

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Keine Fristsetzung nach § 281 BGB bei Schäden an der Sachsubstanz**

Nach dem Wohnraummietssenat des BGH hatte nunmehr auch der Gewerberaummietssenat darüber zu entscheiden, ob ein nach Rückgabe der Mietsache vom Vermieter gegen den Mieter geltend gemachter Schadenersatzanspruch bei Schäden an der Sachsubstanz einer vorherigen Fristsetzung zur Beseitigung der Schäden durch den Vermieter gegenüber dem Mieter bedarf oder nicht.

Wie der Wohnraummietssenat hat nunmehr auch der Gewerberaummietssenat des BGH entschieden, dass es bei Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, keiner vorherigen Fristsetzung bedarf. Der Vermieter kann in diesen Fällen gleich Schadenersatz verlangen und kann Reparaturangebote des Mieters, ohne den Verlust seiner Rechte befürchten zu müssen, ablehnen.

Hierbei sollte allerdings der Vermieter beachten, dass er aufgrund der Entscheidung des BGH vom Februar 2018 im Werkvertragsrecht nicht nur den Ersatz fiktiver Renovierungskosten verlang, sondern seinen Schaden konkret anhand der erforderlichen Renovierungskosten beziffert. Es kann nämlich sein, dass auch die Mietrechtssenate des BGH in Kürze die Auffassung vertreten, dass der Vermieter bei Nichtausführung von Schönheitsreparaturen oder bei Nichtbeseitigung von Schäden durch den Mieter nicht mehr den

Ersatz fiktiver Renovierungskosten erhält, sondern nur den Schaden, den er konkret anhand der tatsächlich anfallenden Renovierungskosten beziffert.

Es bleibt aber dabei, dass dem Vermieter der Beweis obliegt, dass ein nach Rückgabe der Mietsache festgestellter Schaden während des Mietgebrauches, also im Obhuts- und Gefahrenbereich des Mieters, entstanden ist.

Der Vermieter hat deshalb geltend zu machen, dass der Mieter während des Mietverhältnisses die ihm aus dem Mietverhältnis entstandene Nebenpflicht, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und nicht mehr von § 538 BGB gedeckte Verschlechterungen der Mietsache verletzt hat. Nur die behauptete Verletzung dieser Nebenpflicht ist geeignet, den Schadenersatzanspruch des Vermieters nach § 280 Abs. 1 BGB zu begründen, der einer erfolglosen Fristsetzung zur Nacherfüllung durch den Vermieter gegenüber dem Mieter nicht bedarf.

Dies bedeutet somit, dass der Vermieter darzulegen und zu beweisen hat, dass der Schaden bei Übergabe der Mietsache zu Mietbeginn noch nicht vorlag, weshalb der nach Mietende festgestellte Schaden nur während des Mietverhältnisses mit dem Mieter entstanden sein kann, dass es sich hierbei nicht nur um eine vertragsgemäße, normale Abnutzung handelt und dass der Mieter diesen Schaden auch zu vertreten hat.

Soweit Sie wegen Substanzverletzungen an der Mietsache Fragen haben sollten oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**