

Mängel in der Wohnung diese Rechte hat jetzt Ihr Mieter

Wenn eine Wohnanlage in die Jahre kommt, werden früher oder später Reparaturen fällig. Sofern dann das Gemeinschaftseigentum von Mängeln betroffen ist, können Sie die erforderlichen Reparaturen nicht allein beauftragen, sondern müssen Ihre Gemeinschaft einbinden. Dadurch kann sich die Mängelbeseitigung erheblich in die Länge ziehen. Haben Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet, ist das ein Problem für Sie, denn Ihr Mieter ist ja an einer umgehenden Mängelbeseitigung interessiert. Erfahren Sie hier, welche Rechte Ihr Mieter hat, wenn die Wohnung mangelhaft ist, und wie Sie vorgehen, wenn das Gemeinschaftseigentum Mängel aufweist.

Als Vermieter müssen Sie die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten (§ 535 Abs. 1 BGB). Das bedeutet: Geht etwas kaputt, haben Sie die notwendigen Reparaturen auf Ihre Kosten zu veranlassen.

Das bezieht sich nicht nur auf die Wohnung selbst, sondern auch auf die Gemeinschaftsflächen, die Ihr Mieter mitbenutzt. Daher müssen Sie auch Zugänge und Treppenhaus in einem verkehrssicheren Zustand halten. Funktioniert beispielsweise die Flurbeleuchtung nicht, weil jemand das Leuchtmittel aus der Lampe entfernt hat, müssen Sie dafür Sorge tragen, dass es ersetzt wird. Ob Sie an dem mangelhaften Zustand schuld sind oder nicht, spielt insoweit keine Rolle. Ihr Mieter kann von Ihnen die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands verlangen.

Wohnung ist mangelhaft – Ihr Mieter darf die Miete mindern

Beeinträchtigt der Mangel die Nutzung der Wohnung erheblich, ist Ihr Mieter berechtigt, die Miete zu mindern (§ 536 BGB). Eine solche Mietminderung setzt allerdings voraus, dass Ihr Mieter Ihnen den Mangel angezeigt hat (§ 536c BGB). Unterlässt er diese Anzeige und Sie können mangels Kenntnis des Mangels keine Abhilfe schaffen, ist das Recht Ihres Mieters zur Mietminderung ausgeschlossen (LG Berlin, Urteil v. 10.12.19, Az. 67 S 239/19). Aber auch, wenn ein erheblicher Mangel vorliegt und Ihr Mieter Ihnen diesen angezeigt hat, kann das Recht Ihres Mieters zur Mietminderung ausgeschlossen sein. Das ist vor allem der Fall, wenn

- Ihr Mieter den Mangel schuldhaft verursacht, etwa indem er die Spülmaschine nicht ordnungsgemäß angeschlossen hat, sodass diese ausläuft. In diesem Fall müssen nicht Sie sich um die Schadenbeseitigung kümmern, sondern Ihr Mieter.

- Ihrem Mieter der Mangel beim Abschluss des Mietvertrags bekannt war. Nehmen Sie daher Mängel, die bereits beim Abschluss des Mietvertrags bestanden, entweder in diesen oder in ein Übergabeprotokoll auf. Dann können Sie im Zweifel beweisen, dass Ihr Mieter den Mangel kannte.

- Ihr Mieter sich weigert, die Mängelbeseitigung durch die von Ihnen beauftragten Handwerker zu dulden.

In diesem Fall verliert er sein Minderungsrecht selbst dann, wenn er die Mängelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen Rechtsstreit den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will (BGH, Urteil v. 10.04.19, Az. VIII ZR 12/18).

Achtung: Nur taggenaue Minderung zulässig!

Wichtig ist es für Sie zu wissen, dass Ihr Mieter nur so lange zur Minderung berechtigt ist, wie der Mangel besteht.

Hier sind Mieter aber oft zu ihren Gunsten sehr großzügig und mindern die Miete des gesamten Monats, auch wenn der Mangel nur wenige Tage bestand.

Beispiel: Ihr Mieter zahlt eine Miete von 500 € monatlich zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 200 €.

Am 20.10.2021 zeigt er Ihnen an, dass die Duschkabine undicht ist, sodass beim Duschen Wasser ausläuft. Sie beauftragen sofort einen Handwerker mit der Reparatur der Dusche. Die Reparatur erfolgt am 24.10.2021. Ihr Mieter mindert die Miete des Monats Oktober um 10%, er behält also 70 € ein. Die Minderungsquote von 10% ist für einen solchen Mangel nicht zu beanstanden (AG Stuttgart, Urteil v. 14.02.20, Az. 32 C 1562/19). Allerdings durfte Ihr Mieter die Miete nur für die Tage mindern, an denen der Mangel tatsächlich bestand, also für die Zeit vom 20.10.2021 bis zum 24.10.2021. Für diese 5 Tage durfte er lediglich einen Betrag von 11,29 € einbehalten.

Druckmittel: Zurückbehaltungsrecht

Damit Sie erforderliche Reparaturen pflichtgemäß vornehmen, kann Ihr Mieter einen Teil der Miete als Druckmittel einbehalten. Die Höhe dessen, was er einbehalten darf, ist einzelfallabhängig. Falls Ihr Mieter kündigen kann, wenn die Mängelbeseitigung nicht erfolgt, hat Ihr Mieter sogar das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Eine solche Kündigung setzt voraus, dass Ihr Mieter Ihnen den Mangel zuvor angezeigt und eine Frist zu dessen Beseitigung gesetzt hat (BGH, Urteil v. 18.04.07, Az. VIII ZR 182/07).

Diese Fristsetzung ist allerdings entbehrlich, wenn Sie Ihrem Mieter mitteilen, dass Sie die erforderliche Reparatur ablehnen.

Gemeinschaftseigentum muss Ihre Gemeinschaft instand setzen

Liegt ein Mangel an Ihrem Sondereigentum vor, ist die Mängelbeseitigung kein Problem, denn dann entscheiden Sie allein darüber, wann und wie Sie den Mangel beseitigen. Anders sieht es aber aus, wenn das Gemeinschaftseigentum mangelhaft ist. Auch wenn das Gemeinschaftseigentum mit erheblichen Mängeln behaftet ist, sind Sie gegenüber Ihrem Mieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet und er kann seine Miete mindern, solange der Mangel vorhanden ist. Daher liegt es in Ihrem Interesse, dass beispielsweise die gemeinschaftliche Heizungsanlage so schnell wie möglich repariert wird.

Dennoch benötigen Sie dann einen gemeinschaftlichen Beschluss, um den bestehenden Mangel zu beseitigen. Daher müssen Sie die Mängelbeseitigung zum Thema Ihrer nächsten, notfalls außerordentlichen Eigentümerversammlung machen. Sie sind nämlich als Eigentümer dazu verpflichtet, alles zu tun, um einen Instandsetzungsbeschluss unverzüglich herbeizuführen (BGH, Urteil v. 20.07.05, Az. VIII ZR 342/03).

Nutzen Sie die neue Entscheidungskompetenz Ihres Verwalters

Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz darf Ihr Verwalter ohne einen gemeinschaftlichen Beschluss über Maßnahmen der laufenden Verwaltung entscheiden. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen Ihrer Gemeinschaft führen. Eine Maßnahme führt dann nicht zu erheblichen Verpflichtungen Ihrer Gemeinschaft, wenn ihr finanzieller Umfang weniger als 2% der durchschnittlichen Wirtschaftsplan-summe ausmacht. Hierbei ist auf den Durchschnitt der letzten 3 Jahre abzustellen. Bewegen sich die

Kosten der Mängelbeseitigung in diesem Rahmen, können Sie Ihren Verwalter bitten, die Mängelbeseitigung vorzunehmen.

Das gilt aber nur dann, wenn die Mängelbeseitigung auch untergeordnete Bedeutung hat, was von nicht finanziellen Belangen abhängt. Wurde etwa das Thema Heizung in Ihrer Gemeinschaft bereits heiß diskutiert, weil einige Eigentümer die Heizungsanlage gerne erneuern möchten, hat die Reparatur der Heizung, auch wenn sie nicht kostspielig ist, keine untergeordnete Bedeutung. Ihr Verwalter darf dann die Reparatur nicht eigenständig beauftragen, sondern muss einen Gemeinschaftlichen Beschluss herbeiführen.

Notfalls müssen Sie klagen.

Nimmt Ihr Verwalter die Mängelbeseitigung nicht vor, obwohl es sich um eine Maßnahme der laufenden Verwaltung handelt, müssen Sie notfalls im Klageweg dagegen vorgehen. Achten Sie dann unbedingt darauf, dass Sie nicht Ihren Verwalter, sondern Ihre Eigentümergemeinschaft verklagen, denn diese schuldet Ihnen die Mängelbeseitigung im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Auch wenn Ihre Gemeinschaft die Beauftragung der Mängelbeseitigung pflichtwidrig nicht beschließt, können Sie im Klageweg dagegen vorgehen und Beschlussersetzungsklage erheben. Hat Ihre Gemeinschaft die erforderliche Instandsetzung pflichtwidrig verzögert, haftet sie Ihnen sogar für den dadurch entstandenen Schaden (BGH, Urteil v. 23.02.18, Az. V ZR 101/16).

Dann muss Ihre Gemeinschaft Ihnen beispielsweise Mietminderungen, die aufgrund der Verzögerung der Mängelbeseitigung vorgenommen werden, ersetzen.