

Mietschäden: Schadensersatz ohne vorherige Beseitigungsfrist!

Will ein Vermieter einen Mieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, weil dieser die Mietsache beschädigt hat, so muss er dem Mieter vorher keine Frist zur Beseitigung der Schäden gesetzt haben.

Das hat der BGH mit Urteil vom 27.06.2018 (XII ZR 79/17) entschieden und damit einen langjährigen Meinungsstreit beendet. In dem Fall ging es um eine Halle, in welcher der Mieter Rennsportfahrzeuge abstellen, warten und reparieren durfte. Der Vermieter verlangte Schadensersatz, weil der Mieter die Halle nach Ende des Mietverhältnisses in einem unzumutbaren und kontaminierten Zustand zurückgegeben habe. Unter anderem sei der Boden durch Öl und Chemikalien verschmiert gewesen.

Der Vermieter hatte einen vierstelligen Betrag aufgewendet, um die Verschmutzungen zu beseitigen. Allerdings hatte er den Mieter zuvor nicht aufgefordert, den Mietgegenstand selber wieder instand zu setzen.

Das Berufungsgericht wies die Klage auf Schadensersatz ab. Nach seiner Auffassung hätte der Mieter zunächst unter Fristsetzung zur Beseitigung der Verschmutzungen aufgefordert werden müssen. Das ergebe sich aus § 281 BGB. Dem widersprach der BGH als Revisionsgericht: Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln, handele es sich um eine „nicht leistungsbezogene Nebenpflicht“. Werde sie verletzt, richte sich der Schadensersatzanspruch nach § 280 BGB. Diese Vorschrift verlangt keine Fristsetzung.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

