

Schönheitsreparaturen: Wie Du mir, so ich Dir!

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Freitag, 30. Januar 2009

Vermieter sind verpflichtet, ihrem Mieter eine Frist einzuräumen, wenn dieser die Wohnung bei Auszug nicht vertragsgerecht übergeben hat. Dieses berührt jedoch nicht ... [Quelle: Rechtsanwältin Hildegard Schneck]
Vermieter sind verpflichtet, ihrem Mieter eine Frist einzuräumen, wenn dieser die Wohnung bei Auszug nicht vertragsgerecht übergeben hat. Dieses berührt jedoch nicht den Schadenersatzanspruch des Vermieters gegenüber diesem Mieter. [Quelle: Rechtsanwältin Hildegard Schneck]

Aktuelle Entscheidung im Mietrecht des Kammergerichts Berlin Az.: 8 U 38/06 (30.10.2006)

Die Rückgabe der Wohnung durch den Mieter an den Vermieter bei Beendigung des Mietvertrages, ohne dass der Mieter die vertraglich übernommenen notwendigen Schönheitsreparaturen erledigt hat, berechtigt den Vermieter nicht, diese Arbeiten nunmehr selbst vorzunehmen und die dafür angefallenen Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen bzw. mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch verrechnen.

Der Vermieter ist zunächst verpflichtet, dem Mieter unter Fristsetzung von mindestens 2 Wochen Gelegenheit zu geben, die Vornahme nachzuholen. Dabei muss der Vermieter die fälligen Schönheitsreparaturen benennen und auf die Folgen der Fristversäumung hinweisen, wonach der Vermieter zur Ersatzvornahme berechtigt ist und die dafür entstehenden Kosten vom Mieter fordern kann.

Eine Ausnahme vom Erfordernis der Fristsetzung ist nur entbehrlich, wenn der Mieter die Vornahme der Schönheitsreparaturen bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat. Ein vertraglicher Ausschluss des Schriftformerfordernisses ist ebenfalls ungültig, jedenfalls im Rahmen formularmäßig verwendeter Klauseln.

Unabhängig davon kann aber ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter bestehen, wenn aufgrund der fehlenden Durchführung der Schönheitsreparaturen dem Vermieter ein Mietausfall entsteht, weil er die Wohnung nicht weitervermieten kann. Soweit der Nachmieter den Vermieter in Anspruch nimmt, weil er die Wohnung nicht rechtzeitig beziehen kann (beispielsweise Hotelkosten, Lagerkosten für Möbel), sind diese ebenfalls vom Mieter zu ersetzen.

Rechtsanwältin Hildegard Schneck, Redaktion Rechtliches

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.