

Treten an einer Mietwohnung die in einer WEG liegt Mängel auf, kann der Vermieter verpflichtet sein, die Beseitigung der Mängel gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern durchzusetzen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Köln (AG Köln) vom 07.07.2020, 227 C 6/17

I.

Eine immer wieder problematische Schnittstelle ist die Vermengung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht: Vermietet ein Wohnungseigentümer das ihm gehörende Sondereigentum an einen Mieter entstehen zwei Rechtskreise: der Rechtskreis Vermieter – Mieter und der Rechtskreis Vermieter – Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG). Die Entscheidung des AG Köln beschäftigt sich mit der Frage, ob es einen Vermieter entlastet, wenn sich Mängel einstellen (z.B. die Heizungsrohre korrodieren) und die WEG keine Maßnahmen zur Sanierung ergreift.

II.

Der Kläger hat von dem Beklagten eine Wohnung angemietet. Die Wohnung des Klägers liegt in einer WEG. Im April 2013 kam es zu einem Wasserschaden im Badezimmer dieser Wohnung. Dieser ist durch korrodierte Heizungsrohre verursacht worden. Die Heizungsrohre waren wiederholte Thema auf Eigentümerversammlungen der WEG. Die WEG hat keinen Beschluss über die Instandsetzung gefasst. Der Wasserschaden beschädigte u.a. eine Kommode des Klägers.

Mit der Klage macht der Kläger Zahlung von EUR 5.949,14 von den Beklagten geltend. Das AG Köln hat der Klage in Höhe von EUR 4.353,00 stattgegeben. Insoweit sah es einen Anspruch des Klägers als gegeben an. Durch die korrodierten Heizungsrohre liege ein Mangel vor. Der Beklagte habe die Beschädigung der Kommode des Klägers auch zu vertreten, da er nichts unternommen hätte, um die übrigen Wohnungseigentümer zu einer Sanierung der Heizungsrohre zu bewegen bzw. dies gerichtlich durchzusetzen.

III.

1.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Mietsache für die gesamte Dauer des Mietvertrages in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Der vertragsgemäße Zustand wird in erster Linie durch die Vereinbarungen im Mietvertrag bestimmt. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher wichtig, im Mietvertrag den vertragsgemäßen Zustand genauestens zu bestimmen.

Beispiel: 1. V und M schließen einen Mietvertrag. Im Mietvertrag ist zum Vertragszweck nur geregelt, dass M das Mietobjekt zu gewerblichen Zwecken nutzen darf. M übt eine Schreinerei aus, V will dies unterbinden.

2. V und M schließen einen Wohnungsmietvertrag. M ist Architekt und will von zu Hause aus Home-Office betreiben. Ihm ist wichtig, dass die Wohnung über einen Internetanschluss mit 1000 MBIT/S verfügt. Im Mietvertrag wird dies nicht aufgenommen. Die Wohnung verfügt nur einen Anschluss mit 100 MBIT/S.

In dem Beispiel 1 ist es M gestattet, jegliche gewerbliche Nutzung auszuüben die legal durchgeführt werden kann. V hat demgegenüber keine Handhabung die lärmintensive gewerbliche Nutzung als Schreinerei zu untersagen. Im Beispiel 2 gehört die von M gewünschte Verbindungsrate von 1000 MBIT/S nicht zum vertraglich geschuldeten Soll, da sie nicht im Mietvertrag erwähnt ist. Auch die vereinbarte Nutzung als Wohnung umfaßt – wenn überhaupt – nur einen Internetanschluss mit den Verbindungsraten die standardmäßig in Deutschland genutzt werden. 1000 MBIT/S gehört zum oberen Rand

des möglichen und kann daher über das Merkmal „Wohnen“ nicht verlangt werden. Hier wäre es für M wichtig gewesen, dies im Mietvertrag zu vereinbaren.

2.

a)

Ob ein Mangel vorliegt ist durch Vergleich des der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit mit der tatsächlich gegebenen Istbeschaffenheit zu klären. Liegt eine negative Abweichung vor ist ein Mangel gegeben. In der besprochenen Entscheidung lag mit den korrodierten Heizungsrohren unzweifelhaft ein Mangel vor.

Solange der Vermieter alleiniger Eigentümer des Gebäudes ist, in dem sich die Mietwohnung befindet, ist die Behebung eines Mangels einfach: der Vermieter muss nur ein entsprechendes Unternehmen beauftragen. Nicht selten liegt aber die vermietete Wohnung in einer WEG. Hier kann der Vermieter nicht alleine über die Sanierung entscheiden, sondern muss eine Beschlussfassung der übrigen Wohnungseigentümer herbeiführen. Nur wenn alleine das Sondereigentum des Vermieters betroffen ist, kann der Vermieter alleine entscheiden.

b)

In der besprochenen Entscheidung hatten die Wohnungseigentümer mehrfach über die Heizungsrohre gesprochen, ohne einen Beschluss herbeizuführen. Für den Vermieter stellt sich dann die Frage, ob er es dabei belassen kann oder gegebenenfalls sogar verpflichtet ist, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, um die Sanierung durchzusetzen. Hierbei gibt es keine pauschale Antwort, es ist auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalles abzustellen. Entscheiden sich die Wohnungseigentümer dazu, einen Beschluss über die Sanierung zurückzustellen, weil noch Tatsachen zu klären sind, wird der Vermieter zuwarten können, um die weitere Entscheidung der WEG abzuwarten. Stellen die Wohnungseigentümer dagegen den Beschluss aus sachfremden Erwägungen zurück, etwa weil die Kosten für die Sanierung gescheut werden, wird der Vermieter nicht zuwarten können, sondern vielmehr gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen.

3.

Der Kläger hatte in der besprochenen Entscheidung neben Schadensersatz für die beschädigte Kommode auch Minderung geltend gemacht. Das AG Köln hat die Miete auf null herabgesetzt, da Küche und Bad nicht benutzbar waren und im Bad und Esszimmer die Bodenbeläge durchnässt waren und Trocknungsgeräte aufgestellt werden mussten.

Auch die Bemessung der Minderung nach einem Mangel ist in der Praxis immer wieder problematisch. Auch hier ist auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles abzustellen und in welchem Umfang die Nutzung der Mietwohnung herabgesetzt ist. Bei der Minderung ist sowohl seitens des Vermieters, wie auch der Mieter Vorsicht geboten:

- Bemessen die Mieter die Minderung zu hoch und entsteht hierdurch ein kündigungsrelevanter Rückstand gewähren die Gerichte dem Vermieter ohne weiteres die Möglichkeit der fristlosen Kündigung. Das Risiko zu viel zu mindern wird einseitig den Mietern zugewiesen. Problematisch ist insbesondere, dass die Höhe der Minderung oftmals erst nach einem langen Gerichtsverfahren festgestellt wird und bis dahin der kündigungsrelevante Rückstand aufgelaufen ist. Die Möglichkeit die zu Unrecht einbehaltenen Minderung noch nachzuzahlen wird den Mietern von der Rechtsprechung nicht zugebilligt.
- Geht der Mieter von einer zu niedrigen Minderung aus und spricht er wegen des aus seiner Sicht bestehenden Rückstandes eine Kündigung aus, die sich später als unberechtigt

herausstellt, macht er sich gegenüber den Mietern schadensersatzpflichtig. Vertrauen die Mieter auf die Kündigung, ziehen die Mieter dann um und ist die neue Miete höher als die vor dem Umzug gezahlte Miete, würde der Vermieter für ungefähr 2,5 Jahre für die Differenz haften.

IV.

Liegt die vermietete Wohnung in einer WEG kann der Vermieter nicht alleine über die Beseitigung von Mängeln entscheiden. Verzögern die übrigen Wohnungseigentümer die Beschlussfassung über die Beseitigung von Mängeln kann der Vermieter verpflichtet sein hiergegen vorzugehen. Ob im Einzelfall der Vermieter abwarten kann oder vielmehr gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen muss bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.