BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 302/07

Verkündet am:
27. Mai 2009
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 241 Abs. 2, § 276 Abs. 1 Ci, § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2, § 539 Abs. 1, § 670, § 677, § 683, § 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2

a) Ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist.

b) Der nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise 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.

BGH, Urteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07 - LG Frankfurt/Main
AG Königstein

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat gemäß § 128 Abs. 2 ZPO im schriftlichen Verfahren auf die bis zum 3. April 2009 eingereichten Schriftsätze durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 6. November 2007 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger hatten in der Zeit von Mai 1999 bis Mai 2006 eine Wohnung des Beklagten in K. gemietet. Der dabei vom Beklagten verwendete Formularmietvertrag enthält in seinem § 16 Ziff. 4 zur Frage der Schönheitsreparaturen folgende Bestimmungen:

"a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen)

in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge fachgerecht auszuführen. ...

Die Zeitfolge beträgt: Bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.

Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an. ...

b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach § 16 Ziff. 4a seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen - zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt. ..."

2 Ferner enthält der Formularmietvertrag im Leerfeld des § 27 (Sonstige Vereinbarungen) unter anderem folgenden handschriftlichen Eintrag:

"Die Wohnung wird dem Mieter renoviert übergeben (Erstbezug). Bei Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Übergabe in renoviertem Zustand ..."

3 Im Jahre 2004 renovierten die Kläger die Wohnung. Kurz vor Ende des Mietverhältnisses sprachen die Parteien über eine durchzuführende Renovie-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

rung; der genaue Inhalt des Gesprächs ist streitig. Jedenfalls weißten die Kläger vor Auszug noch die Wohnung. Mit der Behauptung, der Beklagte habe ausdrücklich auf Durchführung einer Endrenovierung bestanden, um die Wohnung in einem frisch renovierten Zustand weiterzuvermieten, beanspruchen die Kläger Erstattung der für das Weißen der Wand- und Deckenflächen getätigten Aufwendungen, die sie mit 9 € je Quadratmeter ansetzen.

4 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung von 1.620,- € nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision ist begründet.

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Mit dem Amtsgericht, das eine Schadensersatzpflicht des Beklagten wegen Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten durch Vorlage eines Mietvertragsformulars mit unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln ebenso verneint hatte wie Ansprüche der Kläger aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag, sei davon auszugehen, dass die Kläger nur einen Bereicherungsanspruch hätten. Dieser münde hier aber deshalb nicht in einen Zahlungsanspruch, weil der Beklagte durch die trotz unwirksamer Endrenovierungsklausel vorgenommene Renovierung mangels Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung nicht bereichert

sei. Mit dem Landgericht Berlin (GE 2007, 517) sei vielmehr davon auszugehen, dass durch die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Schönheitsreparaturen letztlich die Kalkulationsgrundlage gestört gewesen sei, weil der Vermieter sich von den an sich ihm obliegenden Renovierungspflichten nicht habe befreien können, zugleich aber eine geringere Miete erhalten habe, als er sie andernfalls gefordert hätte. Dieses unbefriedigende Ergebnis lasse sich vermeiden oder zumindest mildern, wenn man etwaige Erstattungsansprüche des Mieters auf einen Wertersatz begrenze. Dagegen bestehe keine Notwendigkeit, dem Mieter über die Abschöpfung einer eventuellen Bereicherung des Vermieters hinaus Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag zu gewähren, weil er während der Mietzeit von der wegen der vermeintlich wirksam übergewälzten Schönheitsreparaturverpflichtung niedriger kalkulierten Miete profitiert habe.

II.

8 Diese Beurteilung hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand.

9 Das Berufungsgericht hat zwar im Ergebnis zu Recht eine Erstattungspflicht des Beklagten unter den Gesichtspunkten eines Schadensersatzes wegen Verschuldens bei Vertragsschluss und einer Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 539 Abs. 1, § 677, § 683 Satz 1, § 670 BGB) verneint. Nicht frei von Rechtsfehlern sind dagegen die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht auch einen Anspruch der Kläger auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1, § 818 Abs. 2 BGB) aberkannt hat.

10 1. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass ein Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch die Verwendung unwirksamer Klauseln seine vorvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegen-

über seinem Vertragspartner verletzen und sich bei Verschulden diesem gegenüber schadensersatzpflichtig machen kann, wenn der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel Aufwendungen tätigt (vgl. Senat, BGHZ 99, 101, 107; BGH, Urteil vom 8. Oktober 1987 - VII ZR 358/86, WM 1988, 56, unter 3 a; Urteil vom 28. Mai 1984 - III ZR 63/83, WM 1984, 986, unter II 5 a bb; ferner etwa Erman/Roloff, BGB, 12. Aufl., Vor § 307 bis 309, Rdnr. 19 m.w.N.). Im mietrechtlichen Schrifttum wird deshalb angenommen, dass ein Vermieter sich wegen einer Verletzung der vorvertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 BGB) gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig machen kann, wenn er diesem gegenüber schuldhaft (§ 276 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen über die Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet und der Mieter daraufhin in der irrigen Annahme der Wirksamkeit dieser Regelungen Renovierungsaufwendungen tätigt (Blank, Festschrift für Derleder, 2005, S. 189, 198 ff.; Börstinghaus, WuM 2005, 675, 678; Lehmann-Richter, WuM 2005, 747 f.; Sternel, ZMR 2008, 501 f.; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., Rdnr. I 268; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 535 Rdnr. 196 a; MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 535 Rdnr. 126; Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 535 Rdnr. 47 a).

11 Bei der hier gegebenen Fallgestaltung kann dem Beklagten indessen kein zur Ersatzpflicht führender Verschuldensvorwurf gemacht werden.

12 a) Das Amtsgericht, dessen Erwägungen das Berufungsgericht als zutreffend gebilligt und seiner Beurteilung zugrunde gelegt hat, hat die zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in § 16 Ziff. 4 Buchst. c des Formularvertrages getroffenen Endrenovierungsbestimmungen als nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam angesehen. Einen Schadensersatzanspruch der Kläger wegen

Verletzung vorvertraglicher Nebenpflichten des Beklagten durch Verwendung dieser Klausel hat es verneint, weil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine solche Klausel noch nicht beanstandet worden sei und dem Beklagten deshalb kein Verschuldensvorwurf gemacht werden könne. Gegen diese Beurteilung, die die Revision hinnimmt, bestehen schon deshalb keine Bedenken, weil der Senat kurz zuvor eine identische Klausel als wirksam behandelt hatte (Senatsurteil vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97, WuM 1998, 592, unter III 2 und 3).

13 b) Hinsichtlich der handschriftlich eingetragenen Endrenovierungsverpflichtung in § 27 des Formularvertrages rügt die Revision, dass das Berufungsgericht dem unter Zeugenbeweis gestellten Vorbringen der Kläger nicht nachgegangen sei, wonach es sich um eine vom Beklagten vorformulierte Vertragsklausel gehandelt habe, die er nicht nur bei den Nachmietern, sondern auch bei anderen Mietern verwendet habe, so dass bei diesem für das Revisionsverfahren als richtig zu unterstellenden Sachvortrag auch insoweit eine vorformulierte Vertragsbestimmung im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB vorgelegen habe (vgl. Senat, BGHZ 141, 108, 110 f.; BGH, Urteil vom 19. Mai 2005 - III ZR 437/04, WM 2005, 1373, unter II 2 a). Im Ergebnis bleibt der Einwand der Revision jedoch ohne Erfolg, dass der Beklagte sich durch die Verwendung einer solchen Klausel, die anders als eine inhaltsgleiche Individualvereinbarung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam wäre (vgl. Senatsurteile vom 14. Januar 2009 - VIII ZR 71/08, NJW 2009, 1075, Tz. 10; vom 12. September 2007 - VIII ZR 316/06, WuM 2007, 682, Tz. 13 m.w.N.), schadensersatzpflichtig gemacht habe, weil es auch insoweit an einem Verschulden fehlt.

14 Von dem Beklagten konnte nicht erwartet werden, dass ihm an der Zulässigkeit einer Endrenovierungsabrede, die individualvertraglich nicht zu bean-

standen ist (Senatsurteil vom 14. Januar 2009 - VIII ZR 71/08, WuM 2009, 193, Tz. 12 f.), Zweifel kommen mussten, wenn er sie in einer für individualvertragliche Vereinbarungen typischen Weise handschriftlich hinzugefügt hat. Insbesondere kann es ihm nicht als Verschulden angelastet werden, wenn er nicht erkannt hat, dass nach der außerhalb des Mietrechts ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Senat, BGHZ 141, 108, 110 f.; BGH, Urteil vom 19. Mai 2005 - III ZR 437/04, WM 2005, 1373, unter II 2 a) solche handschriftlich hinzu gesetzten Regelungen als vorformulierte Vertragsbestimmungen im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB zu werten sein können mit der Folge, dass ihre Wirksamkeit strengeren Anforderungen unterliegt.

15 2. Entgegen der Auffassung der Revision steht den Klägern auch kein Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag zu.

16 a) Zwar bestimmt § 539 Abs. 1 BGB, dass der Mieter vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht gemäß § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 677, § 683 Satz 1, § 670 BGB) ersetzt verlangen kann. Indessen handelt es sich bei dieser Bestimmung um eine Rechtsgrundverweisung, die erfordert, dass zugleich die gesetzlichen Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen (BGH, Urteil vom 24. Februar 1982 - IVa ZR 306/08, WM 1982, 698, unter I 3 a; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 539 Rdnr. 6 m.w.N.). Daran fehlt es hier.

17 b) Eine Fremdgeschäftsführung scheidet zwar nicht schon deshalb aus, weil sich die Kläger - wie die Revisionserwiderung mit der von ihr erhobenen Gegenrüge geltend macht - durch individualvertragliche Abrede wirksam zur

Vornahme der getätigten Endrenovierung verpflichtet und in diesem Fall eine eigene vertragliche Pflicht erfüllt hätten (vgl. BGHZ 63, 119, 120 f.; Lange in: jurisPK-BGB, 4. Aufl., § 677 Rdnr. 30; Palandt/Sprau, aaO, § 677 Rdnr. 11). Von einer solchen individualvertraglichen Abrede kann nach dem für das Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachverhalt nicht ausgegangen werden. Gleichwohl sind die Voraussetzungen für eine Geschäftsführung ohne Auftrag nicht gegeben.

18 aa) Die Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag setzen voraus, dass der Geschäftsführer ein Geschäft "für einen anderen" besorgt. Das kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bereits dann der Fall sein, wenn er das Geschäft nicht nur als eigenes, sondern auch als fremdes führt, das heißt in dem Bewusstsein und mit dem Willen, zumindest auch im Interesse eines anderen zu handeln. In diesem Zusammenhang wird zwischen objektiv und subjektiv fremden Geschäften unterschieden. Bei objektiv fremden Geschäften, die schon ihrem Inhalt nach in einen fremden Rechts- und Interessenkreis eingreifen (z.B. Hilfe für einen Verletzten, BGHZ 33, 251, 254 ff.; Abwendung der von einem unbeleuchteten Fahrzeug drohenden Gefahren, BGHZ 43, 188, 191 f.; Tilgung fremder Schulden, BGHZ 47, 370, 371; Veräußerung einer fremden Sache, RGZ 138, 45, 48 f.), wird regelmäßig ein ausreichender Fremdgeschäftsführungswille vermutet. Das gilt grundsätzlich auch für Geschäfte, die zugleich objektiv eigene als auch objektiv fremde sind. Dabei kann es genügen, dass das Geschäft seiner äußeren Erscheinung nach nicht nur dem Besorger, sondern auch einem Dritten zugute kommt, insbesondere wenn dessen Interesse an der Vornahme der Handlung im Vordergrund steht oder gar vordringlich ist. Hingegen erhalten objektiv eigene oder neutrale Geschäfte ihren (subjektiven) Fremdcharakter allenfalls durch einen Willen des Geschäftsführers zur vordringlichen Wahrnehmung fremder Interessen. Hierfür besteht

grundsätzlich keine tatsächliche Vermutung; der Wille, ein solches Geschäft in erster Linie oder zumindest zugleich für einen anderen zu führen, muss vielmehr hinreichend deutlich nach außen in Erscheinung treten (BGH, Urteil vom 21. Oktober 2003 - X ZR 66/01, WM 2004, 1397, unter III 2 a aa m.w.N.). Demgemäß hat der Senat etwa in Fällen, in denen ein Energieversorger Energielieferungen in der irrigen Annahme durchgeführt hatte, zur Versorgung vertraglich verpflichtet zu sein, einen Rückgriff auf die Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag nur deshalb zugelassen, weil dies über seine eigenen Lieferinteressen hinaus zugleich dem Versorgungsinteresse des Abnehmers an einer ununterbrochenen Energielieferung, und zwar nicht zuletzt mit Blick auf die hierauf angewiesenen Nutzer, entsprochen hat (Senatsurteile vom 27. April 2005 - VIII ZR 140/04, WM 2005, 1717, unter II 2 a; vom 26. Januar 2005 - VIII ZR 66/04, WM 2005, 1089, unter II 3 a und b).

19 bb) In der mietrechtlichen Instanzrechtsprechung wie auch im Schrifttum wird verbreitet die Auffassung vertreten, dass der Mieter, der auf Grund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel renoviert, selbst bei einer Schlussrenovierung kein Geschäft des Vermieters führt (LG Berlin, GE 2007, 517, 518; LG Waldshut-Tiengen, WuM 2000, 240; AG Köln, WuM 2006, 261, 262; AG München, NZM 2001, 1030; Blank, aaO, S. 197 f.; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 539 Rdnr. 6; Both, WuM 2007, 3, 6; Horst, DWW 2007, 48, 52; Lange, NZM 2007, 785, 787; Paschke, WuM 2008, 647, 648 f.; Kinne, GE 2009, 358 f.; aA: LG Landshut WuM 2008, 335; LG Wuppertal, ZMR 2007, 973; LG Karlsruhe, NZM 2006, 508; Sternel, aaO, S. 502). Dem ist im Ergebnis zuzustimmen.

20 Ein Mieter, der auf Grund vermeintlicher vertraglicher Verpflichtung Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig.

Der für eine Fremdgeschäftsführung erforderliche unmittelbare Bezug zum Rechts- und Interessenkreis des Vermieters (vgl. BGHZ 54, 157, 160 f.; 61, 359, 363; 72, 151, 153; 82, 323, 330 f.; BGH, Urteil vom 3. März 2009 - XI ZR 41/08, WM 2009, 790, Tz. 24; Palandt/Sprau, aaO, § 677 Rdnr. 4) ist entgegen der Auffassung der Revision nicht schon deswegen gegeben, weil die Renovierungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Mietsache führen und damit dem Vermögen des Vermieters zugute kommen. Denn mit der Vornahme von Schönheitsreparaturen will der Mieter eine Leistung erbringen, die rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts anzusehen ist (Senat, BGHZ 92, 363, 370 f.; 101, 253, 262; 105, 71, 79 ff.; Senatsurteile vom 3. Juni 1998 - VIII ZR 317/97, WM 1998, 2145, III 2 c; vom 28. April 2004 - VIII ZR 230/03, NJW 2004, 2087, unter III a; Urteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03, WuM 2005, 50, unter II 2 b; BGH, Urteil vom 5. Juni 2002 - XII ZR 220/99, WuM 2002, 484, unter II b). Eine dadurch bewirkte Vermögensmehrung auf Vermieterseite stellt ebenso wenig wie die Zahlung der Miete eine Wahrnehmung von Vermieterinteressen und damit eine Geschäftsführung dar, welche eine Anwendung der Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag rechtfertigen könnte.

21 3. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann jedoch ein Anspruch der Kläger auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2 BGB) nicht verneint werden.

22 a) Nach ihrem für das Revisionsverfahren als richtig zu unterstellenden Sachvortrag haben sie die von ihnen vorgenommenen Schönheitsreparaturen auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel und damit ohne rechtlichen Grund erbracht.

23 b) Da die von den Klägern rechtsgrundlos erbrachte Leistung nicht in Natur herausgegeben werden kann, hat der Beklagte nach § 818 Abs. 2 BGB Wertersatz zu leisten. Dieser ist entgegen einer verbreitet vertretenen Auffassung (z.B. LG Berlin, GE 2007, 517, 518 f.; AG Karlsruhe, DWW 2005, 374, 375; Hannemann, Festschrift für Blank, 2006, S. 189, 203; Lehmann-Richter, aaO, S. 751; Both, aaO, S. 6; Paschke, aaO, S. 651; Blank, aaO, S. 198; Börstinghaus, aaO, S. 677; Kinne, aaO, S. 360) allerdings nicht darauf gerichtet, eine durch die Renovierungsmaßnahmen eingetretene Wertsteigerung der Mieträume in Form von Vorteilen auszugleichen, die der Vermieter aus einem erhöhten objektiven Ertragswert der Mietsache tatsächlich erzielen kann oder hätte erzielen können. Diese für einen Ausgleich von Grundstücksverwendungen maßgebliche Sichtweise (vgl. BGH, Urteil vom 16. September 1998 - XII ZR 136/96, NZM 1999, 19, unter II 3 b m.w.N.) passt hier deshalb nicht, weil die Leistung der Kläger darin bestanden hat, einen rechtlich und wirtschaftlich als Teil des von ihnen für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung vermeintlich geschuldeten Entgelts durch Vornahme der Schönheitsreparaturen und damit durch eine Werkleistung zu erbringen (dazu vorstehend unter II 2 b bb).

24 Bei rechtsgrundlos erbrachten Dienst- oder (nicht verkörperten) Werkleistungen bemisst sich der Wert der herauszugebenden Bereicherung grundsätzlich nach dem Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung (Palandt/Sprau, aaO, § 818 Rdnr. 21; Bamberger/Roth/Wendehorst, BGB, 2. Aufl., § 818 Rdnr. 30, jeweils m.w.N.). Eine solche Bemessung kann auch bei verkörperten Werkleistungen angebracht sein (vgl. BGH, Urteil vom 26. April 2001 - VII ZR 222/99, WM 2001, 1766, unter IV 2 d). Das ist hier deswegen geboten, weil der von den Klägern herbeigeführte Dekorationserfolg dem entspricht, was der Beklagte in der von ihm gestellten Endrenovierungsklausel ver-

langt hatte und was er im Zuge der Weitervermietung nutzen konnte, ohne dass es dafür entscheidend darauf ankommt, ob und in welcher Höhe dies zu einer Wertsteigerung der Mietwohnung geführt hat. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass Mieter bei Ausführung von Schönheitsreparaturen vielfach von der im Mietvertrag regelmäßig eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen, die Arbeiten in Eigenleistung zu erledigen oder sie durch Verwandte und Bekannte erledigen zu lassen. In diesem auch hier gegebenen Fall bemisst sich der Wert der Dekorationsleistungen üblicherweise 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 (vgl. Senat, BGHZ 92, 363, 373). Den Wert der von den Klägern erbrachten Eigenleistungen, der im Allgemeinen nur einen Bruchteil des Betrages ausmacht, den der Mieter bei Beauftragung eines Handwerkers hätte aufbringen müssen, wird das Berufungsgericht gemäß § 287 ZPO zu schätzen haben (vgl. BGHZ 92, aaO). Zugleich wird es zu klären haben, ob ein höherer Wert etwa deshalb anzusetzen ist, weil die Ausführung der Schönheitsreparaturen zugleich Gegenstand eines von den Klägern in selbständiger beruflicher Tätigkeit geführten Gewerbes war. Mit einem dahin weisenden Vorbringen der Kläger, wonach der Kläger zu 2 beruflich als Maler und Lackierer tätig sei, hat sich das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bislang nicht befasst.

III.

25 Hiernach kann die Entscheidung des Berufungsgerichts keinen Bestand haben. Das Berufungsurteil ist daher auf die Revision der Kläger aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Be-

rufungsgericht hinsichtlich der in § 27 des Mietvertrages getroffenen Endrenovierungsabrede keine Feststellungen zum Vorliegen einer Individualvereinbarung getroffen hat, deren Wirksamkeit nicht mit dem vom Amtsgericht herangezogenen Summierungseffekt verneint werden kann (Senatsurteil vom 14. Januar 2009, aaO, Tz.13). Sollte hiernach keine wirksame Endrenovierungsvereinbarung bestanden haben, werden die erforderlichen Feststellungen zur Höhe eines dann gegebenen Anspruchs auf Herausgabe der bei dem Beklagten eingetretenen Bereicherung zu treffen sein. Die Sache ist deshalb zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Hermanns Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Königstein, Entscheidung vom 01.06.2007 - 23 C 179/07 -
LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 06.11.2007 - 2-17 S 89/07 -