

Die Störungen im Mietverhältnis

Die Hauptpflichten der Parteien eines Mietverhältnisses sind in § 535 BGB geregelt. Nach dem im Schuldrecht allgemein herrschenden Äquivalenzprinzip hat der Vermieter dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch des Mietgegenstandes zu gewähren, dafür zahlt im Gegenzug der Mieter die vereinbarte Miete. Aus § 535 Abs. 1 ist der Vermieter also auch verpflichtet, den Zustand des Mietobjektes während der Mietzeit zu erhalten.

Entsteht an dem Mietobjekt während der Mietzeit ein Mangel, so trägt das Gesetz der Tatsache Rechnung, dass der Vermieter weder das Recht noch die Möglichkeit hat, die Ordnungsmäßigkeit ständig zu überprüfen. § 536 c BGB erlegt deshalb dem Mieter die Mitwirkungspflicht zur Mängelanzeige auf. Kommt dieser der Verpflichtung nicht nach und entsteht dadurch ein weitergehender Schaden, so kommen Schadensersatzansprüche des Vermieters in Frage.

Unter den im § 536 a Abs. 2 genannten Voraussetzungen kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

Ist das Mietobjekt mangelhaft und der Mieter muss damit vorübergehend leben, so wird durch die im § 536 BGB geregelte Mietminderung die Äquivalenz zwischen der nunmehr vorhandenen Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch und der Miethöhe wieder hergestellt. Zunächst ist zu prüfen, ob überhaupt ein Mangel vorliegt. Ist dies der Fall, ist in einem nächsten Schritt festzustellen, wodurch der Mangel verursacht wurde und wer ihn damit zu vertreten hat. Ist etwa ein Wasserschaden auf einen Baumangel zurückzuführen, den der Vermieter zu vertreten hat, so hat der Mieter Anspruch auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes und ggf. Mietminderungsansprüche. Sind für die gleiche Erscheinung falsches Lüftungs- und Heizungsverhalten des Mieters ursächlich, so ist dieser wegen fehlerhaften Mietgebrauches dem Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet. Gerade Mängel dieser Kategorie sind häufig auch fachlich nur schwer zu beurteilen, in der Regel ist ein Sachverständigengutachten einzuholen.

Die Höhe der Mietminderung hat sich also an der Gebrauchswertminderung infolge des Mangels zu orientieren. Insofern sind die beiden BGH-Urteile vom 06.04.2005 und 20.07.2005, wonach sich die Mietminderung an einem Prozentsatz zur Bruttomiete orientiert, nicht nachvollziehbar. Selbst wenn die Wohnung mangelhaft ist, aber weiter genutzt wird, fallen die Betriebskosten – in der Regel auch in

der gleichen Höhe – an (denkbare Ausnahme: geringere Heizkosten bei Heizungsdefekt). Das eigentliche Problem ergibt sich aus dieser Entscheidung für den Vermieter bei der Buchung und Abrechnung der geminderten Betriebskosten.

Entsprechend § 536 kommt eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch für eine Mietminderung nicht in Betracht. Für die Einstufung eines Mangels als „unerheblich“ ist wiederum ein BGH-Urteil vom 30.06.04 nicht nachvollziehbar, nachdem das Gericht danach urteilte, ob der Mangel leicht zu erkennen sowie schnell und kostengünstig zu beheben sei. Eine solche Beurteilung widerspricht bereits dem Gesetzestext, der die Unerheblichkeit an der Gebrauchswertminderung orientiert.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Minderungsansprüche entsprechend § 536 b BGB, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss kannte.

Wird der Gebrauch der Mietsache durch den Mangel wesentlich beeinträchtigt, kann dies eine fristlose Kündigung durch den Mieter rechtfertigen. Eine fristlose Kündigung soll dann möglich sein, wenn dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zumutbar ist.

Andererseits obliegen dem Mieter verschiedene Haupt- und Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis. Kommt der Mieter seiner Hauptpflicht zur Mietzahlung nicht nach, so rechtfertigt dies unter den verschiedensten rechtlichen Gesichtspunkten die Kündigung des Mietverhältnisses. Die gesetzliche Grundlage dafür bilden § 543 Abs. 2 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Mit Urteil vom 11. 01. diesen Jahres hat der BGH weitergehend entschieden, dass wiederholt unpünktliche Mietzahlung nach erfolgloser Abmahnung auf der Grundlage des § 543 Abs. 1 BGB (Kündigung aus wichtigem Grund) zur Beendigung des Mietverhältnisses führen kann.

Ein breites Spektrum bietet nicht vertragsgemäßes Verhalten von Mietern durch Störung des Mietgebrauchs. Dies kann das Verhältnis Vermieter – Mieter betreffen (indem z.B. vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt werden), die Störung kann sich aber auch auf Nachbarn auswirken. Der gestörte Nachbar kann seine Besitzschutzansprüche direkt gegenüber dem Störer durchsetzen. Er wird jedoch in der Regel den für ihn bequemeren, rechtlich aber zulässigen Weg gehen und die Beseitigung der Störung von seinem Vermieter verlangen, denn dieser hat den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewähren.