

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 249, 251 BGB

- 1. Der auf Zahlung gerichtete Anspruch des § 249 Satz 2 BGB setzt nach Wortlaut und Normzweck, ebenso wie der auf Naturalleistung zielende Anspruch nach § 249 Satz 1 BGB, voraus, daß eine Naturalrestitution, d. h. die Herstellung desjenigen Zustandes möglich ist, der ohne den zum Ersatz verpflichtenden Umstand bestehen würde (BGHZ 66, 239, 242 ff.; 81, 385, 388 f. [BGH 02.10.1981 - V ZR 147/80]; 92, 85, 87 [BGH 09.07.1984 - KRB 1/84]= LM § 249 (Ga) BGB Nr. 13 mit Anm. Ankermann).**
- 2. Ein Geschädigter, dem ein Zahlungsanspruch nach § 249 Satz 2 BGB zusteht, kann die Herstellungskosten nur insoweit nicht verlangen, als sie zu einem von ihm auszugleichenden Wertzuwachs des Gebäudes, zu dessen erhöhter Lebensdauer oder zur Ersparung von Aufwendungen durch Hinausschieben künftiger Reparaturen führen (BGHZ 30, 29, 34; BGH Urteile vom 28. Mai 1962 - III ZR 213/60 - VersR 1962, 765, 767 und vom 11. Juli 1963 aaO).**

BGH, Urteil vom 08.12.1987, Az.: VI ZR 53

### **Tatbestand:**

Der Kläger verlangt von den Beklagten Ersatz für einen Brandschaden an seinem Wohnhaus, den der Erstbeklagte (künftig: der Beklagte) verursacht hat.

Am 13. Januar 1985 war infolge kalter Witterung der Dieselkraftstoff im Pkw des Beklagten eingedickt. Der Beklagte versuchte, das bei der

Zweitbeklagten haftpflichtversicherte Fahrzeug in einer Garage, die seine Freundin mit ihrer Wohnung im Hause des Klägers angemietet hatte, wieder fahrbereit zu machen. Er bockte das Fahrzeug hinten hoch, setzte unter dem Kraftstoffbehälter einen elektrischen Heizstrahler in Betrieb und verließ mit seiner Freundin das Haus. Einige Stunden später explodierte der Kraftstofftank; das Gebäude geriet in Brand.

Die Einstandspflicht der Beklagten für den Brandschaden des Klägers ist außer Streit. Die Parteien streiten in erster Linie um die Höhe dieses Schadens. Die Beklagten berufen sich ferner auf ein Mitverschulden des Klägers; die Zweitbeklagte rechnet hilfsweise mit einer Gegenforderung von 31 250,30 DM auf.

Der Kläger hat seinen Ersatzanspruch auf der Grundlage der vom Gebäudebrandversicherer für einen Neubau ermittelten Wiederherstellungskosten von 324 255 DM unter Abzug von 10 % für altersbedingte Wertminderung wie folgt berechnet:

Gebäudeschaden 291 830 DM

Zubehörschaden 31 000 DM

Mietausfall 5 100 DM

327 930 DM

abzüglich Entschädigung des Brandversicherers 271 009 DM

Restschaden 56 921 DM

Das Landgericht hat der auf diesen Betrag gerichteten Zahlungsklage bis auf den Mietausfall und unter Anrechnung einer Versicherungsleistung von 271 618 DM in Höhe von 51 212 DM nebst Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen und die auf Zahlung des Mietausfalls gerichtete Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen.

Die Revision des Klägers, mit der er sein Zahlungsbegehren einschließlich des Mietausfalls in Höhe von 56 212 DM nebst Zinsen weiterverfolgte, führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung.

## **Entscheidungsgründe:**

I.

Das Berufungsgericht geht mit dem Landgericht davon aus, daß die Beklagten dem Kläger gemäß § 249 Satz 2 BGB die Kosten für den Wiederaufbau des Wohnhauses zu ersetzen haben. Unterschiedlich beurteilen die Vorinstanzen allein die Höhe des Abzugs »neu für alt«, der von den Wiederherstellungskosten wegen der mit einem Neubau verbundenen Wertsteigerung vorzunehmen sei. Während das Landgericht insoweit, sachverständig beraten, einen Betrag von 10 % für angemessen erachtet, hält das Berufungsgericht den vom Sachverständigen wegen des Alters des Hauses auf 35 % geschätzten technischen Minderwert für maßgeblich. Auf dieser Grundlage weist es die Klage ab, weil die dem Kläger von seinem Brandversicherer gezahlte Entschädigung den ihm entstandenen Schaden einschließlich des von dem Beklagten zu ersetzenden Mietausfalls für sechs Monate übersteige.

II.

Das Berufungsurteil hält einer Nachprüfung nicht stand.

1. Schon der rechtliche Ausgangspunkt der Vorinstanzen, der Kläger könne von den ihm schadensersatzpflichtigen Beklagten gemäß § 249 Satz 2 BGB den zum Wiederaufbau seines Wohnhauses erforderlichen Geldbetrag, wenn auch nur mit einem Abzug »neu für alt«, verlangen, findet in den bisherigen tatsächlichen Feststellungen keine ausreichende Grundlage.

Der auf Zahlung gerichtete Anspruch des § 249 Satz 2 BGB setzt nach Wortlaut und Normzweck, ebenso wie der auf Naturalleistung zielende Anspruch nach § 249 Satz 1 BGB, voraus, daß eine Naturalrestitution, d. h. die Herstellung desjenigen Zustandes möglich ist, der ohne den zum Ersatz verpflichtenden Umstand bestehen würde (BGHZ 66, 239, 242 ff.; 81, 385, 388 f. [BGH 02.10.1981 - V ZR 147/80]; 92, 85, 87 [BGH 09.07.1984 - KRB 1/84]= LM § 249 (Ga) BGB Nr. 13 mit Anm. Ankermann). Soweit es hieran fehlt, kann der Geschädigte statt seines Erhaltungsinteresses gemäß § 251 Abs. 1 BGB lediglich sein Wertinteresse ersetzt verlangen. Dies hat das Berufungsgericht nicht genügend beachtet.

a) Eine Herstellung im Sinne des § 249 BGB scheidet im Streitfall allerdings nicht schon an der Erwägung, daß hier die völlige Zerstörung einer nicht vertretbaren Sache vorliege und deshalb bereits aus tatsächlichen Gründen eine Restitution nicht in Betracht komme (vgl. dazu Senatsurteil vom 13. Mai 1975 - VI ZR 85/74 - VersR 1975, 1047; siehe auch BGHZ 92, 85, 87 ff. [BGH 09.07.1984 - KRB 1/84] = JZ 1985, 39 mit Anm. Medicus S. 42 und Rezension Schmidt JuS 1986, 517, 520).

Das Berufungsgericht ist, wie sich den Formulierungen seines Urteils entnehmen läßt, von der Möglichkeit einer Reparatur des Hauses ausgegangen. Ob dem zu folgen ist, erscheint jedoch fraglich. Zwar haben die Parteien übereinstimmend eine vollständige Zerstörung des Gebäudes in Abrede gestellt und auch der gerichtliche Sachverständige E. hat eine Reparatur und Sanierung des Hauses unter Einbeziehung noch verwendbarer Bauteile für technisch durchführbar gehalten. Er hat aber zugleich dargelegt, daß der Anschluß an bestehende Bauteile sowie die Reparatur und Sanierung mit wesentlich höheren Kosten verbunden sein würden als ein Neubau. Das könnte dafür sprechen, hier nicht auf die rein technische Möglichkeit abzustellen, beim Wiederaufbau noch einzelne erhalten gebliebene Bauelemente zu verwenden, die bei einem abgebrannten Haus fast immer bestehen wird, sondern das Haus des Klägers für insgesamt zerstört zu halten. Dies kann aber letztlich offen bleiben. Denn selbst dann, wenn ein Gebäude durch einen Brand vollständig vernichtet wird, ist für die Frage nach der Möglichkeit einer (Wieder-)Herstellung im Rahmen des § 249 BGB nicht auf die Zerstörung der Sache »Haus«, sondern auf die Beschädigung der Sache »Hausgrundstück« mit der Folge abzustellen, daß regelmäßig die Möglichkeit einer Ausbesserung bestehen wird (vgl. Staudinger/Medicus, BGB 12. Aufl. § 251 Rdn. 81; Soergel/Mertens, BGB 11. Aufl. § 249 Rdn. 116; siehe auch RG JW 1937, 3223, 3224; a. A. Westermann AcP 156 (1957), 137, 138 f.). Diese Sicht wird zwar nicht zwingend schon von der sachenrechtlichen Zuordnungsvorschrift des § 94 Abs. 1 BGB vorgeschrieben, der in erster Linie Bedeutung für die Sonderrechts(un)fähigkeit zukommt und die deshalb für das Schadensrecht nicht unbedingt maßgeblich sein muß (vgl. Westermann aaO). Daß aber dennoch in Übereinstimmung mit der sachenrechtlichen Regelung auch für den Schadensausgleich auf das bebaute Grundstück zu sehen ist, findet seinen Grund vor allem in der das Schadensrecht beherrschenden wirtschaftlichen Betrachtung, die regelmäßig auf eine Gesamtbewertung von Haus und Grundstück als sich wechselseitig beeinflussende Wertfaktoren abstellt. Mit dieser Sicht hat der erkennende Senat in seinem bereits erwähnten Urteil vom 13. Mai 1975 (aaO) bei der Zerstörung eines Baumes eine Beschädigung des betroffenen Grundstücks angenommen. Ebenso hat der III. Zivilsenat bei einer durch Brand vernichteten Fichtenkultur zu erwägen gegeben, daß bei natürlicher Betrachtung eine Beschädigung des

Grundstücks vorliege (Urteil vom 19. März 1964 - III ZR 141/63 - VersR 1964, 660, 661). Schließlich hat der VIII. Zivilsenat bei einer verschrotteten Abluftanlage als wesentlichem Grundstücksbestandteil zur Möglichkeit der Wiederherstellung nur deshalb isoliert auf diese Anlage abgestellt, weil sie sich - anders als im Streitfall - in tatsächlicher Hinsicht von der Gesamtsache trennen ließ und ohne Eingriff in deren Substanz einer isolierten Wiederherstellung zugänglich war (Urteil vom 22. Mai 1985 - VIII ZR 220/84 - NJW 1985, 2413, 2414 f.) [BGH 22.05.1985 - VIII ZR 220/84]. Bei dem auf dieser Grundlage auch schadensrechtlich gebotenen Blick auf das Hausgrundstück steht selbst eine vollständige Zerstörung des Wohnhauses des Klägers, für sich genommen, seinem Restitutionsverlangen noch nicht entgegen.

b) Die Unmöglichkeit einer (Wieder-)Herstellung im Sinne des § 249 BGB kann sich im Streitfall jedoch daraus ergeben, daß mit dem Wiederaufbau des durch den Brand zerstörten Hauses in baulich-technischer und in wirtschaftlich-funktionaler Hinsicht - selbst bei wertender Gesamtbetrachtung dieser für die Beurteilung der Herstellbarkeit maßgebenden Faktoren - evtl. keine dem früheren Zustand vergleichbare Lage geschaffen werden kann. Das aber ist jedenfalls erforderlich, um eine Naturalrestitution (bzw. die Geldmittel für sie) verlangen zu können, die ein wirklich fortbestehendes Erhaltungsinteresse des Geschädigten voraussetzt (RGZ 126, 401, 403; BGHZ 30, 29, 31; 92, 85, 90 [BGH 09.07.1984 - KRB 1/84]; Schmidt aaO; Westermann aaO). Insoweit dürfen allerdings keine zu strengen Anforderungen gestellt werden. Insbesondere bei Hausgrundstücken, wie hier, kommt dem Integritätsinteresse des Eigentümers regelmäßig ein hoher Stellenwert zu, der es gebietet, die Grenzen für die Restituierbarkeit nicht zu eng zu ziehen. So stellt es vielfach keinen vollwertigen Schadensausgleich dar, wenn dem geschädigten Eigentümer mit dem Ersatz seines Wertinteresses lediglich die Möglichkeit verschafft wird, an einem anderen, wenn auch nach Lage und Umgebung ähnlichen Ort ein bebautes Grundstück zu erwerben oder dort ein seinem früheren Haus vergleichbares Gebäude zu errichten. Vielmehr wird er regelmäßig ein im Rahmen des § 249 BGB schutzwürdiges, auch ideelle Werte umfassendes Interesse daran haben, gerade an dem bisherigen Ort auch weiterhin ein seinem zerstörten Haus gleichwertiges Wohngebäude nutzen zu können. Sein darauf gerichtetes Erhaltungsinteresse würde in einer dem Anspruch auf Schadensausgleich nicht hinreichend gerecht werdenden Weise verkürzt, wenn man an die in § 249 BGB vorausgesetzte Möglichkeit der Herstellung des früheren Zustandes Anforderungen stellen würde, die letztlich auf das Erfordernis einer völligen Identität des alten und des neuen Gebäudes hinausliefen.

aa) Aus diesem Grunde kann der Herstellungsanspruch eines Grundstückseigentümers, dem für sein abgebranntes Wohnhaus Ersatz zu leisten ist, nach Auffassung des Senats nicht allein schon daran scheitern, daß das zerstörte Gebäude im Zeitpunkt des Schadensereignisses bereits einige Jahrzehnte alt war, wie es hier bei dem in seinen wesentlichen Teilen zwischen 1927 und 1939 errichteten Haus des Klägers der Fall ist, und daß sich in der seither vergangenen Zeit die für Gebäude solcher Art verwendeten Baumaterialien, gewisse Vorgaben an die Statik oder die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften für die Ausführung einzelner Details geändert haben. Vielmehr wird auch in solchen Fällen regelmäßig von der Möglichkeit einer Restitution auszugehen sein. Soweit dazu in der älteren Literatur eine abweichende Ansicht vertreten worden ist, lag ihr die generelle Ablehnung eines zu einer Wertsteigerung führenden und deshalb mit einem Wertausgleich »neu für alt« verbundenen Herstellungsanspruchs zugrunde, was zur Verneinung der Restituierbarkeit in allen den Fällen führen mußte, in denen sich die Ausbesserung oder (Wieder-)Herstellung der beschädigten Sache nur in einer gegenüber dem Zustand vor dem Schadensereignis werterhöhenden Art durchführen läßt (vgl. dazu Planck/Siber, BGB 4. Aufl. § 241 Erl. 2 b; Staudinger/Werner, BGB 10./11. Aufl. § 251 Rdn. 12; Leonhard, Allgemeines Schuldrecht des BGB S. 198; Westermann aaO s. 140). Diese Auffassung wird jedoch dem Erhaltungsinteresse des Geschädigten nicht hinreichend gerecht. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ihr nicht gefolgt (vgl. BGHZ 30, 29, 32 ff.; BGH Urteil vom 11. Juli 1963 - III ZR 133/62 - VersR 1963, 1185, 1186; siehe auch Staudinger/Medicus aaO § 249 Rdn. 176 f. m. w. Nachw.).

bb) Das bedeutet nun allerdings nicht, daß auch der Eigentümer eines mit einem sehr alten und deshalb nur noch geringwertigen Haus bebauten Grundstücks ohne Rücksicht auf den baulich-technischen Erhaltungszustand und die wirtschaftlich-funktionale Bedeutung des Bauwerks vom Schädiger nach § 249 BGB stets die Errichtung eines neuen Gebäudes oder die Bezahlung der dafür erforderlichen Baukosten unter bloßer Anrechnung des Betrages der eintretenden Wertsteigerung verlangen könnte. War z. B. das zerstörte Bauwerk in Form und Ausstattung entscheidend vom Stil einer anderen Zeit geprägt oder ist infolge geänderter Bauvorschriften an seiner Stelle nur noch die Errichtung eines nach Zuschnitt und äußerer Erscheinung gänzlich anders gearteten Gebäudes zulässig und führt dies dazu, daß nach der Verkehrsanschauung der Neubau gegenüber dem zerstörten Haus selbst bei wertender Gesamtwürdigung von baulich-technischer und wirtschaftlich-funktionaler Seite als »aliud« erscheinen müßte, so ist, auch wirtschaftlich gesehen, der

frühere Zustand nicht wiederherstellbar. Bei solcher Sachlage kann deshalb der Geschädigte vom Schädiger nicht die Kosten für den Neubau, auch nicht mit einem Abzug »neu für alt«, verlangen. In diesen Fällen ist vielmehr schadensrechtlich der Verkehrswert des Hausgrundstücks unmittelbar vor dem Schadensereignis der richtige Ansatz für die Bemessung der Ersatzleistung.

cc) Die Grenze, bis zu der ein Wiederaufbau des Gebäudes noch von der Verpflichtung zur Restitution gedeckt ist und ab der ein nicht mehr geschuldeter Neubau vorliegt, muß je nach den Gegebenheiten des Einzelfalles unter besonderer Berücksichtigung insbesondere des Alters, des Zustandes und der Funktion des beschädigten Hauses sowie der Art und Ausführung des an seine Stelle tretenden Bauwerks bestimmt werden. Tatsächliche Feststellungen des Berufungsgerichts dazu, ob diese Grenze im Streitfall bei dem mit seinen ältesten Teilen aus dem Jahre 1927 stammenden Haus des Klägers noch eingehalten oder bereits überschritten ist, sind bisher nicht getroffen. Auf sie kommt es für die Schadensbemessung aber deshalb an, weil dann, wenn sich auf der vorgenannten Grundlage die Unmöglichkeit einer Wiederherstellung ergeben würde, die nachstehend zu behandelnde Frage, ob der allein für § 249 Satz 2 BGB relevante Abzug »neu für alt« vom Berufungsgericht richtig bemessen worden ist, ohne Bedeutung wäre; in diesem Fall wäre gemäß § 251 Abs. 1 BGB nach dem Verkehrswert abzurechnen, wofür allerdings, wie noch auszuführen sein wird, die bisherigen tatsächlichen Feststellungen ebenfalls keine ausreichende Grundlage liefern. Das Berufungsgericht wird deshalb, da die Sache in jedem Fall noch der weiteren Aufklärung bedarf, nach Wiedereröffnung der Verhandlung den Parteien Gelegenheit zu geben haben, auch zu der bislang nicht erörterten Frage der Wiederherstellbarkeit vorzutragen.

2. Auch wenn durch einen Wiederaufbau des abgebrannten Hauses ein Gebäude geschaffen werden kann, das dem früheren Bauwerk technisch wie wirtschaftlich-funktional gleichwertig ist und somit grundsätzlich die Möglichkeit einer Ausbesserung des Hausgrundstücks besteht, kann der Kläger gemäß § 251 Abs. 2 BGB vom Beklagten dann keine Zahlung nach § 249 Satz 2 BGB verlangen, wenn die Herstellung unverhältnismäßige Aufwendungen erfordern würde.

a) Daß neben dem Restitutionsanspruch des § 249 Satz 1 BGB auch der als Zahlungsanspruch ausgekleidete besondere Herstellungsanspruch aus §

249 Satz 2 BGB der Schranke des § 251 Abs. 2 BGB unterliegt, entspricht allgemeiner Ansicht (vgl. BGHZ 63, 295, 297; Senatsurteil vom 13. Mai 1975 aaO m. w. Nachw.). Die Frage, ob die Voraussetzungen dieser zu einem Wertausgleich führenden Vorschrift erfüllt sind, ist im Einzelfall aufgrund einer Gegenüberstellung des für die Restitution erforderlichen Aufwandes und des Verkehrswertes (Wiederbeschaffungswertes) der zu ersetzenden Sache zu beantworten. Dabei ist, wenn die (Wieder-)Herstellung auf Seiten des Geschädigten zu einer Wertsteigerung und damit über einen Abzug »neu für alt« zu einer entsprechenden Verringerung seines Zahlungsanspruches aus § 249 Satz 2 BGB führt, nur dieser verkürzte Anspruch gegenüber dem Verkehrswert auf die Waagschale zu legen.

b) Im Streitfall fehlt es bislang an ausreichenden Feststellungen für eine Abwägung nach § 251 Abs. 2 BGB. Zwar geht es insoweit um eine vom Tatrichter gemäß § 287 Abs. 1 ZPO nach freiem Ermessen vorzunehmende Schadensschätzung, die nur einer beschränkten Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt. Immerhin ist aber revisionsrechtlich überprüfbar, ob der Tatrichter Rechtsgrundsätze der Schadensbemessung verkannt, wesentliche Bemessungsfaktoren außer Betracht gelassen oder seiner Schätzung unrichtige Maßstäbe zugrunde gelegt hat (BGHZ 92, 84, 86 f.). So liegt der Fall hier.

aa) Zum Verkehrswert haben die Beklagten unter Beweisantritt vorgetragen, der Wert des Hauses habe vor dem Brand allenfalls 150 000 bis 160 000 DM betragen. Der gerichtliche Sachverständige E. ist zum Marktwert des Hausgrundstücks nicht ausdrücklich befragt worden. Er hat in seinem Gutachten zwar abstrakt die allgemeinen Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Einbeziehung auch des (bislang unbekannt) Bodenwertes aufgezeigt, sie aber nicht auf den konkreten Fall angewendet (zu den Berechnungsmöglichkeiten vgl. u. a. BGH Urteile vom 23. November 1962 - V ZR 148/60 - MDR 1963, 396 und vom 13. Juli 1970 - VII ZR 189/68 - VersR 1970, 930, 931; Senatsurteil vom 13. Mai 1975 aaO S. 1048). Ob der bei der Berechnung der technischen Wertminderung als »Zeitwert« des Hauses genannte Betrag von 176 675,55 DM, aus dem der Sachverständige einen »gewichtigen Zeitwert« von 65 % vom Neuwert ermittelt, dem Wiederbeschaffungswert am Brandtage entspricht, ist bislang ungeklärt.

bb) Auch der dem Verkehrswert gegenüberzustellende, um den Wertzuwachs »neu für alt« zu verringernde Herstellungsaufwand ist, wie die Revision mit

Recht rügt, nicht rechtsfehlerfrei ermittelt worden. So hat das Berufungsgericht bei dem pauschalen Abzug der vom Sachverständigen auf 35 % geschätzten technischen Wertminderung von den Herstellungskosten nicht beachtet, daß ein Geschädigter, dem ein Zahlungsanspruch nach § 249 Satz 2 BGB zusteht, die Herstellungskosten nur insoweit nicht verlangen kann, als sie zu einem von ihm auszugleichenden Wertzuwachs des Gebäudes, zu dessen erhöhter Lebensdauer oder zur Ersparung von Aufwendungen durch Hinausschieben künftiger Reparaturen führen (BGHZ 30, 29, 34; BGH Urteile vom 28. Mai 1962 - III ZR 213/60 - VersR 1962, 765, 767 und vom 11. Juli 1963 aaO). Deshalb kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts die Wertsteigerung durch Errichtung eines Neubaus nicht ohne weiteres als Ausgleich des technischen Minderwerts aus dem Alter des zerstörten Gebäudes gesehen und diesem Minderwert gleichgesetzt werden. Ebenso liegt ein Verstoß gegen Grundsätze der Schadensbemessung darin, daß das Berufungsgericht auch sämtliche Nebenkosten (Architektenhonorar, Statikerleistungen, Einrichtung der Baustelle usw.) pauschal kürzt, ohne zu fragen, ob und inwieweit diese Kosten überhaupt zu einem Wertzuwachs beim Kläger führen können. Schließlich ist es rechtlich verfehlt, daß das Berufungsgericht die auf das alte Gebäude bezogene und vom Sachverständigen auf 35 % geschätzte Wertminderung voll auf die Kosten des Neubaus durchschlagen läßt, ohne zu beachten, daß in diesen Kosten enthaltene zwischenzeitliche Preissteigerungen bei Material und Arbeitslöhnen vom Schädiger zu tragen sind (BGHZ 30, 29, 34).

Das Berufungsgericht wird deshalb, falls es nach den erforderlichen weiteren Feststellungen erneut die Möglichkeit einer Restitution bejaht, die Höhe des von den Herstellungskosten abzusetzenden Betrages »neu für alt« unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen des Senats neu zu bewerten haben.

3. Von Rechtsfehlern beeinflusst ist schließlich auch die Ansicht des Berufungsgerichts, der Kläger könne lediglich für einen von der Entschädigungsleistung seines Brandversicherers bereits abgedeckten Zeitraum von sechs Monaten, nicht aber für weitere vier Monate, seinen Mietausfall ersetzt verlangen.