



## Newsletter Juni 2009

Liebe Lesergemeinde,

ich freue mich, dass mein erster Newsletter auf so großes Interesse gestoßen ist, und deshalb gibt es hier gleich den nächsten.

Mit einer guten Nachricht:

**€€€DIESMAL GIBT'S GELD! €€€**

## Inhalt

- [Bargeld für Mieter!](#)
- [Bargeld für Eltern!](#)



## **Bargeld für Mieter!**

Der Bundesgerichtshof hat sich in der Vergangenheit mit immer wieder überraschenden Urteilen, auf die sich die Wohnungswirtschaft nicht einstellen konnte, stets wieder als Freund der Mieter hervorgetan.

Ich vertrete Mieter und Vermieter gleichermaßen, und es geht mir bei meiner Arbeit weniger um Gerechtigkeit als mehr um das legal Machbare.

Jetzt hat der Bundesgerichtshof noch einen "oben draufgesetzt". Nachdem er in der Vergangenheit praktisch entschieden hat, dass der Mieter die von ihm verwohnte Wohnung trotz entsprechender schriftlicher Verpflichtung im Zweifel nicht renovieren muss, hat er jetzt noch konsequenterweise nachentschieden, dass der Mieter, der die Wohnung dennoch "freiwillig" renoviert hat, unter bestimmten Voraussetzungen für diese Renovierungsleistung von dem Vermieter einen Bargeldersatz verlangen kann:

Er hat in seinem Urteil erkannt, dass dem Wohnraummieter ein Kostenerstattungsanspruch zustehen kann, wenn er in Unkenntnis der Rechtslage vor seinem Auszug Schönheitsreparaturen durchführt, obwohl die im Mietvertrag vereinbarte Endrenovierungsverpflichtung tatsächlich unwirksam ist.

(Urteil vom 27.05.2009 - VIII ZR 302/07)

### Sachverhalt:

Der Kläger war Mieter, der Beklagte Vermieter einer Wohnung. Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sein sollte. Die Mieter kündigten das Mietverhältnis zum 31. Mai 2006. Im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Endrenovierungsverpflichtung renovierte der Mieter die gesamte Wohnung. Nach Durchführung der Renovierung wurde der Mieter darauf aufmerksam, dass er rechtlich hierzu gar nicht verpflichtet war und nahm den Vermieter auf Ersatz für die durchgeführte Renovierung in Anspruch. Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab. Der Bundesgerichtshof gab dem Mieter Recht und verweist die Sache zur Feststellung der Höhe des Erstattungsanspruchs an das Landgericht zurück.

### Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof sieht den Vermieter um die Renovierungsleistung ungerechtfertigt bereichert. Denn der Mieter, der aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel Renovierungsleistungen erbringt, tut dies, ohne hierzu rechtlich verpflichtet zu sein, also ohne Rechtsgrund. Der Wert der rechtsgrundlos erbrachten Leistung soll sich dann nach dem Betrag bemessen, der üblich für die ausgeführten

Schönheitsreparaturen ist, hilfsweise der angemessenen Vergütung. Der Bundesgerichtshof weist praxisnah darauf hin, dass der Mieter, der die Arbeiten selbst oder durch Freunde oder Angehörige ausführt, nur den Wert des erforderlichen Materials und der eingesetzten Freizeit ersetzt verlangen kann, nicht aber Kosten, wie sie ein Fachunternehmen berechnen würde.

Praxishinweis:

Der Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes ist nicht zu entnehmen, ob sich der Bundesgerichtshof mit der Frage der Verjährung des Kostenerstattungsanspruchs des Mieters auseinander gesetzt hat. Entgegen vereinzelter Stimmen von einigen Interessenverbänden dürfte der Bereicherungsanspruch des Mieters nicht der dreijährigen Regelverjährungsfrist unterliegen, sondern der kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB, die mit Beendigung des Mietverhältnisses beginnt.

## **Bargeld für Eltern!**

Eheleute können vor der Geburt eines Kindes ihr Nettoeinkommen erhöhen und sich so ein höheres Elterngeld sichern, indem sie die Steuerklasse wechseln. Laut ARAG Experten ist ein solcher Trick völlig legal und kann den Eltern nicht als Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden. In einem ersten Urteil zu dieser Sache entschied das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen, dass ein solcher Steuerklassenwechsel zu den erlaubten steuerrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten gehört, denn hätte der Gesetzgeber dies ausschließen wollen, hätte er dies per Gesetz bestimmen können. So ganz wollten sich die Essener Richter allerdings nicht festlegen und ließen die Revision zum Bundessozialgericht zu (LSG Nordrhein-Westfalen, Az.: L 13 EG 40/08 und L 13 51/08).



## **Impressum**

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:  
Rechtsanwalt Martin Lauppe-Assmann  
Höherweg 101  
40233 Düsseldorf  
Telefon: 0211-6999050-0  
Mobil: 0171-5115851  
E-Mail: [lasslaw@aol.com](mailto:lasslaw@aol.com)  
Website: [www.lauppe-assmann.de](http://www.lauppe-assmann.de)

Bitte antworten Sie nicht auf diesen Newsletter. Antworten können nicht gelesen werden. Verwenden Sie für eine Kontaktaufnahme bitte die E-Mail-Adresse in diesem Impressum.

Möchten Sie unseren Newsletter abbestellen? Dann klicken Sie bitte auf "**Abmelden**".

Möchten Sie uns an einen Freund weiterempfehlen? Dann klicken Sie bitte auf "Empfehlen".

[Abmelden](#) [Empfehlen](#)

**Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!**

Ihre Anwaltshotline 24/7: 0171-5115851

