

Renovierung abgebrochen: Schadensersatz für verschlissene Uralt-Tapete?

BGH, Urteil vom 21. August 2019 – VIII ZR 263/17¹

Die Überprüfung und ggf. Korrektur einer Instanzentscheidung ist ja bekanntlich die ureigenste Aufgabe des BGH. Gelegentlich gelangen aber auch Fälle hierher, in denen das Revisionsgericht nicht mehr mit diffizilen dogmatischen Überlegungen argumentieren muss, sondern der Rückgriff auf schlichte Gedanken zu einem vernünftigen, lebensnahen und rechtlich über jeden Zweifel erhabenen Ergebnis führt. Ein solcher Sachverhalt liegt dem Urteil vom 21. August 2019 zugrunde.

Der Fall:

Der Mieter hatte die gemietete Doppelhaushälfte im März 2008 in unrenoviertem Zustand übernommen. Einige Zeit später erklärte die Vermieterin ihm, er könne das Haus „renovieren wie er es möchte“. Nachdem der Mieter mit den Renovierungsarbeiten begonnen hatte, kurz danach aber erfahren hatte, dass die Vermieterin das Haus verkaufen wollte, stellte er diese Arbeiten ein und gab schließlich das Haus am 2. Oktober 2012 an die Vermieterin zurück. Wegen des zu diesem Zeitpunkt unvollständigen Renovierungszustandes und weiterer Mängel forderte die Vermieterin Schadensersatz in Höhe von insgesamt rd. 9.300 €. Das Amtsgericht hatte die Klage in vollem Umfang abgewiesen, das Berufungsgericht hatte ihr nur zu einem geringen Teil stattgegeben. Den durch den „Teilabriss“ der Tapeten verursachten Schaden hat es nach Einholung eines Sachverständigengutachtens und unter Berücksichtigung eines 20%-Abzuges „Neu für Alt“ mit 663,42 € bemessen (§ 287 ZPO), und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, die Einstellung der Renovierungsarbeiten sei nicht gerechtfertigt gewesen, weil ein eventueller Verkauf des Anwesens nicht zwingend das Ende des Mietverhältnisses zur Folge gehabt hätte (§ 566 BGB).² Davon abgesehen hätte der Mieter den durch den „Teilabriss“ verursachten Schaden (vor der Rückgabe des Hauses) beseitigen müssen, ohne dass es hierzu einer vorherigen Aufforderung und Fristsetzung durch die Vermieterin bedurft hätte. Ohne diesen „Eingriff in die Entscheidungsfreiheit“ der Vermieterin hätte diese das Haus unrenoviert weitervermieten können.

Die Entscheidung:

Auf die Revision des Mieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung über die Höhe des Renovierungsschadens an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

¹ Grundeigentum 2019, 1237 = WuM 2019, 574 (Stand 22. Oktober 2019)

² Das Berufungsgericht hat die Revision nur bezüglich dieses Schadensersatzanspruchs zugelassen (Rn. 9). Die anderen Schadenspositionen können deshalb hier ausgeklammert bleiben.

(1) *„Halber“ Renovierungszustand als Verletzung der mietvertraglichen Obhutspflicht: Fristsetzung entbehrlich*

Unproblematisch ist noch der Ausgangspunkt, dass der Mieter durch die teilweise Entfernung der vorhandenen Tapeten ohne anschließende Erneuerung seine Pflichten als Mieter verletzt hat und einen dadurch verursachten Schaden zu ersetzen hat (§ 280 Abs. 1 BGB). Auch die weitere Begründung des Berufungsgerichts, für die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs habe es im vorliegenden Fall *einer vorherigen Aufforderung und Fristsetzung nicht bedurft*, ist zutreffend. Mit der (ersatzlosen) Beseitigung eines Teils der vorhandenen alten Tapeten habe der Mieter seine vertragliche Obhutspflicht, also die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit der Mietsache, verletzt; Da es sich bei der *Obhutspflicht* um eine *Nebenpflicht* i.S.d. § 241 Abs. 2 BGB handelt, bestimmt sich die Schadensersatzpflicht allein nach § 280 Abs. 1 BGB³; dies hat der Senat vor nicht allzu langer Zeit in einem Urteil vom 28. Februar 2018⁴ grundsätzlich klargestellt. Insoweit kommt es auch nicht darauf an, ob Schadensersatzanspruch vor oder nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht wird.⁵

(2) *Kein Schadensersatz ohne Feststellung des alten Dekorationszustandes*

Nach dem Vorbringen des Mieters war der Dekorationszustand bei Mietbeginn praktisch wertlos: Die vorhandene, rund 30 Jahre alte Mustertapete war mehrfach überstrichen, obwohl dafür garnicht geeignet, und sie hatte sich teilweise von der Wand gelöst. Danach war die Dekoration *wertlos*, und durch das teilweise Entfernen der Tapete konnte der Vermieterin nach Auffassung des Mieters kein Schaden entstehen. Angesichts der *Beweislast der Vermieterin* für das Entstehen und die Höhe eines Schadens (§ 280 Abs. 1 BGB) hätte das Berufungsgericht deshalb über den geltend gemachten Schadensersatzanspruch nicht ohne Feststellungen zum Alter und Zustand der (angeblich) beschädigten Dekoration entscheiden dürfen.⁶

(3) *Unzulässiger Eingriff des Mieters „in die Entscheidungsfreiheit“ der Vermieterin?*

Mit deutlichen Worten kritisiert der Senat die Erwägungen des Berufungsgerichts, der Vermieterin sei unabhängig vom Alter und Zustand der Tapeten ein Schaden „fast in Höhe des Neuwerts“ entstanden, weil der Mieter „in die Entscheidungsfreiheit der Klägerin“ eingegriffen habe. Es sei *„nicht im Ansatz nachvollziehbar, inwiefern... die durch die Schädigungshandlung des Beklagten angeblich vereitelte Möglichkeit der Klägerin, das Haus nach Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten mit einer renovierungsbedürftigen Dekoration wei-*

³ Rn. 14, 15

⁴ VIII ZR 157/17, BGHZ 218, 22; WuM 2018, 196 = NZM 2018, 320 = NJW 2018, 1746 = Grundeigentum 2018, 633 = NJW 2018, 1746, Rn.9 ff

⁵ Rn. 15 a.E.

⁶ Rn. 17

ter zu vermieten, es rechtfertigen könnte, den Wert einer völlig verschlissenen Dekoration fast mit dem Neuwert anzusetzen.“⁷

Anmerkungen:

(1) Schadensersatz wegen Verletzung der Obhutspflicht; Fristsetzung entbehrlich

Nach wie vor wichtig ist die Aussage des BGH, dass der Vermieter bei Verletzung einer mietvertraglichen Nebenpflicht, insbesondere also einer Beschädigung der Mietsache durch Verletzung der Obhutspflicht, unmittelbar einen Schadensersatz in Geld verlangen kann und nicht erst – wie bei Verletzung einer Hauptpflicht (z.B. Durchführung von Schönheitsreparaturen, Rückgabe der Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand nach dem Ende des Mietverhältnisses⁸) – nach vorheriger Aufforderung zur Schadensbeseitigung und Fristsetzung. Davon ist auch das Berufungsgericht in seiner Entscheidung bereits vor dem genannten BGH-Urteil vom Februar 2018 ausgegangen.

(2) Wichtig für die Praxis: Wirtschaftliche Betrachtungsweise des BGH; unwirtschaftliches Verhalten der Parteien

a) Für die Praxis wichtig ist vor allem die Bemerkung des BGH zur Bemessung des Schadens der Vermieterin. Dass durch die teilweise Entfernung einer etwa 30 Jahre alten, in der Vergangenheit durch mehrfaches Überstreichen unfachmännisch behandelten Tapete mit einem Prägemuster ein nennenswerter Schaden – nahezu in Höhe des Neuwertes mit einem marginalen Neu-für-Alt-Abzug von 20 % – entstanden sein soll, ist in der Tat schwer verständlich oder, wie der Senat es so plastisch formuliert hat, „*nicht im Ansatz nachvollziehbar*“. Wirtschaftlich war die alte Tapete vollständig abgeschrieben und für einen Buchhalter allenfalls noch mit dem Erinnerungswert von 1 € im Bestandsverzeichnis zu erfassen. Dass die neue Berufungsverhandlung ein anderes Ergebnis bringt, erscheint eher unwahrscheinlich. Dementsprechend dürfte der Abzug „Neu für Alt“ wesentlich höher als die vom Berufungsgericht angenommenen 20% und der anzuerkennende (Rest-)Schaden wohl im untersten Bereich anzusetzen sein

b) Das Resultat dieser bisherigen Prozessführung macht wieder einmal eines deutlich: Bei geringen Streitwerten – hier bei ursprünglich zwar rd. 9.300 € (kaum nachvollziehbar) nach der zweiten Instanz lediglich noch ca. 800 € - sind allein durch das Revisionsverfahren, die anstehende neue Berufungsverhandlung und möglicherweise ein zweites Gutachten Verfahrenskosten in Höhe eines Mehrfachen des noch relevanten Schadensbetrages entstanden bzw. zu erwarten. Hier hätte es sich jedenfalls in der Berufungsinstanz für alle Beteiligten *dringend empfohlen, eine gütliche Einigung anzustreben* Man wird wohl davon ausgehen können, dass seitens der Instanzgerichte solche Versuche unternommen worden sind – wo-

⁷ Rn. 18

⁸ s. dazu Urteil vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17 aaO, Rn. 15 ff

ran sie gescheitert sind, können nur die unmittelbar Beteiligten beantworten. Es bewahrheitet sich auch in diesem Fall wieder die schlichte, aber zutreffende Bemerkung des BVerfG in einer seiner Entscheidungen, dass *eine gütliche Einigung jeder streitigen Entscheidung überlegen ist*.