

Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache infolge Verletzung der Obhutspflicht: Wahlrecht des Vermieters zwischen eigener Schadensbeseitigung oder Geldersatz (§ 249 Abs. 1 u. 2 BGB); Fristsetzung entbehrlich

BGH, Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR 157/17¹

Schadenersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache scheinen auf den ersten Blick relativ unkompliziert, wenn die tatsächlichen Grundlagen – Schadensursache und Verantwortlichkeit des Mieters – geklärt sind. Dieser erste Eindruck kann jedoch täuschen, wenn sich die Frage stellt, *ob der Vermieter den Schaden selbst beseitigen* und den hierfür erforderlichen *Geldbetrag vom Mieter fordern kann oder ob er dem Mieter zunächst Gelegenheit zur Schadensbeseitigung „in eigener Regie“* (und damit u.U. günstiger) *geben muss* und *ob er dem Mieter erst eine Frist setzen muss*, bevor er selbst die Beseitigung des Schadens in die Hand nimmt. Die Antwort auf diese Fragen hängt u.a. davon ab, ob der Schaden auf der unterbliebenen Erfüllung einer mietvertraglichen Hauptpflicht, insbesondere der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, oder auf der Verletzung einer Nebenpflicht beruht; die letztere Alternative bezieht sich auf die sog. positive Vertragsverletzung – im Mietrecht konkret auf die Verletzung der dem Mieter obliegenden Obhutspflicht hinsichtlich der Mietsache.

Schon dieser kurze Umriss des Fragenkomplexes liest sich ziemlich theoretisch-dogmatisch, und dem entspricht auch die umfangreiche, „tiefschürfende“ Begründung des Grundsatzurteils vom 28. Februar 2018. Für die Praxis der Wohnungswirtschaft, für die anwaltliche Beratung und für die gerichtliche Praxis ist aber vor allem das Ergebnis wichtig, und dies kommt in der Entscheidung klar und unmissverständlich zum Ausdruck.

Der Fall:

Das Mietverhältnis für die Wohnung bestand von 2004 bis Mitte Januar 2012. Nach der Rückgabe der Wohnung am 25. Februar 2012 stellte der Vermieter verschiedene Schäden fest und veranlasste deshalb die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens. Anschließend verlangte er vom (ehemaligen) Mieter Schadensersatz, der ihm von den Vorinstanzen in Höhe von 5.171 € zugesprochen wurde. Eine Frist zur Beseitigung der Mängel hatte er dem Mieter nicht gesetzt.

Im Einzelnen ging es um die Kosten für die Beseitigung des auf fehlerhaftem Heizungs- und Lüftungsverhalten des Mieters beruhenden Schimmelbefalls mehrerer Räume (2.760 €), Kalkschäden an den Badezimmerarmaturen (61 €) und Lackschäden an einem Heizkörper (100 €); hinzukam ein Mietausfallschaden in Höhe von 2.250 € infolge der schadensbedingt erst ab August 2012 möglichen Weitervermietung der Wohnung. Das Berufungsgericht hat

¹ WuM 2018, 196 = NZM 2018, 320 = NJW 2018, 1746 = Grundeigentum 2018, 633 = ZMR 2018, 492; zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen.

diese Positionen nach Grund und Höhe anerkannt; eine Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter vor der Geltendmachung der Schadensersatzforderung eine Frist zur Schadensbeseitigung zu setzen, hat es verneint.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil in vollem Umfang bestätigt. Auf die Wiedergabe der ausführlichen Begründung kann hier verzichtet werden, soweit es um die Erörterung sämtlicher theoretisch-dogmatischen Aspekte des Schadensersatzanspruches des Vermieters und die dazu in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Auffassungen geht.² Die praxisrelevanten zentralen Fragen beantwortet der VIII. Senat folgendermaßen:

1) *Verletzung der mietvertraglichen „Obhutspflicht“*

Neben der typischen mietvertraglichen Hauptpflichten – pünktliche Zahlung der Miete, Rückgabe der Mietsache nach Mietende in „ordnungsgemäßem“ Zustand, Durchführung von Schönheitsreparaturen (soweit wirksam vereinbart)³ – treffen den Mieter naturgemäß auch *ungeschriebene Nebenpflichten*; eine, wenn nicht *die* zentrale Nebenpflicht ist die *Obhutspflicht*, also Pflicht zum sachgerechten, schonenden Umgang mit der Mietsache auf Grund der gebotenen Rücksicht auf die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters als Eigentümer. Mit der rechtlichen *Einordnung als vertragliche Haupt- oder Nebenpflicht* werden die Weichen für einen etwaigen Schadensersatzanspruch gestellt:

a) *Schadensersatz bei Verletzung einer vertraglichen Hauptpflicht, z.B. Schönheitsreparaturen*

im *ersteren Fall* richten sich die Folgen nach den §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 Satz 1 BGB – konkret: erforderlich ist grundsätzlich *zunächst die Aufforderung zur Nacherfüllung der (Haupt-)Pflicht mit angemessener Fristsetzung*, erst *nach erfolglosem Ablauf der Frist* kann der Gläubiger *Schadensersatz* statt der Leistung, d.h. *in Geld* verlangen (§ 280 Abs. 1 i.V.m. § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB).⁴

b) *Schadensersatz bei Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht – hier: Verletzung der Obhutspflicht*

Bei der *Verletzung einer Nebenpflicht* richtet sich der Schadensersatzanspruch des Gläubigers dagegen nach § 241 Abs. 2 BGB – dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils – i.V.m. § 280 Abs. 1 BGB, jedoch *ohne dessen Abs.*⁵ Für das Mietrecht folgt hieraus, dass dem Vermieter *bei Verletzung einer Nebenpflicht* durch den Mieter ein *sofort fälliger Schadensersatzanspruch*, und zwar *nach seiner Wahl in Form der Wiederherstellung*, also der Schadensbeseitigung „in

² insbes. RNR. 10 - 26

³ RNR. 14 - 16

⁴ RNR. 21

⁵ RNR. 18, 19

natura“ gemäß § 249 Abs. 1 BGB oder des Geldersatzes nach § 249 Abs. 2 BGB zusteht.⁶ Dies gilt ohne Einschränkungen auch für Schäden an der Substanz der Mietsache⁷, im vorliegenden Fall also sowohl für die Feuchtigkeitsschäden in verschiedenen Räumen der Wohnung als auch für die Kalk- und Lackschäden an der Badezimmerarmatur und einem Heizkörper.

2) *Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung, § 823 Abs. 1 BGB*

Über die vom Berufungsgericht geprüften Anspruchsgrundlagen hinaus hat der BGH auch einen deliktischen Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Verletzung seines Eigentums (§ 823 Abs. 1 BGB) geprüft und bejaht; auch insoweit bestimmen sich die Rechtsfolgen nach § 249 BGB. Jedenfalls hinsichtlich des Anspruchsinhalts und folglich auch bezüglich der dem Vermieter als Geschädigtem zustehenden Ersetzungsbefugnis (Geldersatz statt Naturalrestitution) bestehen für das Mietrecht keine Besonderheiten.⁸

3) *Mietausfallschaden als entgangener Gewinn (§ 252 BGB)*

Gegen die Forderung des Vermieters auf Ersatz seines schadensbedingten Mietausfallschadens hatte der Vermieter u.a. eingewandt, dieser Schadensposten sei als Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung nicht erstattungsfähig, weil es an den gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 280 Abs. 3 und 281 Abs. 1 und 2 BGB fehle. Mit dieser Rüge konnte der Mieter schon deshalb keinen Erfolg haben, weil die erforderliche Leistungs- und Herstellungspflicht auf Grund der Ersetzungsbefugnis des Vermieters⁹ nicht bestanden hat.¹⁰

4) Der Leitsatz lautet:

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

Anmerkungen:

1) *Zur Grundsatzbedeutung des Urteils vom 28. Februar 2018*

Mit dem Urteil vom 28. Februar 2018 dürften alle wesentlichen Rechtsfragen zu einem Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen unsachgemäßer Behandlung der Mietwohnung – rechtlich gesprochen: wegen Verletzung der dem Mieter obliegenden Obhutspflicht –

⁶ aaO; RNr. 26, 27

⁷ RNr. 28

⁸ RNr. 30

⁹ s. dazu vorstehend unter 1 b);

¹⁰ RNr. 32

grundsätzlich geklärt sein. Im Einzelfall bleibt – abgesehen von der *Klärung der tatsächlichen Grundlagen* wie Schadensursache und Verantwortlichkeit des Mieters (z.B. Baumangel oder falsche Lüftungsverhalten) – nur noch die *rechtliche Einordnung eines etwaigen Fehlverhaltens des Mieters* als Verletzung einer mietvertraglichen Hauptpflicht (z.B. einwandfreie Ausführung von Schönheitsreparaturen) oder einer Nebenpflicht – Standardfall: Verletzung der umfassenden Obhutspflicht. d.h. des sorgsamem Umgangs mit der Mietwohnung.

2) *Grundsätze zum Schadensersatz wegen Verletzung der Obhutspflicht (hier: strafrechtlich relevantes Verhalten in der Mietwohnung)*

In diesem Zusammenhang ist an das Urteil des VIII. Senats vom 14. Dezember 2016¹¹ zu erinnern, in dem der Senat eine Verletzung der Obhutspflicht in einem außergewöhnlichen Sachverhalt angenommen hatte. In jenem Fall hatte der Mieter Betäubungsmittel (Marihuana) in der Wohnung aufbewahrt, und bei einer polizeilichen Durchsuchung der Wohnung kam es zu einer Beschädigung der Wohnungstür. Der Senat hat damals ausdrücklich klargestellt, dass ein Mieter durch ein strafrechtlich relevantes Verhalten in der Wohnung seine *mietvertragliche Obhutspflicht* für die Mietsache verletzt, auch wenn durch jenes Verhalten die Substanz der Wohnung in keiner Weise unmittelbar bedroht ist. Der Grund liegt in der aus dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme im Schuldverhältnis (§ 241 Abs. 2 BGB) abgeleiteten (Obhuts-) *Pflicht des Mieters, alles zu unterlassen, was zu einer Verschlechterung oder einem Schaden an der Mietsache führen kann*. Diesen seit langem in der BGH-Rechtsprechung anerkannten Grundsatz hat der Senat in jenem Urteil dahin fortgeführt, dass die Obhutspflicht auch durch einen Gebrauch der Wohnung verletzt werden kann, der *schädigende Einwirkungen Dritter hervorzurufen geeignet* ist.¹²

Eben dies war dort der Fall: Nach der allgemeinen Lebenserfahrung muss ein Mieter, der in seiner Wohnung Straftaten nach dem Betäubungsmittelgesetz begeht – hier: durch die Aufbewahrung von 26,32 g Marihuana – oder die Wohnung dafür zur Verfügung stellt, „ohne weiteres“ damit rechnen, dass es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen zu Schäden an der Wohnung kommt.¹³ Gescheitert war der auf einen Schadenersatz in Geld gerichtete Anspruch des Vermieters lediglich an dem fehlenden Ursachenzusammenhang zwischen dem erwiesenen Fehlverhalten des Mieters und dem Anlass für die Wohnungsdurchsuchung, den (unbegründeten) Verdacht des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln..

Auswirkungen für die Praxis

Für die mietrechtliche Praxis ist die Kenntnis der Kernaussagen der vorliegenden Entscheidung unverzichtbar. Man muss nicht all die feinen, sorgfältig differenzierten dogmatischen

¹¹ VIII ZR 49/16, WuM 2017, 10 = Grundeigentum 2017, 165 = NZM 2017, 144 = ZMR 2017, 236 = NJW-RR 2017, 329. Die Entscheidung ist hier bereits besprochen worden.

¹² aaO RNr. 14

¹³ aaO RNr. 15

Argumente „speichern“, aber das Ergebnis der Erwägungen des VIII. Senats muss der Praktiker ebenso kennen wie der Rechtsberater oder der Richter. Alles Weitere bleibt auch künftig im Einzelfall der Klärung der tatsächlichen Umstände, bei Streit über Ursache und Höhe des Schadens regelmäßig wohl durch ein *Sachverständigengutachten*, vorbehalten.