

Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz bei eigenmächtiger Mängelbeseitigung?

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Grundsätzlich darf der Mieter einer Wohnung einen Mangel nur dann selbst beseitigen und vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Wiederherstellung oder Erhaltung der Mietsache erforderlich ist. Der Bundesgerichtshof hatte Anfang diesen Jahres darüber zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter auch ohne Verzug des Vermieters Aufwendungsersatz für eine eigenmächtige Mängelbeseitigung verlangen kann. Der nachfolgende Beitrag fasst die wesentlichen Grundzüge der Entscheidung zusammen.

Einem Mieter steht grundsätzlich nur in zwei Fällen das Recht zu, einen Mangel am Mietobjekt eigenmächtig zu beseitigen und vom Vermieter die Aufwendungen für die Mängelbeseitigung zu verlangen.

- Erstens, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug ist . Das bedeutet, dass der Mieter die Mängelbeseitigung mittels Mahnung bereits beim Vermieter eingefordert haben muss.

o d e r

- Zweitens, wenn eine umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache dringend notwendig ist. (z.B. bei einem Rohrbruch oder wenn die Heizung ausgefallen).

Zu Konflikten zwischen Vermieter und Mieter kann es jedoch immer dann kommen, wenn der Mieter einen Mangel an der Mietsache eigenmächtig reparieren lässt und dafür Aufwendungsersatz fordert, obwohl keiner der beiden zuvor beschriebenen Fälle vorliegt. Dies ist nicht selten dann der Fall, wenn der Mieter den Vermieter lediglich auf einen Mangel hingewiesen hat und rechtsirrig der Auffassung ist, dass der Mangel sofort beseitigt werden muss, obwohl dies objektiv nicht der Fall ist.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr nochmals klargestellt, dass grundsätzlich dem Vermieter der Vorrang bei der Mängelbeseitigung zusteht und **nur in besonderen Ausnahmefällen** (Verzug und objektive Notwendigkeit der Mängelbeseitigung) **der Mieter zur kostenpflichtigen Beseitigung des Mangels berechtigt ist**. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der Vermieter die Möglichkeit haben soll, eine Überprüfung der Mietsache auf Mängel selbst vorzunehmen und daraufhin auch selbst zu entscheiden, wie diese beseitigt werden sollen. Dies auch und gerade deshalb, weil die Mängelbeseitigung schlussendlich auf Kosten des Vermieters erfolgt und die Mietsache seinem Eigentum steht. Der Vermieter soll insoweit nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden, wenn dies vermeidbar ist. Eine eigenmächtige Mängelbeseitigung durch den Mieter und damit auch ein Ersatz

der Aufwendungen durch den Vermieter ist daher nur in den beiden oben dargestellten Fällen denkbar.

Praxishinweis:

Bei bestehenden Mängeln der Mietsache ist dem Mieter zu empfehlen möglichst frühzeitig, nachweisbar (und damit schriftlich!) den Vermieter in Verzug zu setzen, um die Voraussetzungen für den Kostenersatz zu schaffen. Ist dies vom Mieter nicht beachtet worden besteht nunmehr Rechtsklarheit darüber, dass der Vermieter nicht zum Kostenersatz verpflichtet ist, wenn keine sofortigen Maßnahmen zur Wiederherstellung oder Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

Bundesgerichtshof, Urt. v. 16.01.2008, Az. VIII ZR 222/06

RA Dr. Stark, 06.07.2008

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

