

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0231]

Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Entfernung der sehr alten Tapeten durch den Mieter ?

Dem Vermieter entsteht nicht unabhängig vom Alter und Zustand der vom Mieter entfernten Tapetenteile ein Schaden in Höhe von 80 % der Kosten, die für eine Neutapezierung der betreffenden Wände erforderlich wären.

Bei der den Mieter treffenden Verpflichtung, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten, handelt es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB), deren Verletzung eine Schadensersatzpflicht ohne weitere Fristsetzung begründet.

BGH, Urteil vom 21.08.2019
Az. VIII ZR 263/17

Der Fall:

Die Vermieterin übergab dem Mieter 2008 das Haus zu Mietbeginn unrenoviert. In der Folgezeit, in der die Parteien kurzzeitig eine Beziehung miteinander führten, erklärte sie, der Mieter könne in dem Haus „renovieren wie er es möchte“. Der Mieter begann mit Renovierungsarbeiten, stellte diese jedoch ein, nachdem er erfahren hatte, dass das Haus verkauft werden sollte. Das Haus wurde am 2.10.2012 zurückgegeben

Das Problem:

Wenn der Mieter (ohne anschließend neue Tapeten anzubringen) in der Mietwohnung vorgefundene Tapeten ganz oder teilweise entfernt. In welcher Höhe entsteht dem Vermieter dadurch ein Vermögensschaden? Bedarf es für die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs wegen Überschreitens des vertragsgemäßen Gebrauchs einer vorherigen Fristsetzung?

Die Entscheidung des BGH:

Wenn der Mieter geltend macht, dass die vorhandene Dekoration angesichts ihres Alters und Zustandes ohnehin wertlos gewesen und aus diesem Grund durch das Entfernen einiger abgelöster Tapetenteile überhaupt kein Schaden entstanden sei, dann trägt die Vermieterin im Rahmen des von ihr geltend gemachten Schadensersatzanspruchs nach § 280 Abs. 1 BGB die Beweislast für das Entstehen und die Höhe des geltend gemachten Schadens.

Deshalb sind vom Gericht Feststellungen zum Alter und zum Zustand der (angeblich) beschädigten Sache zu treffen.

Die Überlegung des Berufungsgerichts, der Klägerin sei - unabhängig vom Zustand und Alter der Tapeten - deshalb ein Schaden fast in Höhe des Neuwerts entstanden, weil der Beklagte „in die Entscheidungsfreiheit der Klägerin“ eingegriffen habe, geht fehl.

Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die durch die Schädigungshandlung des Mieters angeblich vereitelte Möglichkeit der Vermieterin, das Haus nach Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten mit einer renovierungsbedürftigen Dekoration weiter zu vermieten, es rechtfertigen könnte, den Wert einer völlig verschlissenen Dekoration fast mit dem Neuwert anzusetzen.

Praxis-Tipp:

Wenn die Dekoration der Mietwohnung schon sehr alt und abgewohnt ist, wird der Mieter selbst bei Totalentfernung zwar dem Grunde nach voll haften; der Anspruch dürfte der Höhe nach jedoch gegen Null tendieren.

Wenn die Schönheitsreparaturpflicht nicht wirksam - z.B. bei ursprünglicher Neudekoration - auf den Mieter überwälzt wurde, dann ist ein solcher Schadensersatzanspruch die einzige Möglichkeit jedenfalls kleines Geld wegen „Verunzierung“ der Wohnung zu erhalten.

Hier gilt Ähnliches wie bei vertragsmäßiger Dekoration in schrillen Farben durch den Mieter. Bei Mietende kommt oft ein Anspruch auf Neuanstrich in hellen Farben in Betracht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht