

# Landgericht Landshut

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 539, 677, 670, 683 BGB

- 1. Eine die Klausel, die die Instandhaltungspflicht, hier die Vornahme von Schönheitsreparaturen, auf den Mieter abwälzt, ist unwirksam.**
- 2. Liegt eine berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 539, 677, 683, 670 BGB vor, besteht ein Rechtsgrund, so dass Bereicherungsansprüche ausscheiden.**
- 3. Nach § 539 BGB kann der Mieter vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.**
- 4. Allein die Tatsache, dass sich der Geschäftsführer auf der Grundlage einer nichtigen vertraglichen Regelung irrigerweise für verpflichtet hält, das Geschäft eines anderen zu besorgen, schließt die Anwendbarkeit der §§ 677ff.BGB nicht aus (vgl. BGH NJW 1993, 3196, NJW-RR 2005, 639, 641, NJW-RR 1993, 200).**

LG Landshut, Urteil vom 21.11.2007, Az.: 12 S 2236/072

#### **Tatbestand:**

Die Kläger verlangen nach beendetem Wohnraummietverhältnis Aufwendungsersatz für Schönheitsreparaturen einer Endrenovierung, die sie auf Grund einer unwirksamen Vertragsklausel mit starrer Fristenregelung durchgeführt hatten. Das Amtsgericht Landshut hat der Klage stattgegeben. Die Beklagte müsse als Schuldnerin eines Bereicherungsanspruchs Wertersatz leisten, dessen Höhe sich nicht nach der Ertragswertsteigerung richte, sondern nach den Aufwendungen, die sie sich erspart hätte.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg.

Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch auf Aufwendungsersatz zu.

Für die vom Amtsgericht angenommene bereicherungsrechtliche Rückabwicklung, die auf einen Wertersatz für eine bei der Beklagten eingetretene Bereicherung nach § 818 Abs. 2 BGB abzielt, ist jedoch kein Raum. Da eine berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 539, 677, 683, 670 BGB vorliegt (so auch LGKarlsruhe NJW 2006, 1983, LGWuppertal WuM 2007, 567, Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 9. A. § 539 BGB Rn.30), besteht ein Rechtsgrund für die vorgenommenen

Schönheitsreparaturen, so dass darauf gestützte Bereicherungsansprüche ausscheiden (vgl. BGH NJW 1993, 1396).

Nach § 539 BGB kann der Mieter vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen. Da es sich um eine Rechtsgrundverweisung handelt, müssen die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag gegeben sein, um zum Aufwendungsersatz nach §§ 677, 683 BGB zu kommen. Dies ist hier der Fall.

Bei den Schönheitsreparaturen handelt es sich um Aufwendungen, weil sie zumindest auch der Mietsache zugute kommen sollten. Vorrangig zu prüfende Ansprüche aus § 536a Abs. 2 BGB stehen den Klägern nicht zu.

Es liegen die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag vor. Die Malerarbeiten waren (zumindest auch) ein objektiv fremdes Geschäft für einen anderen im Sinne des § 677 BGB, das die Kläger mit dem erforderlichen Willen, jedenfalls auch im Interesse der beklagten Vermieterin zu handeln, durchführten.

Da die Klausel, mit der deren Durchführung auf die Kläger übergewälzt werden sollte, unwirksam ist, führten die Kläger ohne wirksame Beauftragung ein Geschäft, das den Beklagten als Vermietern oblag und in deren Rechts- und Interessenkreis fiel. Da jene auch nicht während eines laufenden Mietverhältnisses, sondern in Hinblick auf dessen Beendigung durchgeführt wurden, handelten die Kläger auch nicht in dem eigenen Interesse, die Wohnung entsprechend ihren Wünschen und Vorstellungen zu verschönern und instand zu halten (so aber Börstinghaus WuM 2005, 675, 677).

Liegt somit zumindest auch ein objektiv fremdes Geschäft vor, das von seinem Inhalt in den Rechts- und Interessenkreis der Beklagten fiel, so besteht allein auf Grund seiner Vornahme bereits eine Vermutung für Bewusstsein und Willen der Fremdgeschäftsführung (vgl. Palandt-Sprau § 677 BGB Rn. 6 und 4, BGH NJW 2000, 72). Gegen das Vorliegen dieses Fremdgeschäftsführungswillens spricht auch nicht der Umstand, dass die Kläger sich irrtümlicherweise, auf Grund der von ihnen für wirksam erachteten Vertragsklausel, für verpflichtet ansahen, die Schönheitsreparaturen durchzuführen (so aber LG Berlin Urt. v. 23.10.2006, 62 S 187/06, Börstinghaus a.a.O., Lange NZM 2007, 785). Nach ständiger Rechtsprechung des BGH schließt allein die Tatsache, dass sich der Geschäftsführer auf der Grundlage einer nichtigen vertraglichen Regelung irrigerweise für verpflichtet hält, das Geschäft eines anderen zu besorgen, die Anwendbarkeit der §§ 677ff. BGB nicht aus (vgl. BGH NJW 1993, 3196, NJW-RR 2005, 639, 641, NJW-RR 1993, 200, NJW-RR 1989, 970 m.w.N, Palandt-Sprau § 677 BGB Rn. 7 am Ende und Rn. 11). Dieser im Schrifttum umstrittenen Rechtsprechung schließt sich die Kammer an. Entscheidend ist, dass nach der tatsächlichen Willensrichtung der Parteien und unabhängig einer rechtlichen Bindung der Geschäftsführer im Wege eines Leistungsaustausches ein fremdes Geschäft besorgen wollte.

Es liegen bei Schönheitsreparaturen, deren Durchführung eine unwirksame Klausel zugrunde lag, auch keine besonderen Umstände vor, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen würden. Gerade bei der Endrenovierung hat der Mieter letztlich kein tatsächliches, originäres Interesse an deren Vornahme und erbringt die Leistung nur, weil er sich dazu verpflichtet hält. Dass im Rahmen des Bereicherungsrechts eine Entreicherung des Vermieters, der die Überwälzung der Schönheitsreparaturen bei der Mietzinsvereinbarung mit einkalkulierte, berücksichtigt werden könnte, schafft kein Erfordernis einer differenzierteren, nur im Rahmen eines Bereicherungsausgleichs möglichen Beurteilung. Dieses Interesse des Vermieters ist nicht schützenswert. Schließlich steht ihm auch kein

Bereicherungsanspruch aus §§ 812, 818 BGB auf Ausgleich der infolge der - unwirksam gebliebenen - Abwälzung der Schönheitsreparaturen und dadurch niedriger kalkulierten Miete zu. Das finanzielle Risiko einer unwirksamen Klausel liegt nämlich allein bei ihm als Verwender (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg 9. A § 538 BGB Rn. 204).

Aus dem Vorstehenden ergibt sich auch, dass keine unechte Geschäftsführung ohne Auftrag im Sinne des § 687 BGB vorlag, da die Kläger sich nur auf Grund der von ihnen für wirksam gehaltenen Klausel verpflichtet sahen, die Wohnung zu streichen.

Die Durchführung der Schönheitsreparaturen entsprach auch dem Interesse und dem wirklichen oder dem mutmaßlichen Willen der Beklagten als Geschäftsherrin, so dass die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführerin nach § 683 BGB vorlagen und die Beklagten den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen schulden. Wenn eine Wohnung im renovierten Zustand zurückgeben wird, so ist dies grundsätzlich für den Vermieter günstig und liegt daher in seinem Interesse. Der erstinstanzlich vorgebrachte Einwand, es seien bei den Malerarbeiten wegen unzureichender Abdeckung Steckdosen, Leisten u. ä. verspritzt worden, steht der Tauglichkeit des eigentlichen Decken- und Wandanstrichs nicht entgegen und begründet ggf. einen Schadensersatzanspruch, mit dem die Beklagte bereits anderweitig die Aufrechnung erklärt hat.

Der Aufwendungsersatzanspruch scheidet auch nicht an der Vorschrift des § 685 BGB. Die Kläger handelten nicht unentgeltlich, sondern bezweckten einen Leistungsaustausch.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Kammer von der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht abweicht und allein die Divergenz zu anderen landgerichtlichen Entscheidungen und zu Teilen des Schrifttums noch nicht erfordert, eine einheitliche Rechtsprechung oder Fortbildung des Rechts zu gewährleisten.