

## **BGH: Kein Kostenerstattungsanspruch des Wohnraummieters gegen den Vermieter im Fall der eigenmächtigen Selbstbeseitigung eines Mangels der Wohnung**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat am 16.01.2008 entschieden, dass ein Mieter einer Wohnung, der eigenmächtig einen Mangel der Mietsache beseitigt, ohne dass der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zur Mängelbeseitigung hat. Damit hat der BGH seine Rechtsprechung zu der vergleichbaren Problematik im Kaufrecht (BGH, Urteil vom 23.02.2005 – VIII ZR 100/04) für das Wohnraummietrecht bekräftigt.

Dem heute verkündeten Urteil liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin war Mieterin einer Wohnung des Beklagten. Im Mietvertrag vom 28.12.2001 heißt es unter anderem: "Heizung muss dringend kontrolliert werden". Die Klägerin hat behauptet, sie habe im Oktober 2002 Mängel der Heizung durch einen Installateur beseitigen lassen, und den Beklagten (unter anderem) auf Erstattung der dafür gezahlten Vergütung in Anspruch genommen.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Der BGH hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin zurückgewiesen.

Der Klägerin steht kein Aufwendungsersatzanspruch nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB zu. Denn die Klägerin hatte den Beklagten vor der Beseitigung der von ihr behaupteten Mängel nicht durch Mahnung in Verzug gesetzt. Die Absprache im Mietvertrag, die Heizung müsse "dringend kontrolliert" werden, machte eine Mahnung zur Mängelbeseitigung nicht entbehrlich. Danach hätte die Klägerin auf Rechnung des Beklagten allenfalls eine Kontrolle der Heizung, nicht aber die Beseitigung von Mängeln in Auftrag geben dürfen.

Die Klägerin kann Ersatz ihrer Aufwendungen auch nicht nach § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) verlangen. Diese Bestimmungen bieten keine Rechtsgrundlage für einen Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz nach Selbstbeseitigung eines Mangels der Wohnung. Auch ein Schadensersatzanspruch des Mieters aus § 536a Abs. 1 BGB kommt unter diesen Umständen nicht in Betracht. Denn nach der gesetzlichen Wertung des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kommt dem Vermieter grundsätzlich der Vorrang bei der Beseitigung von Mängeln zu. Er soll nicht vor "vollendete Tatsachen" gestellt werden, sondern grundsätzlich selbst die Möglichkeit haben, die Mietsache darauf zu überprüfen, ob der Mangel besteht, auf welcher Ursache er beruht, sowie ob und auf welche Weise er beseitigt werden kann. Andernfalls würden sich seine Verteidigungsmöglichkeiten ungerechtfertigt verschlechtern.

BGH, Urteil vom 16.01.2008 - VIII ZR 222/06