



## Fiktiver **Schadensersatz** bei **unterlassener Schönheitsreparatur** nach beende-tem Mietverhältnis

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall war ein Mieter nach dem Mietvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Vermieter von seinem Mieter Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Diesen berechnete er auf Grundlage eines Kostenvoranschlags. Der Mieter war jedoch der Auffassung, dass der Vermieter keine fiktive Höhe als Schadensersatz verlangen kann.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH können Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung im Mietrecht auch mit den für die Instandsetzung oder -haltung der Mietsache erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen werden.

Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter vom Mieter einen Vorschuss in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten verlangen, wenn sich der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug befindet. Solche Vorschussansprüche bestehen allerdings nicht mehr nach Ende des Mietverhältnisses.