

ZfIR 2021, A 3

BGH: Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Maklerkosten

In zwei Verfahren hat der BGH entschieden, dass die Maklerkosten, welche die jeweiligen Mieter zwecks Erwerbs einer Eigentumswohnung bzw. eines Hauses zu Eigentum aufgewandt haben, keinen erstattungsfähigen Schaden gegenüber dem Vermieter darstellen (**BGH, Urt. v. 9. 12. 2020 - VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18**).

Im Fall VIII ZR 238/18 war der Kläger Mieter einer Wohnung der Beklagten. Ihm wurde zum 31. 8. 2012 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Das Amtsgericht gab der nachfolgenden Räumungsklage statt. Während des laufenden Berufungsverfahrens erwarb der Kläger unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung, wofür dieser ihm eine Provision i. H. v. 29.543,42 € in Rechnung stellte. Die Beklagte realisierte den in der Kündigung behaupteten Eigenbedarf nach Auszug des Klägers nicht. Mit der Behauptung, der Eigenbedarf sei nur vorgetäuscht gewesen, nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. In der Revisionsinstanz streiten die Parteien, ob dem Kläger die für den Erwerb der Eigentumswohnung aufgewendeten Maklerkosten zustehen.

In dem Verfahren VIII ZR 371/18 begehrt der Mieter ebenfalls den Ersatz von Kündigungsfolgeschäden. Nachdem das Mietverhältnis der Parteien durch diverse Streitigkeiten bereits belastet war, kündigte der beklagte Mieter Anfang August 2013 das Mietverhältnis fristlos, u. a. deshalb, weil der Vermieter den Balkon der Mietwohnung ohne Einverständnis betreten habe. Unter Einschaltung eines Maklers erwarb der Beklagte am 24. 8. 2013 ein Einfamilienhaus, das im Dezember 2013 bezugsfertig wurde. Am 30. 9. 2013 räumte der Beklagte die Mietwohnung und bezog eine Zwischenunterkunft.

Mit seiner Widerklage nimmt der Beklagte den Kläger auf Schadensersatz in Anspruch. Er macht u. a. die Maklerkosten für den Hauserwerb (13.030,50 €), die Umzugskosten, die Kosten der Übergangsunterkunft sowie die Kosten für den Umbau und Wiedereinbau seiner Einbauküche geltend. Die Widerklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Im letztgenannten Verfahren hat das Berufungsgericht eine den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigende Pflichtverletzung rechtsfehlerfrei bejaht. Im Verfahren VIII ZR 238/18 hingegen ist bereits eine Pflichtverletzung der Vermieterin nicht rechtsfehlerfrei festgestellt. Ob der Vermieterin eine Pflichtverletzung vorzuwerfen ist, konnte im Ergebnis offenbleiben. Denn die Schadensersatzpflicht des pflichtwidrig handelnden Vermieters umfasst nicht die Maklerkosten, die einem Mieter entstehen, der von der Anmietung einer neuen Wohnung absieht und stattdessen Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt.

(PM BGH Nr. 158/2020 v. 9. 12. 2020)