

Kann ein Vermieter der das Mietobjekt sowieso abreißen möchte Schadensersatz von einem Mieter wegen Beschädigung des Mietobjektes verlangen? Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Paderborn (AG Paderborn) vom 17.12.2020, 51a C 165/20

I.

Endet das Mietverhältnis, muss der Mieter das Objekt in vertragsgemäßen Zustand zurückgeben. Verletzt er diese Pflicht, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Die Entscheidung des AG Paderborn beschäftigt sich mit der Frage, ob der Mieter auch dann Schadensersatz leisten muss, wenn das Gebäude, in dem sich das Mietobjekt befindet, sowieso abgerissen werden soll.

II.

Die Parteien waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin hatte bei Mietbeginn eine Kautionszahlung von DM 4.000,00 gezahlt. Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis und hatte vor, das Mietobjekt abzureißen und ein neues Haus zu errichten. Die Parteien schlossen eine Mietaufhebungsvereinbarung. Die Klägerin verlangt Rückzahlung der geleisteten Kautionszahlung. Die Beklagte hat mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Wohnung aufgerechnet. Das AG Paderborn hat der Klage auf Rückzahlung der Kautionszahlung stattgegeben. Es sei seitens der Beklagten treuwidrig, Schadensersatz zu fordern, wenn das Gebäude sowieso abgerissen werden sollte.

III.

1.

Endet das Mietverhältnis, muss der Mieter das Mietobjekt in vertragsgemäßen Zustand zurückgeben. Welcher Zustand genau geschuldet wird, hängt vom jeweiligen Mietvertrag und den Gesamtumständen ab. Gibt der Mieter das Mietobjekt in einem Zustand zurück, der nicht dem vertragsgemäßen Zustand entspricht, können dem Vermieter Schadensersatzansprüche zustehen.

Beispiel:

1. Mieter M erhält bei Mietbeginn das Mietobjekt gelb gestrichen. Die Pflicht zur Schönheitsreparatur bleibt beim Vermieter. M streicht aber die Wohnung schwarz.
2. Wie in Beispiel 1, nur dass M die gelbe Farbe nicht verändert.

In Beispiel 1 muss M bei Mietende streichen, obwohl er nicht zur Schönheitsreparatur verpflichtet ist. Er hat die Wohnung in schwarz gestrichen. Dies ist keine helle, deckende Farbe. In Beispiel 2 muss M dagegen nicht streichen. Gelb ist zwar im Zweifel auch keine helle, deckende Farbe. Da die Farbe aber bereits bei Mietbeginn vorhanden war entspricht dies dem vertragsgemäßen Zustand.

2.

Am Ende des Mietverhältnisses kann es sinnfrei sein, vorhandene Schäden zu beseitigen oder Schönheitsreparaturen vorzunehmen, weil der Vermieter entweder das gesamte Gebäude abreißen will oder zumindest weit reichende Arbeiten in dem Mietobjekt vornehmen will, die dazu führen, dass die Arbeiten des Mieters wieder zerstört würden. Es stellt sich dann die Frage, ob der Mieter trotzdem verpflichtet ist, Schadensersatz zu leisten. Hier ist zu differenzieren:

- Wird das Gebäude insgesamt abgerissen, spricht viel dafür, dass die Auffassung des AG Paderborn richtig ist und es treuwidrig wäre Schadensersatz zu verlangen. Beim vollständigen Abriss geht die Arbeit des Mieters komplett verloren und es verbleibt dem Vermieter durch die Arbeiten des Mieters kein Vorteil.

- Wird nicht das gesamte Gebäude abgerissen, sondern lediglich weit reichende Umbauarbeiten vorgenommen, kann immer noch ein Vorteil des Vermieters verbleiben, wenn der Mieter seine Arbeiten vornimmt. Hier kann ein anteiliger Schadensersatzanspruch bestehen.

IV.

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Dies beinhaltet insbesondere die Pflicht Schäden zu beseitigen. Sollte das Mietobjekt ganz oder teilweise beseitigt werden, kann diese Schadensersatzpflicht ganz oder teilweise entfallen. Ob und in welchem Umfang dies der Fall ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.