

Thema: Schadensersatz ohne Fristsetzung bei Schäden an der Mietsache

Der Mieter meiner Eigentumswohnung in München ist vor kurzem ausgezogen und hat Schäden in meiner Wohnung in Höhe von € 2.500,- hinterlassen. Diese habe ich nach seinem Auszug reparieren lassen und ihm die € 2.500,- von der Kautionsabgezogen. Mein Mieter meint, nicht zum Schadensersatz verpflichtet zu sein, weil ich ihm zunächst eine Frist zur Schadensbeseitigung hätte setzen müssen. Hat mein Mieter Recht?



*RAin Anna Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Antwort: Nein, Ihr Mieter hat nicht Recht. Eine Fristsetzung ist nicht Anspruchsvoraussetzung Ihres Schadensersatzanspruchs, wie der Bundesgerichtshof erst kürzlich entschieden hat, vgl. BGH vom 28.02.2018 VIII ZR 157/17.

Anders wäre dies nur bei der Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten, z. B. wenn der Mieter geschuldete Schönheitsreparaturen nicht durchführt. Hier müsste der Vermieter den Mieter zunächst mit Fristsetzung zur Vornahme der Malerarbeiten auffordern. Erst nach fruchtlosem Verstreichen der Frist könnte im Anschluss Schadensersatz in Geld geltend gemacht werden.

In Ihrem Fall jedoch hat der Mieter seine Pflicht zur pfleglichen Behandlung der Mietsache verletzt. Hierbei handelt es sich um eine nicht-leistungsbezogene Nebenpflicht, deren Verletzung einen Schadensersatzanspruch auch ohne Fristsetzung begründet. Daher konnten Sie gemäß § 249 BGB nach Ihrer Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Schadensersatz in Geld verlangen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

