

AKTUELLE BGH-ENTSCHEIDUNG

Kann der Vermieter bei Schäden sofort Geld verlangen?

Bisher war es umstritten, ob ein Vermieter nach Auszug des Mieters und festgestellten Schäden in dem Objekt sofort einen Schadensersatzanspruch in Geld hat. Jetzt sorgt der Bundesgerichtshof mit einer aktuellen Entscheidung für mehr Klarheit.

Bisher war es durchaus umstritten, ob ein Vermieter nach Auszug des Mieters und festgestellten Schäden in dem Objekt sofort einen Schadensersatzanspruch in Geld hat. Auf der rechtssicheren Seite war man eigentlich nur dann, wenn man dem Mieter eine Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt hat. Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28.02.2018 – VIII ZR 157/17 ist dies nunmehr nicht mehr notwendig. Das oberste Zivilgericht unterscheidet nunmehr eindeutig und unmissverständlich zwischen Schönheitsreparaturen auf der einen Seite und Schadensersatzansprüchen auf der anderen Seite.

Kommt ein Mieter bei Auszug seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht nach, ist es nach wie vor erforderlich, dem Mieter eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung dieser Verpflichtungen zu setzen. Bei Schadensersatzansprüchen hingegen entfällt die Fristsetzung. Das bedeutet, dass ein vom Vermieter wegen Beschädigung der Mietsache geltend gemachter Schadensersatzanspruch nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter voraussetzt.

Zur Begründung führt der 8. Zivilsenat des BGH aus, dass es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertrags-

gemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, nicht um eine Leistungspflicht wie bei den Schönheitsreparaturen, sondern um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht handelt. Die Verletzung einer solchen Nebenpflicht begründet dann einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz. Deshalb kann der Vermieter bei Beschädigungen nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen. Die Entscheidung des BGH ist zu begrüßen. Stellt sie doch auch klar, dass ein geschädigter Vermieter nicht auch noch dem Schädiger die Möglichkeit einräumen muss, den von ihm verursachten Schaden zu beseitigen.

Haus & Grund Frankfurt am Main hat seine Mietvertragsformulare auf Grund

dieser neuen Rechtsprechung aktualisiert. Wichtig ist aber nach wie vor, dass Schäden am Mietobjekt bei Beendigung protokolliert werden müssen, auch wenn der Mieter nicht unterschreibt. Wegen der kurzen Verjährungsfrist von nur sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses müssen Ansprüche wegen der Verschlechterung des Mietobjektes geltend gemacht werden und gegebenenfalls müssen diese zur Unterbrechung der Verjährung eingeklagt werden.

Haben Sie Fragen? Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten nehmen Sie kompetente Beratung persönlich und vertraulich in Anspruch. Unterstützung bekommen Sie bei Haus & Grund Frankfurt am Main.

////

NIKOLAUS JUNG | GESCHÄFTSFÜHRER, RECHTSANWALT UND FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT



Haus & Grund Frankfurt am Main
 Vereinigung der Haus-, Grund- und
 Wohnungseigentümer e.V.
 Tel.: (069) 95 92 91-0
 beratung@haus-grund.org
 www.haus-grund.org

