

Neues vom Bundesgerichtshof

Schadensersatzansprüche des Vermieters ohne vorherige Fristsetzung

Ein Vermieter kann sofort Schadensersatz wegen einer Beschädigung der Mietsache fordern, ohne dem Mieter vorher eine Frist zur Beseitigung der Schäden gesetzt zu haben, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII 157/17). Nach Beendigung des Mietverhältnisses hatte der Vermieter Schadensersatz in Höhe von 5.171,- Euro gefordert wegen eines vom Mieter zu verantwortenden Schimmelbefalls in mehreren Räumen, wegen mangelnder Pflege der Badezimmerarmaturen und eines Lackschadens an einem Heizkörper sowie wegen eines daraus resultierenden, fünfmonatigen Mietausfalls. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter Recht. Beruht die Beschädigung der Mietsache darauf, dass der Mieter die Wohnung nicht schonend und pfleglich behandelt hat, kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder Schadensbeseitigung oder Schadensersatz, also Geld, fordern. Der Vermieter muss keine Frist zur Schadensbehebung setzen. Anders, so der Bundesgerichtshof, wenn der Mieter seine Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen gar nicht oder nur schlecht erfüllt hat. Hier muss der Vermieter seinem Mieter grundsätzlich die Gelegenheit geben, die notwendigen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Er muss eine entsprechende Frist setzen.

Bisher ging die überwiegende Zahl der Gerichtsentscheidungen davon aus, dass der Vermieter nur dann Schadensersatz fordern kann, wenn er dem Mieter vorher eine Frist gesetzt und die Möglichkeit gegeben hat, den Schaden selbst zu beseitigen bzw. von einem Handwerker beseitigen zu lassen. Diese im Zweifel kostengünstigere Variante wird dem Mieter durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs jetzt genommen.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbau-Tag 2018:** Wir brauchen insgesamt 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, vor allem bezahlbare neue Mietwohnungen, davon 80.000 neue Sozialmietwohnungen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine große Koalition von Bund, Ländern und Kommunen erforderlich. Diese Koalition muss u.a. dafür sorgen, dass genügend Bauland zur Verfügung steht und Bauen nicht ständig teurer wird. Diese zentralen Forderungen erhob ein Verbändebündnis, bestehend aus Deutscher Mieterbund, IG BAU, den Vermieterverbänden GdW und BfW sowie Verbänden der Bauwirtschaft. Die Forderungen - untermauert mit einer wissenschaftlichen Studie - wurden im Rahmen eines Parlamentarischen Frühstückes rund 100 Bundestagsabgeordneten präsentiert, danach auf einer Pressekonferenz vorgestellt und anschließend auf dem eigentlichen Wohnungsbau-Tag mit über 300 Teilnehmern - mit Politikern, wie Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, Staatssekretär Gunther Adler, Daniel Günther, Ministerpräsident Schleswig-Holstein, Bodo Ramelow, Ministerpräsident Thüringen, Michael Müller, Regierender Bürgermeister Berlin, Ina Scharrenbach, Bauministerin Nordrhein-Westfalen, Boris Palmer, Oberbürgermeister Tübingen, Michael Ebling, Oberbürgermeister Mainz, und Helmut Dedy, Deutscher Städtetag - diskutiert.
- **Mieter und Frauen fehlen im Bundestag:** Nach einer Untersuchung der Süddeutschen Zeitung sind unter den 709 Bundestagsabgeordneten nur 265 Mieter. Wenn der Mieteranteil unter den Abgeordneten dem Mieteranteil in der gesamten Bevölkerung entsprechen soll, dann fehlen 132 Mieter im Deutschen Bundestag. Auch Frauen sind mit 219 Abgeordneten deutlich unterrepräsentiert. Hier müssten noch 140 Frauen nachrücken.
- **Jeder 11. Münchener ist bankrott:** Knapp 110.000 Erwachsene sind in München derart verschuldet, dass sie aus eigener Kraft meist nicht mehr aus der Spirale herausfinden. Das geht aus dem neuesten Schuldneratlas der Wirtschaftsauskunftei Creditreform hervor. Seit dem Jahr 2009 ist die Zahl der überschuldeten Münchener demnach um gut 21 % gestiegen. Hauptursache hierfür sind die vorherrschenden hohen Lebenshaltungskosten. Anders als in anderen Großstädten ist die Mittelschicht in München deutlich stärker von Überschuldung betroffen als im Bundesdurchschnitt. Die Leiterin der Schuldner- und Insolvenzberatung der Stadt berichtet, dass allein eine Mieterhöhung mittlerweile ein knappes Haushaltsbudget sprengen könne. Besonders betroffen von den hohen Mieten sind Paare oder Familien, die sich trennen, weil sich dann die Ausgaben für die zwei Haushalte auf einen Schlag verdoppeln.

Mieter-Tipp

Einbauküche

Hat der Mieter die Wohnung ursprünglich mit einer hochwertigen Einbauküche angemietet und sind nach 20 Jahren einzelne technische Geräte erneuerungsbedürftig, die Küche ansonsten aber noch funktionsfähig, muss der Mieter nicht den Einbau einer neuen, aber nicht gleichwertigen Einbauküche dulden. Er kann jedoch den Austausch der nicht mehr funktionierenden Geräte verlangen (LG Hamburg 311 S 101/02).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung
DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)