von Rechtsanwalt **Max-Lion Keller**, LL.M. (IT-Recht)

Fälligkeit der Schönheitsreperaturen bei Mietvertrag

Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreperaturen übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters, sofern kein Fristenplan vereinbart ist, fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht; darauf, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an. (BGH, Urt. v. 6.4.2005 - VIII ZR 192/04 (LG Berlin)

Sachverhalt

Der Beklagte ist seit 1958 Mieter einer Wohnung der Klägerin. Im Mietvertrag hatte der Beklagte die Schönheitsreparaturen für die Wohnung übernommen. Mit einem Schreiben vom März 2003 forderte die Klägerin den Beklagten vergeblich auf, die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen nun auch vorzunehmen. Nach einem Angebot einer Fachfirma vom April 2003 ist für die Durchführung der bisher nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen ein Kostenaufwand von 13.377,24 Euro erforderlich.

Problem

Hat die Klägerin gegenüber dem Beklagten einen Anspruch auf einen Kostenvorschuss in der gennanten Höhe?

Lösung des Bundesgerichtshof

Nach dem BGH wird beim Fehlen eines Fristenplans für die Durchführung von Renovierungsarbeiten ein entsprechender Anspruch des Vermieters dann fällig, wenn objektiv ein Renovierungsbedarf besteht, und zwar unabhängig davon, ob die Mietwohnung bereits in ihrer Substanz gefährdet ist.

Autor:
RA Max-Lion Keller, LL.M. (IT-Recht)
Rechtsanwalt

Copyright © | **IT-Recht Kanzlei München** | Alter Messeplatz 2 | 80339 München | **Tel.** + 49 (0)89 13014330 | **Fax** +49 (0)89 130143360