



## Die Nachfrist bei Ende des Mietvertrages

### Ohne Nachfrist kein Geld

Eines der häufigsten Probleme im Mietrecht stellt sich, wenn der Mieter die Wohnung mangelbehaftet zurückgegeben hat. Oft befinden sich noch Dübellöcher in den Wänden, der Teppichboden ist nicht gereinigt, eventuell tatsächlich nach dem Mietvertrag geschuldete Schönheitsreparaturen sind nicht oder unfachmännisch ausgeführt. Unter Umständen hat der Mieter sogar etwaige Einrichtungen in der Wohnung belassen, statt sie zu entfernen.

Viele Vermieter beseitigen sämtliche Mängel, da ja die Wohnung dem neuen Mieter überlassen werden soll.

Damit verliert der Vermieter jedoch die Möglichkeit, die ihm durch die Schadensbeseitigung entstandenen Kosten dem Mieter anzulasten und mit einer etwa bei Mietbeginn geleisteten Kautionszahlung zu verrechnen.

### Nachfrist Voraussetzung für Schadensersatzanspruch

Voraussetzung für einen Anspruch in Geld, den der Mieter zu erstatten hätte bzw. der mit der bei Mietbeginn geleisteten Sicherheit zu verrechnen wäre, ist nämlich dass der Mieter zunächst vergeblich aufgefordert wurde, die Mängel zu beheben.

Denn nach §§ 281 bis 283 BGB kann auch der Vermieter Schadensersatz statt der Leistung nur fordern, wenn er vorher dem Mieter erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat. Dies bedeutet im konkreten Fall, dass der Mieter, der bei Mietende Schäden in der Wohnung hinterlässt, zunächst unter Nachfristsetzung mit Schadensersatzandrohung aufzufordern ist, die detailliert und konkret bezeichneten Mängel fachmännisch zu entfernen.

War der Mieter z.B. aufgrund einer wirksamen Klausel im Mietvertrag verpflichtet, nun zum Mietende Schönheitsreparaturen fachmännisch auszuführen, hat dies aber unterlassen oder aber z.B. nur mangelhaft vorgenommen, ist ihm Gelegenheit zu geben, diese Mängel zunächst zu beseitigen, bevor der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mängelbehebung veranlassen kann.

Dabei sollte konkret angegeben werden, dass z.B. die fälligen Schönheitsreparaturen in Küche und Bad überhaupt nicht ausgeführt wurden und die Malerarbeiten im Schlafzimmer deshalb unfachmännisch sind, weil sich zwischenzeitlich die Tapete von der Wand löst, überlappend geklebt wurde oder aber fleckig gestrichen wurde.

Das Gleiche gilt für etwaige andere Mängel, die der Mieter bei Mietende hinterlassen hat. Wurden z.B. Dübellöcher nicht fachmännisch verschlossen, sollte konkret angegeben werden, in welchem Raum an welcher Wand wie viele Dübellöcher nicht oder nur unfachmännisch verschlossen wurden. Das Gleiche gilt für den Fall, dass der mitvermietete Teppichboden erhebliche Verunreinigungen aufweist, die nicht auf eine normale Abnutzung zurückzuführen sind. Weist der Teppichboden z.B. einen großen Rotweinfleck auf, sollte auch dies in einer entsprechenden Aufforderung konkret bezeichnet werden.

Ebenso ist mit etwaigen Einrichtungen zu verfahren wie der vom Mieter eingebrachte Laminatboden oder die Deckenlampe, die der Mieter bei Mietende trotz entsprechender vertraglicher Vereinbarung nicht fachmännisch entfernt hat.

Sodann ist dem Mieter eine angemessene Frist zur Nachbesserung zu setzen. Dabei sollte möglichst der Terminus „Nachfrist“ verwendet werden.

Diese Nachfrist sollte ca. zwei bis drei Wochen betragen, wobei der Postweg berücksichtigt werden sollte.

Des weiteren sollte darauf hingewiesen werden, welche Rechtsfolgen bei Versäumen dieser Nachfrist entstehen.

So könnte eine entsprechende Formulierung lauten: „Zur Beseitigung der dargelegten Mängel wird Ihnen eine Nachfrist bis zum .... 2009 gesetzt. Nach fruchtlosem Ablauf dieses Termins werden die Mängel auf Ihre Kosten beseitigt und die Kosten mit der bei Mietbeginn geleisteten Sicherheit verrechnet.“

### **Ablauf der Nachfrist**

Erst nach fruchtlosem Ablauf dieser gesetzten Nachfrist kann sodann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mängelbeseitigung veranlassen.

Der Schadenersatz umfasst dabei auch etwaige Mietminderungen, die ein neuer Mieter gegenüber dem Vermieter geltend macht, weil die Wohnung infolge der vom früheren Mieter hinterlassenen Mängel nicht in vollem Umfang nutzbar war.

Regelmäßig ist jedoch der neue Mieter nicht daran gehindert die Wohnung zu nutzen, wenn der bisherige Mieter z.B. Schönheitsreparaturen in einigen Räumen nur unfachmännisch ausgeführt hat. Er ist allenfalls gehandicapt aber eben nicht gehindert, in die Wohnung einzuziehen und kann daher allenfalls die Miete mindern.

Den geminderten Betrag kann der Vermieter sodann vom bisherigen Mieter erstattet verlangen, wenn dieser schuldhaft die Wohnung mangelbehaftet zurückgegeben hat.

### Nachfrist entbehrlich

Der o.g. Nachfristsetzung mit Schadenersatzandrohung bedarf es nach § 281 Abs. 2 BGB dann nicht, wenn der Mieter die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert hat.

Während der BGH eine solche Erfüllungsverweigerung bereits dann angenommen hat, wenn der Mieter durch sein Verhalten vor Vertragsbeendigung eindeutig zum Ausdruck bringt, dass er seinen vertraglich übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommen wird und lediglich das Mietobjekt bei Vertragsende räumt, ohne z.B. die geschuldeten Schönheitsreparaturen auszuführen. Hier wäre eine Nachfristsetzung überflüssig und damit entbehrlich. Die Instanzgerichte gehen demgegenüber regelmäßig nur dann von einer endgültigen Erfüllungsverweigerung aus, wenn eine solche eindeutig vom Mieter erklärt wurde. Dies sollte für den Fall weitergehender gerichtlicher Auseinandersetzung unter Beweis gestellt werden können.

Häufig zieht der Mieter jedoch aus, ohne eindeutig vorher mitzuteilen, dass er nicht bereit ist, die geschuldeten Schönheitsreparaturen auszuführen. Auch in solch einem Verhalten kann jedoch eine endgültige Erfüllungsverweigerung liegen, so dass es einer Nachfristsetzung mit Schadenersatzandrohung nicht mehr bedarf.

Dies setzt aber voraus, dass der Vermieter den Mieter bereits vor Auszug darauf hingewiesen hat, welche Arbeiten im einzelnen zum Mietende vom Mieter auszuführen sind. Hat der Vermieter dem Mieter daher konkret mitgeteilt, welche Mängel bis zum Mietende fachmännisch zu beheben sind, ohne dass der Mieter diese tatsächlich zum Mietende ausgeführt hat, kann auch darin eine endgültige Erfüllungsverweigerung liegen.

Ebenso kann eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegen, wenn der Vermieter den Mieter vor Auszug auf die zu beseitigenden Mängel hingewiesen hat, dieser ohne Angabe seiner neuen Anschrift das Objekt sodann zurückgibt.

Da jedoch die Amts- und Landgerichte erfahrungsgemäß erheblich strengere Anforderungen an eine endgültige Erfüllungsverweigerung stellen, sollte der Vermieter stets den Mieter unter Nachfristsetzung mit Schadenersatzandrohung zur Mängelbehebung auffordern. Gegebenenfalls kann

dieses Schreiben zunächst an die bisherige Anschrift des Mieters gesandt werden in der Hoffnung, dass dieser einen Nachsendeantrag bei der Post gestellt hat. Auch sollte der Vermieter über das Einwohnermeldeamt versuchen, die neue Anschrift in Erfahrung zu bringen.

Hat der Mieter dem gegenüber bei Mietende Zweifel daran geäußert, überhaupt zu einer Mängelbeseitigung verpflichtet zu sein, stellt dies keine Erfüllungsverweigerung dar mit der Folge, dass eine Nachfristsetzung mit Schadenersatzandrohung nicht entbehrlich wird.

Da außerdem im Streitfall den Vermieter die Beweislast dafür trifft, dass der Mieter ernsthaft und endgültig die Mängelbeseitigung verweigert hat, sollte zur Vermeidung etwaiger Nachteile im anschließenden gerichtlichen Verfahren stets eine Nachfristsetzung mit Schadenersatzandrohung erfolgen.

### **Verjährung**

Zum Abschluss wird betont, dass die Ansprüche wegen Veränderung und Verschlechterung der angemieteten Sache innerhalb von sechs Monaten seit Rückgabe der Wohnung verjähren und die Verjährung nur durch Klageerhebung gehemmt werden kann.

Vor Ablauf dieser Verjährungsfrist ist auch eine etwaig bei Mietbeginn geleistete Sicherheit abzurechnen. Sollte diese nämlich nicht ausreichend sein, ist der Differenzbetrag ebenfalls vor Ablauf der Verjährungsfrist gerichtlich geltend zu machen.

Für Fragen wenden Sie sich vertrauensvoll an Haus und Grund Düsseldorf.

U. Beisheim