

Auch bei fehlerhafter Endrenovierung Mängel konkret bezeichnen

Vermieter droht Anspruchsverlust

Führt der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht durch, so wandelt sich der gegen ihn gerichtete Anspruch auf Vornahme der Arbeiten nur unter strengen Voraussetzungen in einen auf Geldzahlung gerichteten Schadensersatzanspruch um. Ein wesentliches gesetzliches Erfordernis (§ 281 Abs. 1 BGB), bei dem den Vermietern immer wieder Fehler unterlaufen, ist die spezifizierte an den Mieter gerichtete Forderung, genau bezeichnete Renovierungsarbeiten durchzuführen. Der Vermieter muss

die konkreten Mängel darlegen und den beanstandeten Zustand beschreiben, damit der Mieter erkennen kann, inwieweit er seine vertraglichen Pflichten erfüllt hat (KG Urteil vom 22.01.2007, Az.: 12 U 28/06 – Das Grundeigentum 2007, 781). Wird dem nicht entsprochen, so droht dem Vermieter wegen der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten, die mit der Rückgabe der Wohn- oder Gewerberäume zu laufen beginnt (§ 548 Abs. 1 BGB), der Verlust der Ansprüche wegen einer unterlassenen Endrenovierung. Das KG hat mit

Urteil vom 22.11.2007 (a. a. O.) zu der Frage Stellung genommen, ob der Vermieter zu der spezifizierten Leistungsaufforderung auch dann verpflichtet ist, wenn der Mieter vor dem Auszug bereits mangelhafte Schönheitsreparaturen vorgenommen hat. Das Gericht vertritt die Ansicht, dass ebenfalls in diesem Fall der bloße Hinweis, die Renovierung sei nicht fachgerecht, nicht genüge. Diese Angabe stelle nämlich keine Beschreibung des Mangels, sondern nur das Ergebnis einer Bewertung dar. *Dr. Hans-Herbert Gather*