

Mindern – aber richtig!

Herr Janssen wohnt seit drei Jahren in einer 85 qm-Wohnung in Osternburg. Für die Dreizimmerwohnung zahlt er 500 € kalt und 100 € für Nebenkosten. Er ärgert sich jeden Winter, wenn in seinem Schlafzimmer in einer bestimmten Ecke wieder dieser Schimmelfleck auftaucht. In den letzten beiden Jahren hat er den Fleck selbst mit Schimmelfarbe behandelt. In diesem Jahr soll jedoch alles anders werden. Er will nun alle Register des Mietrechts ziehen, da er sich sowieso über seinen Vermieter ärgert. Janssen bestellt einen Handwerker, der nicht nur den Schimmelfleck entfernt, sondern auch eine notwendige Außenabdichtung vornimmt. Der Handwerker schickt Mieter Janssen eine Rechnung über fast 1.000 €, die er an seinen Vermieter weiterreicht. Als dieser nicht zahlt, zieht Janssen die Summe nicht nur von den nächsten Mieten ab, sondern behält auch noch je 200 € als Minderung ein.

Obwohl der Mieter hier im Recht ist, hat er jedoch so ziemlich alles falsch gemacht. Er wird die Handwerkerrechnung allein zu tragen und die geminderten Beträge an den Vermieter zu zahlen haben. Am Ende kann er noch froh sein, wenn ihm der Vermieter nicht wegen eines Zahlungsrückstandes kündigt. Im Streitfall hätte Janssen auch sämtliche Rechtsanwalts- und Gerichtskosten zu tragen gehabt.

Erkennt ein Mieter Mängel an seiner Wohnung muss er diese – möglichst nachweisbar, also am besten schriftlich – unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Diese Anzeigepflicht ergibt sich nicht nur aus dem Gesetz und den meisten Mietverträgen (§ 536 c Abs.1 BGB). Die Anzeige ist auch Voraussetzung für sämtliche weiteren Ansprüche des Mieters. Weiter muss der Mieter dem Vermieter Gelegenheit geben, die angezeigten Mängel zu beseitigen. Neben der Anzeige sollte der Mieter dem Vermieter deshalb auch eine feste Frist für die Beseitigung setzen.

Mieter Janssen wäre hier gut beraten gewesen, den Mangel sofort nach Erkennen seinem Vermieter anzuzeigen. Der telefonischen Anzeige sollte dann eine kurze schriftliche Bestätigung folgen, die auch eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels und eine Ankündigung enthält, die Miete zu mindern. Kommt der Vermieter der Aufforderung nicht nach und läuft die Frist ab, kann der Mieter entweder von der Miete einen Vorschuss auf die Kosten der Mängelbeseitigung einbehalten oder gleich einen Handwerker bestellen und diese Kosten dann von der Miete abziehen. Bis zur Beseitigung der Mängel ist der Mieter dann zusätzlich berechtigt, die Miete angemessen zu mindern. Die Minderung wird im Übrigen seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 6. April 2005 auf die gesamte Bruttomiete bezogen und nicht nur auf die Kaltmiete. Vorliegend hätte Janssen bei einer

angenommenen Minderungsquote von 15 % deshalb nicht nur 75 €, sondern 90 € im Monat abziehen können

Ohne Anzeige und Möglichkeit zur Mängelbeseitigung bleibt Mieter Janssen im vorliegenden Fall nicht nur auf seinen Handwerkerkosten sitzen. Er kann auch die Miete nicht mindern, obwohl er im Recht ist.

* * * * *

Der Autor dieses Beitrags ist Rechtsanwalt Oliver Groll, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll aus Oldenburg. Der 40-jährige Rechtsanwalt ist auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht mit weiteren Tätigkeitsschwerpunkten im gewerblichen und privaten Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht sowie im Vertrags- und Arbeitsrecht. Der Autor ist außerdem Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven, Fachbereich Ingenieurwissenschaften.