

mogri



Rechtstipp August 2018

Schadensersatzanspruch des Vermieters

In seiner neuen Entscheidung vom 28.02.2018 hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung zu der Frage, ob der Vermieter dem Mieter zur Beseitigung von Schäden zunächst eine Frist zu setzen hat, bevor er die Schäden selbst beseitigt und die entsprechenden Kosten verlangt, verändert.

Nunmehr muss danach unterschieden werden, ob der Mieter dadurch Schäden verursacht hat, dass er die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt oder die zum Mietende geschuldeten Reinigungsleistungen nicht erbracht hat, oder ob die Sachsubstanz der Mietsache beschädigt ist, bspw. durch Löcher in Wänden oder Türen.

Im Fall der Verletzung der Sachsubstanz ist das Integritätsinteresse des Vermieters verletzt. In diesem Fall darf er vom Mieter Schadensersatz verlangen, ohne diesem vorher eine Frist zur Beseitigung des Schadens zu setzen. Dies gilt unabhängig davon, ob es um Schadensausgleich während des laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

Das bedeutet, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses für den Fall, dass der Mieter Schäden in der Sachsubstanz der Mietsache hinterlassen hat, die Kautions einbehalten kann, ohne vom Mieter zuvor unter Fristsetzung zu verlangen, den Schaden zu beseitigen.

Britta Burger
Rechtsanwältin
Rechtsanwälte Busch & Burger

Hauptstraße 112
55120 Mainz
Telefon 06131/96966-0
Telefax 06131/96966-33
www.rabusch-mz.de