

ZfIR 2018, A 3

BGH: Beschädigung der Mietwohnung

Ein Vermieter kann von seinem Mieter Ersatz für Schäden an der Mietsache verlangen, ohne ihm zuvor eine angemessene Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt zu haben (**BGH, Urt. v. 28. 2. 2018 – VIII ZR 157/17**). Das in § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gilt nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Schuldner. Eine derartige Leistungspflicht ist z. B. die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen. In dem vorliegenden Verfahren war es u. a. zu einem von dem Mieter zu verantwortenden Schimmelbefall in mehreren Räumen gekommen. Der Mieter habe seine Verpflichtung, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, verletzt. Hierbei handele es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründe einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen.

(Quelle: PM BGH Nr. 43/2018 v. 28. 2. 2018)