

# Beschädigung der Mieträume

## Überblick

Für übliche, mit dem Mietgebrauch zusammenhängende Abnutzungen haftet der Mieter nicht. Hierzu zählen auch Dübel- und Bohrlöcher zur Anbringung notwendiger Einrichtungsgegenstände. Dagegen haftet der Mieter für solche Beschädigungen, die er schuldhaft verursacht hat. Dabei hat der Mieter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

## 1 Keine Haftung für übliche Abnutzungen

### 1.1 Abnutzungs- und Verschleißschäden

HaNach§ 548 BGB hat der Mieter für Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht einzustehen. Zu den Veränderungen und Verschlechterungen in diesem Sinne gehören zunächst diejenigen Abnutzungen und Verschleißerscheinungen, die im Verlauf der Mietzeit infolge des üblichen Mietgebrauchs eintreten. Hierzu zählen insbesondere

- die Abnutzung der Fußböden,
- die Verfleckung der Tapeten,
- kleinere Risse im Verputz,
- das Verblässen der Anstriche,
- altersbedingte Verformungen von Fenstern, Türen und Rollläden,
- brüchige Wasserschläuche in Bädern und Duschen sowie
- gebrauchstypische Defekte an den Sanitärgegenständen usw.

Für solche Verschlechterungen kann der Vermieter keinen Ersatz verlangen.

#### Hinweis

##### Raucher

Ein vertragswidriger Gebrauch liegt auch dann nicht vor, wenn die Wohnung aufgrund der besonderen Lebensgewohnheiten des Mieters stärker als üblich abgenutzt wird (starker Raucher, häufiger Besuch usw.).

Dasselbe gilt, wenn wegen des besonderen Gewichts der Möbel der Bodenbelag Druckspuren zeigt. Die Abgrenzung kann im Einzelfall zweifelhaft sein.

#### Hinweis

##### Pfennigabsätze

Beschädigungen von "Pfennigabsätzen" sind bei Geschäftsraum mit Publikumsverkehr vertragsgemäß; bei der Wohnraummiete dagegen nicht.

Für Schäden, die durch die Haustiere des Mieters verursacht werden, hat der Mieter immer einzustehen, und zwar auch dann, wenn ihm die Tierhaltung erlaubt worden ist. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass der Mieter im Gegenzug für die Gestattung der Tierhaltung die Haftung für eventuelle Beschädigungen durch das Tier übernimmt. Dies entspricht im Übrigen der gesetzlichen Gefährdungshaftung nach § 833 BGB.

## 1.2 Dübellöcher und ähnliche Beschädigungen

Unter **§ 538 BGB** fallen auch solche Veränderungen, die zur Herstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs vorgenommen werden, wie z.B. Bohrlöcher, soweit dies zur Anbringung notwendiger Einrichtungsgegenstände erforderlich ist (Beispiele: Spiegel über dem Waschbecken, Namensschild an der Tür, Briefkasten).

### Hinweis

#### Beschädigung von Fliesen

Auch diese Veränderungen muss der Vermieter entschädigungslos hinnehmen, und zwar auch dann, wenn hierdurch Fliesen beschädigt werden (str.).

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Mieter weitergehende Eingriffe in die Mietsubstanz vornimmt (Verdübelung der Wände zur Befestigung von Hängeschränken, Wandregalen und Einbauküchen, Verlegung von Leitungen für Waschmaschinen, Trockner und Küchengeräte). Allerdings gilt hier die Verkehrssitte, dass der Mieter die Löcher bei Vertragsende wieder beseitigen muss.

Will der Mieter über dem vorhandenen PVC-Boden einen Teppichboden verlegen, so muss er darauf achten, dass er geeignete Materialien verwendet und die richtige Verlegetechnik wählt, weil andernfalls der PVC-Boden beschädigt werden könnte (z.B. durch Klebstoffreste oder Weichmacherausscheidungen); der Mieter hat insoweit eine Informationspflicht.

Zur Verkürzung von Türblättern ist der Mieter nicht berechtigt.

## 2 Haftung für schuldhafte Beschädigungen

### 2.1 Haftungsgrundsätze

Der Mieter haftet für solche Beschädigungen, die er schuldhaft verursacht hat. Dabei hat der Mieter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten (**§ 276 BGB**).

Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt (**§ 276 Abs. 1 S. 2 BGB**). Maßgeblich ist, ob der Mieter im Umgang mit der Mietsache diejenige Sorgfalt beachtet hat, die von Mietern im Allgemeinen beachtet werden muss; es kommt nicht darauf an, ob den Mieter ein persönlicher Schuldvorwurf trifft.

Wird die Wohnung durch Hausstandsangehörige schuldhaft beschädigt, so haftet der Mieter auch dann, wenn ihn selbst kein Verschulden trifft (**§ 278 BGB**). Dieselbe Haftung trifft den Mieter von Geschäftsräumen, wenn dessen Angestellte die Räume beschädigen.

Für das Verhalten seiner Besucher haftet der Mieter nicht (str.); er ist allerdings nach **§ 536c BGB** zur Anzeige verpflichtet, wenn das Mietobjekt durch einen Besucher beschädigt wird; wird diese Verpflichtung verletzt, so kann der Vermieter aus diesem Grunde Schadensersatzansprüche geltend machen.

### 2.2 Beweislast

#### 2.2.1 Gemeinschaftlich benutzte Hausteile

Ist streitig, ob der Mieter einen Schaden an den gemeinschaftlich benutzten Hausteilen verursacht hat (Treppenhaus, Speicher, sonstige Gemeinschaftsräume), so trifft die Beweislast in vollem Umfang den Vermieter. Der Vermieter muss beweisen, dass der

Schaden von einem bestimmten Mieter verursacht und verschuldet worden ist. Eine mietvertragliche Klausel, wonach alle Mieter anteilig für Schäden an den gemeinschaftlichen Hausteilen aufkommen müssen, wenn der Verursacher nicht ermittelt werden kann, verstößt gegen § 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB und ist unwirksam (OLG Hamm, RE v. 19.5.1982, Weber/Marx, S. II/98).

## 2.2.2 Verursachung bei Wohnungsschäden

Der Vermieter muss zum einen darlegen, dass die Mietsache während der Mietzeit eine Veränderung oder Verschlechterung erfahren hat. Zu den Einzelheiten der Darlegungslast s. "Abnahme". Außerdem muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass der Schaden durch den Mietgebrauch verursacht worden ist, wozu er gegebenenfalls die Möglichkeit einer aus seinem Verantwortungs- und Pflichtenkreis herrührenden Schadensursache und/oder die Verantwortlichkeit eines anderen Mieters oder eines Dritten ausschließen muss (OLG Karlsruhe, RE v. 9.8.1984, Weber/Marx, Sammelband Nr. 20). Ein Schaden ist durch den Mietgebrauch bedingt, wenn dessen Ursache mit der Benutzung der Mietsache in Zusammenhang steht (ähnlich OLG Karlsruhe a.a.O.: wenn die Schadensursache in dem der unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut des Mieters unterliegenden Bereich gesetzt worden ist).

### Hinweis

#### Verantwortungsbereich Vermieter

Zum Verantwortungs- und Pflichtenkreis des Vermieters gehören dagegen diejenigen Schäden, die durch Alterung, Verschleiß, Baumängel, unterlassener Instandhaltung (falls diese dem Vermieter obliegt) oder das Verhalten Dritter verursacht worden sind.

In vielen Fällen wird sich bereits aus dem Schadensbild ergeben, dass die Abnutzung durch den Mietgebrauch bedingt ist (Beispiel: Flecken auf dem Teppichboden). In manchen Fällen scheidet ein Mietgebrauch als Schadensursache von vorneherein aus (Wasserrohrbruch aufgrund desolater Leitungen oder im Bereich einer dem Mieter nicht zugänglichen Stelle; vgl. auch LG Berlin, GE 1992, 1045, wonach vermutet wird, dass ein Wasserschaden baubedingt ist, wenn in dem Gebäude bereits mehrmals Wasserrohrbrüche aufgetreten sind). Gelegentlich wird die Schadensursache nicht mit Sicherheit aufzuklären sein, weil zweifelhaft ist, ob der Schaden durch einen zum Risikobereich des Vermieters gehörenden Verschleiß oder durch einen zum Risikobereich des Mieters gehörenden Fehlgebrauch bedingt ist. Beispiele: lockere Steckdosen; defekte Türschlösser; gerissene Rollladengurte; Defekt einer Gasetagenheizung (LG Berlin, ZMR 1992, 302 = GE 1993, 263). Wegen dieser Zuordnungsproblematik ist es erforderlich, dass der Vermieter im Prozess zu der Schadensursache etwas vorträgt.

#### Keine Gebrauchsschäden

Handelt es sich um einen Sachverhalt, bei dem sich kein "im Gebrauch" liegendes Risiko verwirklicht hat, so muss der Vermieter das Risiko der Unaufklärbarkeit tragen; Gleiches gilt, wenn nicht sicher auszuschließen ist, dass ein solcher Sachverhalt schadensursächlich war (grundlegend: BGH, Urteil v. 18.5.1994, XII ZR 188/92, NJW 1994, 2019; BGHZ 116, 278, 289; BGHZ 126, 124, 128; BGH, Urteil v. 19.10.1995, IX ZR 82/94, NJW 1996, 321 für Brandstiftung durch unbekanntes Täter).

Weitere Beispiele:

- Ist ungeklärt, ob die Verschmutzung einer gepachteten Kfz-Reparaturwerkstatt mit Schmierfetten, Ruß und Dreck und die Roststellen an Leitungen und Heizkörpern auf einen vertragswidrigen Gebrauch durch den Pächter oder auf eine Verletzung der dem

Verpächter obliegenden Instandhaltungspflicht zurückzuführen sind, so trifft den Verpächter die Beweislast, dass eine Vertragsverletzung des Pächters vorliegt (OLG Saarbrücken, NJW-RR 1988, 652 = WuM 1989, 134).

- Steht ein Wasserschaden in zeitlichem und örtlichem Zusammenhang mit Installations- und Renovierungsarbeiten, die der Vermieter hat durchführen lassen, und kommen als Schadensursache sowohl Manipulationen des Mieters als auch nicht mehr aufklärbare Fehlleistungen der Handwerker in Betracht, dann ist der Vermieter beweispflichtig, dass der Mieter den Schaden zu vertreten hat (LG Berlin, ZMR 1989, 22).
- Ist offen, ob eine Verstopfung des Abflussrohrs aus einem vertragwidrigen Gebrauch oder auf einem Schwachpunkt der Rohrführung beruht, so trifft den Vermieter die Beweislast (LG Kiel, WuM 1990, 499 = NJW-RR 1991, 400; ähnlich AG Schöneberg, GE 1983, 37).

### Gebrauchsschäden

Ist dagegen der Schaden durch den Mietgebrauch bedingt, so muss der Mieter beweisen, dass er nicht auf einen vertragswidrigen Gebrauch zurückzuführen ist und/oder dass ihn an dem Schaden kein Verschulden trifft (grundlegend: BGHZ 66, 349 = WuM 1978, 90; OLG Karlsruhe, a.a.O.)

Weitere Beispiele:

- Tritt auf dem Grundstück ein Ölschaden auf, so muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er während der Mietzeit alle Maßnahmen zur Verhinderung eines Ölaustritts getroffen hat (BGH, Urteil v. 3.7.1984, VI ZR 238/82, VersR 1984, 871).
- Tritt in den Pachträumen ein Brand auf und steht fest, dass die Schadensursache in einem dem Pächter allein zugänglichen Bereich gesetzt worden ist, so trägt der Pächter die Beweislast dafür, dass er den Schaden nicht zu vertreten hat (OLG Hamm, ZMR 1988, 300; ähnlich LG Mannheim, DWW 1995, 286).
- Ausbruch eines Brandes im Wohnzimmer, in dem sich zur Zeit der Entstehung des Brandes ein unbeaufsichtigtes Kind befand (AG Mannheim, DWW 1994, 253).
- Ist in der Wohnung ein Frostschaden aufgetreten, so muss der Mieter beweisen, dass er die Wasserrohre innerhalb seiner Wohnung ausreichend gegen Frost geschützt hat (AG Neukölln, GE 1988, 203).

### 2.2.3 Verschulden bei Wohnungsschäden

Der Mieter hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten (§ 276 BGB). Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt (§ 276 Abs. 1 S. 2 BGB). Maßgeblich ist, ob der Mieter im Umgang mit der Mietsache diejenige Sorgfalt beachtet hat, die von Mietern im Allgemeinen beachtet werden muss; es kommt nicht darauf an, ob den Mieter ein persönlicher Schuldvorwurf trifft. Hat sich der Vermieter gegenüber dem Mieter zum Abschluss einer Schadensversicherung verpflichtet, so kann hierin zugleich die stillschweigende Vereinbarung liegen, dass der Mieter von der Haftung für leichte Fahrlässigkeit befreit sein soll (BGH, Urteil v. 7.3.1990, IV ZR 342/88, WuM 1990, 257 für Feuerversicherung; differenzierend: BGH, Urteil v. 12.6.1991, XII ZR 17/90, WuM 1991, 486: danach besteht gem. § 80 Abs. 1 VVG die Vermutung, dass eine Feuerversicherung als Eigenversicherung abgeschlossen worden ist). Die Vermutung kann aber durch ausdrückliche Vereinbarung im Versicherungsvertrag oder durch die Umstände des Einzelfalls widerlegt werden.

Dasselbe gilt, wenn die Betriebskosten nach den mietvertraglichen Vereinbarungen auf den Mieter umgelegt werden und die Umlagevereinbarung - wie üblich - auch die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (s. "Betriebskosten") umfasst.

Die Rechtsprechung sieht in diesem Umstand eine stillschweigende Beschränkung der Haftung des Mieters für die Verursachung von Brandschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (BGH, Urteil v. 13.12.1995, VII ZR 41/95, NJW 1996, 715). Dies hat zur Folge, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter haftet, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Unter denselben Voraussetzungen geht der Ersatzanspruch auf den Versicherer über.

## Hinweis

### Einfache Fahrlässigkeit

Für einfache Fahrlässigkeit haftet der Mieter in diesen Fällen dagegen nicht. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Sache vertragswidrig genutzt hat (OLG Düsseldorf, NZM 1998, 728 betreffend die Nutzung von Gewerberaum zu Wohnzwecken).

Ist der Schaden durch einen Familienangehörigen des Mieters verursacht worden, so haftet der Mieter nur, wenn dem Familienangehörigen seinerseits der Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt (OLG Hamm, NZM 2000, 573). Vergleichbares gilt, wenn der Schaden von einem Erfüllungsgehilfen des Mieters verursacht worden ist (OLG Celle, NZM 1998, 731). In diesem Fall (nicht bei Schadensverursachung durch Familienangehörige) ist der Mieter allerdings verpflichtet, eventuelle Ersatzansprüche gegen den Erfüllungsgehilfen an den Versicherer abzutreten (OLG Celle, a.a.O.). Ist eine (nicht abrechenbare) Betriebskostenpauschale vereinbart, so kann nach der Rechtslogik nichts anderes gelten, wenn von der Pauschale auch die Kosten für die Sachversicherung umfasst werden. Bei einer Pauschalmiete ist dagegen nach wie vor die Entscheidung des BGH vom 23.1.1991 (IV ZR 284/89, ZMR 1991, 168) zu beachten. Nach dieser Entscheidung - die zu einem Leitungswasserschaden ergangen ist - genügt es für die Annahme einer Haftungsbeschränkung nicht, wenn die Versicherungskosten kalkulatorisch in der Miete enthalten sind.

Ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters sowie ein Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen hat der Mieter wie eigenes Verschulden zu vertreten. Erfüllungsgehilfen sind alle Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen, wozu Betriebsangehörige, Hausstandsangehörige, Verwandte, Besucher, Gäste, Kunden, vom Mieter beauftragte Handwerker und Transporteure gehören (allg. Ansicht; vgl. BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, NJW 1991, 1750).

### Beispiele:

- Das Fehlverhalten seiner Gäste hat der Mieter zu vertreten (AG Köln, WuM 1987, 21).
- Der Mieter haftet für einen Handwerker, der einen Teppichboden beschädigt (AG Ibbenbüren, WuM 1977, 115).
- Der Mieter muss für das Verschulden seiner Lebensgefährtin einstehen, wenn diese durch mangelnde Beaufsichtigung der Waschmaschine einen Wasserschaden verursacht (AG Tiergarten, GE 1987, 285).

Ungebetene Besucher gehören nicht zu den Erfüllungsgehilfen.

### Beispiele:

- Besucher, der die Wohnungstür gewaltsam eintritt, um sich Zutritt zur Wohnung zu verschaffen (AG Köln, WuM 1992, 118).
- Getrennt lebender Ehemann einer Mieterin, der anlässlich eines unerwünschten Besuchs die Mietwohnung beschädigt (AG Frankfurt, ZMR 1987, 471 = NJW-RR 1988, 198 = WuM 1988, 12).

Für das Verschulden von Lieferanten oder Handwerkern haftet der Mieter, wenn es sich um Erfüllungsgehilfen handelt und der Schaden in Erfüllung (und nicht nur bei Gelegenheit der Erfüllung) verursacht worden ist (BGH, a.a.O.). Für das Verhalten eines Untermieters hat der Mieter stets einzustehen. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen kann vertraglich nicht erweitert werden (BGH, a.a.O.).

Für Zufall und höhere Gewalt haftet der Mieter nicht.

#### Beispiele:

- Keine Haftung für einen Brandschaden, der dadurch entsteht, weil das Fernsehgerät des Mieters in Brand geraten ist; dies gilt auch dann, wenn der Mieter während der Sendung geschlafen hat (OLG Köln, NJW-RR 1989, 597).
- Keine Haftung, wenn das Kind eines Besuchers zur Nachtzeit einen Wasserhahn öffnet und wenn hierdurch ein Schaden in den darunter liegenden Räumen eintritt (OLG Bremen, WuM 1988, 161).
- Keine Haftung, wenn der Ehemann einer in Trennung lebenden Mieterin die Wohnungstür eintritt, um gegen den Willen der Mieterin die Wohnung zu betreten (AG Frankfurt, WuM 1988, 12).
- Keine Haftung für einen Einbruchschaden, der deshalb entstanden ist, weil der Mieter seine Codekarte für die Tiefgarage in seinem Kraftfahrzeug und nicht in seiner Wohnung aufbewahrt hat (AG Köln, WuM 1989, 169).
- Dagegen haftet der Mieter, wenn er ein fünfjähriges Kind in einem Raum unbeaufsichtigt lässt, in dem Feuerzeuge oder Streichhölzer herumliegen und das Kind einen Wohnungsbrand verursacht (AG Mannheim, DWW 1994, 253).

#### Hinweis

##### Mitverursachung durch Mangel

Der Umstand, dass die mangelhafte Beschaffenheit der Mietsache für den Eintritt des Schadens mitursächlich geworden ist, schließt die Haftung nicht schlechthin aus, es kommt aber je nach der Art des Mangels und dem Grad des Verschuldens des Mieters eine Haftungsminde rung nach [§ 254 BGB](#) in Betracht (abw. AG Ludwigshafen, WuM 1981, 12, wonach in solchen Fällen die Geltendmachung des Schadens gegen [§ 242 BGB](#) verstoßen soll).

#### 2.2.4 Schaden innerhalb der Wohnung

Die für die Höhe des Schadens maßgeblichen Tatsachen muss der Vermieter darlegen und beweisen. Die Schadenshöhe wird ermittelt, indem die konkrete Vermögenslage des Vermieters mit derjenigen verglichen wird, die ohne den Schaden gegeben wäre. Bei Beschädigung der Mietsache kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den ursprünglichen Zustand wieder herstellt ([§ 249 S. 1 BGB](#)). Stattdessen kann der Vermieter auch den zur Beseitigung des Schadens erforderlichen Geldbetrag verlangen ([§ 249 S. 2 BGB](#)).

#### Hinweis

##### Geldersatz

Hat der Vermieter den Mieter zunächst zur Schadensbeseitigung aufgefordert, so erfordert der Übergang zum Geldersatz eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ([§ 250 BGB](#)). Diese kann entfallen, wenn der Mieter zu erkennen gegeben hat, dass er der Aufforderung zur Wiederherstellung nicht Folge leisten kann oder will. Wählt der

Vermieter von vorneherein den Geldersatz, so ist eine vorherige Aufforderung zur Schadensbeseitigung nicht erforderlich.

## 2.3 Schadensumfang

### 2.3.1 Fremdreparatur

Der Vermieter kann nach seiner Wahl vom Mieter Schadensbeseitigung oder Geldersatz verlangen. Lässt der Vermieter den Schaden reparieren, so sind die Reparaturkosten erstattungsfähig. Maßgeblich ist grundsätzlich derjenige Betrag, der dem Vermieter selbst in Rechnung gestellt worden ist; es kommt also nicht darauf an, ob die Reparatur von einem anderen Unternehmer kostengünstiger ausgeführt worden wäre oder ob in der Rechnung Beträge für Reparaturversuche enthalten sind, die sich im Nachhinein als ungeeignet, ungenügend oder unwirtschaftlich erwiesen haben (BGHZ 66, 182). Entscheidendes Kriterium für den Umfang der Ersatzpflicht ist, ob der Vermieter die konkret in Auftrag gegebene Reparaturmaßnahme für erforderlich halten durfte (BGHZ 54, 85).

Die folgende Checkliste gilt für kleinere bis mittlere Reparaturmaßnahmen. Größere Aufträge, die ein spezielles Fachwissen in Bauwesen und Vertragsrecht erfordern, sollten unbedingt einem Fachmann (Architekt, Bauingenieur) übertragen werden.

#### Checkliste Reparaturmaßnahme allgemein

<input checked="" type="checkbox"/>	Schadensumfang und Instandsetzungsbedarf festgestellt Datum:
	Rücksprache mit dem Eigentümer erfolgt Datum:
	Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahme klären
	Ausschreibung erfolgt am:
	Angebotsabgabe
	Firma am:
	Firma am:
	Firma am:
	Angebotsprüfung durch Architekt/Verwalter/Eigentümer
	Information an die Mieter mit Schreiben vom:
	vorbereitende Maßnahmen für die Baumaßnahme
	Überwachung der Arbeiten:
	Bereitstellung der Geldmittel erfolgt am:
	Abnahme der Arbeiten am:
	Rechnungsprüfung erfolgt
	Zahlung der Rechnung am:

#### Reparatur teurer als Ersatz

Gibt der Vermieter eine Reparatur in Auftrag, obwohl zu erkennen ist, dass deren Kosten höher sind als die Kosten der Ersatzbeschaffung, so schuldet der Mieter nur die Ersatzbeschaffungskosten (§ 254 Abs. 2 BGB).

### 2.3.2 Eigenreparatur

Verfügt ein Wohnungsunternehmen über einen eigenen Reparaturbetrieb, so können nur die tatsächlichen Aufwendungen zuzüglich eines Anteils an den Gemeinkosten verlangt werden (BGHZ 54, 88). Ein privater Vermieter hat Anspruch auf Ersatz der Materialaufwendungen und auf Vergütung der geleisteten Arbeitszeit. Diese Vergütung wird häufig auf 5,11 EUR bis 7,67 EUR pro Stunde geschätzt. Die ansonsten üblichen Reparaturkosten einschließlich der Mehrwertsteuer kann der Vermieter dann verlangen, wenn er selbst einen Betrieb unterhält, der sich mit Reparaturen der infrage stehenden Art befasst.

### 2.3.3 Ersatzbeschaffung

Ist eine Reparatur nicht möglich oder unwirtschaftlich, so kann der Vermieter die Kosten für eine Ersatzbeschaffung des beschädigten Gegenstands verlangen.

#### Hinweis

##### Abzug "Neu für Alt"

Die Höhe des Ersatzanspruchs ist um den Wert des Vorteils reduziert, der dem Vermieter dadurch zufließt, dass dieser anstelle des alten Gegenstands eine neue Sache erhält.

Die Höhe des Abzugs bemisst sich nach dem Neuwert des Gegenstands einerseits und nach dessen mutmaßlicher Lebensdauer andererseits. Es ist also eine Art "Abschreibung" vorzunehmen, wobei allerdings nicht auf Gesichtspunkte des Steuerrechts zurückgegriffen werden soll. Unter Umständen kann der Ersatzanspruch völlig entfallen, wenn die beschädigte Sache infolge ihres Alters und der langjährigen Abnutzung ohnehin hätte ersetzt werden müssen (z.B. 20 Jahre alter Teppichboden).

### 2.3.4 Weitere Schadenspositionen

Außerdem sind erstattungsfähig:

- Kosten, die dadurch entstehen, dass der Vermieter zur Finanzierung der Schadensbeseitigung einen Kredit aufgenommen hat;
- Kosten eines Rechtsanwalts;
- Kosten für die Beweissicherung einschließlich der Kosten für einen Sachverständigen, falls zur Schadensabwicklung besonderer Sachverstand erforderlich ist.

#### Hinweis

##### Zeitaufwand umsonst

Der mit der Schadensabwicklung verbundene Zeitaufwand ist nicht erstattungsfähig.

## 2.4 Geltendmachung des Schadens und Schadensbeseitigung

Der Anspruch auf Geldersatz setzt nicht voraus, dass der Vermieter dem Mieter zuvor Gelegenheit zur Schadensbeseitigung gegeben hat; **§ 326 BGB** gilt nicht. Hat der Vermieter den Mieter aber zunächst zur Schadensbeseitigung aufgefordert, so setzt der Übergang vom Wiederherstellungsanspruch zum Schadensersatzanspruch voraus, dass der Vermieter zur Herstellung einen angemessene Frist mit der Erklärung bestimmt, dass er die Herstellung nach dem Ablauf der Frist ablehne (**§ 250 BGB**). Die Fristsetzung kann entfallen, wenn der Mieter zu erkennen gegeben hat, dass er der Aufforderung zur Wiederherstellung nicht Folge leisten kann oder will.



Verlangt der Vermieter Schadensersatz in Geld, so ist er bei fortdauerndem Mietverhältnis auch verpflichtet, den Schaden zu beseitigen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Ist das Mietverhältnis beendet, so kann der Schadensersatzanspruch auch auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen berechnet werden. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Schaden zu beseitigen (BGHZ 61, 58); vielmehr bleibt es ihm überlassen, ob er die Räume herrichten lässt oder ob er sie in beschädigtem Zustand weitervermietet.

### Checkliste technische Bestandsaufnahme

<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung des Eigentümers eingeholt
	Beteiligte festgelegt
	Eigentümer
	Handwerker
	Mieter
	Hausmeister
	Termin festgelegt
	Termin allen Beteiligten bestätigt      schriftlich      telefonisch
	Begehungsplan vorbereitet
	Begehungsprotokoll erstellt
	Protokoll geprüft
	Protokoll an die Beteiligten versandt
	Instandsetzungsplan erstellt
	Instandsetzungsplan an den Eigentümer übergeben
	weiter mit Checkliste Fristenplan für Instandsetzungsarbeiten

### Checkliste Fristenplan Instandsetzung

<input checked="" type="checkbox"/>	Fristenplan für die Instandsetzungsmaßnahmen vorbereitet
	Fristenplan mit technischem Fachpersonal abgesprochen
	Fristenplan mit dem Eigentümer erörtert
	Instandsetzungsmaßnahmen mit dem Eigentümer vereinbart
	Termine für Instandsetzungsmaßnahmen auf Wiedervorlage
	Termine dem Eigentümer schriftlich bestätigt
	Termine für die Bereitstellung der Geldmittel schriftlich bestätigt
	Weitergeleitet an Checkliste Auftragserteilung
	Auftrag 1:
	Auftrag 2:
	Auftrag 3:
	Auftrag 4:

## 2.5 Kündigung

Zur Kündigung wegen einer Beschädigung der Mieträume s. "fristlose Kündigung" und "ordentliche Kündigung". S. im Übrigen auch: "Abnahme", "Beweissicherung", "Feuchtigkeit", "Obhutspflicht".