

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Schadensersatzanspruch bei Beschädigungen in einer Mietwohnung

Wegweisendes Urteil des BGH – Schadensersatzanspruch bei Beschädigungen in einer Mietwohnung setzt vorherige Fristsetzung nicht voraus.

Der Bundesgerichtshof hat eines der wichtigsten Urteile für die mietrechtliche Praxis in diesem Jahr gefällt.

Die Frage, ob ein Vermieter einen Schadensersatzanspruch gegenüber einem Mieter wegen Beschädigung der Mietsache nur nach vorheriger Fristsetzung zur Schadensbeseitigung geltend machen kann, kommt in der mietrechtlichen Praxis häufig vor.

Der Beklagte war für mehr als sieben Jahre Mieter einer Wohnung des Klägers. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung verlangte der Kläger vom Beklagten Schadensersatz, weil dieser für verschiedene Beschädigungen der Wohnung verantwortlich sei. Eine Frist zu Beseitigung der betreffenden Schäden hatte er dem Beklagten zuvor nicht gesetzt.

Die auf diesen Schadensersatz gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Nach der Entscheidung des Berufungsgerichts schuldet der Beklagte dem Kläger diesen Schadensersatz wegen eines von dem Beklagten zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines schadensbedingt fünfmonatigen Mietausfalls. Dabei ist das Berufungsgericht nicht der Auffassung des Beklagten gefolgt, wonach Schadensersatz nur nach dem erfolglosen Ablauf einer ihm vorliegend nicht gesetzten Frist zur Schadensbeseitigung hätte verlangt werden können. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Rechtsprechung war bislang uneinheitlich. Eine Entscheidung des BGH gab es nicht und das, obwohl es sich um eine wichtige Frage handelt.

Denn vielfach wird der Vermieter den Schadensersatzanspruch mit der geleisteten Kautionszahlung verrechnen, was er aber nur kann, wenn der Schadensersatzanspruch ordnungsgemäß geltend gemacht worden ist.

Versäumte der Vermieter die Fristsetzung, konnte er nach einem Teil der bisherigen Fristsetzung keinen Schadensersatz geltend machen. Da ein solcher Anspruch bereits nach sechs Monaten verjährt, konnte dann auch keine Verrechnung mit der Kautionszahlung vorgenommen werden.

Der BGH hat am 28. Februar 2018, VIII ZR 157/17, entschieden, dass für die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung notwendig ist.

Denn das in § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gelte nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten durch den Schuldner. In diesen Fällen müsse der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er statt der geschuldeten Leistung Schadensersatz verlangen könne. Als eine derartige Leistungspflicht hat der Bundesgerichtshof etwa die vom Mieter wirksam übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Im Gegensatz dazu handele es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht. Deren Verletzung begründe einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz neben der Leistung bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen.

Daher könne ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben.