

Ist eine Fristsetzung wegen Schäden am Mietobjekt notwendig? Mit Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 21.11.2014, 10 S 60/14

I.

Im Zuge der Rückgabe des Mietobjektes zeigt sich nicht selten, dass Mieter und Vermieter unterschiedlicher Ansicht darüber sind, ob dieses ordnungsgemäß zurückgegeben wurde. Oftmals entsteht Streit darüber, ob z.B. die zum Streichen verwendeten Farben vom Vermieter hinzunehmen sind, die angebrachten Tapeten bzw. die angebrachte Farbe ordnungsgemäß angebracht wurde oder ob bestimmte Abnutzungen der Wohnung vom Mieter zu reparieren sind. Kann der Vermieter ohne weiteres eine Firma seines Vertrauens beauftragen oder muss er dem Mieter Gelegenheit geben nachbessern zu können?

II.

1.

a)

Grundsätzlich muss der Vermieter dem Mieter Gelegenheit geben, die nach seiner Auffassung noch notwendigen Nacharbeiten auszuführen. Hierzu ist dem Mieter eine angemessene zeitliche Frist zu setzen. Zwar kann diese Fristsetzung entbehrlich sein – die Rechtsprechung, geprägt insbesondere durch den Bundesgerichtshof – zieht aber sehr enge Grenzen. Die Frist kann u.a. wegen einer endgültigen Erfüllungsverweigerung des Mieters entbehrlich sein. Teilweise wird eine solche Verweigerung in dem Auszug des Mieters und Rückgabe des Objekts in mangelhaftem Zustand gesehen. Der BGH zieht aber hohe Hürden für eine solche Annahme: Erforderlich sei ein Verhalten des Mieters, aus dem zu schließen sei, dass dieser sich durch eine weitere Aufforderung zur Leistung nicht umstimmen lassen würde. Die Weigerung des Mieters müsse als sein letztes Wort aufzufassen sein (vgl. BGH, Urteil vom 12.02.2014, XII ZR 76/13). In der Praxis ist dies schwierig.

b)

Unterlässt der Vermieter eine Fristsetzung, läuft er ein erhebliches Risiko die Kosten für die Beseitigung der Mängel alleine deswegen nicht zu erhalten. In der Rechtsprechung sind zahlreiche Entscheidungen ergangen, in denen der Vermieter alleine deswegen unterlag, weil er die entsprechende Frist nicht gesetzt hatte und dies nach Auffassung der angerufenen Gerichte notwendig gewesen wäre (s. etwa BGH, Urteil vom 12.02.2014, a.a.O.).

2.

In einer Entscheidung vom 21.11.2014 hatte das Landgericht Saarbrücken über eine Klage eines Vermieters u.a. wegen Schäden in der Wohnung und im Bereich des Hauseingangs zu entscheiden. Das Landgericht hielt fest, bei nicht mehr vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckten Eingriffen in die Substanz des Mietobjekts könne Schadensersatz auch ohne vorherige Fristsetzung geschuldet sein, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgabe (des Mietobjekts) verpflichtet sei.

3.

Trotz dieser klaren Aussage bestehen für Vermieter im Bezirk des Landgerichts Saarbrücken weiterhin Unsicherheiten:

a)

U.a. das Oberlandesgericht Köln urteilte in einer zeitlich später ergangenen Entscheidung vom 21.05.2015, auch bei Substanzverletzung sei eine Fristsetzung notwendig (vgl. OLG Köln, Urteil vom 21.05.2015, 18 U 60/14 mit weiteren bestätigenden Urteilen).

Die Auffassung des Landgerichts ist damit nicht unbestritten. Ob die betroffenen Kammern des Landgerichts Saarbrücken – gegebenenfalls in geänderter personeller Zusammensetzung – auch in Zukunft die in dem Urteil vom 21.11.2014 geäußerte Rechtsposition weiter aufrechterhalten werden, ist unsicher.

b)

Außerdem hat das Landgericht in der Entscheidung vom 21.11.2014 seine bisherige Auffassung schon einmal geändert: Vorher sah es auch für Substanzverletzungen eine Fristsetzung als notwendig an. Daher ist nicht auszuschließen, dass in einer zukünftigen Entscheidung das Landgericht Saarbrücken sich dem OLG Köln anschließt bzw. das Oberlandesgericht Saarbrücken dies tut.

c)

Das Landgericht hat die Entscheidung ausdrücklich für „nicht mehr vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckten Eingriffen in die Substanz des Mietobjekts“ erlassen. In der Praxis ist oftmals schwierig zu beurteilen, ob bereits eine Substanzverletzung vorliegt – und damit keine Fristsetzung mehr notwendig ist – oder ob der Eingriff gerade noch keine Substanzverletzung darstellt – und damit eine Fristsetzung notwendig wäre. Die Beseitigung schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen oder von Schäden an Türen oder Fenstern kann leicht mehrere tausend Euro kosten. Es besteht ein erhebliches Risiko, wenn der Vermieter sich darauf verließ, keine Frist mehr setzen zu müssen. Sollte das Gericht die Frage, ob die Fristsetzung doch notwendig war anders beurteilen, würde die Klage auf Ersatz der Kosten für die Beseitigung von Schäden abgewiesen und der Vermieter erhielte keinen Ersatz.

III.

Daher kann Vermietern auch nach dem Urteil des Landgerichts Saarbrücken nur geraten werden, dennoch eine Frist zu setzen. Umgekehrt können Mieter jedenfalls im Einzugsbereich des Landgerichts Saarbrücken derzeit nicht darauf vertrauen, dass ihr Vermieter ihnen noch per Fristsetzung Gelegenheit zur Nacharbeit geben muss. Anwaltliche Beratung ist anzuraten. 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.