

BGH, Hinweisbeschluss vom 10.05.2022, VIII ZR 277/20, NJW-RR 2022, 1460 ff. = [jurisbyhemmer](#)

### 3 Fiktive Abrechnung des Schadensersatzes statt der Leistung wegen der nach Mietende nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen

+++ Wohnraummiete +++ Schönheitsreparaturen +++ Zulässige Abwälzung der Vornahme auf den Mieter +++ Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen bei Mietende +++ Schadensersatz statt der Leistung +++ Zulässigkeit der fiktiven Abrechnung +++ §§ 280, 281, 307, 535 BGB +++

**Sachverhalt (leicht abgewandelt):** Zwischen V und M bestand seit 2007 ein Wohnraummietverhältnis, welches aufgrund der Kündigung des M zum 31.07.2017 endete.

Der Mietvertrag enthielt eine zulässige Klausel, welche M zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtete. M zog aus der Wohnung des V aus, ohne die zu diesem Zeitpunkt erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen auszuführen.

Mit Schreiben vom 01.08.2017 forderte V den M unter angemessener Fristsetzung zur Vornahme der näher bezeichneten und tatsächlich erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen auf.

Nach erfolglosem Fristablauf verlangte V von M auf Basis des Kostenvoranschlags eines Malerbetriebs Schadensersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen i.H.v. angemessenen 4.000,- € netto.

Kann V von M Schadensersatz in Höhe von 4.000,- € verlangen?

#### A) Sounds

1. Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der fällig gewordenen Schönheitsreparaturen in Schuldnerverzug nach § 286 BGB, so kann der Vermieter diese als Ersatzvornahme selbst durchführen und vom Mieter nach gefestigter Rechtsprechung einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen.

2. Zieht der Mieter aus, ohne zu renovieren, so verletzt er eine Leistungspflicht aus dem Mietvertrag. Der Vermieter kann unter den Voraussetzungen der §§ 280 I, III, 281 BGB vom Mieter Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Nach h.M. handelt es sich bei dem Schaden, der dem Gläubiger aus einem Deckungsgeschäft entsteht, schon begrifflich um einen sog. Schaden statt der Leistung.

3. Der Vermieter kann den Schadenersatz auch abstrakt geltend machen und die Kosten eines „hypothetischen Deckungsgeschäfts“ anhand eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma berechnen. Die Rechtsprechungsänderung des BGH zum werkvertraglichen Mängelrecht ist auf den Schadensersatz statt der Leistung in diesem Fall nicht übertragbar!

#### B) Problemaufriss

Das Thema Schönheitsreparaturen ist seit Jahren ein Dauerbrenner in der Rechtsprechung.

##### I. Definition Schönheitsreparaturen

Bei **Schönheitsreparaturen** handelt es sich um Maßnahmen, welche die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen, für die der Mieter nach § 538 BGB nicht haftet (sog. „Dekorationsmängel“<sup>1</sup>).

**hemmer-Methode:** Der Wortlaut des § 538 BGB (Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, **hat der Mieter nicht zu vertreten**) ist äußerst unglücklich.

Es geht nicht um das Vertretenmüssen im Sinne des § 276 I S. 1 BGB, sondern darum, dass der vertragsgemäße Gebrauch schon gar keine Pflichtverletzung darstellt und daher eine Schadensersatzhaftung für dadurch bedingte Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache denknotwendig ausscheidet!

<sup>1</sup> Vgl. dazu MüKo/Häublein, BGB, 8. Auflage 2020, § 535, Rn. 136.

Nach § 28 IV S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) umfassen Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Es handelt sich damit in erster Linie um Malerarbeiten, die „mit etwas Farbe und Gips“ erledigt werden können.<sup>2</sup>

**§ 28 IV der II. BV lautet:**

(1) - (3)

**(4)** *Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. <sup>2</sup>Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. <sup>3</sup>Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.*

Die Vornahme der Schönheitsreparaturen muss grundsätzlich durch den Vermieter erfolgen. Sie gehört zur Instandhaltungspflicht des Vermieters gem. § 535 I S. 2 Alt. 2 BGB. Gleichwohl wird die Vornahme der Schönheitsreparaturen in der Regel auf den Mieter abgewälzt. Diese Vereinbarung ist grundsätzlich auch in Standardmietverträgen (AGB) wirksam.

Die Zulässigkeit dieser „**Vornahmeklauseln**“ ergibt sich aus folgender Überlegung:<sup>3</sup>

- ⇒ Müsste der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst ausführen, ließe er diese i.d.R. durch ein Renovierungsunternehmen durchführen. Der Vermieter wäre gezwungen, diese Kosten auf die Miete aufzuschlagen, um noch wirtschaftlich vermieten zu können. Daher hat der Mieter letztlich ein originäres Eigeninteresse daran, die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen zu dürfen. Auf diese Weise ist es möglich, die zu zahlende Miete geringer zu halten. Der Mieter wird also nicht rechtlos gestellt.
- ⇒ Zudem hat der Vermieter ein schutzwürdiges Interesse am sorgsamem Umgang mit der Mietwohnung. Muss der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen, behandelt er die Wohnung zwangsläufig sorgsamer als er dies tun würde, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen müsste.

Aus diesem Grund sind „**Vornahmeklauseln**“

grundsätzlich auch in Formularmietverträgen (AGB) wirksam. Die Rechtsprechung ist in den letzten Jahren aber deutlich „strenger“ geworden ist. Der BGH hat die Anforderungen an Klauseln, mit denen der Vermieter den Mieter verpflichtet, **Schönheitsreparaturen** durchzuführen, deutlich verschärft und viele Klauseln wegen unangemessener Benachteiligung „kassiert“.

**Anmerkung:** Zur äußert examensrelevanten Entwicklung der BGH-Rechtsprechung zur formularvertraglichen Abwälzung der Vornahme von „Schönheitsreparaturen“ auf den Mieter lesen Sie Tyroller, *Life&LAW* 01/2019, 56 ff.

## II. Anspruch des Vermieters auf Vornahme der Schönheitsreparaturen

Nimmt der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht vor, obwohl er dazu (wirksam) verpflichtet wurde, hat der Vermieter zunächst einen Erfüllungsanspruch gegen den Mieter. Der Umfang richtet sich bei Individualabreden nach der **vertraglichen Vereinbarung**. Im (regelmäßigen) Fall einer vorformulierten Vertragsbedingung ist der Klauselinhalt maßgeblich, wenn dieser den Anforderungen des § 307 BGB genügt.

Die mietvertraglichen Regelungen beinhalten meist keine Vorgaben dahingehend, wie der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Da Schönheitsreparaturen **Gattungsschuldcharakter** haben, ist eine Ausführung „**von mittlerer Art und Güte**“ (§ 243 I BGB) geschuldet.<sup>4</sup>

Dabei ist der Mieter zu einer **fachgerechten** Ausführung verpflichtet.<sup>5</sup> Das bedeutet aber nichts anderes, als dass die Arbeiten insgesamt **sorgfältig und ordentlich** zu erledigen sind, selbst wenn kleinere Mängel vorliegen.

**hemmer-Methode:** Da sich die Begrifflichkeiten „fachgerecht“ und „mittlerer Art und Güte“ somit inhaltlich decken, kann der Vermieter auf sie zur Bestimmung der Ausführungsart zurückgreifen.

Der entsprechende Anspruch des Vermieters wird fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. Der Anspruch des Mieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen wird also nicht erst mit der Beendigung des Mietvertrages fällig, sondern er **besteht** unter Umständen **auch schon während des bestehenden Mietverhältnisses**.

<sup>2</sup> Nicht geschuldet ist aber z.B. die Entfernung und Erhaltung von Tapeten, weil dies eine unzulässige Endrenovierung darstellt.

<sup>3</sup> Vgl. MüKo/Wurmnest, BGB, 9. Auflage 2022, § 307, Rn. 134.

<sup>4</sup> BeckOK BGB/Zehle, 64. Ed. 1.11.2022, BGB, § 535 Rn. 459.

<sup>5</sup> BGH, NJW 1988, 2790 (2792) = **jurisbyhemmer**.

### III. Ansprüche bei Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen im bestehenden Mietverhältnis

Nimmt der Mieter Schönheitsreparaturen nicht vor, obwohl er hierzu verpflichtet war, ist bezüglich der Ansprüche des Vermieters zu differenzieren, ob das Mietverhältnis noch besteht oder inzwischen beendet ist.

Gegenstand des zu besprechenden BGH-Urteils ist der Schadensersatzanspruch des Vermieters statt Vornahme der Schönheitsreparaturen nach beendetem Mietverhältnis.

Daher sollen in diesem Problemaufriss zunächst die Ansprüche des Vermieters dargestellt werden, die diesem gegen den Mieter zustehen, der sich im noch bestehenden Mietverhältnis weigert, die Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

#### 1. Anspruch auf Ersatzvornahme und Zahlung eines Vorschusses

Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der fällig gewordenen Schönheitsreparaturen in Schuldnerverzug nach § 286 BGB, so kann der Vermieter diese als **Ersatzvornahme** selbst durchführen und vom Mieter nach gefestigter Rechtsprechung einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen.<sup>6</sup>

Eine gesetzliche Regelung für diesen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses existiert nicht.

Nach Ansicht des BGH entspricht es aber der Billigkeit, dass der Vermieter im Falle des Verzugs des Mieters, ohne zuvor ein Leistungsurteil erstreiten und damit die Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme dieser vertretbaren Handlung<sup>7</sup> im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 887 ZPO schaffen zu müssen, einen Vorschussanspruch hat.

Der Vermieter wird dadurch so gestellt, als sei eine Ersatzvornahme vertraglich vereinbart worden. Für den Fall einer vereinbarten Ersatzvornahme besteht aber in entsprechender Anwendung der §§ 536a II, 637 III BGB ein Vorschussanspruch.<sup>8</sup>

Letztlich lässt sich der Vorschussanspruch daher mit § 242 BGB i.V.m. § 536a II Nr. 1 BGB analog begründen, wobei den Vermieter aber die Pflicht trifft, den erhaltenen Vorschuss auch tatsächlich für die Durchführung der Schönheitsreparaturen zu verwenden.

<sup>6</sup> Seit BGH, NJW 1990, 2376 (2377) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>7</sup> BGH, NJW, 2020, 3517 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW, 2006, 1588 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2005, 1862 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 1990, 2005 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>8</sup> BGH, NJW 1985, 267 ff. = [jurisbyhemmer](#).

### 2. Aber: Kein Schadensersatzanspruch statt der Leistung nach §§ 280, 281 BGB im laufenden Mietverhältnis

Im laufenden Mietverhältnis hat der Vermieter nach umstrittener, aber überzeugender Ansicht des BGH **keinen Anspruch auf Schadensersatz** statt der Leistung nach §§ 280 I, III, 281 BGB wegen der nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen, solange hierdurch kein Substanzschaden an der Mietsache eingetreten ist.

Schönheitsreparaturen sollen im bestehenden Mietverhältnis nicht dem Vermieter, sondern dem Mieter als Nutzer der Mietsache zugutekommen.

Diesem Zweck wird ein auf Geldzahlung gerichteter Schadensersatzanspruch, in dessen Verwendung der Vermieter frei wäre, nicht gerecht.<sup>9</sup>

**hemmer-Methode:** Verlangt der Vermieter vom Mieter bereits im bestehenden Mietverhältnis die Vornahme fälliger Schönheitsreparaturen zwecks Erhaltung der Mietsache, so verhält er sich widersprüchlich, wenn er bei Nichtvornahme durch den Mieter Schadensersatz statt der Leistung verlangt. Will der Vermieter, dass der Mieter im bestehenden Mietverhältnis Schönheitsreparaturen ausführt, dann muss er das auch verlangen und kann nicht stattdessen Schadensersatz geltend machen!

**Anmerkung:** Mit diesem Urteil klärt der BGH die Frage, ob der Vermieter seinen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen der nach Mietende vom Mieter nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen auch fiktiv auf Basis eines Kostenvoranschlages abrechnen darf.

Diese Frage ist deshalb umstritten, weil der für das werkvertragliche Mängelrecht zuständige 7. Senat des BGH im Jahr 2018 seine bis dahin gefestigte Rechtsprechung zur Zulässigkeit der fiktiven Abrechnung der Mängelbeseitigungskosten aufgegeben hat.<sup>10</sup> In seinem Antwortbeschluss auf die nach § 132 III GVG vom 5. Senat erfolgte Anfrage hielt der 7. Senat an der neuen Linie fest und verwehrte dem Besteller aufgrund spezieller werkvertraglicher Erwägungen die Möglichkeit der fiktiven Abrechnung.<sup>11</sup>

Der 5. Senat hat 2021 für das Kaufrecht seine Rechtsprechung zur fiktiven Abrechnung der Mängelbeseitigungskosten beibehalten, weil er die werkvertraglichen Erwägungen des 7. Senats für das Kaufrecht als unpassend ansieht.

<sup>9</sup> Vgl. BGH, NJW 1990, 2376 f. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>10</sup> **BGH, Life&LAW 10/2018, 656 ff.** = NJW 2018, 1463 ff. sowie NJW-RR 2018, 1038 f. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>11</sup> **BGH, Life&LAW 01/2021, 16 ff.** = NJW 2021, 53 ff. = [jurisbyhemmer](#).

Der Schutz des Unternehmers vor einer Überkompensation würde im Kaufrecht durch geringere Anforderungen an die Unverhältnismäßigkeit der Nacherfüllung gewährleistet.<sup>12</sup>

Im Übrigen gibt es im Kaufrecht für den Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung - anders als bei der Selbstvornahme der Mängelbeseitigung im Werkvertragsrecht (vgl. § 637 III BGB) - keinen Anspruch auf Vorschuss. Daher müsse zumindest der Käufer die Möglichkeit der fiktiven Abrechnung haben. Damit besteht im Kauf- und Werkvertragsrecht eine wenig erfreuliche „gespaltene Rechtslage“.<sup>13</sup>

In dem hier zu besprechenden und mit Spannung erwarteten Urteil setzt sich der BGH mit dieser Problematik auseinander und überträgt die Änderung der Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht - zu Recht - nicht auf das Mietrecht. Vielmehr bejaht der BGH hier nach wie vor die Möglichkeit der fiktiven Abrechnung des Anspruches auf Schadensersatz statt der Leistung.

## C) Lösung

Zu prüfen ist, ob V von M Schadensersatz in Höhe von 4.000,- € verlangen kann.

### I. Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 I, III, 281 I BGB

V könnte hinsichtlich der Kosten für die von M nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 I, III, 281 I BGB haben.

Die für die Selbstvornahme erforderlichen Aufwendungen für die Schönheitsreparaturen stellen eindeutig einen Schadensposten statt der Leistung dar, da diese Kosten auf dem endgültigen Ausbleiben der Leistung durch den M beruhen.

Fraglich ist daher, ob die Voraussetzungen der §§ 280 I, III, 281 BGB vorlagen.

**Anmerkung:** Es gibt kein Patentrezept, an welcher Stelle die Abgrenzung zwischen Schadensersatz statt und neben der Leistung erfolgt.

Ist der Fall so eindeutig wie hier, bietet es sich an, diese Abgrenzung der Schadensarten bereits an den Anfang der Prüfung des Anspruches auf Schadensersatz statt der Leistung zu ziehen.

## 1. Schuldverhältnis

Zwischen V und M bestand ein Mietvertrag über Wohnraum gem. §§ 535, 549 I BGB und damit ein Schuldverhältnis i.S.d. § 280 I S. 1 BGB.

## 2. Pflichtverletzung

Gemäß § 281 I S. 1 BGB besteht die für einen Anspruch aus §§ 280 I, III, 281 BGB notwendige Pflichtverletzung darin, dass der Schuldner eine fällige (und durchsetzbare) Leistungspflicht nicht oder nicht vertragsgemäß erfüllt.

M hat sich im Mietvertrag wirksam vertraglich dazu verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, sofern diese erforderlich geworden sind. Diese Verpflichtung soll auch bzw. insbesondere nach der Beendigung des Mietverhältnisses bestehen.

Die Pflichtverletzung des M bestand vorliegend also in der Nichtvornahme der bei Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund des bestehenden Renovierungsbedarfs fälligen Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen.

**hemmer-Methode:** Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Arbeiten wird dann **fällig**, wenn **aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf** besteht.<sup>14</sup>

Er tritt erst nach einer gewissen Abnutzung der Mietsache ein, da der Mieter andernfalls täglich seine Gebrauchsspuren beseitigen müsste.

Erforderlich ist, dass insgesamt ein unansehnlicher Zustand eingetreten ist, der darauf schließen lässt, dass nunmehr eine Renovierung angezeigt ist. Das Mietobjekt muss noch nicht völlig verwohnt sein. Es bedarf auch keiner Gefährdung der Substanz der Mietsache.

Der Zeitraum, in dem dieser Zustand eintritt, variiert erheblich und hängt im jeweiligen Einzelfall von der Qualität der Ausstattung, der individuellen Nutzung sowie der Anzahl der in der Mietsache befindlichen Personen ab.<sup>15</sup>

Die Verwendung von Fristen führt zu keiner anderen Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, da diese durch vorformulierte Vertragsbedingungen nicht unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf festgelegt werden darf. **Starre Fristenregelungen** verpflichten den Mieter möglicherweise dazu, Renovierungsarbeiten durchzuführen, obwohl hierfür kein Anlass besteht, was mit **§ 307 I, II BGB** nicht zu vereinbaren ist.<sup>16</sup>

<sup>12</sup> BGH, **Life&LAW 06/2021**, 371 ff. = NJW 2021, 1532 ff. = **jurisbyhemmer**.

<sup>13</sup> Vgl. auch **d'Alquen**, „Unterschiede zwischen kaufrechtlicher und werkvertraglicher Mängelhaftung“, **Life&LAW 04/2022**, 273 (277 f.).

<sup>14</sup> BGH, NZM 2005, 450 ff. = **jurisbyhemmer**.

<sup>15</sup> BeckOK BGB/*Zehelein*, 64. Ed. 1.11.2022, BGB, § 535 Rn. 438.

<sup>16</sup> **BGH, Life&LAW 12/2004**, 807 ff. = NJW 2004, 2586 ff.; BGH, NJW 2006, 1728 f. und 2113 ff. = **jurisbyhemmer**;

Vorliegend war bei Auszug des M die Vornahme der Schönheitsreparaturen erforderlich geworden.

Da M die Schönheitsreparaturen nicht vornahm, lag eine Pflichtverletzung des M vor.

### 3. Erfolgreicher Ablauf einer angemessenen Frist, §§ 280 III, 281 I S. 1 BGB

Nach §§ 280 III, 281 I S. 1 BGB muss V, bevor er von M Schadenersatzanspruch statt der Vornahme der Schönheitsreparaturen geltend machen kann, diesen unter Setzung einer angemessenen Frist zur Leistung auffordern.<sup>17</sup>

Die Leistungsaufforderung muss dabei den Umfang der von dem Mieter durchzuführenden Arbeiten **ausreichend genau beschreiben**. Wurden bereits Arbeiten ausgeführt, so bedarf es der Mitteilung, inwieweit diese unzureichend sind und nachgebessert werden müssen.

Zudem ist dem Mieter eine **angemessene Frist zur Leistung** zu bestimmen. Was angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles, somit also nach dem Umfang der erforderlichen Renovierungsarbeiten.

**hemmer-Methode:** Die Fristsetzung ist nach § 281 II Alt. 1 BGB **entbehrlich**, wenn der Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert.

Erforderlich ist, dass der Mieter eindeutig zum Ausdruck bringt, seine Verpflichtungen nicht zu erfüllen, und es damit ausgeschlossen erscheint, dass er sich durch eine Leistungsaufforderung mit Fristsetzung durch den Vermieter umstimmen lässt, vielmehr das „letzte Wort“ in der Sache gesprochen wurde. Das ist etwa dann der Fall, wenn anwaltlich mitgeteilt wird, dass aufgrund einer – vermeintlich unwirksamen – Abwälzungsklausel keine Renovierungspflicht bestehe, die Klausel aber dennoch wirksam war.

Der schlichte Auszug aus der Wohnung ohne Durchführung der Arbeiten genügt hierfür jedenfalls dem Grunde nach nicht. Anders ist dies aber dann, wenn sich ein offensichtlicher Renovierungsbedarf erkennbar aufdrängt oder der Vermieter den Mieter bereits vor Mietende konkret auf die Erforderlichkeit bestimmter Arbeiten hingewiesen hat.<sup>18</sup>

Vorliegend hat V mit Schreiben vom 01.08.2017 den M unter angemessener Fristsetzung zur Vornahme der näher bezeichneten und tatsächlich erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen aufgefordert. Diese Frist ist erfolglos verstrichen.

BGH, **Life&LAW 08/2006, 521 ff.** = NJW 2006, 2115 f. = **jurisbyhemmer**; d'Alquen, **Life&LAW 07/2005, 494 ff.**

<sup>17</sup> BGH, NJW 2018, 1746 = **jurisbyhemmer**.

<sup>18</sup> BGH, NJW 1991, 2416 ff. = **jurisbyhemmer**.

### 4. Keine Widerlegung des vermuteten Vertretenmüssens, § 280 I S. 2 BGB

Gemäß § 280 I S. 2 BGB müsste M die Pflichtverletzung zu vertreten haben. Das Vertretenmüssen wird dabei nach dem Wortlaut des § 280 I S. 2 BGB vermutet.

**Anmerkung:** Bei § 280 I S. 2 BGB ist umstritten, ob es sich um eine gesetzliche Vermutung handelt, die nach § 292 S. 1 ZPO widerlegt werden muss, oder ob es sich um eine materiell-rechtliche Beweislastumkehr handelt.

Lesen Sie dazu den Problemaufriss zur ersten Entscheidung in diesem Heft („Darlegungs- und Beweislast beim gutgläubigen Erwerb eines (gebrauchten) PKW“).

Der Bezugspunkt des Vertretenmüssens ist nicht abschließend geklärt. Nach h.M. reicht es aus, wenn der Schuldner entweder die ursprüngliche Nichtleistung bei Fälligkeit (= Vornahme der Schönheitsreparaturen bei Auszug) oder den erfolglosen Ablauf der (Nach-)Frist zu vertreten hat.<sup>19</sup> Nach anderer Ansicht kommt es allein auf letzteren Bezugspunkt, also das Ausbleiben der Leistung während der gesetzten Frist, an.<sup>20</sup>

Vorliegend hat M zu keinem der beiden Zeitpunkte die fälligen Schönheitsreparaturen ausgeführt, ohne dafür einen hinreichenden, das Verschulden ausschließenden, Grund anzugeben.

Ein etwaiger Rechtsirrtum, z.B. dass die von V verwendete Vornahmeklausel nach § 307 I, II BGB unwirksam gewesen sein könnte, wäre vermeidbar gewesen, wenn sich M juristischen Rat eingeholt hätte.

Eine Exkulpation nach § 280 I S. 2 BGB gelingt dem M daher nicht, sodass die Voraussetzungen für den Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung vorliegen.

### 5. Rechtsfolge: Schadensersatz statt der Leistung

Als Rechtsfolge schuldet M Schadensersatz statt der Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des § 251 I BGB.

§ 249 BGB ist nach Ansicht des BGH beim Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung nicht anwendbar.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> MüKo/Ernst, BGB, 9. Auflage 2022, § 281, Rn. 58.

<sup>20</sup> Grüneberg/Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 281, Rn. 16.

<sup>21</sup> BGH, NJW 2010, 3085 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, **Life&LAW 10/2018, 656 ff.** = NJW 2018, 1463 ff. sowie NJW-RR 2018, 1038 f. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2021, 53 ff. = **jurisbyhemmer**.

Durch einen Anspruch auf Naturalrestitution gem. § 249 I BGB würde der in § 281 IV BGB angeordnete Ausschluss des Anspruchs des Gläubigers auf die primäre Leistung unterlaufen werden.

Wenn der Erfüllungsanspruch nach § 281 IV BGB erlischt, kann er auch nicht nach § 249 I BGB „wiederbelebt“ werden. Damit ist auch § 249 II BGB nicht anwendbar, da diese Vorschrift voraussetzt, dass der Geschädigte nach § 249 I BGB auch Naturalrestitution beanspruchen kann.

Der Schaden des V i.S.d. § 251 I BGB bestimmt sich nach der Differenzhypothese. Dabei ist die Vermögenslage nach der schädigenden Handlung mit derjenigen zu vergleichen, die bei ordnungsgemäßer Erfüllung durch M bestünde, also nach Durchführung der Schönheitsreparaturen.

V kann daher Ersatz der Kosten verlangen, die ihm dadurch entstehen, dass er nun die Schönheitsreparaturen selbst durchführen muss (sog. „Deckungsgeschäft“). Hierzu gehören einerseits die **Material-** und andererseits die **Arbeitskosten**.

Bei der Frage der Ersatzfähigkeit der Kosten aus einem Deckungsgeschäft könnte aber der Ersatzfähigkeit als Schaden entgegenstehen, dass es sich bei einem Deckungsgeschäft eigentlich um ein freiwilliges Vermögensopfer handelt, da V dieses ja nicht tätigen müsste. Die nahezu einhellige Ansicht bejaht aber zu Recht die Ersatzfähigkeit der Kosten des Deckungsgeschäfts, da sich V angesichts des Verhaltens des M (Nichtleistung trotz Fristsetzung) dazu herausgefordert fühlen durfte (Herausforderungsfall).<sup>22</sup>

## 6. **Problem:** Sind auch die Kosten eines nur hypothetischen Deckungsgeschäfts ersatzfähig (sog. „fiktive Abrechnung“)?

Weiterhin ist fraglich, ob der Ersatzfähigkeit der Kosten für das Deckungsgeschäft entgegensteht, dass V die Schönheitsreparaturen noch gar nicht durchgeführt hat. Konkret geht es daher um die Frage, ob V seinen Schadenersatz auch **abstrakt** geltend machen und die Kosten eines „hypothetischen Deckungsgeschäfts“ anhand eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma berechnen kann.<sup>23</sup>

**Anmerkung:** Das Problem der Erstattung der Kosten aus einem „hypothetischen Deckungsgeschäft“ war zuletzt Gegenstand der Aufgabe 1 im Bayerischen Ersten Staatsexamen im Termin 2022-II.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Vgl. hierzu m.w.N. Grüneberg/Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 281, Rn. 26 f.

<sup>23</sup> Ausführlich hierzu BeckOK BGB/Lorenz, 64. Ed. 1.11.2022, BGB § 281, Rn. 46.

<sup>24</sup> Vgl. dazu den Examensreport in **Life&LAW 12/2022, 822 (825)**!

## a) **Bisherige Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht**

Nach bislang ständiger Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht ist eine fiktive Bemessung des Schadensersatzes statt der Leistung gem. §§ 280 I, III, 281 I BGB zulässig.

Nach Ansicht des BGH 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.<sup>25</sup>

## b) **Problem:** Wirkt sich die Änderung der Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht auf das Mietrecht aus?

Fraglich ist allerdings, wie sich das Verbot der fiktiven Abrechnung beim Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung im werkvertraglichen Mängelrecht nach §§ 634 Nr. 4, 280 I, III, 281 BGB auf die fiktive Abrechnung von unterbliebenen Schönheitsreparaturen auswirkt (vgl. dazu den Problemaufriss).

Nach Ansicht des BGH kann diese Änderung der Rechtsprechung im werkvertraglichen Mängelrecht nicht auf das Mietrecht übertragen werden.

Soweit der VII. Zivilsenat des BGH<sup>26</sup> in seinem Urteil vom 22.02.2018 einer Bemessung des Schadens anhand von fiktiven Mangelbeseitigungskosten im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs statt der Leistung gem. §§ 634 Nr. 4, 280 I, III, 281 I BGB eine Absage erteilt hat, hat er klargestellt, dass die Ablehnung einer solchen Bemessung allein auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts, insbesondere dem Vorschussanspruch des Bestellers gem. § 637 III BGB, beruht.<sup>27</sup> Auf andere Vertragstypen sind diese Erwägungen nicht übertragbar.<sup>28</sup>

## aa) **Keine Übertragung auf das Kaufrecht**

Auf das Kaufrecht hat der BGH die Änderung der Rechtsprechung nicht übertragen, weil es hier – anders als im Werkvertragsrecht nach § 637 III BGB – keinen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die im Rahmen der Nacherfüllung gem. §§ 437 Nr. 1, 439 I BGB zu erwartenden Kosten gibt.

<sup>25</sup> Vgl. BGH, NJW-RR 2021, 803 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2014, 920 ff. sowie 1444 ff. und 1653 ff. = **jurisbyhemmer**.

<sup>26</sup> **BGH, Life&LAW 10/2018, 656 ff.** = NJW 2018, 1463 ff. = **jurisbyhemmer**.

<sup>27</sup> **BGH, Life&LAW 01/2021, 16 ff.** = NJW 2021, 53 ff. = **jurisbyhemmer**.

<sup>28</sup> **BGH, Life&LAW 06/2021, 371 ff.** = NJW 2021, 1532 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW-RR 2021, 803 ff. = **jurisbyhemmer**.

Das Gesetz räumt dem Käufer – anders als dem Besteller eines Werks (§§ 634 Nr. 2, 637 BGB) – gerade kein Recht ein, einen Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Gesetzgeber hat bei der Neuregelung der Mängelrechte des Käufers durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vielmehr bewusst von der Einführung eines Selbstvornahmerechts des Käufers nebst Vorschussanspruch abgesehen, wie sich insbesondere aus dem Vergleich der in § 437 Nr. 1 bis 3 BGB aufgeführten Rechte des Käufers mit den ebenfalls neu gefassten und im Übrigen im Wesentlichen übereinstimmenden Rechten des Bestellers beim Werkvertrag (§ 634 Nr. 1 bis 4 BGB) ergibt.

Damit ist ein Anspruch des Käufers auf einen Vorschuss für von ihm beabsichtigte, aber noch nicht angefallene Kosten der Ersatzlieferung oder Ersatzbeschaffung nicht zu vereinbaren.<sup>29</sup>

Aus diesem Grund sei die Rechtslage im Kaufrecht nicht mit der des werkvertraglichen Mängelrechts vergleichbar.

**bb) Problem: Im Mietrecht steht dem Vermieter im bestehenden Mietverhältnis ein Anspruch auf Ersatzvornahme und auf Vorschusszahlung zu!**

Gerät der Mieter im bestehenden Mietverhältnis mit der Durchführung der fällig gewordenen Schönheitsreparaturen in Schuldnerverzug nach § 286 BGB, so kann der Vermieter diese als **Ersatzvornahme** selbst durchführen und vom Mieter nach gefestigter Rechtsprechung einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen (vgl. dazu den Problemaufriss).

Dem Vermieter steht daher – wie dem Besteller im werkvertraglichen Mängelrecht – ein mit § 637 III BGB vergleichbarer Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die (beabsichtigte) Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen zu.

Dies könnte dafür sprechen, dass die Rechtslage im Werkvertragsrecht mit der des Mietrechts zu vergleichen ist, sodass hier ebenfalls die fiktive Abrechnung unzulässig sein könnte.

**cc) Hier geht es aber um Schadensersatz statt der Leistung nach Beendigung des Mietverhältnisses**

Solche Ansprüche stehen hier indes nicht in Rede, weil V den Schadensersatzanspruch aus einem beendeten Mietverhältnis geltend macht.<sup>30</sup>

In diesem Fall kann V den von ihm geltend ge-

machten Anspruch auf Schadensersatz wegen der von M nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen gem. §§ 280 I, III, 281 BGB anhand der „fiktiven“ **Mangelbeseitigungskosten** bemessen.

(a) Nach Ansicht des BGH ist keine einheitliche Sichtweise für alle Vertragstypen geboten.

Zwar befindet sich die Anspruchsgrundlage für den Schadensersatz statt der Leistung im allgemeinen Schuldrecht.

Aus diesem Grund allein muss aber die geänderte Rechtsprechung des VII. Zivilsenats zum Werkvertragsrecht nicht auf andere Vertragstypen übertragen werden. Wie ausgeführt, ist bei der Frage der Möglichkeit einer fiktiven Schadensabrechnung durchaus den Besonderheiten einzelner Vertragstypen Rechnung zu tragen.

b) Im Mietrecht passt nämlich das Hauptargument für das Verbot der fiktiven Abrechnung im Werkvertragsrecht nicht.

Der BGH hat im werkvertraglichen Mängelrecht die fiktive Abrechnung des Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung nämlich vor allem mit dem Argument abgelehnt, dass der Unternehmer vor einer **Überkompensation** geschützt werden muss.

Dieses Argument der Überkompensation lässt sich auf die fiktive Abrechnung des Schadensersatzes statt der Leistung wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen aber nicht übertragen. Die Gefahr des Missverhältnisses besteht schon deshalb nicht, weil der Umfang der Schönheitsreparaturen in § 28 IV S. 3 II. BV (s.o.) vorgegeben ist.

Danach dürfen die **Kosten** der Schönheitsreparaturen **höchstens mit 8,50 € je Quadratmeter** Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Diese Vorschrift ist – so der BGH – für alle Mietverhältnisse bindend und nicht nur für den preisgebundenen Wohnraum.<sup>31</sup>

Der zu errechnende Schadensersatz für die nicht durchgeführte Leistung ergibt sich somit aus der Anwendung des § 28 IV S. 3 II. BV.

Im Übrigen geht es bei Schönheitsreparaturen allein um allgemeine Malerarbeiten, sodass für eine Überkompensation kein Raum ist.

**c) Zwischenergebnis**

Die neuere Rechtsprechung des BGH zum Verbot der Schadensbemessung nach **fiktiven Mangelbeseitigungskosten** bei mangelhafter Werkleistung ist daher nicht anwendbar!<sup>32</sup>

<sup>29</sup> BGH, *Life&LAW* 09/2021, 575 (582) = JuS 2021, 1182 ff. = *jurisbyhemmer* sowie BGH, *Life&LAW* 05/2022, 289 ff. = NJW 2022, 686 ff. = *jurisbyhemmer*.

<sup>30</sup> Vgl. auch BGH, NJW-RR 2021, 803 ff. = *jurisbyhemmer*.

<sup>31</sup> BGH, NJW 2020, 3517 ff. = *jurisbyhemmer*; BGH, NJW 2010, 674 ff. = *jurisbyhemmer*; BGH, NJW 2009, 1408 ff. = *jurisbyhemmer*.

<sup>32</sup> BeckOK BGB/*Zehlein*, 64. Ed. 1.11.2022, BGB § 535, Rn. 469.

## 7. Aber: Begrenzung auf den Nettobetrag ohne Umsatzsteuer

Bei dieser sog. „**fiktiven Abrechnung**“ kann der Vermieter aber nach dem Rechtsgedanken des § 249 II S. 2 BGB nur den Nettobetrag verlangen.

Da sich § 249 II BGB auf § 249 I BGB bezieht und § 249 BGB i.R.d. § 281 BGB nicht gilt (s.o.), ist der Abzug der Umsatzsteuer nur nach dem analog heranzuziehenden allgemeinen Rechtsgedanken des § 249 II S. 2 BGB gerechtfertigt.

## II. Endergebnis

V kann von M gem. §§ 280 I, III, 281 I S. 1 BGB Schadensersatz in Höhe von 4.000,- € netto verlangen, § 251 I BGB i.V.m. § 249 II S. 2 BGB analog.

## D) Kommentar

(**mty**). Die Entscheidung des BGH ist im Ergebnis überzeugend. Das Ende der Möglichkeit einer fiktiven Abrechnung des Schadensersatzes statt der Leistung bleibt (bislang) beschränkt auf das werkvertragliche Mängelrecht.

Merken Sie sich für die Klausur, dass der BGH und die h.L. im Mietrecht wegen der unterbliebenen Schönheitsreparaturen danach differenzieren, ob das Mietverhältnis noch besteht (dann Anspruch auf Ersatzvornahme mit Vorschussanspruch) oder inzwischen beendet ist. In diesem Fall besteht ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung mit der Möglichkeit für den Vermieter, diesen fiktiv auf Basis eines Kostenvoranschlags netto abzurechnen.

## E) hemmer-background

Der **hemmer-background** befasst sich – passend zu dieser Entscheidung – mit zwei weiteren Fragen zur Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen.

### I. Verjährung des Anspruches auf Schadensersatz statt der Leistung: § 548 I BGB

Gemäß § 548 I S. 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten.

Hierzu gehört nach der Ansicht des BGH sowohl der Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen als auch der Schadensersatzanspruch statt der Leistung wegen nicht ausgeführter

Schönheitsreparaturen.<sup>33</sup>

Die Verjährung läuft gem. § 548 I S. 2 BGB ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält und Kenntnis hierüber erhält.<sup>34</sup> Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet, sodass der Anspruch bereits verjährt sein kann, bevor er entstanden ist, vgl. § 200 S. 1 HS 2 BGB.<sup>35</sup>

Da nach § 215 BGB die Verjährung die Aufrechnung nicht ausschließt, wenn sich die Forderungen in unverjährter Zeit gegenüberstanden, kann der Vermieter seinen verjäherten Schadensersatzanspruch im Wege der Aufrechnung mit dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung einer Barkautions faktisch doch noch durchsetzen, wenn die Kautions noch nicht zurückbezahlt wurde.<sup>36</sup>

### II. Sonderproblem: Nachmieter nimmt die Schönheitsreparaturen vor

Ein examensrelevantes Problem stellt sich, wenn die unrenovierte Wohnung sogleich an einen Nachmieter weitervermietet wird und dieser die Schönheitsreparaturen vorgenommen hat.

**Bsp.:** V hat im Mietvertrag mit M 1 die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf diesen in zulässiger Weise abgewälzt.

M 1 zieht aus, ohne die von V unter angemessener Fristsetzung geltend gemachten Schönheitsreparaturen ausgeführt zu haben. Anschließend übernimmt M 2 die unrenovierte Wohnung und führt die Schönheitsreparaturen durch.

Nach der Rechtsprechung des BGH besteht zwischen M 1 und M 2 keine Gesamtschuld, sondern ein Fall einer sog. Anspruchskumulation.<sup>37</sup>

Damit wirkt die Erfüllung durch den Nachmieter M 2 auch nicht nach § 422 I S. 1 BGB für den Vormieter M 1.

Dessen Leistungspflicht wird damit unmöglich. Zwar kann der M 1 die Wohnung nochmals streichen. Geschuldet ist jedoch der Leistungserfolg, nicht die Leistungshandlung. Unmöglichkeit ist deshalb auch dann gegeben, wenn der Leistungserfolg bereits durch die Handlung eines anderen eingetreten ist, § 275 I BGB (sog. „**Zweckerreichung**“).

<sup>33</sup> BGH, NJW 2006, 1588 f. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>34</sup> BGH, [Life&LAW 02/2014](#), 148 f. = NJW 2014, 684 f. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>35</sup> BGH, [Life&LAW 05/2014](#), 324 ff. = NJW 2014, 920 ff. = [jurisbyhemmer](#) sowie BGH, NJW 2006, 1588 = [jurisbyhemmer](#).

<sup>36</sup> Zur Fälligkeit des Rückzahlungsanspruches einer Barkautions vgl. auch BGH, [Life&LAW 11/2019](#), 733 ff. = NZM 2019, 754 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>37</sup> Vgl. BGHZ 49, 56 = [jurisbyhemmer](#).

Der Vermieter kann in diesem Fall seinen Anspruch auf Schadensersatz jedenfalls **auch** auf §§ 280 I, III, 283 BGB stützen, wobei der Mieter die Unmöglichkeit regelmäßig wegen § 287 S. 2 BGB zu vertreten haben wird.

**hemmer-Methode:** Der Anspruch aus §§ 280 I, III, 281 I BGB kann in diesem Fall neben demjenigen aus §§ 280 I, III, 283 BGB bestehen, da der einmal tatbestandlich erfüllte Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 280 I, III, 281 BGB nicht nachträglich wieder untergehen kann.

Im Rahmen dieses Anspruchs stellt sich dann die Frage, ob der Vermieter überhaupt einen Schaden hat. Dies wäre zu verneinen, wenn sich der Vermieter die Leistung des Nachmieters im Rahmen einer Vorteilsanrechnung anrechnen lassen müsste.

Dies ist zu verneinen, da der Vermieter eine unrenovierte Wohnung nicht zu der gleichen Miete vermieten kann wie eine renovierte Wohnung. Dermaßen erkaufte Vorteile sollen aber nicht dem Vermieter zugutekommen. Dieser wäre andernfalls dazu ermutigt, seine vertraglichen Pflichten beim Auszug nicht zu erfüllen. Außerdem ist bei Zuwendungen durch Dritte eine Vorteilsausgleichung nach h.M. aber grundsätzlich abzulehnen, weil der Dritte durch seine Leistung nicht den Schädiger entlasten will.<sup>38</sup>

Die Richtigkeit dieser Lösung wurde durch das **Urteil des BGH vom 18.03.2015** zum Thema Schönheitsreparatur mittelbar bestätigt.<sup>39</sup>

Unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung hält der BGH die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung für unwirksam gem. § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

Damit ist die Verneinung der Vorteilsanrechnung und die Bejahung eines Schadens geradezu zwingend, weil sich der Vermieter die nicht durchgeführte Schönheitsreparatur beim neuen Mieter „erkaufen“ muss, indem er diesem einen Ausgleich gewährt.

Anderenfalls bestünde gegen den neuen Mieter aufgrund der Unwirksamkeit der Abwälzungsklausel kein Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparatur.

**Ergebnis:** Der Vermieter V kann die Zahlung des

für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Betrages von M 1 nach §§ 280 I, III, 281 I BGB auch dann verlangen, wenn der **Nachmieter M 2** aufgrund seines Mietvertrages die Räume **auf eigene Kosten renoviert hat**.<sup>40</sup>

## F) Wiederholungsfrage

- **Kann der Vermieter seinen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen Nichtvornahme von Schönheitsreparaturen fiktiv abrechnen?**

Der BGH bejaht diese Frage, da die Änderung der Rechtsprechung zum werkvertraglichen Mängelrecht nicht übertragbar sei.

Zwar lässt sich das Argument des BGH, dass im Kaufrecht die fiktive Anrechnung des kleinen Schadensersatzes statt der Leistung zulässig bleiben muss, weil der Käufer hier (anders als im Werkvertragsrecht, vgl. § 637 III BGB) keinen Anspruch auf Vorschuss habe, auf die fiktive Abrechnung wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht übertragen, weil der BGH jedenfalls im bestehenden Mietverhältnis dem Vermieter im Fall des Schuldnerverzugs des Mieters eine „Quasi-Ersatzvornahme“ mit einem Anspruch auf Kostenvorschuss gem. § 242 BGB i.V.m. § 536a II Nr. 1 BGB analog gewährt.

Allerdings passt das Hauptargument für das Verbot der fiktiven Abrechnung im Werkvertragsrecht, nämlich dass der Unternehmer vor einer Überkompensation geschützt werden muss, auf die fiktive Abrechnung des Schadensersatzes statt der Leistung wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen überhaupt nicht. Die Gefahr des Missverhältnisses besteht schon deshalb nicht, weil der Umfang der Schönheitsreparaturen in § 28 IV S. 3 II. BV (s.o.) vorgegeben ist. Danach dürfen die **Kosten der Schönheitsreparaturen höchstens mit 8,50 € je Quadratmeter** Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

## G) Zur Vertiefung

**Entwicklung der BGH-Rechtsprechung zur formularvertraglichen Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von „Schönheitsreparaturen“ auf den Mieter**

- Tyroller, Life&LAW 01/2019, 56 ff.

<sup>38</sup> Medicus/Petersen, Bürgerliches Recht, 28. Auflage 2021, Rn. 858.

<sup>39</sup> BGH, **Life&LAW 08/2015, 567 ff.** = NJW 2015, 1594 ff. = **jurisbyhemmer** (unter Aufgabe von BGHZ 101, 253 ff. = **jurisbyhemmer**).

<sup>40</sup> So bereits BGH, NJW 1968, 491 ff. = **jurisbyhemmer**.