

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 19/2014 vom 5. Mai 2014

### Mietrecht

## Anspruch auf Geld statt Reparaturen nur bei Umbau

Der Vermieter muss tatsächlich umbauen, will er vom Mieter statt der Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Ende des Mietvertrags einen Geldbetrag verlangen.

BGH, Urteil vom 12. Februar 2014,  
Az. XII ZR 76/13

Rechtsanwältin  
Ulrike Janssen  
von  
Hogan Lovells



### Der Fall

Der Mieter führte bei Beendigung des Mietvertrags keine Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten durch, weil ihm der Vermieter mitteilte, dass Umbauarbeiten geplant seien und er statt der Arbeiten einen noch zu ermittelnden Geldbetrag

einfordern würde. Doch: Der Vermieter zog die Mietbürgschaft, baute nicht um und verkaufte das Mietobjekt. Zudem verklagte er den Mieter auf Zahlung des Teilbetrags der ermittelten Renovierungskosten, der die Mietbürgschaft überstieg.

### Die Folgen

Grundsätzlich kann sich durch Auslegung ergeben, dass dem Vermieter ein Anspruch auf Ersatz in Geld zusteht, wenn der Mieter vertraglich geschuldete Arbeiten bei Auszug nicht erbringt, weil der Vermieter die Mieträume anschließend umbauen will und der Mietvertrag hierzu keine ausdrückliche Regelung enthält. Der nicht mehr an der Sachleistung interessierte Vermieter soll nicht an dem Erfüllungsanspruch festgehalten werden, wenn das Geschaffene aufgrund des Umbaus objektiv wirtschaftlich

wertlos wäre. Der Mieter soll aber auch nicht ohne Gegenleistung von seiner Verpflichtung befreit werden, denn aufgrund dieser hat er in der Regel eine geringere Miete gezahlt. Baut der Vermieter dann aber doch nicht um, kann er lediglich die Erfüllung der Vertragsverpflichtungen vom Mieter verlangen - auch nach dem Auszug. Hat er zwischenzeitlich verkauft, ist dieser Anspruch auf den Erwerber übergegangen.

### Was ist zu tun?

Die Entscheidung trägt der Gefahr Rechnung, dass der Vermieter den Erfüllungsanspruch auch bei bestehender Erfüllungsbereitschaft des Mieters in einen Geldanspruch umwandeln könnte, indem er erst behauptet, umbauen zu wollen, und nach Zahlung des Ausgleichsbetrags von einem Umbau absieht. Denn hierfür ist zunächst die Aufforderung zur Leistungserbringung nebst Fristsetzung und das Verstreichen der Frist, ohne dass der Mieter seine Verpflichtung erfüllt, erforderlich. Für den Vermieter und Veräußerer eine missliche Lage: Er hat wahrscheinlich aufgrund der ausgebliebenen Schönheitsreparaturen und

Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten (gefordert wurden gut 130.000 Euro) einen geringeren Kaufpreis erzielt und zusätzlich den Anspruch gegen den Mieter auf Erfüllung verloren, da dieser auf den Erwerber übergegangen ist. Letzterer kann vom Mieter Erfüllung verlangen und bei dessen Weigerung die Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch schaffen. Als verkaufswilliger Vermieter sollte man daher im Falle beendeter Mietverhältnisse entweder die Erfüllung durch den Mieter abwarten oder aber den Anspruchsübergang einpreisen. **ba**