

Bei Mängeln darf der Mieter weniger zahlen

ALLTAGSRECHT Allerdings sind dabei viele Dinge zu beachten. Das Wichtigste: Der Vermieter muss über den Mangel informiert werden.

SERIE

EIN PROBLEM? EXPERTEN-RAT IN ALLEN LEBENSLAGEN

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Viele Mieter wissen nicht, wie sie sich bei Mängeln in der Wohnung verhalten sollen, insbesondere, welche Rechte sie überhaupt haben. Vermieter dagegen sind häufig überrascht, dass sie plötzlich mit Forderungen des Mieters überzogen werden, ohne an den behaupteten Mangel „Schuld“ zu sein.

Von einem Mangel nach dem Gesetz gemäß § 536 BGB spricht man, wenn die Mietsache mit einem Fehler behaftet ist, der die Gebrauchstauglichkeit einschränkt oder aufhebt. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Der Mangel muss erheblich sein

Daraus ergibt sich, dass nicht jede Erscheinung im Objekt automatisch einen Mangel im Rechtssinn darstellt. Es gibt eine „Erheblichkeitsschwelle“.

Das wichtigste, was der Mieter tun muss, ist es, umgehend beweisbar den Vermieter über den Mangel zu informieren. Die Mängelanzeige ist eine Pflicht des Mieters. Versäumt er dies, kann er grundsätzlich nachträglich nicht behaupten, er sei zur Zahlung der Miete nicht verpflichtet, weil schon seit einem Jahr Schimmel in der Wohnung ist. Wenn der Vermieter davon nichts weiß, kann er eine Mängelbehauptung auch nicht abstellen. Nur dann, wenn auch bei einer Anzeige der Mangel nicht zu beseitigen ist, wäre die Anzeige keine Voraussetzung für die Geltendmachung von Mängelrechten.

Falsche Flächenberechnung

Ein Beispiel wäre hierfür eine nachteilige Flächenabweichung zu Lasten des Mieters. Auch wenn der Mieter die Anzeige sofort getätigt hätte, hätte der Vermieter nicht die Fläche der Wohnung erweitern können. Bei Schimmel in der Wohnung, Lärm im Haus muss der Mieter dagegen den Vermieter informieren.

Reagiert der Vermieter nicht, hat der Mieter verschiedene Möglichkeiten, seine Rechte durchzusetzen. Dies beginnt mit der Mietkürzung (=Minderung), finanziellen Ausgleich (=Schadensersatz) über die Ersatzvornahme (=Eigenreparatur) bis hin zur Instandhaltungsklage und außerordentlich fristlosen Kündigung.

Wann tritt eine Minderung ein?

Eine Minderung der Miete tritt grundsätzlich kraft Gesetz ein. Die Minderung ist unabhängig davon, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat oder ob er sich um die Beseitigung bemüht, sondern sie tritt dann ein, wenn der Mangel besteht und dem Vermieter angezeigt wurde. Die Verteidigung des Vermieters, er könne für den Baulärm im Nachbarhaus nichts, hilft also nicht weiter. Der Mieter zahlt Miete für die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Wohnung. Ist dieses Verhältnis gestört, ist die Miete nur reduziert zu zahlen. Die Minderung bezieht sich stets auf die Bruttomiete, also auf die Miete einschließlich der Betriebskosten. Eine gewisse Hilfe bieten hier zahlreiche Minderungstabellen, die in Büchern oder im Internet veröffentlicht sind. Hier ist allerdings Vorsicht geboten, da es immer auf den Einzelfall ankommt. Wer übertreibt, riskiert schnell eine Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs.

Bei energetischer Modernisierung ist zu beachten, dass eine Minderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen ist.

Der Mieter kann daneben aber auch ein zusätzliches Druckmittel geltend machen, das sogenannte „Zurückbehaltungsrecht“. Der Mieter kann einen Teil der Miete zurückbehalten, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Die Rechtsprechung ist uneinheitlich. Man geht meist davon aus, dass ein Betrag bis zum drei- bis fünffachen des Minderungsbetrages einbehalten werden kann. Im Gegensatz zur Minderung ist der einbehaltene Betrag nach Abstellen des Mangels dem Vermieter nachzuzahlen.

Sogar Schadensersatz fällig?

Der Mieter kann sogar Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter den Mangel zu vertreten hat. Bei anfänglichen Mängeln, das heißt, wenn diese bereits bei Vertragsschluss vorlagen, haftet der Vermieter sogar verschuldensunabhängig (z.B. Rohrleitungsbruch, wegen unfachmännisch verlegter Leitung). Dieser Fall ist aber kaum praxisrelevant, da die meisten Verträge diese Haftungsvariante ausschließen. Auch wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug kommt, haftet er auf Schadensersatz.

Sofern der Mieter Aufwendungen hatte infolge von Reparatur oder Modernisierungsarbeiten des Vermieters, sind diese dem Mieter in angemessenem Umfang zu erstatten. Bei erheblichen Beeinträchtigungen kann dies sogar dazu führen, dass Unterbringungskosten in einem Hotel zu erstatten sind (weil die Wohnung unbenutzbar war).

Selber reparieren ist ein Risiko

Wenn der Mieter den Vermieter wegen der Mängelbeseitigung in Verzug setzt und dieser trotz Aufforderung unter Fristsetzung den Mangel nicht beseitigt, kann der Mieter den Mangel selbst beheben lassen und die dafür entstehenden Kosten vom Vermieter verlangen. Diese Vorgehensweise ist risikobehaftet, da der Mieter einerseits Beweise vernichtet und er in Vorleistung gehen muss (er muss den Handwerker bezahlen). Diese Kosten später vom Vermieter zu erstreiten, kann schwierig werden. Selbst wenn der Mangel unstrittig ist, gibt es wegen der Höhe der Kosten häufig Probleme. Der Vermieter wendet ein, dass dies eine „Luxusreparatur“ war und er es viel billiger hätte machen können.

Wegen erheblicher Mängel der Wohnung kann der Mieter sogar kündigen. Wichtig ist, dass es sich um erhebliche Mängel handelt und dass der Mieter zuvor beweisbar dem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels gesetzt hat. Dies gilt sogar bei gesundheitsgefährdenden Mängeln (z.B. Schimmelbildung). Mieter müssen hier sorgfältig sowohl den Mangel, als auch den Schriftverkehr dokumentieren, um nachher keine Rechtsnachteile zu erleiden.

UNSER EXPERTE



Andreas Stangl

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

► **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-am-steinmarkt.de.