



Protokoll Forum Wollepark Januar 2020

Datum: 9. Januar 2020

Ort: Nachbarschaftszentrum Wollepark, Westfalenstr. 6, 27749 Delmenhorst

Anmerkung zum Protokoll: Das Protokoll wird in Stichpunkten geschrieben und anschließend für ein besseres Verständnis ausformuliert. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Quellen können bei Till Kujadt erfragt werden.

Tagesordnung:

1. Mietmängelanzeige und dann?
2. Beseitigungsanspruch
3. Fallbesprechung
4. Themen aus der Nachbarschaft

1. Mietmängelanzeige und dann?

Es haben nun schon einige Nachbarn und Nachbarinnen ihre Mietmängelanzeigen für nicht selbst verursachte Mängel abgeschickt. Die im Schreiben gesetzten Fristen von zwei bis drei Wochen sind in allen Fällen bereits abgelaufen. Eine Reaktion des Vermieters blieb bisher aus. Daher haben die meisten nun schon ihre Miete um den entsprechenden Satz reduziert. Finanziell gesehen kann man bei den meisten Mietmängelanzeigen keine Reaktion erwarten. Dabei handelt es sich um Fälle, bei denen eine Kernsanierung notwendig wäre, um die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung wieder herzustellen. Rein rechnerisch würde es sich meistens eher lohnen die Mietminderung in Kauf zu nehmen, als die Sanierung zu bezahlen. Sollte zum Beispiel eine Kernsanierung 10.000 Euro kosten, dann könnte man eine monatliche Mietminderung von 100 Euro für ganze hundert Monate laufen lassen. Solange wohnt allerdings niemand in einer nicht gebrauchstauglichen Wohnung. Die Wahrscheinlichkeit, dass während dieser Laufzeit ein Mieterwechsel stattfindet ist hoch. Mit dem Mieterwechsel geht das Mängelanzeigeverfahren dann von vorne los inklusive aller Fristsetzungen und den daraus resultierenden Zeitverschiebungen. Finanziell gesehen rentiert sich auf solche Schreiben eine Reaktion also nicht. Daher lautet nun die Frage, was man machen kann, wenn der Vermieter auf eine Mietmängelanzeige nicht reagiert. Von den sieben Rechten, welche der Mieter im Mietrecht hat, kommt dann nach dem Mietminderungsrecht das nächste Recht zu tragen und zwar der Beseitigungsanspruch.

2. Beseitigungsanspruch

Es ist außerordentlich wichtig den Postverkehr beweisen zu können. Selbst bei einem Einschreiben ist lediglich bewiesen, dass ein Brief eingegangen ist. Allerdings ist nicht bewiesen welcher Brief eingegangen ist. Daher ist es empfehlenswert auch die Mietmängelanzeige per Fax mit Kopie oder über einen Anwalt zu schicken. Bei dem



Übersenden mit dem Fax sind weitere Argumente möglich, warum es "nicht angekommen" ist. Zum Beispiel könnte der Drucker technisch versagt haben. Versendet man die Mietmängelanzeige über den Anwalt kann dies als Provokation verstanden werden. Es gibt überall die Möglichkeit der Ausrede. Am besten ist daher die persönlich Zustellung mit Zeugen oder eine vom Empfänger gegengezeichnete Kopie des Briefes wäre das allerbeste. Falls einem dazu die Zeit fehlt ist das versenden mittels eines Faxgerätes mit Sendekopie bestimmt die nächstbeste Möglichkeit. Die Beweislast liegt hier allerdings bei dem Mieter, also sollte man sich die sicherste Methode gut überlegen. Das soll nicht entmutigend sein, nur deutlich machen, dass es wichtig ist sich gut abzusichern. Um den Beseitigungsanspruch seitens des Vermieters geltend zu machen, muss auf den Brief der Mietmängelanzeige eine Mahnung vom Mieter folgen. Auch hier muss der Mangel eindeutig beschrieben werden und eine Frist gesetzt werden. In dringenden Fällen sollten Mängelanzeige und Mahnung gleichzeitig erfolgen. Enthält die Mängelanzeige das Wort Mahnung und eine Fristsetzung handelt es sich rechtlich eindeutig um eine Mahnung. Missachtet der Vermieter die Frist, dann kommt er „in Verzug“. Möchte die Mieterin einen Beseitigungsanspruch geltend machen, muss der Vermieter "in Verzug" sein. Erst wenn der Vermieter in Verzug ist, darf der Mieter zur Selbsthilfe greifen und den Schadensersatz anschließend geltend machen. Handelt es sich bei der Mängelbeseitigung um eine Notmaßnahme, dann ist auch eine umgehende Selbsthilfe möglich (s.a. §536a I 2 BGB). Eine Notmaßnahme ist dabei definiert, wenn ein weiteres Warten eine erhebliche Verschlechterung der Mietsache zur Folge hat. Die Notwendigkeit ergibt sich also aus dem Zweck der Mängelbeseitigung (Umstandsmoment) und dem gerade beschriebenen Zeitmoment. Hier hat der Mieter sogar die Pflicht umgehend Kontakt zum Hausmeister oder der Hausverwaltung aufzunehmen. Reagiert diese dann nicht, kommt der Vermieter auch jetzt in Verzug. Vorausgesetzt, dass eine Mahnung eingereicht wurde. Der Kontakt zur Hausverwaltung muss somit nachweisbar schriftlich in Form einer deutlich gekennzeichneten Mahnung erfolgen. Wenn der Mieter die Reparaturen dann selbst in Auftrag gibt, darf er dies keinesfalls im Namen des Vermieters tun. Außerdem muss vorher festgestellt werden welche Maßnahmen geeignet und notwendig sind. Bestreitet der Vermieter dann die Situation muss der Mieter das gesamte Vorgehen inklusive des Briefverkehrs beweisen können. Ansonsten bleibt der Mieter auf den Kosten sitzen. Möchte der Mieter nicht zur Selbsthilfe greifen, dann gibt es noch die Möglichkeit den Vermieter zu verklagen. Die gesamten Prozesskosten inklusive der Anwaltsgebühren des Gewinners werden vom Verlierer bezahlt. Dieses Vorgehen macht vor allem dann Sinn, wenn es sich um hohe Kosten handelt, für die man nicht in Vorkasse gehen möchte/kann.

3. Fallbesprechung Schimmelbefall bei Frau SE7

Auch hier gilt §535 Abs 1 S.2. Der Mieter hat ein Recht auf die Beseitigung des Schimmelpilzes (außer bei eigener Schuld). Auch wenn der Vermieter nur unzureichende Maßnahmen anbietet, wie zum Beispiel das bloße einsprühen eines Schimmelflecks, obwohl der Bereich nass ist, dann kann der Mieter die Maßnahme des Vermieters als untauglich ablehnen (LG Hamburg WuM 1998, 690). Es sei gesagt, dass der Mieter damit allerdings das Recht zur Minderung riskiert. In manchen Fällen durfte dem Mieter anschließend vom Vermieter gekündigt werden, also wäre dieses Vorgehen nicht unbedingt empfehlenswert. Empfehlenswert wäre es dem Handwerker Zutritt zur Wohnung zu gewähren und dann ein eigenes Beweisverfahren zu beginnen, um die Ursachen einer Schimmelpilzbildung und die zur Beseitigung notwendigen Maßnahmen gerichtsfest feststellen zu lassen. Wiederholt sich



der Schimmelbefall regelmäßig und hat der Mieter dies dokumentiert, dann kann der Vermieter zur endgültigen Beseitigung verpflichtet werden. Dies ist auch der Fall, wenn sich der Vermieter in Verzug (s.o.) befindet. Wird der Mangel durch den Vermieter nicht beseitigt, dann kann der Mieter nach §543 Abs. 2 S.1 Nr.1 BGB auch außerordentlich fristlos kündigen aus wichtigem Grund. Die Kündigung hat schriftlich mit allen Unterschriften zu erfolgen. Dies geht jedoch nur, wenn eine Mängelanzeige und Mahnung stattgefunden hat.

4. Themen aus der Nachbarschaft

Aufgabe zum nächsten Mal: Diagramm des korrekten Vorgehens anfertigen