen dem Mieter ein Ersatzanspruch nach § 539 BGB zusteht. Die Frage stellt sich deshalb, weil die Tatbestandsvoraussetzungen des § 539 Abs.1 BGB in den Fällen der eigenmächtigen Mangelbeseitigung vorliegen, wenn die Maßnahme erfolgreich war und dem Mieter hierdurch Kosten entstanden sind. Dass die Beseitigung eines Mangels durch den Mieter für diesen ein objektiv fremdes Geschäft i.S. des § 677 BGB darstellt, weil der Mieter durch die Mangelbeseitigung in den Rechtskreis des Vermieters eingreift, liegt auf der Hand. Entspricht die Mangelbeseitigung dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters, so kann man mit guten Gründen die Ansicht vertreten, dass dem Mieter ein Aufwendungsersatzanspruch (§ 683 BGB) zustehen soll. Ebenfalls könnte man an einen Bereicherungsanspruch (§§ 812 ff BGB) denken, weil der Vermieter durch die vom Mieter durchgeführte Maßnahme i.d.R. Reparaturkosten spart.

In einem vom BGH entschiedenen Fall<sup>31</sup> ging es um Ersatz der Kosten für eine Reparatur der Heizungsanlage, die der Mieter im Oktober in Auftrag gegeben hatte. Eine Heizungsreparatur im Oktober ist keine Notmaßnahme im Sinn des § 536a Abs.2 Nr.2 BGB). In der Literatur wird teilweise vertreten, dass dem Mieter in einem solchen Fall ein Aufwendungsersatzanspruch nach § 539 Abs. 1 BGB zusteht.<sup>32</sup> Der BGH teilt diese Ansicht nicht.<sup>33</sup> Er vertritt die Ansicht, dass § 536 a Abs.2 BGB nicht nur eine Anspruchsgrundlage zugunsten des Mieters, sondern auch eine Sperrwirkung gegenüber Ansprüchen aus § 539 Abs.1 BGB enthält. Oder anders gewendet: sind die Voraussetzungen des § 536a Abs.2 BGB nicht gegeben, weil sich der Vermieter nicht in Verzug befindet und die umgehende Mangelbeseitigung auch nicht zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache erforderlich ist, so scheidet ein Rückgriff auf § 539 Abs.1 BGB von vorneherein aus.

---

<sup>31</sup> BGH WuM 2008,147.

<sup>32</sup> Langenberg in: Schmidt-Futterer § 539 BGB Rdn.3; Palandt/Weidenkaff § 536 a BGB Rdn.17 und § 539 Rdn.2; Herresthal/Riehm NJW 2005,1457,1460.

<sup>33</sup> BGH WuM 2008,147; ebenso: Eisenschmid in: Schmidt-Futterer § 536a Rdn.165; Emmerich in: Staudinger (2006) § 536 a BGB Rdn.41; Erman/Jendrek § 536 a BGB Rdn.13,20; Derleder NZM 2002,676.

Der BGH rechtfertigt die Sperrwirkung des § 536a Abs.2 BGB mit der Erwägung, dass die Befugnis zur Mangelbeseitigung dem Vermieter zusteht und dass dessen Vorrang nicht durch den Rückgriff auf § 539 Abs.1 BGB gefährdet werden darf. Anderenfalls bestehe die Gefahr, dass die Feststellung der Mangelursache durch den Vermieter und eines eventuellen Verschuldens des Mieters am Mangel erschwert werde.

Diese Ansicht steht im Einklang mit der Rechtsprechung des BGH zum Kaufrecht, wo ebenfalls gilt, dass der Käufer keinen Anspruch auf den Ersatz ersparter Aufwendungen hat (§§ 326 Abs.2 S.2, 326 Abs.4, 346 ff BGB), wenn er einen Mangel der Kaufsache selbst beseitigt.<sup>34</sup> Dies wird mit dem Vorrang der Nacherfüllung (§§ 437 ff BGB) und mit der bewußten Entscheidung des Gesetzgebers der Schuldrechtsmodernisierung gegen ein Selbstbeseitigungsrecht des Käufers begründet. Es überrascht nicht, dass der BGH diese Erwägungen auch zur Lösung des ähnlich gelagerten Problems im Mietrecht heranzieht.

Gegen die Rechtsprechung des BGH wird von Teilen der Literatur<sup>35</sup> eingewendet, dass das Problem einer erschwerten Sachverhaltsaufklärung nicht durch den vollständigen Ausschluss des § 539 Abs.1 BGB a priori, sondern über das Beweisrecht zu lösen sei. Das ist nicht von der Hand zu weisen. Wendet der Vermieter gegenüber einem Anspruch aus § 539 Abs.1 BGB ein, dass er nicht zur Mangelbeseitigung verpflichtet sei, weil der Mangel vom Mieter zu vertreten ist, so ist hierfür nach allgemeinen Grundsätzen zwar der Vermieter beweispflichtig. Eine Umkehr der Beweislast ist allerdings möglich und auch naheliegend, wenn die Beweisnot des Vermieters durch das eigenmächtige Handeln des Mieters verursacht wurde. Andererseits ist aber auch nicht zu verkennen, dass für den generellen Verlust der Aufwendungen durchaus ein praktisches Bedürfnis besteht, weil sonst die Ordnungsfunktion des § 536a Abs.2 BGB ineffektiv wäre.

Nach anderer Ansicht soll sich der Anspruch des Mieters auf Ersatz der vom Vermieter ersparten Kosten aus dem Allgemeinen Schuldrecht ergeben: Infolge der vom Mieter zu vertretenden eigenmächtigen Mangelbeseitigung werde

---

<sup>34</sup> BGH NJW 2005,1348; NJW 2006,989.

<sup>35</sup> Gsell NZM 2010,71.

die vom Vermieter geschuldete Leistung unmöglich (§ 275 Abs.1 BGB) mit der weiteren Folge, dass sich der Vermieter die ersparten Aufrechnungen anrechnen lassen muss (§ 326 Abs.2 S.2 BGB).<sup>36</sup> Außerdem gelte der Grundsatz, dass der Vermieter) nicht besser gestellt werden darf als er bei ordnungsgemäßer Erfüllung -also bei Beseitigung des Mangels stünde.<sup>37</sup> Gegen diesen Ansatz sprechen allerdings dieselben Gründe, die der BGH in der Entscheidung vom 16.1.2008 angeführt hat.<sup>38</sup>

### **5. Bereicherungsansprüche bei wertverbessernden Investitionen**

Scheidet ein Ersatzanspruch nach § 539 Abs.1 BGB aus, so kann der Mieter unter Umständen einen Anspruch aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung geltend machen (§ 812 BGB), wenn durch die Maßnahmen der Verkehrs- oder der Mietwert des Grundstücks erhöht worden ist.<sup>39</sup> Gleiches gilt, wenn ein auf längere Zeit geschlossener Mietvertrag vorzeitig endet und der Vermieter auf Grund der vom Mieter getätigten Investitionen Vorteile erlangt, die er bei einer planmäßigen Abwicklung der Vertragsbeziehungen nicht hätte erlangen können.<sup>40</sup> Die Höhe des Bereicherungsausgleichs ist allerdings in keinem Fall identisch mit der Höhe der Aufwendungen des Mieters. Soll die Sache verkauft werden, so ist darauf abzustellen, ob der Verkehrswert des Grundstücks (der Wohnung) durch die Aufwendungen erhöht worden ist. Dies muss im Einzelfall durch einen Vergleich der jeweiligen Verkaufswerte des Mietobjekts ermittelt werden (BGH WuM 1994,201). Ist die Sache zur Vermietung bestimmt und kann der Vermieter durch die Verbesserungsmaßnahmen eine höhere Miete erzielen, so ist die Bereicherung hierin zu sehen.<sup>41</sup> Der Bereicherungsanspruch hängt jedoch nicht von der Weitervermietung ab. Maßgeblich ist nicht die tatsächliche Vermietung, sondern die konkrete Vermietbarkeit zu einem höheren als dem bisherigen Mietzins.<sup>42</sup> An einer solchen Bereicherung

---

<sup>36</sup> Artz in FS Blank 2006, S.15 im Anschluss an St.Lorenz, ZGS 2003,398, NJW 2003, 1417.

<sup>37</sup> Artz S.21

<sup>38</sup> BGH WuM 2008,147.

<sup>39</sup> BGH NZM 1999,19 = ZMR 1999,93; ZMR 2001,881; WuM 2007,443.

<sup>40</sup> BGH NZM 2006,15 = GuT 2006,32 Rz 24; BGH NZM 2009,783.

<sup>41</sup> BGH NJWE-MietR 1996,33; NZM 1999,19,20; NZM 2006,15 Rz 24; NJW-RR 2006,294; NZM 2009,514 = GuT 2009,184; NJW-RR 2001,727; ZMR 1999,93; OLG Frankfurt ZMR 1986,358; OLG München a.a.O; LG Berlin GE 1997,431.

<sup>42</sup> BGH NZM 2009,783.

wird es häufig fehlen, wenn die Maßnahme ausschließlich auf die Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten ist.<sup>43</sup> Daran ist insbesondere bei bestimmten Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit zu denken.

Der Bereicherungsausgleich ist in den Fällen der vorzeitigen Vertragsbeendigung in monatlichen Raten entsprechend den (fiktiven) höheren Mieteinnahmen zu bezahlen. Wird die Mietsache während der Mietzeit veräußert, so ist der Bereicherungsanspruch gegenüber dem Erwerber geltend zu machen. Dies gilt auch dann, wenn die Investitionen während der Zeit des Veräußerers vorgenommen worden sind<sup>44</sup> und der Eigentumsübergang auf Grund eines Zuschlagsbeschlusses in der Zwangsversteigerung erfolgt.<sup>45</sup> Der Bereicherungsanspruch entfällt, wenn der durch die Aufwendung geschaffene Mehrwert nicht realisiert werden kann, weil die Wohnung der Preisbindung unterliegt.<sup>46</sup>

In der instanzgerichtlichen Rechtsprechung wird allerdings häufig die Ansicht vertreten, dass der Vermieter verpflichtet sei, dem Mieter die Reparaturkosten nach Bereicherungsgrundsätzen zu ersetzen.<sup>47</sup>

Hat der Mieter während der Mietzeit eine Einrichtung angebracht und ist der Vermieter auf Grund gesetzlicher (§§ 258, 1004 BGB) oder vertraglicher Regelung berechtigt, die Entfernung der Einrichtung zu verlangen, so kann dieser Anspruch dem Bereicherungsausgleich entgegengesetzt werden. Ist der Beseitigungsanspruch nicht gegeben, so kann sich der Vermieter von dem Bereicherungsanspruch dadurch befreien, dass er die Einrichtung zurückgibt (§ 1001 S.2 BGB analog). Eine "aufgedrängte Bereicherung" muss der Vermieter nicht hinnehmen. Eine Verpflichtung zur Übernahme von Einrichtungen besteht nur dann, wenn dies vertraglich vereinbart ist.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> BGH GE 2006,1224.

<sup>44</sup> BGH NZM 2006,15 = GuT 2006,32 Rz 25.

<sup>45</sup> BGH NZM 2009,785.

<sup>46</sup> LG Berlin GE 1997,431.

<sup>47</sup> so AG Stuttgart-Bad Cannstadt WuM 1990,206 betr. Reparatur am Wasserboiler; LG Berlin GE 1991,47 betr. Ersatzbeschaffungskosten für einen defekten Gasherd; LG Berlin WuM 1989,15 betr. Heizungsreparatur; AG Bergisch-Gladbach WuM 1995,479 betr. Schönheitsreparaturen.

<sup>48</sup> OLG München ZMR 1997,235.

## **6. Bereicherungsansprüche bei rechtsgrundlosen Investitionen**

Hierunter sind solche Investitionen zu verstehen, die der Mieter tätigt, weil er irrig glaubt hierzu verpflichtet zu sein. Für den Fall der Durchführung einer Schlussrenovierung aufgrund einer unwirksamen Renovierungsklausel hat der BGH<sup>49</sup> entschieden, dass ein Aufwendungsersatzanspruch aus § 539 Abs.1 BGB ausscheidet, weil der Mieter mit der Renovierung kein Geschäft "für einen anderen" -hier: für den Vermieter- besorgt. Nach der Auffassung des BGH sind die Schönheitsreparaturen Teil des vom Mieter geschuldeten Entgelts. Die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen sei deshalb ebenso zu bewerten, wie die Bezahlung nicht geschuldeter Miete. In beiden Fällen kann in der Leistung des Mieters kein Geschäft "für einen anderen" gesehen werden. Da der Vermieter durch die Renovierungsleistung aber bereichert ist, hat der Ausgleich nach den §§ 812,818 Abs.2 BGB zu erfolgen. Danach schuldet der Vermieter Wertersatz. Für die Höhe des Wertersatzes gelten allerdings nicht die Grundsätze, die für werterhöhende Verwendungen auf die Mietsache (oben 5) maßgeblich sind. Vielmehr richtet sich der Bereicherungsanspruch nach der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung. Daraus folgt: Hat der Mieter einen Handwerksbetrieb beauftragt, so kann er grundsätzlich den Rechnungsbetrag ersetzt verlangen, wenn dieser den üblichen Preisen entspricht. Hat der Mieter die Renovierung in Eigenarbeit erledigt oder durch Bekannte erledigen lassen, so kann der Mieter neben den Materialkosten eine billige Entschädigung für die eingesetzte Arbeitszeit sowie Kostenerstattung für die an die Helfer gezahlte Vergütung verlangen. Die entsprechenden Beträge sind vom Gericht nach § 287 ZPO zu schätzen. Dabei kann es eine Rolle spielen, ob der Mieter die Arbeiten "in selbständiger beruflicher Tätigkeit" ausgeführt hat.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Mieter über den Bereicherungsausgleich nach den §§ 812 ff BGB letztlich seine Verwendungen ersetzt bekommt. Dies ist im Ergebnis richtig. Wird der Bereicherungsausgleich nämlich nach der Erhöhung des Ertragswerts der Mietsache berechnet, so erhielte der Mieter in der Praxis nichts, weil zwischen dem Renovierungszustand

---

<sup>49</sup> BGH WuM 2009,395.

der Mietsache und dem Mietzins kein messbarer Zusammenhang besteht.

Die Grundsätze der referierten Entscheidung dürften in allen Fällen anzuwenden sein, in denen der Mieter auf Grund einer unerkannt unwirksamen Vereinbarung eine Mangelbeseitigungsmaßnahme durchführt. Dies gilt etwa für Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, für Kleinreparaturen aufgrund einer unwirksamen Bagatellschadensklausel oder aufgrund unwirksamer Instandhaltungs- und Instandsetzungsklauseln, die insbesondere bei der Gewerbemiete häufig anzutreffen sind.<sup>50</sup>

#### **IV. Praktische Beispiele**

Die praktischen Auswirkungen der gesetzlichen Regelungen sollen anhand von zwei Beispielen verdeutlicht werden. Das eine Beispiel behandelt den Fall, in dem sich der Mieter vertraglich verpflichtet, in der Wohnung genau bezeichnete Verbesserungs- oder Modernisierungsarbeiten durchzuführen. Im zweiten Beispiel übernimmt der Mieter eine heruntergewirtschaftete Wohnung; hier ist im Mietvertrag ganz allgemein geregelt, dass es Sache des Mieters sein soll, die Wohnung nach seinen Bedürfnissen herzurichten.

##### **1. Verbesserungsmaßnahmen (Mietermodernisierung)**

Das Beispiel ist einer aktuellen BGH-Entscheidung<sup>51</sup> nachgebildet: Der Mieter hatte sich vertraglich verpflichtet, auf seine Kosten fachgerecht eine Gasheizung in sämtlichen Wohnräumen zu installieren und ein Badezimmer in dem dafür vorgesehenen Raum einzubauen. In dem vom BGH entschiedenen Fall erfolgte der Einbau im Jahre 1976, also vor über 30 Jahren. In der Folgezeit wurde die Miete mehrmals erhöht. Zur Begründung nahm der Vermieter auf einen Mietspiegel Bezug, wobei er den jeweiligen Mietwert für eine Wohnung der Kategorie "ohne Bad und Sammelheizung" zugrunde legte. Der BGH hatte die Frage zu entscheiden, ob die vom Mieter geschaffenen Einrichtungen im Mieterhöhungsverfahren dauerhaft nicht zugunsten des Vermieters zu berücksichtigen sind. Dies hat der BGH

---

<sup>50</sup> Blank, AGB und Instandhaltung in: WImmoT 2007, 81.

<sup>51</sup> BGH Urteil vom 7.7.2010 -VIII ZR 315/09.

zutreffend bejaht. Die Investition dürfte sich für den Mieter aufgrund der langen Mietzeit gelohnt haben.

Wandeln wir diesen Fall etwas ab und unterstellen, dass der Mieter nach etwa einjähriger Mietzeit gezwungen ist, die von ihm modernisierte Wohnung aufzugeben. In diesem Fall erhält der Vermieter eine Wohnung mit Bad und Sammelheizung, die er zu einer für Wohnungen dieser Kategorie üblichen Miete vermieten wird. Wäre es nicht angebracht, den Mieter -der ja den Mehrwert auf seine Kosten geschaffen hat- in irgendeiner Weise zu entschädigen?

Eine vertragliche Anspruchsgrundlage fehlt; der Mieter hat sich verpflichtet, die Wohnung auf seine Kosten zu modernisieren, eine Entschädigungsregelung für den Fall der vorzeitigen Vertragsbeendigung enthält der Mietvertrag nicht. Ein Ersatzanspruch für nützliche Verwendungen nach § 539 Abs.1 BGB scheitert ebenso an § 685 BGB wie ein Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB.

Eine Möglichkeit zur Vertragspassung nach § 133,157 BGB besteht nicht. Eine sog. ergänzende Vertragsauslegung führt in der Regel nicht weiter. Sie setzt u.a. voraus, dass der Vertrag lückenhaft ist und hinreichende konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass sich die Parteien bei Kenntnis der Lücke für eine andere oder eine ergänzende Regelung entschieden hätten. Der Inhalt dieser Regelung muss sich aus dem Parteiwillen mit hinreichender Deutlichkeit ergeben. Zwar ist denkbar, dass keine der Parteien an eine kurze Mietzeit gedacht hat. Es ist aber unklar, welche Regelung die Parteien für diesen Fall getroffen hätten.

Eine Vertragspassung wegen Änderung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB scheidet ebenfalls aus. Danach kommt eine Vertragsanpassung in Betracht, wenn sich die Geschäftsgrundlage seit dem Vertragsschluss geändert hat und einer Partei das Festhalten am unveränderten Vertrag wegen der veränderten Umstände nicht zugemutet werden kann. Möglicherweise könnte die beiderseitige Erwartung einer langen Mietzeit als Geschäftsgrundlage der Modernisierungsregelung bewertet werden. Es ist aber anerkannt, dass die mit einem Rechtsgeschäft verbundenen Risiken stets von derjenigen Parteien zu tragen sind, der das Risiko zugewiesen ist. Das Risiko der sinnvollen Verwendung der Mietsache hat der Mieter

zu tragen. In die gesetzlich vorgegeben Risikoverteilung kann § 313 BGB nicht eingreifen.

Eine Besonderheit gilt, wenn die vorzeitige Vertragsbeendigung vom Vermieter zu vertreten ist, etwa weil der Mieter den Vertrag aufgrund einer Pflichtverletzung des Vermieters gekündigt hat. In diesem Fall hat der Mieter Anspruch auf Ersatz des Kündigungsfolgeschadens nach §§ 280 ff BGB, an dessen Stelle der Mieter auch den Ersatz der frustrierten Aufwendungen verlangen kann (§ 284 BGB). Hierzu zählen auch die durch eine Mietermodernisierung bedingten Investitionen, die in Erwartung einer längeren Mietzeit getätigt worden sind. Nach früherem Recht waren zwar lediglich solche Aufwendungen erstattungsfähig, die der Mieter zum Zwecke der Gewinnerzielung getätigt hat (kommerzielle Aufwendungen). Solche Aufwendungen wurden über den Kunstgriff der Rentabilitätsvermutung als Schaden behandelt. Das spielte regelmäßig nur bei der Gewerbemiete, insbesondere bei der Miete von Ladenräumen und Räumen zum Betrieb einer Gaststätte eine Rolle. Hier ging man davon aus, dass der Mieter seine Investitionen bei vertragsgerechter Durchführung des Vertrags wieder erwirtschaftet hätte. Scheiterte die Vertragserfüllung aus Gründen die vom Vermieter zu vertreten waren, so hatte dieser die frustrierten Aufwendungen als Schaden zu ersetzen. Seit der Einführung des § 284 BGB durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz sind auch ideelle Aufwendungen erstattungsfähig.<sup>52</sup> Das ist insbesondere für die Wohnmiete von Bedeutung, weil dort der Rentabilitätsgedanke keine Rolle spielt. Die Regelung des § 284 BGB ist darüber hinaus aber auch Anspruchsgrundlage für den Ersatz solcher Aufwendungen, die für kommerzielle Zwecke getätigt worden sind.<sup>53</sup>

Gegen eine vorzeitige Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs ist der Mieter in bestimmten Fällen durch § 574 BGB geschützt. Danach kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Nach den Rechtsentscheiden der Oberlandesgerichte Karlsruhe und Frankfurt kann ein solcher Fall auch dann

---

<sup>52</sup> Gsell NZM 2010, 71, 73.

<sup>53</sup> BGH NZM 2005, 2848; Palandt/Grüneberg § 284 BGB Rdn. 3.

vorliegen, wenn der Mieter mit dem ausdrücklichen oder stillschweigenden Einverständnis des Vermieters in Erwartung einer langen, vom Vermieter zugesicherten Mietzeit wirtschaftliche Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung der Mietsache gemacht hat, zu denen er vertraglich nicht verpflichtet war. In einem solchen Fall kann die frühzeitige Beendigung des Mietverhältnisses eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten, wenn der Mieter mit einer frühen Kündigung nicht zu rechnen hatte, die Aufwendungen erheblich sind, für einen erheblichen Teil davon beim Auszug kein Ersatz verlangt werden kann und die Aufwendungen durch die Mietzeit noch nicht abgewohnt sind, so dass es im Ergebnis zu einem wesentlichen Verlust des Mieters kommen würde.<sup>54</sup> Es kommt insoweit nicht darauf an, ob die Verwendungen notwendig, nützlich, oder überflüssig waren.<sup>55</sup> Ob der Mieter statt dessen Anspruch auf eine finanzielle Entschädigung hat, ist zweifelhaft. Ein solcher Anspruch könnte nur aus § 242 BGB abgeleitet werden.

Die Rechtsposition des Mieters ist wesentlich besser, wenn in dem Mietvertrag das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung für eine gewisse Zeit ausgeschlossen ist. In diesem Fall greifen die Grundsätze über den Bereicherungsausgleich bei vorzeitiger Beendigung eines langfristigen Vertrags (s. oben 5). Die Bereicherung ist hier einfach zu ermitteln. Sie besteht in der Differenz der ortsüblichen Miete für eine Wohnung ohne Bad und Heizung zu der ortsüblichen Miete einer Wohnung mit dieser Ausstattung. Der Mehrbetrag ist dem Mieter für die Dauer der Ausschlussvereinbarung zu erstatten.

## **2. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Auch das folgende Beispiel ist einer BGH-Entscheidung nachgebildet.<sup>56</sup> Mietgegenstand ist ein sanierungsbedürftiges Haus. In dem Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter die Mietsache nach seinen Bedürfnissen herrichten soll. In der Folgezeit erledigt der Mieter eine Reihe von Instandsetzungsarbeiten, unter anderen repariert er den undichten Dachstuhl und die Dacheindeckung, er beseitigt Feuchtigkeitsschäden

---

<sup>54</sup> OLG Karlsruhe RE 31.3.1971, WuM 1971,96; OLG Frankfurt RE 23.6.1971, WuM 1971,168.

<sup>55</sup> weitere Einzelheiten Blank in: Schmidt-Futterer § 574 BGB Rdn.54.

<sup>56</sup> BGH WuM 1994,201.

im Wand und Fußbodenbereich und erneuert eine gefahrenträchtige Elektro- und Sanitärinstallation. Außerdem baut er das Haus nach seinen Bedürfnissen aus, er verlegt einen neuen Fußboden und installiert ein Badezimmer. Als er fertig ist wird das Mietverhältnis beendet.

Vertragliche Ansprüche stehen dem Mieter mangels einer Vergütungsvereinbarung nicht zu. Es kommen nur gesetzliche Ansprüche in Betracht. Hier ist zu unterscheiden, zwischen den Erhaltungs- und den Verbesserungsmaßnahmen. Zur ersten Gruppe gehört die Reparatur des Dachstuhls, die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und die Beseitigung der gefährlichen Elektroinstallation. Es handelt sich um notwendige Verwendungen, weil die Arbeiten erforderlich waren, um die Mietsache vor weiteren Schäden zu bewahren; die hierauf entfallenden Aufwendungen hat der Vermieter nach § 536a Abs.2 Nr.2 BGB zu ersetzen. Die übrigen Ausbaumaßnahmen, die nicht zur Sicherung der Mietsache, sondern zur Herstellung des Wohngebrauchs dienen (Verlegen von Fußböden, Einbau eines Bades) gehören zu den Aufwendungen nach § 539 Abs.1 BGB, weil hierdurch ein besserer als der vertraglich vereinbarte Zustand geschaffen wird. Hier besteht kein Ersatzanspruch, weil die Voraussetzungen der G.o.A. nicht vorliegen. Nach den vertraglichen Vereinbarungen oblag die Durchführung dieser Arbeiten dem Mieter; es fehlt mithin am Fremdgeschäftsführungswillen.

## **V. Verjährung**

### **1. Aufwendungsersatzansprüche (oben Ziff III 1-4)**

Nach § 548 Abs.2 BGB verjähren die Ansprüche des Mieter auf Ersatz seiner Aufwendungen in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses. Die Regelung gilt für alle Aufwendungsersatzansprüche, gleichgültig ob sie auf vertraglicher oder gesetzlicher Grundlage beruhen. Hierzu zählen alle unter Ziff III 1-4 behandelten Ansprüche auf Ersatz notwendiger oder nützlicher Verwendungen. Das Verhältnis des § 548 Abs.2 BGB zu den Allgemeinen Verjährungsvorschriften (§§ 195 ff BGB) ist umstritten. Teilweise wird § 548 BGB ausschließlich als Verjährungshöchstfrist verstanden. Ist ein Anspruch bereits während des Mietverhältnisses entstanden, so soll hierfür die Regelverjährung der §§ 195,199 BGB gelten. Ist der Anspruch bei dem Vertragsende bereits verjährt, so hat es damit sein

Bewenden. Ist die Verjährung noch nicht abgelaufen, so wird sie durch § 548 BGB auf sechs Monate begrenzt.<sup>57</sup> Die Gegenauffassung sieht in § 548 BGB eine umfassende Sonderregelung zu § 200 BGB, die sich auch auf den Verjährungsbeginn erstreckt.<sup>58</sup> Die Verjährung der in § 548 BGB genannten Ansprüche beginnt danach erst mit dem Vertragsende. Dies entspricht der Regelung in § 200 BGB. Dort ist bestimmt, dass die Verjährung nicht bereits mit der Entstehung des Anspruchs beginnt, "soweit ... ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist". Ein anderer Verjährungsbeginn in diesem Sinn folgt aus § 548 BGB. Dies hat der BGH für § 548 Abs.1 BGB entschieden.<sup>59</sup> Für § 548 Abs.2 BGB kann nichts anderes gelten. Die Vorschrift des § 548 BGB verfolgt nämlich einen doppelten Zweck. Zum einen soll sie sicherstellen, dass die Parteien nach Beendigung des Mietverhältnisses möglichst schnell Klarheit über ihre Ansprüche schaffen. Zum anderen soll das Mietverhältnis aber auch vor dem Vertragsende vor unnötigen Belastungen geschützt werden. Daraus folgt zunächst, dass es hinsichtlich der Verjährung nicht darauf ankommt, wann die Aufwendungsersatz- oder Bereicherungsansprüche entstanden sind.

## **2. Bereicherungsansprüche bei wertverbessernden Investitionen (oben Ziff.III 5)**

Die Bereicherungsansprüche die dem Mieter als Ausgleich dafür zustehen, dass der Vermieter die Nutzungsmöglichkeit früher als ursprünglich vereinbart zurückerhält unterliegen nicht der kurzen Verjährung.<sup>60</sup> Hierfür gilt die dreijährige Regelverjährungsfrist (§§ 195 ff BGB).

## **3. Bereicherungsansprüche bei rechtsgrundlosen Investitionen (oben Ziff III 6)**

Streitig ist, ob für die Ansprüche aus rechtsgrundlosen Investitionen ebenfalls die kurze Verjährung des § 548 Abs.2 BGB gilt<sup>61</sup> oder ob hierfür die dreijährige

<sup>57</sup> Eckert NZM 2008,313,314; Lehmann-Richter NZM 2009,761,762.

<sup>58</sup> Streyll in: Schmidt-Futterer 10. Aufl. 2010 § 548 BGB Rdn.54; Emmerich in: Staudinger (2006) § 548 BGB Rdn.35; Gsell NZM 2010,71,77; Jakoby Vortrag DMT 2010, abzurufen unter [www.mietgerichtstag.de/Vorträge\\_2010](http://www.mietgerichtstag.de/Vorträge_2010).

<sup>59</sup> BGH WuM 2006,319 unter Rz 9.

<sup>60</sup> BGH NJW-RR 2006,294 = GuT 2006,32 unter Rz 28.

<sup>61</sup> LG Freiburg WuM 2010,480; LG Berlin GE 2010,1059; Klimke/Lehmann-Richter WuM 2006,653; Kinne GE 2009,358,360; Lehmann-Richter GE 2009,1023; Paschke GE 2010,30,34; Gsell NZM

Regelverjährungsfrist (§§ 195 ff BGB) maßgeblich ist.<sup>62</sup> Nach dem Wortlaut des § 548 Abs.2 BGB gilt die Vorschrift nur für die Ansprüche des Mieters "auf Ersatz von Aufwendungen". Begrifflich sind die Aufwendungen vom Leistungsbegriff zu unterscheiden. Als Leistung wird die zweckgerichtete Zuwendung an den Leistungsempfänger bezeichnet. Nach der Rechtsprechung des BGH sind die aufgrund einer unwirksamen Vereinbarung geleisteten Investition als Leistung zu bewerten; die entsprechenden Beträge kann der Mieter folgerichtig mit der Leistungskondition zurückfordern. Für die am Wortlaut orientierte Auslegung des § 548 Abs.2 BGB folgt hieraus, dass nur die Ansprüche aus Aufwendungskondition unter § 548 Abs.2 BGB fallen, nicht dagegen die Ansprüche aus rechtsgrundlos erbrachter Leistung. Für die letztgenannten Ansprüche käme nur eine analoge Anwendung der Vorschrift in Betracht.<sup>63</sup> Eine solche Analogie wird von Klimke/Lehmann-Richter<sup>64</sup> und von Streyl<sup>65</sup> befürwortet. Die analoge Anwendung setzt zum einen voraus, dass die Nichterfassung der Leistungskondition durch § 548 Abs.2 BGB auf einer planwidrigen Gesetzeslücke beruht und zum anderen, dass die verjährungsrechtliche Gleichbehandlung von Aufwendungs- und Leistungskondition wegen gleichartiger Interessenlagen geboten ist. Diese Voraussetzungen sind nach der hier vertretenen Ansicht nicht gegeben.

---

2010,71,76; Streyl in: Schmidt-Futterer 10. Aufl. § 548 BGB Rdn.49.

<sup>62</sup> Jakoby, Vortrag DMT 2010, abzurufen unter [www.mietgerichtstag.de/Vorträge\\_2010](http://www.mietgerichtstag.de/Vorträge_2010); Eisenschmid JurisPR-MietR 15/2009, Anm.1; Blank NZM 2010,97,102; WuM 2010,234; Ernst WuM 2009,582.

<sup>63</sup> Blank NZM 2010,97,102.

<sup>64</sup> Klimke/Lehmann-Richter WuM 2006,653.

<sup>65</sup> Streyl in: Schmidt-Futterer 10. Aufl. § 548 BGB Rdn.49.