



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 119/17.10.2023

### **Mieter hat Kosten des Untermieters zur Unterbringung in Notunterkunft zu erstatten!**

**BFH, Urt. v. 21.06.2023 – VIII ZR 303/21**

#### **Zum Sachverhalt:**

Der Mieter hatte ohne Genehmigung des Vermieters seine Wohnung untervermietet. Der Vermieter kündigte daher den (Haupt-)mietvertrag aus diesem Grund und zusätzlich wegen Zahlungsverzug. Der Mieter hatte sich vergleichsweise zur Räumung verpflichtet. Kündigungen des Mieters gegenüber Untermietern waren unbegründet. Der Untermieter wurde von der Sozialbehörde 2 Jahre lang in einer Notunterkunft untergebracht, welche nun die Unterbringungskosten im Wege des Schadensersatzes vom Mieter erstattet verlangt. Das Amtsgericht gab der Klage im Wesentlichen statt; das Landgericht wies sie überwiegend ab.

#### **Aus den Gründen:**

Die Revision hat Erfolg und führt zur Zurückverweisung. Der beklagte (Haupt)Mieter haftet dem Untermieter gem. § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB auf Schadensersatz wegen eines Rechtsmangels. Ein solcher Mangel liegt vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache entzogen wird. Aufgrund der Beendigung des Hauptmietvertrags stand dem Vermieter (auch) ein Herausgabeanspruch gegen den Untermieter zu, den er auch geltend gemacht hat. Hierbei handelt es sich um das Recht eines Dritten i.S.v. § 536 Abs. 3 BGB. Die Kosten der Unterbringung stellen auch einen ersatzfähigen Schaden dar. Es besteht ein Zurechnungszusammenhang zwischen den Unterkunftskosten und der Pflichtverletzung. Die Schadensersatzpflicht wird hier auch nicht durch den Schutzzweck der Norm begrenzt. In der Belastung mit den Kosten der Unterbringung in einer öffentlichen Einrichtung zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit wirkt die durch den Untervermieter begangene schuldhaftige Vertragspflichtverletzung fort. Der Schaden stammt aus dem Bereich der Gefahren, zu deren Abwendung diese verletzte Vertragspflicht besteht. Die Unterbringung in einer Notunterkunft statt einer regulären Wohnung unterbricht den Zurechnungszusammenhang nicht. Ersatzpflichtig sind die erforderlichen Kosten der Unterbringung, was sowohl zu einer zeitlichen Begrenzung als auch zu einer Begrenzung der Höhe der Haftung führt. Die Schadensersatzpflicht eines Vermieters für die Mehrkosten einer neuen Unterkunft ist in zeitlicher Hinsicht begrenzt. Der Mieter kann einen Schadensersatz wegen des

entgangenen Gebrauchs der Mietsache nur für den Zeitraum verlangen, in dem der Vermieter auch gegen seinen Willen am Mietvertrag hätte festgehalten werden können. Die Ansprüche auf Erstattung der Mietdifferenz wegen der Mehrkosten einer Ersatzwohnung sind daher auf den Zeitraum bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer oder bis zur Wirksamkeit der ersten möglichen Kündigung durch den Vermieter beschränkt. Das sonst regelmäßig erforderliche Gutachten zur Ermittlung der Angemessenheit der Ersatzwohnung ist dann überflüssig, wenn dieser kein höherer Wohnwert zukommt.

**Praxishinweis:**

Augen auf bei der Untervermietung! Fälle des Rechtsmangels sind in der Wohnraummiete selten. Der Fall zeigt deutlich die Risiken von Drei-Personen-Verhältnissen. Die Probleme des Falls liegen vor allem im Bereich der Höhe des Schadens, z.B. in der Frage, wie lange ein Mietdifferenzschaden zu erstatten ist.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)