

## **Schäden an der Mietsache erfordern nicht zwingend Fristsetzung durch den Vermieter**

Der Bundesgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung vom 28.02.2018 zum Az. VIII ZR 157/17 mit der Frage auseinandergesetzt, ob der Vermieter dem Mieter gegenüber, der die Mietsache beschädigt hat – und zwar bedingt durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters – diesem zur Schadensbeseitigung eine Frist zu setzen hat. Unabhängig von der Frage, ob der Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geltend gemacht wird, bedarf es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters hierzu nach der aktuellen Entscheidung des BGH nicht.

Mit der vorbezeichneten Entscheidung stellte der BGH klar, dass Schadensersatzansprüche, die auf Grund der Verletzung einer Obhutspflicht beruhen und die zur Verschlechterung der Mietsache oder einem sonstigen Schaden des Vermieters führen, keiner Fristsetzung durch den Vermieter bedürfen. Der Vermieter kann zwischen Wiederherstellung und Geldersatz wählen. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten. Er hat all das zu unterlassen, was zu einer nicht mehr vom normalen Mietgebrauch abgedeckten Verschlechterung der Mietsache führt oder führen kann, er hat die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln.

Handelt es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht, ist nach dem BGH eine Fristsetzung nicht erforderlich.

Handelt es sich jedoch um eine Leistungspflicht, verbleibt es bei dem Erfordernis einer Fristsetzung.