

Schadenersatzanspruch ohne Fristsetzung im Mietrecht

1. Der Fall zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Das Berufungsgericht spricht dem Kläger gegen den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 5.171 € nebst Zinsen zu. Dieser setzt sich zusammen aus den Kosten für die Beseitigung eines auf fehlerhaftem Heiz- und Lüftungsverhalten des Beklagten beruhenden Schimmelbefalls mehrerer Räume (2.760 €), einem Ersatz für von ihm verursachte Kalkschäden an Badezimmerarmaturen (61 €) und Lackschäden an einem Heizkörper (100 €) sowie einem Mietausfallschaden aufgrund einer schadensbedingt erst ab August 2012 möglichen Weitervermietung der Wohnung (2.250 €). Eine Frist zu Beseitigung der betreffenden Schäden hatte er dem Beklagten zuvor nicht gesetzt. Der BGH bestätigt die Entscheidung des Berufungsgerichts.

2. Die Entscheidung des BGH zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Mit [Urteil vom 28.02.2019 \(VIII ZR 157/17\)](#) stellte der BGH fest:

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen

Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.



Schadenersatz des Vermieters ohne Fristsetzung möglich

3. Begründung zur Pflicht zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Der BGH begründet seine Entscheidung ausführlich und sehr theoretisch. Im Ergebnis ergibt sich folgendes:

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. In diesen Fällen muss der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich

zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen kann. Als eine derartige Leistungspflicht hat der Bundesgerichtshof etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, 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, um eine **nicht leistungsbezogene Nebenpflicht** (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründet einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen. Daher kann ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gilt – entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung – auch unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Mietsache geltend macht. Denn § 546 Abs. 1 BGB trifft weder eine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist, noch dazu, unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz zu leisten ist. [\[Fußnote 1\]](#)

4. Fazit zur Entscheidung zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Weder vor noch nach Vertragsende muss der Vermieter nach einer Beschädigung der Mietsache den Mieter zur Schadensbeseitigung auffordern, ehe er Ersatz verlangen kann. Der Mieter hat

keinen Anspruch, den Schaden selbst zu beheben. Der Vermieter kann vielmehr nach seiner Wahl vom Mieter die Wiederherstellung oder den dafür erforderlichen Geldbetrag verlangen. [\[Fußnote 2\]](#)

Das gilt aber nicht, wenn der Mieter die Herstellung eines bestimmten Erfolgs schuldet. Das ist einmal die Verpflichtung des Mieters zu Schönheitsreparaturen. Zum anderen gilt das auch dann, wenn der Mieter bei der Rückgabe der Mietsache eine Rückbauverpflichtung, also die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, schuldet.

In diesen beiden Fällen ist für einen Schadenersatzanspruch eine Fristsetzung gem. § 281 BGB unentbehrlich.

[\[Fußnote 1\]](#) Vgl. dazu [Pressemitteilung vom 28.02.2018.](#)

[\[Fußnote 2\]](#) Im Hinblick auf die Entscheidung [VII ZR 46/17](#) (Änderung der Rechtsprechung des Bausenats) ist aber fraglich, ob der Vermieter auch fiktive Mängelbeseitigungskosten verlangen kann, wenn er die Mängel nicht beseitigt. Jedenfalls sieht der VIII. Senat das im bestehenden Mietverhältnis so: »Allerdings ist er [der Vermieter] bei Wahl der letztgenannten Alternative [Verlangen nach Geldersatz] jedenfalls im Falle eines fortbestehenden Mietverhältnisses gehalten, den erlangten Geldersatz zur Erfüllung seiner dann erneut auflebenden Wiederherstellungspflicht einzusetzen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, § 535 Rn. 93)« so BGH VIII ZR 157/17, Rz. 29. Beim beendeten Mietverhältnis spricht er den Ersatz (noch) zu.