Mieter muss bei Beschädigung der Mietwohnung sofort zahlen

Kommt der Mieter seiner Pflicht, die Wohnung pfleglich zu behandeln, nicht nach, kann der Vermieter von ihm gleich den Geldbetrag verlangen, der erforderlich ist, um den Schaden wieder in Ordnung zu bringen. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs muss der Vermieter den Mieter nicht erst dazu auffordern, den Schaden innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen, bevor er einen bestimmten Geldbetrag fordern kann.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall hatte der Mieter die Wohnung u. a. schlecht gelüftet. Dadurch war es zum Schimmelbefall in mehreren Räumen gekommen. Außerdem waren die Badezimmerarmaturen wegen schlechter Pflege in einem desolaten Zustand und an einem Heizkörper war ein Lackschaden aufgetreten. Als der Mieter auszog, verlangte der Vermieter Schadensersatz in Höhe von 5.171.00 Euro.

Weil der Mieter sich weigerte, zu zahlen, ging die Sache vor Gericht. Dort meinte er, der Vermieter hätte ihm zunächst Gelegenheit geben müssen, den Schaden selbst zu beseitigen. Erst nach einer bestimmten ergebnislos abgelaufenen Frist hätte er Schadensersatz verlangen können. Doch mit dieser Meinung stand der Mieter allein im Gerichtssaal. Denn das Fristsetzungserfordernis gilt nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs nur bei vertraglichen Leistungspflichten, z. B. bei Schönheitsreparaturen.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht. Hier schuldet er bereits dann Schadensersatz, wenn er die Mietsache durch sein schuldhaftes Verhalten beschädigt hat.

Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern sind das Spezialgebiet von Fachanwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, die die Rechtsanwaltskammer Mecklenburg-Vorpommern gern auf Anfrage benennt.