

„Fiktive“ Schadensbemessung im Mietrecht: Eine Grundsatzentscheidung zum Schadensersatzanspruch des Vermieters bei Rückgabe der Wohnung in beschädigtem Zustand

BGH, Urteil vom 19. April 2023 – VIII ZR 280/21¹

Dass eine Wohnung bei der Rückgabe an den Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses Mängel aufweist und der Vermieter deshalb eine „Nachbesserung“ oder Schadensersatz verlangt, dürfte in der Praxis kein allzu seltener Fall sein. Dennoch können sich hier rechtliche Fragen stellen, die eine genauere Prüfung verlangen, in den Tatsacheninstanzen unterschiedlich beantwortet werden und deshalb für das Berufungsgericht ein Grund für die Zulassung der Revision sein können. Eine solche Situation war in dem Verfahren gegeben, das kürzlich zum VIII. Senat des BGH gelangt ist und dem Senat Anlass für eine nicht ganz neue, aber dennoch interessante Grundsatzentscheidung gegeben hat.

Der Fall:

Nach der Beendigung des – offensichtlich seit längerem bestehenden – Mietverhältnisses zum 31. Dezember 2017 gaben die Mieter die Wohnung am 2. Januar 2018 an den Vermieter zurück. Wenige Tage später, am 8. Januar 2018, forderte der Vermieter die (ehemaligen) Mieter zur Durchführung näher bezeichneter Schönheitsreparaturen, zur Erneuerung von Wandfliesen in der Küche, zum Streichen der Wand im Treppenhaus des Anwesens, zu Rückbauarbeiten bezüglich verlegter Fliesen und eines PVC-Belags sowie zur Reparatur der Zarge der Wohnungseingangstür auf. Die Mieter reagierten hierauf nicht.

Nach einem vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlag fallen für die genannten Arbeiten Kosten in Höhe von insgesamt 7.961,35 € (netto) an.

Die geforderten Rückbauarbeiten hat der Vermieter zum Teil bereits ausführen lassen (stellenweise Entfernung des PVC-Belags, Lieferung und Verlegung neuer Böden). Für diese Arbeiten sowie für das noch nicht durchgeführte Streichen der Küche und des Wohnzimmers (500 €) und für noch zu verlegende Abschlussleisten (32 €) macht der Vermieter insgesamt – unter Zugrundelegung der im Kostenvoranschlag angesetzten (Netto-)Preise – 881,35 € als Schadensersatz geltend. Die übrigen Positionen des Kostenvoranschlags (insgesamt 8.425,20 € einschließlich Umsatzsteuer) fordert er als *Vorschuss zur Ausführung der entsprechenden Arbeiten* – hilfsweise in Höhe des (Netto-)Betrags von 7.961,35 €. Seine auf Zahlung dieser Beträge – einschließlich des Hilfsantrages – gerichtete Klage hatte beim Amtsgericht und beim Landgericht keinen Erfolg.

Das Landgericht hat jedoch die Revision zur Klärung der Frage, ob im Mietrecht eine *fiktive Schadensberechnung* (weiterhin) möglich ist, zugelassen. Es ist insbesondere davon ausge-

¹ Grundeigentum 2023, 654; NZM 2023, 498; DWW 2023, 209; WuM 2023, 466; NJW-RR 2023, 991

gangen, dass es im Mietrecht – anders als im Werkvertragsrecht (§ 637 Abs. 3 BGB) – hierfür keine Anspruchsgrundlage gebe.²

Die Entscheidung:

Einleitend stellt der Senat zunächst klar, dass mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung ein Anspruch des Vermieters auf *Ersatz der Kosten für die von den Mietern nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen und Rückbauten* (§ 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) sowie *für den Austausch von Wandfliesen und für die Malerarbeiten an der Wand im Treppenhaus* (§ 280 Abs. 1 BGB; § 823 Abs. 1 BGB) nicht verneint werden kann. Denn entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann der Kläger seinen Schaden nach dem Ende des Mietverhältnisses anhand der hierfür jeweils erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten ("fiktiven") Kosten bemessen.³

1) *Eine verfahrensrechtliche „Weichenstellung“ vorweg: Zulassung der Revision beschränkt auf „fiktive“ Schadensbemessung*

Mit einer ausführlichen, recht „anspruchsvollen“ Begründung legt der Senat zunächst klar, dass sich die *Zulassung der Revision nicht auf den geltend gemachten Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für noch auszuführende Arbeiten erstreckt*, da sich bei dessen Beurteilung Fragen einer fiktiven Schadensbemessung nicht stellen.⁴

2) *Fiktive Bemessung des Schadensersatzanspruchs des Vermieters*

Einen Schadensersatzanspruch macht der Vermieter – wie erwähnt – geltend für folgende Positionen:

- *nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen,*
- *unterlassene Rückbauten der Fußböden,*
- *Schäden an der Mietsache.*

Dieser Anspruch kann anhand der sog. *fiktiven (Mangelbeseitigungskosten-)Kosten* bemessen werden.⁵

a) *Eine Klarstellung zum Begriff der Schönheitsreparaturen*

Eine weitere Klarstellung bezieht sich auf den *Begriff der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)*, der nach der Rechtsprechung des Senats auch für den preisfreien Wohnungsbau anwendbar ist. Das Entfernen und die Neuverlegung von Wandfliesen zählt *nicht zu den dort genannten Tapezier- und Anstricharbeiten*, und die Maßnahmen im Treppenhaus liegen *außerhalb der Mietwohnung*. Insoweit macht der

² Rn. 7 – 13 mit ausführlicher Begründung

³ Rn. 14

⁴ Rn. 17

⁵ Rn. 23

Vermieter Schäden an der Mietsache, also einen *Schadensersatzanspruch* neben der Leistung (§ 280 Abs. 1 BGB) geltend.⁶

b) *Der zentrale Punkt: Berechnung von Schadensersatzansprüchen statt der Leistung mit den für Instandsetzung usw. erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten*

Diese und die übrigen Schadensersatzansprüche (wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und Rückbauten) kann der Vermieter – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – *anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten* bemessen. Auf einer solchen Schadensberechnung beruht auch *der Klageantrag auf Zahlung von 881,35 € u.a. für das noch nicht durchgeführte Streichen der Küche und des Wohnzimmers*. Zwar hat der Vermieter Teile der Arbeiten, für die er Ersatz fordert, bereits ausgeführt. Er rechnet jedoch – auch insoweit – seinen gesamten Schaden *ohne Bezug zu den tatsächlich getätigten Aufwendungen auf der Grundlage des von ihm eingeholten Kostenvoranschlags und damit fiktiv* ab.⁷

aa) *Fiktive Schadensbemessung bei Schadensersatzansprüchen statt der Leistung*

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH können *Schadensersatzansprüche 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 insoweit vom VII. Senat für das Werkvertragsrecht geltend gemachten Ausnahmen beruhen auf den Besonderheiten dieses Rechtsgebietes und sind auf andere Vertragstypen nicht übertragbar.

Für das Mietrecht hat der VIII. Senat bereits wiederholt einen *Vorschussanspruch des Mieters (gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) bzw. des Vermieters* für Renovierungskosten *im laufenden Mietverhältnis* anerkannt, wenn sich die andere Seite mit der entsprechenden Leistung in Verzug befindet. Um einen solchen Vorschussanspruch geht es im vorliegenden Verfahren jedoch nicht; im Übrigen beziehen sich sämtliche Ansprüche auf ein *beendetes Mietverhältnis*.⁹

bb) *Fiktive Schadensbemessung bei Schadensersatzansprüchen neben der Leistung*

Ebenso wie den Schadensersatzanspruch statt der Leistung (§ 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB) kann der Vermieter auch *seinen das Integritätsinteresse betreffenden Schadensersatzanspruch neben der Leistung* (§ 280 Abs. 1 BGB) wegen der Beschädigung der Mietsache – hier bezüglich der Wandfliesen der Küche und des Flurs im Treppenhaus – auf der Grundlage der voraussichtlichen Kosten bemessen.¹⁰ Mit diesem Anspruch kann er – anders

⁶ Rn. 24 unter Bezugnahme u.a. auf den Senatsbeschluss vom 10. Mai 2022 – VIII ZR 277/20, NJW-RR 2022, 1460

⁷ Rn. 25

⁸ so wörtlich in Rn. 26 unter Bezugnahme u.a. auf das Senatsurteil vom 5. März 2014 - VIII ZR 205/13, NJW 2014, 1653 Rn. 15

⁹ Rn. 28 unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 8. Juli 2002 – VIII ZR 163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 226, 208 Rn.

¹⁰ so wörtlich in Rn. 30

als beim Schadensersatzanspruch *statt* der Leistung – auf Grund der in § 249 Abs. 2 BGB geregelten *Ersetzungsbefugnis* wahlweise *Naturalrestitution* oder *Geldersatz* verlangen, und bei der Alternative Geldersatz seinen Schadensersatzanspruch *anhand der fiktiven Kosten bemessen*.¹¹

3) Ergebnis: *Teilweise Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht*

Nachdem das Berufungsgericht – aus seiner Sicht folgerichtig – keine Feststellungen zu *Grund und Höhe der verschiedenen Schadensersatzansprüche des Vermieters*¹² getroffen hat, war das Berufungsurteil insoweit aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Leitsatz „Zur Frage der fiktiven Schadensbemessung im Mietrecht“ ist unergiebig.

Anmerkungen

Das Urteil vom 24. Mai 2023 ist – offen gesagt - eine *Ausnahme* von den in aller Regel sehr klar, verständlich und gut nachvollziehbar begründeten Entscheidungen des VIII. Senats. Dies liegt zweifellos zum einen an dem etwas verwickelten Sachverhalt und der nicht weniger komplizierten Prozessgeschichte, wie sie schon im Tenor des Urteils zum Ausdruck kommt. Dennoch hätten die Entscheidungsgründe m.E. etwas gestrafft und übersichtlicher gestaltet werden können.

Insgesamt kann man aber feststellen, dass die Urteilsgründe eine *komplexe Darstellung von Schadensersatzansprüchen im Bereich der Wohnraummiete* –

- *Schadensersatzanspruch statt der Leistung und neben der Leistung, § 280 Abs. 1, Abs. 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB*),¹³
- *Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses*¹⁴

und insbesondere der Berechnung dieser Ansprüche enthalten. Das gilt vor allem für die

- *grundsätzliche Klarstellung der Möglichkeit einer fiktiven Schadensbemessung* sowie die
- *Definition des Begriffs der fiktiven Schadensbemessung (oder -berechnung)*,

konkret: die für die Beseitigung eines Schadens *jeweils erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten Kosten*.¹⁵

Alles in allem: Die Lektüre des Urteils lohnt sich, wenn man einen Fall mit Schadensersatzansprüchen des Mieters oder Vermieters auf dem Tisch hat.

¹¹ Rn. 30 m.w.Nachw.

¹² s. dazu die im zweiten Absatz des Tenors aufgeführten Klageanträge Ziffer 2 - 4

¹³ Rn. 23, 24, 30

¹⁴ Rn. 28

¹⁵ Rn. 14, 23, 25, 26