

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0167]

Problemlose Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegen Mieter wegen Verletzung von Obhutspflichten

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

BGH, Urteil vom 28.02.2018, VIII ZR 157/17

Der Fall:

Von 2004 bis Mitte Januar 2012 bestand ein Mietverhältnis. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte am 25.02.2012. Wegen verschiedener Schäden in der zurückgegebenen Wohnung beantragte der Vermieter Mitte März 2012 die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens und begehrte nach dessen Abschluss vom Mieter sofort Schadensersatz in Geld (über 5000 Euro).

Das Problem:

Eine Frist zur Beseitigung etwaiger Mängel hatte der Vermieter zuvor nicht gesetzt. Bei Schadensersatzansprüchen beispielsweise wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder anderen vertraglichen Hauptleistungen verlangt § 281 BGB die vorherige Fristsetzung.

Gilt dies auch bei einfachen Sachbeschädigungen oder Schäden aufgrund fehlerhaften Lüftungsverhaltens etc.?

Die Entscheidung des BGH:

Der vom Vermieter wegen der im Streit stehenden Schäden begehrte Ersatz als so genannter Schadensersatz neben der Leistung (§§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB) setzt keine Fristsetzung gegenüber dem Mieter zur Schadensbeseitigung gemäß § 280 Abs. 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB voraus. Darüber hinaus kann der Kläger sich für den begehrten Schadensersatz wegen einer Verletzung seines Eigentums an der vermieteten Wohnung auch auf § 823 Abs. 1 BGB stützen, der ebenfalls keine Fristsetzung vorsieht.

Da § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB mit der unter Fristsetzung auszusprechenden Aufforderung an den Mieter zur Schadensbeseitigung nicht zur Anwendung gebracht wird, steht dem Vermieter ein sofort fälliger Anspruch auf Schadensersatz gegen den Mieter zu, und zwar nach seiner Wahl in Form der Wiederherstellung oder des Geldersatzes (BGH vom 19.11.2014 - VIII ZR 191/13). Es kommt unabhängig von der Frage, ob der Schadensersatz vor oder nach Rückgabe der Mietsache geltend gemacht wird, nur darauf an, ob die Verletzung einer zur Anwendbarkeit des § 280 Abs. 3, § 281 BGB führenden (Haupt-)Leistungspflicht oder die Verletzung einer in § 241 Abs. 2 BGB geregelten vertraglichen Nebenpflicht, bei der sich die Anspruchsvoraussetzungen allein nach § 280 Abs. 1 BGB bestimmen, in Rede steht.

Bei Verletzung von bloßen Obhutspflichten (z.B. die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann) kommt es zu Schäden am Mietgegenstand, sie beruhen aber auf einer Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs und sind damit außerhalb des mietrechtlichen Leistungsprogramms verursacht worden. Der

Ersatz dieser Schäden ist deshalb darauf angelegt, etwaige über das Erfüllungsinteresse der Vertragsparteien am Erhalt der jeweils versprochenen Leistung hinausgehend eingetretene Vermögensnachteile auszugleichen.

In gleicher Weise kann der Vermieter den Schadensersatz auch aus § 823 Abs. 1 BGB (unerlaubte Handlung) beanspruchen.

Praxis-Tipp:

Vermieter sollten vorsorglich trotz dieser neuen Rechtsprechung dem Mieter eine kurze Frist zur Schadensbeseitigung in Form der Naturalrestitution (fachgerechte Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands) setzen. Es werden so auch Abgrenzungsschwierigkeiten vermieden. Was nicht schadet, nützt – ist auch bei der Fristsetzung ein gutes Motto.

Es ist nämlich nie sicher, ob alle Instanzgerichte sofort dem BGH folgen oder der früheren abweichenden Rechtsansicht weiter folgen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht