



Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.06.2023, Az. VIII ZR 303/21

Tatbestand:

1Die Klägerin, welche als gemeinsame Einrichtung zur einheitlichen Durchführung der Grund-
sicherung für Arbeitssuchende (§ 44b Abs. 1 SGB II) Leistungen nach dem SGB II gewährt,
macht aus übergegangenem Recht Ansprüche des ehemaligen Untermieters der Beklagten
auf Ersatz von Unterbringungskosten sowie auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszah-
lungen geltend.

2Die Beklagte vermietete mit Vertrag vom 1. Juli 2017 eine Wohnung in Hamburg, welche sie
ihrerseits angemietet hatte, an Herrn T. . Die monatliche Nettokaltmiete betrug zu Mietbeginn
615 € zuzüglich monatlicher Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten in Höhe von
insgesamt 307 €. Die Miete sowie die Betriebs- und Heizkosten wurden von der Klägerin als
Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) für Herrn T. und dessen – insgesamt vierköpfige
– Familie übernommen und direkt an die Beklagte gezahlt.

3Der Hauptvermieter kündigte das Mietverhältnis der Beklagten gegenüber im Februar 2018
wegen aus seiner Sicht unerlaubter Untervermietung und im Juni 2018 erneut aufgrund von
Zahlungsrückständen. Im August 2018 schlossen die Beklagte und der Hauptvermieter einen
gerichtlichen Vergleich, wonach sich die Beklagte verpflichtete, die untervermietete Wohnung
an den Hauptvermieter herauszugeben.

4Daraufhin erklärte die Beklagte gegenüber Herrn T. die fristlose, hilfsweise ordentliche Kün-
digung des Untermietverhältnisses und forderte diesen zum Auszug auf. Auch der Hauptver-
mieter machte ihm gegenüber unter Hinweis auf die Beendigung des Hauptmietverhältnisses
die Herausgabe der Wohnung geltend.

5Diesem Verlangen kam der Untermieter nach. Er wurde daraufhin mit seiner Familie in einer
Unterkunft von „f& w fördern und wohnen AöR“ untergebracht. Hierbei handelt es sich gemäß
§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts f& w fördern und wohnen AöR
vom 3. April 2007 (HmbGVBl. 2007, 107) um ein Unternehmen der Freien und Hansestadt
Hamburg (im Folgenden: „fördern und wohnen“). Die Klägerin übernahm (auch) die für diese
„Notunterbringung“ anfallenden Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und zahlte an „fördern und
wohnen“ auf der Grundlage von an Herrn T. gerichteten „Kostenfestsetzungsbescheiden“,
nach welchen die Unterbringungskosten „analog der Hamburgischen Gebührenordnung für
öffentlich veranlasste Unterbringung“ berechnet wurden, für die Zeit vom 26. Oktober 2018 bis
zum 15. August 2020 insgesamt einen Betrag in Höhe von 53.909,60 €

6Mit ihrer Klage hat die Klägerin die Beklagte zuletzt auf Zahlung der vorgenannten Unterbrin-
gungskosten sowie auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen für den gesamten
Zeitraum des Untermietverhältnisses (Juli 2017 bis Oktober 2018) in Höhe von 4.912 € – je-
weils nebst Zinsen – in Anspruch genommen.

7Das Amtsgericht hat der Klage überwiegend stattgegeben. Die Klägerin habe aus übergegangenem Recht einen Anspruch gegen die Beklagte auf den Ersatz der Mehrkosten für die Unterbringung (abzüglich von Sowieso-Kosten für Strom, Wasser und Heizung) des vormaligen Untermieters T. und seiner Familie in der Unterkunft von „fördern und wohnen“ in Höhe von insgesamt 42.535,60 € zuzüglich eines Betrags in Höhe von 10.442 € – jeweils nebst Zinsen – aufgrund des geringeren Wohnwerts der Unterbringung im Vergleich zur seitens der Beklagten überlassenen Wohnung. Ferner schulde die Beklagte die Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen (4.912 €), da sie nicht abgerechnet habe. Auch dieser Anspruch sei auf die Klägerin übergegangen.

8Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und lediglich deren Verurteilung zur Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen (4.912 € nebst Zinsen) aufrechterhalten. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen.

9Mit der vom Berufungsgericht im Hinblick auf die Beurteilung „der Ersatzfähigkeit von nach einer Gebührenordnung erhobenen Unterbringungskosten“ zugelassenen Revision begehrt die Klägerin in Höhe von zuletzt 37.423,60 € der zugesprochenen Mehrkosten für die Unterbringung die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagte verfolgt im Wege der Anschlussrevision ihren auf vollständige Klageabweisung gerichteten Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

10Die Revision der Klägerin hat Erfolg; die Anschlussrevision der Beklagten ist unzulässig.

I.

11Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

12Die Klage sei (lediglich) insoweit begründet, als die Klägerin einen übergegangenem Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen (4.912 €) geltend mache. Da die Beklagte über die Betriebskosten nicht abgerechnet habe und der vormalige Mieter noch vor Ablauf der Abrechnungsfrist aus der Wohnung ausgezogen sei, stehe diesem ein Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen gegen die Beklagte zu.

13Dieser Anspruch des ehemaligen Untermieters T. sei gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf die Klägerin übergegangen. Hiernach gehe der Anspruch bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf die Träger der Leistungen – hier die Klägerin – über, wenn Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden, einen Anspruch gegen einen Anderen, der nicht Leistungsträger ist, haben und wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären. Diese Voraussetzungen lägen vor. Die Klägerin habe bis August 2020 Leistungen nach dem SGB II zugunsten der Familie T. erbracht. Der Rückzahlungsanspruch stelle eine einmalige Einnahme im Sinne von § 11 Abs. 3 SGB II dar, welche zu einer entsprechenden Reduktion der klägerischen Leistungspflicht geführt hätte.

14Die Berufung der Beklagten sei insoweit erfolgreich, als das Amtsgericht sie zur Zahlung von Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB in Höhe von 52.977,60 € mit Blick auf die Kosten der Unterbringung der Familie T. bei „fördern und wohnen“ verurteilt habe. Der Klägerin stehe ein Anspruch gegen die Beklagte aus übergegangenem Recht (§ 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II) insoweit nicht zu.

15Soweit das Amtsgericht der Klägerin einen übergegangenen Anspruch in Höhe von 10.442 € wegen des geringeren Wohnwerts der Notunterkunft zugesprochen habe, sei das Urteil bereits aufgrund eines Verstoßes gegen § 308 Abs. 1 ZPO abzuändern, weil der Klägerin damit etwas zuerkannt worden sei, was sie nicht beantragt habe.

16Zu Unrecht habe das Amtsgericht die Beklagte auch in Höhe von 42.535,60 € zur Zahlung von Schadensersatz aus übergegangenem Recht an die Klägerin verurteilt. Die Beklagte hafte ihrem vormaligen Untermieter T. zwar dem Grunde nach auf Schadensersatz, weil sie die Nichterfüllung des Untermietvertrags zu vertreten habe. Dem Untermieter sei jedoch ein ersatzfähiger Schaden nicht entstanden.

17Zwar könne eine höhere Miete – unter Berücksichtigung der Vorteilsausgleichung und der Schadensminderungspflicht – einen ersatzfähigen Schaden darstellen, wenn eine schuldhafte Pflichtverletzung des Vermieters ursächlich für einen Wohnungswechsel des Mieters gewesen sei. Vorliegend stehe jedoch die Begrenzung der Schadensersatzpflicht durch den Schutzzweck der Norm einer Haftung der Beklagten für die durch die Unterbringung bei „fördern und wohnen“ verursachten Kosten entgegen.

18Die mittels Kostenfestsetzungsbescheid geltend gemachte Verpflichtung zur Zahlung der Benutzungsgebühr für die Notunterbringung der Familie T. in einer öffentlichen Unterkunft falle bei wertender Betrachtung nicht mehr unter den Schutzzweck der Vertragspflicht der Beklagten als Vermieterin zur (vorübergehenden) Gebrauchserhaltung. Bei einer Notunterbringung, deren Kosten durch Kostenfestsetzungsbescheid festgesetzt würden, handele es sich nicht um eine – auch nur ansatzweise – mit einer Untermiete vergleichbare Unterbringung. Dem in einer Notunterkunft Untergebrachten stehe kein vertraglicher Erfüllungsanspruch im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zu. Die Zahlungsverpflichtung des Untergebrachten ergebe sich nicht aus einem Vertrag, sondern aus einer analogen Anwendung der „Hamburgischen Gebührenordnung für öffentlich veranlasste Unterbringung“. Die Höhe der Kosten unterscheide sich damit grundlegend von derjenigen, die bei Anmietung einer gleichwertigen Wohnung angefallen wäre. Dies gelte insbesondere, weil die monatlichen Kosten für die Unterbringung bei „fördern und wohnen“ pro Person abgerechnet würden (hier 4 x 590 € = 2.360 €). Die von der Beklagten übernommene Vertragspflicht zur Gebrauchsüberlassung einer 68 m² großen Dreizimmerwohnung habe nicht dazu gedient, das Entstehen eines Schadens in Höhe der pro Kopf berechneten Unterbringungskosten bei einer öffentlichen Unterkunft zu verhindern. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der (Unter-)Vermieter lediglich das Beschaffungsrisiko für die Anmietung einer vergleichbaren Unterkunft zu übernehmen bereit sei, da er sich andernfalls einem erheblichen Kostenrisiko ausgesetzt sähe, welches er regelmäßig nicht kenne.

II.

19Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung hinsichtlich der Revision der Klägerin nicht stand. Die Anschlussrevision der Beklagten ist unzulässig.

20I. Zur Revision der Klägerin

21Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des ehemaligen Untermieters T. der Beklagten auf Ersatz der Kosten der Unterbringung bei „fördern und wohnen“ aus § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB, der gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf die Klägerin übergegangen ist, nicht verneint werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist dieser Schaden in Form der Belastung mit den Mehrkosten für eine anderweitige Unterkunft dem Grunde nach vom Schutzzweck der seitens der Beklagten als (Unter-)Vermieterin schuldhaft verletzten Vertragspflicht zur Gebrauchsüberlassung umfasst.

221. Noch rechtsfehlerfrei – und von der Revisionserwiderung nicht angegriffen – hat das Berufungsgericht angenommen, die Beklagte hafte dem ehemaligen Untermieter T. gemäß § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB dem Grunde nach auf Schadensersatz.

23a) Hiernach kann der Mieter Schadensersatz verlangen, wenn ein Mangel der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden war oder später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht. Ein Mangel der Mietsache liegt gemäß § 536 Abs. 3 BGB auch dann vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil entzogen wird.

24b) Diese Voraussetzungen liegen vor. Aufgrund der – jedenfalls durch den gerichtlichen Vergleich bewirkten – Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Beklagten und dem Hauptvermieter erlangte Letzterer einen Herausgabeanspruch (§ 546 Abs. 2, § 985 BGB) gegen den Untermieter. Hierbei handelt es sich um ein Recht eines Dritten im Sinne von § 536 Abs. 3 BGB. Das bloße Bestehen eines solchen Rechts genügt allerdings nicht, um Schadensersatzansprüche des (Unter-)Mieters (hier nach § 536a Abs. 1 BGB) auszulösen. Erforderlich ist vielmehr, dass der Dritte seine Rechte geltend macht und dass dadurch dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder teilweise entzogen wird (vgl. BGH, Urteile vom 30. Oktober 1974 – VIII ZR 69/73, BGHZ 63, 132, 137 f.; vom 24. Januar 1981 – VIII ZR 41/80, BGHZ 79, 232, 234; vom 4. Oktober 1995 – XII ZR 215/94, NJW 1996, 46 unter 3; vom 10. Juli 2008 – IX ZR 128/07, NJW 2008, 2771 Rn. 8 f.; Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 536 Rn. 267 f.).

25) So liegen die Dinge hier. Der Hauptvermieter hat nach dem Ausspruch der Kündigungen – wegen unerlaubter Untervermietung und wegen eines Zahlungsverzugs der Beklagten – und dem in der Folge mit der Beklagten geschlossenen Räumungsvergleich, mit welchem sich diese dazu verpflichtete, die an den Untermieter T. überlassene Wohnung zu räumen, diesem gegenüber seinen Herausgabeanspruch geltend gemacht. Infolgedessen war die Beklagte – deren zuvor erklärte Kündigung gegenüber dem Untermieter nach den rechtsfehlerfreien und nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts das Untermietverhältnis nicht beendet hatte – ihrerseits (schuldhaft) nicht mehr in der Lage, dem Untermieter den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts zu gewähren.

26) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, dem ehemaligen Untermieter der Beklagten sei kein ersatzfähiger Schaden entstanden, weil es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang zwischen den Unterkunftskosten bei „fördern und wohnen“ und der Pflichtverletzung der Beklagten fehle.

27) Die zur Vermeidung einer Obdachlosigkeit erfolgte „Notunterbringung“ der Familie T. in einer öffentlichen Unterkunft ist – was das Berufungsgericht nicht in Frage stellt – eine adäquat kausale Folge des durch die Pflichtwidrigkeit der Beklagten bedingten Wohnungsverlusts. Denn nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist es dem vormaligen Untermieter nach dem Verlust der von der Beklagten angemieteten Wohnung nicht gelungen, für sich und seine Familie in Hamburg eine Wohnung zu finden. Anders als das Berufungsgericht meint, unterfallen die hierdurch ausgelösten Kosten auch dem Schutzzweck der verletzten Vertragspflicht der Beklagten (§ 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB). Obgleich der ehemalige Untermieter keine neuen Räume angemietet hat, sondern ihm eine Notunterkunft der Freien und Hansestadt Hamburg zugewiesen wurde, sind die hierfür angefallenen Kosten somit dem Grunde nach ein ersatzfähiger Schaden.

28a) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist anerkannt, dass die Schadensersatzpflicht durch den Schutzzweck der Norm begrenzt wird. Dies gilt unabhängig davon, auf welche Bestimmung die Haftung gestützt wird. Eine Schadensersatzpflicht besteht nur, wenn die

Tatfolgen, für die Ersatz begehrt wird, aus dem Bereich der Gefahren stammen, zu deren Abwendung die verletzte Norm erlassen oder die verletzte vertragliche oder vorvertragliche Pflicht übernommen worden ist (vgl. BGH, Urteile vom 22. April 1958 – VI ZR 65/57, BGHZ 27, 137, 139 ff.; vom 4. Juli 1994 – II ZR 126/93, NJW 1995, 126 unter II 4 a; vom 14. März 2006 – X ZR 46/04, NJW-RR 2006, 965 Rn. 9; vom 11. Juni 2010 – V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 24; vom 22. Mai 2012 – VI ZR 157/11, NJW 2012, 2024 Rn. 14). Die Schadensersatzpflicht hängt zum einen davon ab, ob die verletzte Bestimmung überhaupt den Schutz Einzelner bezweckt und der Verletzte gegebenenfalls zu dem geschützten Personenkreis gehört. Zum anderen muss geprüft werden, ob die Bestimmung das verletzte Rechtsgut schützen soll. Darüber hinaus muss die Norm den Schutz des Rechtsguts gerade gegen die vorliegende Schädigungsart bezwecken; die geltend gemachte Rechtsgutsverletzung beziehungsweise – wie vorliegend – der geltend gemachte Schaden müssen also auch nach Art und Entstehungsweise unter den Schutzzweck der verletzten Norm fallen. Der Schaden muss in einem inneren Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage stehen; ein „äußerlicher“, gleichsam „zufälliger“ Zusammenhang genügt nicht. Insoweit ist eine wertende Betrachtung geboten (vgl. BGH, Urteile vom 14. März 2006 – X ZR 46/04, aaO; vom 22. Mai 2012 – VI ZR 157/11, aaO; vom 20. Mai 2014 – VI ZR 381/13, BGHZ 201, 263 Rn. 10; vom 2. April 2019 – VI ZR 13/18, BGHZ 221, 352 Rn. 30; vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18, NJW 2021, 1232 Rn. 26, und VIII ZR 371/18, NJW-RR 2021, 201 Rn. 27 f.).

29Bei der Verletzung vertraglicher Pflichten hängt die Ersatzpflicht des Schädigers – vorliegend der Beklagten – davon ab, dass die verletzte Vertragspflicht das Entstehen von Schäden der eingetretenen Art verhindern sollte. Der Schädiger hat nur für die Einbußen einzustehen, die die durch den Vertrag geschützten Interessen betreffen (vgl. BGH, Urteile vom 30. Januar 1990 – XI ZR 63/89, NJW 1990, 2057 unter I 2 b; vom 22. September 2016 – VII ZR 14/16, BGHZ 211, 375 Rn. 14; Lange/Schiemann, Schadensersatz, 3. Aufl., S. 104). Maßgebend ist somit die vertragliche Interessenlage der Parteien und der damit korrespondierende Vertragszweck. Denn in gleicher Weise, wie der Vertragszweck Entstehen, Entwicklung und Untergang der primären Pflichten festlegt, werden hierdurch auch die ihrer Sanktion dienenden sekundären Schadensersatzverbindlichkeiten ihrem Umfang nach bestimmt (vgl. Senatsurteile vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18, aaO Rn. 27, und VIII ZR 371/18, aaO Rn. 29; Lange/Schiemann, aaO S. 101).

30Die vorgenannte haftungsrechtliche Zurechnung wird nicht schlechthin dadurch ausgeschlossen, dass außer der in Rede stehenden Handlung – hier der Beklagten – noch weitere Ursachen zu dem eingetretenen Schaden beigetragen haben. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden erst durch das (rechtmäßige oder rechtswidrige) Dazwischentreten eines Dritten oder des Geschädigten verursacht wird. Der Zurechnungszusammenhang fehlt auch in derartigen Fällen nur, wenn die zweite Ursache – hier die Notunterbringung der Familie T. – den Geschehensablauf so verändert hat, dass der Schaden bei wertender Betrachtung nur noch in einem „äußerlichen“, gleichsam „zufälligen“ Zusammenhang zu der durch die erste Ursache geschaffenen Gefahrenlage steht. Wirken dagegen in dem Schaden die besonderen Gefahren fort, die durch die erste Ursache gesetzt wurden, kann der haftungsrechtliche Zurechnungszusammenhang nicht verneint werden (vgl. BGH, Urteile vom 17. Dezember 2013 – VI ZR 211/12, BGHZ 199, 237 Rn. 55; vom 22. September 2016 – VII ZR 14/16, BGHZ 211, 375 Rn. 15; vom 8. Mai 2018 – VI ZR 295/17, VersR 2018, 1067 Rn. 27; jeweils mwN).

31b) Nach diesen Maßstäben besteht ein haftungsrechtlicher Zurechnungszusammenhang zwischen der Pflichtverletzung der Beklagten und dem von der Klägerin geltend gemachten Schaden. In der Belastung mit den Kosten der Unterbringung in einer öffentlichen Einrichtung zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit wirkt die durch die Beklagte begangene schuldhaftige Vertragspflichtverletzung fort. Der Schaden stammt aus dem Bereich der Gefahren, zu deren Abwendung diese verletzte Vertragspflicht besteht.

32aa) Die Beklagte war – wie ausgeführt – infolge der Geltendmachung des Herausgabeanspruchs durch den Hauptvermieter nicht mehr in der Lage, dem Untermieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewähren (§ 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB). Mit dem somit verletzten Gebrauchserhaltungsinteresse des Untermieters stehen die in der Folge angefallenen Unterbringungskosten in einem inneren Zusammenhang. Denn ebenso wie der einem Mieter zustehende Gebrauchsüberlassungsanspruch (vgl. hierzu Senatsurteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18, aaO Rn. 36 mwN) ist auch die Unterbringung in einer „Notunterkunft“ nicht auf Dauer angelegt. Diese dient lediglich der vorübergehenden Unterbringung, um drohende oder bereits eingetretene Obdachlosigkeit abzuwenden (vgl. OVG Greifswald, NJW 2010, 1096, 1097; VGH Mannheim, NVwZ-RR 1996, 439, 440; Beschluss vom 27. November 2019 – 1 S 2192/19, juris Rn. 18). Im Zeitpunkt der Unterbringung des vormaligen Untermieters wirkte die seitens der Beklagten (schuldhaft) geschaffene Gefahrenlage noch fort. Durch die Unterbringung wurde lediglich der Besitzverlust des bisherigen Mieters ausgeglichen.

33bb) Anders als das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gemeint haben, fehlt es an dem gebotenen inneren Zusammenhang zwischen der Pflichtverletzung der Beklagten und dem Schaden auf Seiten des ehemaligen Untermieters nicht deshalb, weil dieser infolge seiner „Notunterbringung“ nicht (mehr) die Rechte und Pflichten eines Mieters im Sinne der §§ 535 ff. BGB hatte. Die veränderte (Rechts-)Stellung war Folge des Umstands, dass die Familie T. nach den rechtsfehlerfreien und insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts als SGB II Leistungsempfänger in Hamburg auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung nicht finden können und demzufolge – wie auch die Revisionserwiderung ausführt – durch einen „öffentlich-rechtlichen Träger“ einer – vom Berufungsgericht so bezeichneten – „Notunterkunft“ zwecks Vermeidung von Obdachlosigkeit „zugewiesen“ wurde.

34) Somit war der Bezug von Räumlichkeiten bei „fördern und wohnen“ nicht Ausfluss einer freien Interessenausübung des ehemaligen Untermieters. Insoweit unterscheidet sich die vorliegende Fallkonstellation von denjenigen, die den vom Berufungsgericht zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen Entscheidungen des Senats zur fehlenden Ersatzfähigkeit von Maklerkosten, die durch den Mieter zum Zwecke des Eigentumserwerbs von Ersatzwohnraum aufgewendet wurden, zu Grunde lagen (vgl. Senatsurteile vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18, NJW 2021, 1232 Rn. 28 ff., und VIII ZR 371/18, NJW-RR 2021, 201 Rn. 30 ff.). In den dortigen Fällen nahm der Mieter den Verlust der Wohnung zum Anlass, seinen künftigen Wohnbedarf in von ihm zu Eigentum erworbenen Räumlichkeiten zu verwirklichen. Demgegenüber stehen vorliegend keine eigenen Interessen des (Unter-)Mieters in Rede, die er mit seinem Vorgehen verfolgt hat und die den gebotenen inneren Zusammenhang zur Pflichtverletzung der Beklagten unterbrechen könnten. Vielmehr hatte er keine (Aus-)Wahlmöglichkeit und war mangels anderweitiger Alternativen auf die „Notunterbringung“ angewiesen.

35cc) Zu Unrecht hat sich das Berufungsgericht zur Begründung eines fehlenden Zurechnungszusammenhangs maßgebend auf die Höhe der Unterbringungskosten und ein damit einhergehendes, erhebliches „Kostenrisiko“ der Beklagten gestützt. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, lässt der Umfang der von „fördern und wohnen“ pro Kopf berechneten und eine Miete deutlich übersteigenden Unterbringungskosten den Schaden auf Seiten des vormaligen Untermieters jedoch nicht bereits dem Grunde nach entfallen. Diesem Umstand ist vielmehr (erst) bei der Schadensbemessung (siehe dazu unter III 1) Rechnung zu tragen.

36c) An einem Schaden des ehemaligen Untermieters der Beklagten fehlt es schließlich nicht deshalb, weil – mangels wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit – nicht er, sondern die Klägerin die

Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II übernommen und gemäß § 22 Abs. 7 SGB II direkt an „fördern und wohnen“ gezahlt hat.

37Denn auch die Belastung mit einer Verbindlichkeit – hier der Pflicht zur Tragung der Unterbringungskosten – ist ein zu ersetzender Schaden. Dies gilt auch dann, wenn der Belastete – hier der ehemalige Untermieter – weder Vermögen noch Einkommen hat und daher nicht leistungsfähig ist (vgl. BGH, Urteile vom 10. Oktober 1985 – IX ZR 153/84, NJW 1986, 581 unter 3 a; vom 11. Juni 1986 – VIII ZR 153/85, NJW-RR 1987, 43 unter II 2 a; vom 13. Dezember 2004 – II ZR 17/03, NJW 2005, 981 unter II 1; vom 29. Juni 2022 – XII ZR 6/21, NJW-RR 2022, 1236 Rn. 36; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 82. Aufl., § 249 Rn. 4). Nach dem in § 843 Abs. 4 BGB zum Ausdruck gekommenen allgemeinen Rechtsgedanken wird der Schädiger nicht schon deshalb von seiner Schadensersatzpflicht frei, weil dritte Personen oder – wie hier der Sache nach – die Gemeinschaft dafür Sorge tragen, dass sich die Beeinträchtigung für den Betroffenen nicht nachhaltig auswirkt (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 2004 – VI ZR 273/03, NJW 2004, 3176 unter II 2 b cc [zu einem Anspruchsübergang auf einen Sozialhilfeträger]).

383. Der Schadensersatzanspruch des ehemaligen Untermieters gegen die Beklagte (§ 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB), zu dessen Höhe das Berufungsgericht von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig Feststellungen nicht getroffen hat, ist gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf die Klägerin übergegangen.

39a) Nach dieser Vorschrift geht ein Anspruch, den eine Person, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts bezieht, gegen einen Anderen hat, der nicht Leistungsträger ist, für die Zeit, für die Leistungen erbracht werden, bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf die Träger der Leistungen nach dem SGB II (hier die Klägerin) über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen (hier der Beklagten) Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären.

40b) Derartige Aufwendungen hatte die Klägerin. Sie hat zugunsten des ehemaligen Untermieters der Beklagten – und dessen Familie – Leistungen nach dem SGB II erbracht, auch den Bedarf für Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II – worunter auch eine Obdachlosenunterkunft oder eine sonstige Notunterkunft fällt (vgl. BVerwGE 100, 136, 137 f. [zu § 12 Abs. 1 Satz 1 BSHG aF]; BSG, Urteil vom 19. Mai 2021 – B 14 AS 19/20 R, juris Rn. 17 f. mwN; Luik in: Eicher/Luik/Harich, SGB II, 5. Aufl., § 22 Rn. 41; BeckOGK-SGB/Lauterbach, Stand: 1. Dezember 2021, § 22 SGB II Rn. 12) – anerkannt und die nach dem Auszug aus der von der Beklagten gemieteten Wohnung angefallenen Unterkunftskosten an „fördern und wohnen“ gezahlt.

41II. Zur Anschlussrevision der Beklagten

42Die – form- und fristgerecht (§ 554 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2 ZPO) eingelegte – Anschlussrevision der Beklagten, mit welcher sie sich gegen ihre Verurteilung zur Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen wendet, ist unzulässig.

431. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision auf die „Ersatzfähigkeit von nach einer Gebührenordnung erhobenen Unterbringungskosten“ und damit auf den Schadensersatzanspruch des ehemaligen Untermieters wegen eines (Rechts-)Mangels der Mietsache (§ 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB) beschränkt. Diese Beschränkung ist wirksam, da sie sich – im Vergleich zu den weiter in Rede stehenden Ansprüchen auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen – auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen Teil des Gesamtstreitstoffs bezieht (vgl. hierzu Senatsurteil vom 6. April 2022 – VIII ZR 295/20, NJW 2022, 1944 Rn. 22; Senatsbeschluss vom 6. Dezember 2022 – VIII ZR 401/21, juris Rn. 11; jeweils mwN).

44Zwar kann eine Anschlussrevision in einem solchen Fall der beschränkten Zulassung der Revision auch dann eingelegt werden, wenn sie – wie hier – nicht den Streitstoff betrifft, auf den sich die Zulassung bezieht (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 24. September 2014 – VIII ZR 394/12, BGHZ 202, 258 Rn. 69; vom 31. August 2022 – VIII ZR 233/21, NZM 2022, 922 Rn. 36; jeweils mwN). Jedoch setzt die Zulässigkeit der Anschlussrevision weiter voraus, dass ihr Gegenstand in einem unmittelbaren rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit demjenigen der Hauptrevision steht (vgl. BGH, Urteile vom 11. Februar 2009, VIII ZR 328/07, juris Rn. 31; vom 18. September 2009 – V ZR 75/08, NJW 2009, 3787 Rn. 27; vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13, NJW 2014, 1447 Rn. 30 f., insoweit in BGHZ 200, 221 nicht abgedruckt; vom 6. Juni 2018 – VIII ZR 247/17, NJW 2019, 58 Rn. 31; vom 31. August 2022 – VIII ZR 233/21, aaO).

452. Entgegen der Ansicht der Anschlussrevision fehlt es an einem solchen Zusammenhang zwischen dem Begehren auf Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen einerseits und dem – den Gegenstand der Revision bildenden – Anspruch auf Schadensersatz in Form der anderweitigen Unterbringungskosten des ehemaligen Untermieters der Beklagten andererseits.

46In tatsächlicher Hinsicht ist beiden Ansprüchen lediglich gemeinsam, dass das Mietverhältnis beendet ist. Anders als die Anschlussrevision meint, begründet dies jedoch kein wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängendes „Abwicklungsverhältnis“. Denn der Beurteilung der Ersatzfähigkeit eines auf einem Mangel der Mietsache (§ 536 Abs. 3 BGB) beruhenden, verschuldensabhängigen Schadens des Untermieters und dem im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu bestimmenden Anspruch auf Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 7. Juli 2021 – VIII ZR 52/20, WuM 2021, 559 Rn. 59 mwN) liegen unterschiedliche Lebenssachverhalte zu Grunde. Zudem unterscheiden sich die Anspruchsvoraussetzungen und ist letzterer „nur“ auf die Rückzahlung geleisteter Betriebskosten gerichtet, wohingegen die Mangelhaftung des Vermieters nach § 536a Abs. 1 BGB grundsätzlich jeden adäquat kausalen und unter den Schutzzweck der verletzten Vertragspflicht fallenden Schaden erfasst.

Damit werfen beide Begehren vorliegend auch unterschiedliche rechtliche Fragestellungen auf (vgl. zur Maßgeblichkeit dieses Aspekts BGH, Urteil vom 22. November 2007 – I ZR 74/05, BGHZ 174, 244 Rn. 42).

III.

47Nach alledem war das angefochtene Urteil auf die Revision der Klägerin und unter Verwerfung der Anschlussrevision der Beklagten in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif. Die Sache ist daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

48Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

491. Das Berufungsgericht hat von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig keine Feststellungen zur Bemessung der Schadenshöhe getroffen. Es wird daher, gegebenenfalls nach ergänzendem Parteivortrag zu den Umständen der „Notunterbringung“, zur Berechnung der Unterkunftskosten sowie zum Bemühen des ehemaligen Untermieters T., eine andere Wohnung zu finden, im Rahmen einer tatrichterlichen Schätzung (§ 287 Abs. 1 Satz 1 ZPO) die angemessenen Unterkunftskosten und den Zeitraum, für welchen die Beklagte die Mehrkosten zu tragen hat, zu ermitteln haben. Dabei dürfte die im Rahmen der Beurteilung eines Mietdifferenzschadens sonst regelmäßig gebotene Einholung eines Sachverständigengutachtens (vgl. hierzu Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 44/16, NJW 2017, 2819 Rn. 42) – anders als

es im Berufungsurteil anklingt – vorliegend entbehrlich sein, da der Unterbringung der Familie T. in der „Notunterkunft“ ein höherer Wohnwert im Vergleich zur angemieteten Wohnung nicht zukommt.

50a) Das Berufungsgericht wird im Rahmen der Schadensbemessung zu berücksichtigen haben, dass der vormalige Untermieter der Beklagten als Mehrkosten für eine Ersatzunterkunft nicht – wie vom Amtsgericht angenommen – sämtliche, ihm seitens „fördern und wohnen“ in Rechnung gestellten Beträge für die Unterbringung der vierköpfigen Familie über einen Zeitraum von fast zwei Jahren (53.909,60 €) – abzüglich von Sowieso-Kosten –, sondern lediglich die erforderlichen Kosten ersetzt verlangen kann (vgl. BGH, Urteile vom 15. Februar 2005 – VI ZR 70/04, BGHZ 162, 161, 164; vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 371/18, NZM 2021, 268 Rn. 49 mwN), was sowohl zu einer zeitlichen Begrenzung als auch zu einer Begrenzung der Höhe der Haftung der Beklagten führt. Somit steht nicht erst – worauf die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hingewiesen hat – eine mögliche Anspruchskürzung infolge eines Mitverschuldens (§ 254 BGB) des ehemaligen Untermiters der Beklagten in Rede, sondern bereits die Ermittlung der eigentlichen Schadenshöhe (§ 249 BGB).

51b) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schadensersatzpflicht eines Vermieters für die Mehrkosten einer neuen Unterkunft in zeitlicher Hinsicht begrenzt. Der Mieter kann – wie hier – 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 (vgl. BGH, Urteile vom 15. Juni 1964 – VIII ZR 255/62, WM 1964, 831 unter II 1; vom 29. Oktober 1986 – VIII ZR 253/85, BGHZ 99, 54, 61 f.; vom 2. November 2016 – XII ZR 153/15, NJW 2017, 1104 Rn. 26).

52c) Zudem kann der Mieter – wie ausgeführt – nur die erforderlichen Mehrkosten, die ihm durch den Bezug einer anderweitigen Unterkunft entstehen, ersetzt verlangen.

53aa) Hiernach ist es vorliegend nicht von vornherein ausgeschlossen, dass für einen gewissen (begrenzten) Zeitraum auch die Mehrkosten für die Unterbringung in einer öffentlichen Notunterkunft als erforderliche Kosten anzusehen sind, weil es sich nach den bisher getroffenen Feststellungen bei dem ehemaligen Untermieter der Beklagten um einen – zum damaligen Zeitpunkt – arbeitslosen Flüchtling gehandelt hat, der mit seiner Familie auf dem freien Wohnungsmarkt (zunächst) eine Wohnung nicht finden können. Denn im Rahmen der Schadensbemessung ist auch den Grundsätzen der subjektbezogenen Schadensbetrachtung Rechnung zu tragen. Danach hat ein Geschädigter den Schaden auf diejenige Weise zu beheben, die sich in seiner individuellen Lage, das heißt angesichts seiner Erkenntnis- und Einflussmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung etwaiger gerade für ihn bestehender Schwierigkeiten, als die wirtschaftlich vernünftigste darstellt, um sein Vermögen in einen dem früheren gleichwertigen Zustand zu versetzen (vgl. BGH, Urteile vom 15. Februar 2005 – VI ZR 70/04, BGHZ 162, 161, 165; vom 9. Dezember 2014 – VI ZR 138/14, NJW 2015, 1298 Rn. 14; vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 371/18, NJW-RR 2021, 201 Rn. 50).

54bb) Sollte es aus Sicht des Berufungsgerichts zur Ermittlung des ersatzfähigen Schadens des ehemaligen Untermiters der Beklagten auf die Kosten ankommen, die im Falle der Anmietung einer anderen Wohnung angefallen wären, so wird es zu berücksichtigen haben, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Mieter, der infolge pflichtwidrigen Handelns des Vermieters die Wohnung aufgibt beziehungsweise aufgeben muss, die Mietdifferenz für eine teurere Wohnung nur insoweit verlangen kann, als diese neue Wohnung angemessen ist (vgl. BGH, Urteile vom 16. Dezember 2009 – VIII ZR 313/08, NJW 2010, 1068 Rn. 18; vom 2. November 2016 – XII ZR 153/15, NJW 2017, 1104 Rn. 11; vom 29. März 2017 –

VIII ZR 44/16, aaO Rn. 40). Insoweit wird auch zu beachten sein, dass in Zeiten allgemein steigender Mieten die sogenannten Neuvertragsmieten regelmäßig deutlich höher liegen als die Bestandsmieten (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 44/16, NJW 2017, 2819 Rn. 41).

552. Der Senat weist vorsorglich weiter darauf hin, dass das Berufungsgericht abhängig von der Höhe des – ermittelten – Schadens zu prüfen haben wird, ob dieser – wie unausgesprochen vom Amtsgericht angenommen – im Umfang der gesamten seitens der Klägerin für die Familie T. oder ausschließlich im Umfang der für Herrn T. erbrachten Leistungen nach dem SGB II auf die Klägerin übergegangen ist. Denn nach § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II setzt der Anspruchsübergang die Personenidentität zwischen dem Empfänger von Leistungen und dem Inhaber eines Anspruchs gegen einen Dritten voraus (vgl. BGH, Urteile vom 1. Dezember 2010 – XII ZR 19/09, NJW-RR 2011, 145 Rn. 17; vom 11. Januar 2012 – XII ZR 22/10, NJW-RR 2012, 898 Rn. 26; Beschluss vom 18. März 2020 – XII ZB 213/19, BGHZ 225, 122 Rn. 24; BSG, Urteil vom 14. März 2012 – B 14 AS 98/11 R, juris Rn. 19; Hauck/Noftz/Fügemann, SGB II, Stand: März 2022, § 33 Rn. 60).

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> [Hier Mitglied werden!](#)

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de