

06. November 2018

Schadenersatzanspruch des Vermieters

Bei der Beschädigung einer Mietsache, die ein Mieter durch Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs schuldhaft herbeigeführt hat, kann der Vermieter nach Rückgabe der Mietsache Schadenersatz verlangen. Hierbei hat der Vermieter die Wahl, ob er vom Mieter die Wiederherstellung oder eine Geldzahlung verlangt. Mit Urteil vom 27.06.2018 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass es keiner vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedürfe. Der Mieter hatte eine Lagerfläche in einer Halle gemietet, in der er Rennsportfahrzeuge abstellte, wartete und reparierte. Bei der Rückgabe war der Fußboden durch Abtropfen von Schmierstoffen und Chemikalien sowie durch das Belassen von Sand und Splitt beschädigt. Zudem befanden sich an der Wand Verschmutzungen von verschmierten Fingern bzw. Händen. Mit der Klage forderte der Vermieter deshalb unter Verrechnung der geleisteten Kautions Schadenersatz.

Bei der Verpflichtung eines Mieters, ihm überlassene Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten, handelt es sich nicht um eine leistungsbezogene Pflicht. Bereits aus der Übertragung des Besitzes an der Mietsache folge die Obhutspflicht, die Sache schonend und pfleglich zu behandeln und alles zu unterlassen, was zu einer vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann. Der Vermieter könne bei einer Verletzung der Pflicht nach seiner Wahl direkt Wiederherstellung oder Geldersatz verlangen. Dies vermeidet zudem Streitigkeiten darüber, ob eine Schadenbeseitigung gelungen ist und vom Geschädigten als tauglich akzeptiert werden muss.

In zwei vorangegangenen Entscheidungen setzte sich der BGH mit der Verjährung von Schadenersatzansprüchen auseinander. Die Verjährung der Ersatzansprüche eines Vermieters wegen Verschlechterungen der Mietsache beginnt in dem Zeitpunkt, in dem er die Sache zurückerhält. Die Beendigung des Mietverhältnisses an sich sei nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten. Die Rückgabe setze grundsätzlich eine Änderung des Besitzverhältnisses zu Gunsten des Vermieters voraus. Hierdurch wird er in die Lage versetzt, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Schäden zu machen.

In dem einen entschiedenen Fall ging der BGH davon aus, dass die Vermieterin die Wohnung nicht dadurch zurückerhielt, dass der Mieter versucht hat, ihr den Schlüssel zu übergeben und dann in den Briefkasten geworfen hat. Eine Rücknahme „auf Zuruf“ müsse nicht hingenommen werden. Deshalb sei die Vermieterin auch nicht dadurch mit der Annahme in Verzug gewesen, dass sie sich weigerte, die Schlüssel sofort an der Haustür zurückzunehmen.

In dem weiteren Fall wollte sich ein Mieter von seiner Rückgabepflicht dadurch entledigen, dass er die Wohnungsschlüssel an den Hausmeister übergab. Für die Frage, inwieweit hierin bereits eine Rückgabe der Wohnung gesehen werden kann, soll es auf die konkrete Ausgestaltung der Tätigkeit des Hausmeisters ankommen. Entscheidend sei, ob dieser allgemein oder für den konkreten Fall vom Vermieter mit der Rücknahme der Wohnung beauftragt ist. Nur dann ist die Kenntnis des Hausmeisters von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel dem Vermieter zuzurechnen.