

Schönheitsreparaturen: Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Rückgabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand

BGH, Beschl. vom 10. Mai 2022 – VIII ZR 277/20¹

Das Thema Schönheitsreparaturen war bekanntlich längere Zeit ein „Dauerbrenner“ in der Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH. Seit einiger Zeit scheinen hier die Probleme der Praxis weitgehend geklärt zu sein; jedenfalls haben unmittelbar mit diesem Thema zusammenhängende Fragen in den letzten beiden Jahren beim VIII. Senat praktisch keine Rolle mehr gespielt. Lediglich in einem Beschluss vom 26. April 2022² ging es u.a. – wie im vorliegenden Fall – um einen *Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Rückgabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand*, der mangels einer Fristsetzung (§ 280 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) allerdings unbegründet war.³ Im vorliegenden Fall war der Anspruch des Vermieters jedoch begründet, und der Senat konnte die entsprechenden Entscheidungen der Vorinstanzen in vollem Umfang mit einer gestrafften, aber umfassenden Begründung bestätigen – eine für die Praxis wichtige „Auffrischung“ der Rechtsprechung zu dieser wichtigen Frage.

Der Fall:

Nach dem Mietvertrag vom Juni 2016⁴ war die Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Nach dem Ende des Mietverhältnisses am 31. Januar 2017 gab sie die Wohnung jedoch in unrenoviertem Zustand an die Vermieterin zurück. Die Vermieterin forderte sie deshalb mit Schreiben vom 1. Februar 2017 mit Fristsetzung zur Vornahme näher bezeichneter Schönheitsreparaturen auf – allerdings erfolglos

Mit ihrer Klage hat die Vermieterin von der Mieterin Schadensersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen in Höhe von 3.696,95 € netto unter Zugrundelegung des Kostenvoranschlags eines Malerbetriebs verlangt. Amts- und Landgericht haben der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Landgericht hat zur Begründung u.a. ausgeführt, die Mieterin sei zum Schadensersatz verpflichtet, weil ihr die Wohnung nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme des Amtsgerichts *in renoviertem Zustand übergeben* worden sei, darüber hinaus aber auch deshalb, sie *die Wände nach ihrem Einzug bunt gestrichen* und damit die Wohnung in einen Zustand versetzt habe, der Schönheitsreparaturen erforderlich gemacht habe. Der von der Vermieterin geforderte Betrag sei auch angemessen (Sachverständigengutachten), und zwar insbesondere auch als fiktive Mangelbeseitigungskosten.⁵

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (St. 10. Oktober 2022)

² VIII ZR 364/20, nur in juris veröffentlicht

³ aaO Rn. 21 ff

⁴ Datum übernommen aus dem Berufungsurteil des LG Duisburg – 13 S 123/19, veröffentlicht in juris

⁵ Rn. 6

Das Berufungsgericht hat die Revision „wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache“ (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) zugelassen, „soweit eine Ersatzfähigkeit fiktiver Mängelbeseitigungskosten im Mietrecht bejaht worden ist.“

Die Entscheidung

1) Hinweis auf die Unzulässigkeit der Revision hinsichtlich der Frage der Beweislast

Mit der Zulassung der Revision hinsichtlich der Ersatzfähigkeit fiktiver Mängelbeseitigungskosten im Mietrecht hat das Berufungsgericht die Zulassung wirksam auf die Höhe des Anspruchs als einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs beschränkt.⁶ Infolgedessen ist die Revision bereits unzulässig, soweit sie die vom Berufungsgericht angenommene Beweislast der Mieterin für ihre Behauptung der Übergabe der Wohnung in unrenoviertem Zustand betrifft.⁷

2) Kein Grund für die Zulassung der Revision im Übrigen (§ 543 Abs. 2 ZO)

a) Fiktive Schadensberechnung bei der Geltendmachung eines Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung ist geklärt

Ein Grund für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZO) liegt nicht vor, weil die vom Berufungsgericht genannte Frage nach der fiktiven Bemessung des Schadens bei der Geltendmachung eines Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung gemäß § 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB im Mietrecht bereits geklärt ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung im Mietrecht auch mit den für die Instandsetzung oder -haltung oder für den Rückbau der Mietsache erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen werden.⁸

Die Zulassung einer fiktiven Schadensberechnung im Mietrecht widerspricht auch nicht der Rechtsprechung des VII. Zivilsenats, der in einem Urteil vom 22. Februar 2018⁹ eine Bemessung des Schadens anhand von fiktiven Mängelbeseitigungskosten bei einem Schadensersatzanspruch statt der Leistung gemäß § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 Abs. 1 BGB ausgeschlossen hat. Dazu hat er – nach Erlass des Berufungsurteils – klargestellt, dass die Ablehnung einer solchen Bemessung allein auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts beruht.¹⁰ Auf andere Vertragstypen sind diese Erwägungen nicht übertragbar.¹¹

⁶ Rn. 8 - 12

⁷ Rn. 8

⁸ Rn. 14 unter Bezugnahme u.a. auf die Urteile vom 5. März 2014 - VIII ZR 205/13, NJW 2014, 1653 Rn. 15; vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 378/03, NZM 2005, 58 unter II 2 (Rn. 31 ff)

⁹ VII ZR 46/17, BGHZ 218, 1

¹⁰ Beschl. v. 8. Oktober 2020 - VII ARZ 1/20, NJW 2021, 53 Rn. 19 ff

¹¹ Rn. 15 unter Bezugnahme u.a. auf den Beschl. vom 25. Januar 2022 - VIII ZR 337/20, Rn. 16; bislang nur in juris veröffentlicht (St. 5. Oktober 2022)

b) *Ein Hinweis: Anspruch des Mieters oder Vermieters auf Zahlung eines Vorschusses für die (beabsichtigte) Selbstvornahme von Schönheitsreparaturen oder Mängelbeseitigung bei Verzug des Vertragspartners*

Diese Klarstellung rundet der Senat ab mit einem Hinweis auf seine Rechtsprechung zum *Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die (beabsichtigte) Selbstvornahme im Mietrecht*. So kann der *Mieter* in entsprechender Anwendung des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB – also wenn sich der Vermieter in Verzug befindet – einen Vorschuss für die *Beseitigung von Mietmängeln* verlangen.¹² Der *Vermieter* hat einen Vorschussanspruch, wenn der Mieter mit der *Durchführung der Schönheitsreparaturen* in Verzug ist.¹³ *Um derartige Ansprüche im bestehenden Mietverhältnis geht es jedoch im vorliegenden Fall nicht*, vielmehr macht die Vermieterin einen *Schadensersatzanspruch aus einem beendeten Mietverhältnis* geltend.¹⁴

3) *Im Übrigen: Keine Erfolgsaussicht der Revision (§ 552a S. 1 ZPO)*

Soweit das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat – und sie damit „eröffnet“ ist –, hat das Revisionsgericht auch die Erfolgsaussicht des Rechtsmittels zu prüfen (§ 552a S. 1 ZPO).¹⁵ Die von der Mieterin eingelegte Revision bietet jedoch keine Aussicht auf Erfolg, weil das Berufungsgericht den *Schadensersatzanspruch der Vermieterin* wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen *zutreffend nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten berechnet* hat.¹⁶

a) *Keine Übertragung der einschränkenden Rechtsprechung des VII. Senats zur fiktiven Schadensberechnung auf andere Vertragstypen*

Das Argument der Revision, die einschränkende Rechtsprechung des VII. Senats (zum Ausschluss einer fiktiven Schadensberechnung im Werkvertragsrecht) müsse einheitlich für alle Vertragstypen gelten, weist der Senat mit einem kurzen Hinweis auf seine Ausführungen zu der insoweit gebotenen Berücksichtigung der Besonderheiten einzelner Vertragstypen zurück.¹⁷

b) *Zutreffende Ermittlung der (fiktiven) Schönheitsreparaturenkosten*

Die Kosten zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat das Berufungsgericht *nach Einholung eines Sachverständigengutachtens* auf 3.696,95 € netto festgesetzt. Nach einem von der Vermieterin vorgelegten Kostenvoranschlag handelt es sich bei den geltend gemachten Renovierungsarbeiten durchweg um *Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3*

¹² Rn. 16 unter Bezugnahme auf das Urteil v. 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 14

¹³ aaO. unter Bezugnahme auf das Urteil v. 15. März 2006 - VIII ZR 123/05, NJW 2006, 1588 Rn. 11

¹⁴ Rn. 16 a. E.; Anmerkung: auch insoweit besteht also *kein Grund für die Durchführung der Revision*

¹⁵ also unabhängig von der Frage, ob die Zulassung zu Recht erfolgt ist (§ 543 ZPO)

¹⁶ Rn. 17

¹⁷ Rn. 18; s. dazu die Ausführungen oben unter Ziff. 2 a)

der Zweiten Berechnungsverordnung – einer auch für den preisfreien Wohnraum maßgebenden Definition.¹⁸

In den Tatsacheninstanzen hatte die Mieterin die dem Kostenvoranschlag zugrunde gelegten Größen der Wandflächen und des Fußbodens pauschal bestritten. Darauf hatte auch die Revision Bezug genommen, allerdings ohne Erfolg; denn *der Mieterin war ein solches pauschales Bestreiten verwehrt* (§ 138 Abs. 1, 2 ZPO)¹⁹, nachdem sie immerhin 10 Jahre lang in der Wohnung gewohnt hatte. Abgesehen davon konnte der Sachverständige die in dem Kostenvoranschlag genannten Mengen anhand der unstreitigen Wohnfläche von etwa 70 m² nachvollziehen.²⁰

4) Ergebnis: Rücknahme der Revision

Nach alledem konnte die Revision der Mieterin keinen Erfolg haben – zum Teil bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen (mangels eines Grundes für die Zulassung der Revision, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO, wegen der höchstrichterlich geklärten Frage der fiktiven Schadensberechnung), im Übrigen aus materiellrechtlichen Gründen, weil das Berufungsgericht den Schadensersatzanspruch der Vermieterin sowohl dem Grund als auch der Höhe nach mit zutreffenden Erwägungen bejaht hat. Die Mieterin hat deshalb auf Grund des Beschlusses vom 10. Mai 2022 ihre Revision zurückgenommen.

Anmerkungen

1) *Beschränkte Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht*

Die Möglichkeit einer beschränkten Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht ist im Gesetz nicht geregelt, und zwar weder in der an sich einschlägigen Bestimmung des § 543 ZPO noch an anderer Stelle; sie ist jedoch *allgemein anerkannt²¹ und zweckmäßig*, weil auf diese Weise eine „unnötige“ Aufblähung des Revisionsverfahrens vermieden werden kann. *Voraussetzung* ist lediglich, dass die Zulassung *auf einen rechtlich und tatsächlich selbständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs beschränkt* wird, und dies hat der Senat hier bei der Beschränkung auf den Streit über die Anspruchshöhe bejaht.²²

2) *Im Mittelpunkt: Die Möglichkeit der fiktiven Schadensberechnung*

Bemerkenswert ist der Beschluss vom 10. Mai 2022 vor allem deshalb, weil der VIII. Senat hier nach langer Zeit wieder einmal Gelegenheit hatte, die für die Praxis allgemein, aber insbesondere auch für das Mietrecht wichtige Frage der fiktiven Berechnung eines Schadens zu

¹⁸ Rn. 19 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Senats, zuletzt Urteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 31

¹⁹ Rn. 20; zu diesem Zitat s. die Anm. unter 3)

²⁰ Rn. 20

²¹ s. dazu in der Kommentarliteratur z.B. Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, § 543 Zulassungsrevision, Rn. 22, 23; BeckOK ZPO/Kessal-Wulf, 45. Ed. 1.7.2022, ZPO § 543 Rn. 12; MüKoZPO/Krüger, 6. Aufl. 2020, ZPO § 543 Rn. 39

²² Rn. 11, 12

darzustellen und die entsprechenden Grundsätze zu bestätigen; immerhin hat er als Beleg aus seiner Rechtsprechung lediglich zwei Urteile aus den Jahren 2004 und 2014 anführen können.²³

3) *Eine Fußnote: Die Zulässigkeit eines pauschalen Bestreitens*

Ein „pauschales“, d.h. nicht näher ausgeführtes Bestreiten kann natürlich nur unter engen Voraussetzungen zulässig sein, nämlich dann, wenn von der betreffenden Partei eine Kenntnis bestimmter Tatsachen – im vorliegenden Fall also der Größe der Wandflächen und des Fußbodens – und dementsprechend konkrete Behauptungen mit Beweisangeboten nicht erwartet werden können. Der Senat hat in diesem Zusammenhang § 138 Abs. 1 und 2 ZPO zitiert. Richtig wäre m.E. jedoch eine Bezugnahme auf § 138 Abs. 4 ZPO (Eine Erklärung mit Nichtwissen ist nur über Tatsachen zulässig, die weder eigene Handlungen der Partei noch Gegenstand ihrer eigenen Wahrnehmung gewesen sind.). Gerade ein solches „Nichtwissen“ hat der Senat angesichts der (unstreitigen) Tatsache, dass die Mieterin 10 Jahre lang in der Wohnung gelebt hat, verneint.

Auswirkungen für die Praxis

Auch wenn die Entscheidung keine grundsätzlich neue Erkenntnisse bringt, ist sie für die Praxis vor allem deshalb interessant, weil sie nach langer Zeit wieder *die Möglichkeit, die Voraussetzungen und die Grenzen*

- *einer fiktiven Schadensberechnung*

und

- *des Anspruchs auf Zahlung eines Vorschusses für eine bestimmte Maßnahme des Mieters oder des Vermieters*

darlegt.

²³ Rn.14