



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung - Recht

PN 51/13.07.2018

Wohnraummiete: keine Fristsetzung bei Beschädigung der Mietsache wegen Obhutspflichtverletzung!

Schäden an der Mietsache, die durch eine Obhutspflichtverletzung des Mieters entstanden sind, hat der Mieter nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung oder durch Geldzahlung zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es in diesem Fall nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob das Mietverhältnis beendet ist oder nicht. BGH, Urt. v. 28.02.2018 – VIII ZR 157/17

Zum Sachverhalt:

Nach Vertragsende und Rückgabe der Wohnung verlangt der Vermieter vom Mieter Schadensersatz wegen auf fehlerhaftem Wohn- und Lüftungsverhalten beruhendem Schimmelbefall, wegen Kalkschäden an Badezimmerarmaturen, wegen Lackschäden an einem Heizkörper sowie wegen entgangener Miete aufgrund einer schadensbedingt erst verspätet möglichen Weitervermietung der Wohnung. Eine Frist zur Beseitigung der Schäden hatte der Vermieter dem Mieter zuvor nicht gesetzt.

Aus den Gründen:

Der Vermieter hat Erfolg! Eine Frist muss er vorher nicht setzen, da er Schadensersatz neben der Leistung geltend machte. Zur Abgrenzung zwischen Schadensersatz statt der Leistung (vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung nötig) und Schadensersatz neben der Leistung (keine vorherige Fristsetzung nötig) kommt es nur darauf an, ob der Schuldner eine Hauptpflicht oder nur eine Nebenpflicht verletzt. Bei der - hier verletzten - Pflicht des Mieters, die Räume vertragsgemäß zu gebrauchen, handelt es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht. Das gilt nicht nur im laufenden Mietverhältnis, sondern auch bei Vertragsende.

Praxishinweis:

Der BGH schafft Rechtsklarheit. In der Instanzrechtsprechung und Literatur war bislang umstritten, ob es bei Substanzbeschädigung der Mietsache einer Fristsetzung bedarf oder nicht. Im Ergebnis gleich - also kein Erfordernis der Fristsetzung - hat sich der BGH auch in einem Fall entschieden, in dem ein Verhalten des Mieters während der Mietzeit vertragskonform war, ihn bei Vertragsende nach Ansicht des BGH aber eine Beseitigungspflicht traf (Wohnungsanstrich in eigenwilligen Farben, BGH, Urt. v. 06.11.2013 – VIII ZR 416/12).

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes	
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH	
Tel. 089 / 29 08 20 - 13	Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net	E-Mail: info@ivd-sued.net