

Der Vermieter darf nicht einfach die Rechnung schicken

SERIE Schönheitsreparaturen müssen Vermieter und Mieter vereinbart haben.

SERIE

EIN PROBLEM? EXPERTEN-RAT IN ALLEN LEBENSLAGEN

VON ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Wann hat der Vermieter Anspruch auf Schönheitsreparaturen in seiner vermieteten Wohnung? Voraussetzung für eine Verpflichtung des Mieters ist eine wirksame Vereinbarung dieser Maßnahmen. Hier setzt die Rechtsprechung sehr strenge Maßstäbe an. Viele Vereinbarungen sind unwirksam. Sofern eine wirksame Vereinbarung über Schönheitsreparaturen im Mietvertrag enthalten ist, die Mietsache renovierungsbedürftig ist und keine Ausnahmetatbestände eingreifen, hat der Vermieter Anspruch auf Schönheitsreparaturen.

Der Vermieter darf nicht einfach die Schönheitsreparaturen durchführen und dem Mieter die Rechnung präsentieren. Zunächst muss der Vermieter dem Mieter eine angemessene Nachfrist setzen, um die Leistungen auszuführen. Dabei muss der Vermieter Raum für Raum vorgeben, welche Maßnahmen im Einzelnen zu treffen sind.

Die pauschale Aufforderung, Malerarbeiten durchzuführen, genügt nur dann, wenn in sämtlichen Räumen Handlungsbedarf besteht. Die Frist bestimmt sich je nach Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten. Dem Mieter sollte angekündigt werden, dass eine Leistung von ihm abgelehnt wird, wenn er die Arbeiten bis zu dem genannten Zeitpunkt nicht erbringt.

Der Mieter muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass im Weigerungsfalle die Leistung auf seine Kosten durch Dritte durchgeführt und diese Kosten als Schadensersatz geltend gemacht werden.

Falle 1 – Dokumentation: Der Vermieter sollte vor den Schönheitsreparaturen den Zustand des Objektes dokumentieren. Video- und Fotoaufnahmen

sind hier geeignet. Sofern Handwerker für die Schönheitsreparaturen herangezogen werden, sollten deren Nachname, Vorname und Adresse notiert werden, um gegebenenfalls auch Fachleute als Zeugen zu haben.

Falle 2 – Verweigerung der Rückgabe: Vermieter machen häufig den Fehler, dass sie wegen des schlechten Zustands eines Mietobjektes die Rücknahme verweigern. Wenn die Wohnung noch mit Mobiliar vollgestellt ist, kann der Vermieter tatsächlich eine Rückgabe des Objekts ablehnen. Wenn dagegen der Zustand der Wohnung nicht vertragsgerecht ist, beispielsweise Beschädigungen vorhanden sind oder Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt wurden, so darf der Vermieter dies nicht tun. Er begibt sich sonst in Annahmeverzug.

Dies hat Nachteile, da der Mieter die Mietsache nicht „vorenthält“. Dies bedeutet, dass der Vermieter seine Nutzungsentschädigung verliert. Voraussetzung für die Nutzungsentschädigung ist es, dass der Mieter das Mietobjekt nicht herausgeben möchte. Wenn der Vermieter aber nicht bereit ist, das Mietobjekt entgegen zu neh-

men, kann der Mieter nichts machen.

Der Vermieter muss sonst alternativ nachweisen, dass ein Verzugsschaden vorliegt, das heißt, dass er bei ordnungs- und vertragsgemäßer sowie rechtzeitiger Ausführung einen Nachmieter gehabt hätte, der sofort eingetreten wäre.

Richtig muss der Vermieter im Rückgabeprotokoll den Zustand dokumentieren und dann entsprechend den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung auffordern. Auf diese Weise behält der Vermieter seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung und kann gleichzeitig die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen durchsetzen.

Falle 3 – Verjährung: Ab dem Moment, in dem der Vermieter den Besitz an dem Mietobjekt wieder erlangt hat (Schlüsselübergabe), tickt die Uhr der Verjährung. Der Vermieter hat sechs Monate Zeit, seinen Anspruch gerichtlich durchzusetzen. Verstreichen die sechs Monate, ist der Anspruch verjährt. Der Vermieter kann dann allenfalls – wenn eine Kautions vorhanden ist – mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen.

UNSER EXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.



Andreas Stangl

► **Stangl ist Autor** in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.
► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; Internet: www.kanzlei-amsteinmarkt.de.

Falle 4 – Nicht geschuldete Schönheitsreparatur: Vermieter müssen vorsichtig sein, wenn sie vom Mieter Schönheitsreparaturen fordern, die vertraglich nicht geschuldet sind. Stellt sich nämlich nachträglich heraus, dass die Maßnahme nicht gerechtfertigt war, stehen dem Mieter gegenüber dem Vermieter Aufwendungsersatzansprüche zu.