

Mit der Bekanntgabe von Mängeln sollte nicht zugewartet werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Krefeld (LG Krefeld) vom 20.12.2017, 2 S 65/16

I.

Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, steht unter anderem ein Minderungsrecht als Gewährleistungsrecht zur Verfügung. Die Minderung kann aber erst ab dem Zeitpunkt vorgenommen werden, zu welchem dem Vermieter dies angezeigt wurde oder ihm sonstwie bekannt wurde.

Beispiel: Tritt am 01.03.2018 ein Mangel an der Mietsache auf, wird dieser aber erst am 01.04.2018 dem Vermieter angezeigt (und kennt der Vermieter den Mangel auch nicht aus sonstigen Umständen) kann auch erst ab 01.04.2018 die Minderung vorgenommen werden

Dies verdeutlicht, wie wichtig die schnellstmögliche Anzeige des Mangels ist. Unterstrichen wird dies auch durch die besprochene Entscheidung.

II.

Kläger und Beklagte streiten um die Höhe einer Nutzungsentschädigung. Das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis war spätestens zum 22.10.2013 beendet worden. Ausgezogen sind die Mieter aber erst am 10.09.2014.

Der Kläger macht für den Zeitraum 23.10.2013-30.09.2014 die volle monatliche Miete als Nutzungsentschädigung geltend. Die Beklagten werden ein, die Nutzungsentschädigung sei zu mindern. Es habe eine großflächige Schimmelbildung im 1. Obergeschoss vorgelegen, ebenso an der Rückseite des Hauses, die Farbe an den Rollläden sei abgeblättert, bei Regen laufe Wasser aus der Dachrinne an der Wand herunter, die Pumpe im Keller laufe andauernd, der Keller stehe teilweise unter Wasser, und die Scheiben im Keller seien gesprungen. Diese Mängel zeigten die Beklagten aber erstmals mit Schriftsatz vom 14.11.2013 an. Die Mängel sollen aber bereits im Zeitraum vor dem 22.10.2013 bestanden haben.

Amts- und Landgericht haben die Mieter vollumfänglich verurteilt. Der Vermieter könne als Nutzungsentschädigung die volle monatliche Miete verlangen. Ein Mangel, der zwar bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses entstanden sei, aber erst danach dem Vermieter mitgeteilt werde, führe nicht zur Minderung.

III.

1.

Ein aufgetretener Mangel welcher dem Vermieter nicht mitgeteilt worden ist, kann keine Minderung und auch kein sonstiges Gewährleistungsrecht auslösen. Der Mieter läuft außerdem Gefahr, zum Schadensersatz herangezogen zu werden, falls sich der nicht mitgeteilte Mangel vergrößert und der Aufwand zur Beseitigung des Mangels somit größer wird.

Beispiel: Der Mieter entdeckt, dass durch einen Riss im Mauerwerk Feuchtigkeit eindringt. Eine Beseitigung würde 2.000,00 € kosten. Da der Mieter schweigt, wird der Riss erst 6 Monate später entdeckt. Jetzt kostet die Beseitigung 4.000,00 €. Der Mieter muss die Differenz von 2.000,00 € ersetzen.

2.

Wird der Mangel nicht spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses mitgeteilt, verliert der Mieter sämtliche Gewährleistungsrechte. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass mit Beendigung des Mietverhältnisses alle vertraglichen Pflichten grundsätzlich wegfallen. Der Vermieter braucht daher keine Gewährleistungsrechte mehr zu gewähren. Nach der Entscheidung des LG Krefeld macht es dabei keinen Unterschied, ob der Mangel erst nach Beendigung des Mietverhältnisses entsteht oder ob er schon vorher existent ist, aber dem Vermieter nicht angezeigt wurde. In beiden Fällen ist die volle Miete zu zahlen.

3.

Die Entscheidung des LG Krefeld war auch davon geprägt, dass das Mietverhältnis zum 22.10.2013 beendet war und damit die Verpflichtung zur Mietzahlung wegfiel. An die Stelle der Miete trat aber die Pflicht zur Zahlung einer Entschädigung für die fortgesetzte Nutzung der Mietwohnung trotz Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter hat die Wahl, ob er als Nutzungsentschädigung die vertraglich vereinbarte Miete weiterfordert oder ob er die ortsübliche Vergleichsmiete ansetzt. Der BGH hat klargestellt, dass der Vermieter die Miete ansetzen kann, die er bei einer Neuvermietung erhalten würde. Der Vermieter ist nicht darauf beschränkt, die nach dem Mietspiegel oder Vergleichswohnungen ansetzbare ortsübliche Vergleichsmiete zu fordern. Er kann das fordern, was er bei einer Neuvermietung verlangen könnte. Hintergrund: der vertragstreue Mieter gibt die Wohnung fristgerecht zurück und der Vermieter kann neu vermieten. Ein Mieter würde einen Vorteil erlangen, wenn er trotz Räumungsverpflichtung die Wohnung nicht zurückgibt, gleichwohl aber nur die niedrigere Miete zahlen müsste.

IV.

Mängel sollten so schnell wie möglich dem Vermieter angezeigt werden. Dies ist zur Geltendmachung von Gewährleistungsrechten unabdingbar. Ein wichtiges Gewährleistungsrecht für den Mieter ist die Minderung. Ob eine bestimmte Tatsache tatsächlich einen Mangel darstellt, kann im Einzelfall schwierig zu entscheiden sein. Ebenso kann schwierig zu entscheiden sein, welche Minderungsquote anzusetzen ist. In beiden Fällen ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.