

MIETRECHT ZU THEMA AUSZUG

Gibt's Schadensersatz?

Nach dem Auszug unseres Mieters hat dieser Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt. Wie gehen wir damit um?

ROBERT M. (62), GRAFRATH

Rechtsanwalt
Rudolf Stürzer,
Vorsitzender
von Haus und
Grund Mün-
chen, gibt dazu
folgende Hin-
weise: „Hat der
Mieter bei Be-
endigung des



Mietverhältnisses vertraglich vereinbarte und fällige Schönheitsreparaturen nicht vollständig, unsachgemäß oder überhaupt nicht durchgeführt, kann der Vermieter statt der Durchführung der Schönheitsreparaturen auch Schadensersatz in Geld verlangen. Der Schadensersatzanspruch setzt jedoch voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist gesetzt hat, d.h. dem Mieter Gelegenheit zur Nachbesserung oder Nachholung unterlassener Schönheitsreparaturen gegeben hat.

Das Schreiben, mit dem der Mieter unter Fristsetzung zur Nachbesserung aufgefordert wird, muss nicht, sollte aber einen Hinweis auf die Rechtsfolgen enthalten (Schadensersatz wegen Nichterfüllung). Dieser Schadensersatzanspruch des Vermieters setzt nicht voraus, dass der Vermieter die Arbeiten auch tatsächlich ausführen hat lassen. Schadensersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen kann der Vermieter auch auf Basis eines Kostenvoranschlags verlangen. Im Mietrecht ist eine solche fiktive Berechnung zulässig. Das ist sie übrigens auch dann, wenn der Vermieter bereits mit der Ausführung entsprechender Arbeiten begonnen hat.“

Symbolfoto: Patrick Pleul/dpa