

RA Kristian Friedenhagen: Schadensersatz nach unterlassenen Schönheitsreparaturen

Im Mietrecht gilt der Grundsatz: Wenn der Mieter bei Vertragsende das Mietobjekt schadhaft und verwohnt zurückgibt, kann der Vermieter unter Umständen Schadensersatz verlangen. Hierbei muss der Vermieter aber die Formalien beachten, wie das Kammergericht Berlin festgestellt hat. Lesen Sie was Wohnungswirtschaft-heute-Autor RA Kristian Friedenhagen dazu schreibt.



Zieht ein Mieter aus, ohne Schönheitsreparaturen auszuführen, muss der Vermieter ihm grundsätzlich eine Nachfrist setzen, bevor er Schadensersatz verlangen darf. Die Nachfristsetzung ist nur dann entbehrlich, wenn der Mieter ausdrücklich die Ausführung von Schönheitsreparaturen abgelehnt hat oder die Mieträume in einem völlig verwohnten, katastrophalen und abgewirtschafteten Zustand zurücklässt. Kammergericht (Berlin), Beschluss vom 09.06.2008 – 12 U 183/07

Grundsätzlich Nachfrist setzen

Kristian Friedenhagen ist Rechtsanwalt in der Immobilienkanzlei Breiholdt & Voscherau. Er betreut miet- und wohnungseigentumsrechtliche Mandate.

Was war geschehen?

Ein Mieter kündigt fristgerecht seinen Mietvertrag. Der Mieter zieht aus, ohne Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Vermieter lässt daraufhin die Schönheitsreparaturen durchführen, ohne dem Mieter zuvor eine Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zu setzen, und verlangt vom Mieter Ersatz der Kosten. Sowohl das Landgericht Berlin als auch das Kammergericht weisen die Klage des Vermieters auf Kostenersatz ab.

Aus rechtlicher Sicht

Vermieter und Hausverwaltungen müssen in Fällen unterlassener Schönheitsreparaturen unbedingt die Formalien beachten. In der Regel enthalten Mietverträge eine so genannte Schönheitsreparaturklausel, nach welcher der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Vertragslaufzeit ausführt. Das Kammergericht hat die Fälligkeit der Schönheitsreparaturen in einem Urteil vom 28.04.2008 (Az. 8 U 154/07) wie folgt festgehalten: „Grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen fällig, wenn die Dekoration verbraucht bzw. abgenutzt ist, sich die Räume in einem mangelhaften, das heißt nicht mehr zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden.“

Gibt der Mieter nun die Räume in einem solchen Zustand an den Vermieter zurück, so verletzt er zwar seine vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. Der Vermieter darf aber trotzdem erst Schadensersatz vom Mieter verlangen, wenn er dem Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen eine Nachfrist gesetzt hat und diese Frist abgelaufen ist. Mit anderen Worten: Der Mieter soll vom Vermieter noch einmal eine Chance bekommen, die Arbeiten selbst durchzuführen oder von einem eigenen Handwerker durchführen zu lassen.

Chance für Mieter

Versäumt der Vermieter eine Nachfristsetzung und führt die Arbeiten gleich selbst aus, kann er nur im Ausnahmefall verlangen seine Kosten zu ersetzen, etwa bei einer so genannten „ernsthaften und endgültigen Erfüllungsverweigerung“ des Mieters. Erklärt der Mieter ausdrücklich und nachweislich „Ich werde keine Schönheitsreparaturen ausführen.“, kann von einer „Erfüllungsverweigerung“ ausgegangen werden. Wenn der Mieter die Mieträume aber ohne ausdrückliche Verweigerung unrenoviert zurückgibt, wird die Sache schwieriger.

Gründe des Gerichts

Das Kammergericht bestätigt zunächst die Grundregel: Führt der Mieter am Vertragsende die fälligen Schönheitsreparaturen nicht aus, dann muss der Vermieter ihn zur Ausführung der Arbeiten auffordern und ihm eine Nachfrist setzen.

Der Vermieter hatte dies versäumt und berief sich nun darauf, dass der Mieter durch die völlig unrenovierte Rückgabe unmissverständlich zum Ausdruck gebracht habe, dass er jegliche Arbeiten ablehne. Das Kammergericht führt hierzu aus, eine „Erfüllungsverweigerung“ könne nur dann im Auszug des Mieters liegen, wenn dieser ohne jegliche Renovierungsarbeiten ausziehe, obwohl das Mietobjekt „offensichtlich völlig verwohnt und in einem abgewirtschafteten, katastrophalen Zustand ist“. Die Anforderungen an diese Feststellung dürften sehr hoch sein. Entsprechend bezweifelt das Kammergericht im vorliegenden Fall einen ausreichend „katastrophalen Zustand“. Im Ergebnis weist das Kammergericht die Klage des Vermieters ab.

Praxishinweis

Der Fall zeigt erneut auf, dass Vermieter und Hausverwaltungen die Pflicht zur Nachfristsetzung unbedingt beachten müssen. Auch in Fällen eines besonders schlechten Rückgabebezustands des Mietobjekts sollte dem Mieter eine Nachfrist gesetzt werden, bevor der Vermieter selbst Arbeiten beauftragt. Falls der Vermieter die Nachfristsetzung aber einmal versäumt hat, sollte er prüfen, ob er einen völlig verwohnten und katastrophalen Zustand der Räume bei der Rückgabe nachweisen kann, um auch ohne Nachfristsetzung Schadensersatz verlangen zu können.

RA Kristian Friedenhagen

www.breiholdt-voscherau.de