

Vermieter können auch vom Staat zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen gezwungen werden – Anmerkung zu Urteil des Verwaltungsgerichts Frankfurt/Main (VG Frankfurt / Main) vom 29.01.2021, 8 L 3058/20

I.

Tritt bei einem Mietobjekt ein Mangel auf, ist der Vermieter verpflichtet, diesen zu beseitigen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, kann er vom Mieter dazu gezwungen werden, den Mangel zu beseitigen. Die Entscheidung des VG Frankfurt/Main zeigt, dass er durch den Staat zur Mängelbeseitigung gezwungen werden kann.

II.

Bewohner eines Mietobjektes der Antragstellerin in Frankfurt/Main beschwerten sich bei der für die Wohnungsaufsicht zuständigen Stelle (Behörde) darüber, dass die Zeitschaltuhr der Treppenhausbeleuchtung nicht funktioniere, sowie kein Türöffner zur Verfügung stehe. Die Behörde verpflichtete die Antragstellerin im Oktober 2020 einen Türöffner zu installieren und die Zeitschaltuhr für die Treppenhausbeleuchtung zu reparieren. Gleichzeitig ordneten sie die sofortige Vollziehung dieser Maßnahmen an.

Hiergegen legte die Antragstellerin Widerspruch ein und beantragte die aufschiebende Wirkung dieses Widerspruchs wiederherzustellen. Das VG Frankfurt/Main hat dies abgelehnt. In einem Mehrparteienhaus seien Türöffner Teil des Mindeststandards. Auch die Zeitschaltuhr für die Treppenhausbeleuchtung sei zu reparieren. Komme der Vermieter dem nicht nach, könne er auch durch die Behörde hierzu gezwungen werden.

III.

1.

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt für die gesamte Dauer des Mietvertrages in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Ob ein Mangel vorliegt, wird daher durch den vertragsgemäßen Zustand bestimmt, d.h. die im Mietvertrag festgelegte Sollbeschaffenheit. Wichtig ist daher für Vermieter, aber auch für den Mieter im Mietvertrag darauf zu achten, welche Sollbeschaffenheit vereinbart wird. Kommt es etwa dem Mieter darauf an, eine schnelle Internetanbindung zu haben, sollte dies im Mietvertrag aufgenommen werden.

2.

Bleibt der tatsächliche Zustand hinter der Sollbeschaffenheit zurück, liegt ein Mangel vor. Dem Mieter stehen dann verschiedene Gewährleistungsrechte zur Verfügung, u.a. kann er den Vermieter zur Beseitigung der Mängel auffordern und dies auch gerichtlich durchsetzen lassen.

3.

a)

In den Bundesländern sind nach den jeweiligen Landesgesetzen (für das Saarland Gesetz zum saarländischen Wohnungsaufsichtsgesetz) Behörden eingerichtet, welche die Wohnungsaufsicht wahrnehmen. Aufgabe dieser Behörden ist es sicherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch von Mietobjekten zu Wohnzwecken jederzeit ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist und insbesondere die in den jeweiligen Landesgesetzen festgelegten Mindestausstattungen von Wohnraum erfüllt werden. Die Behörde kann die notwendigen Maßnahmen anordnen, um Missstände abzustellen. Dies kann auch durch Bußgelder durchgesetzt werden.

b)

Maßnahmen, um Mißstände abzuschaffen, werden von der Behörde durch einen Verwaltungsakt erlassen. Gegen diesen Verwaltungsakt kann der Vermieter Rechtsmittel einlegen. Dies sind Widerspruch bzw. - falls durch das betreffende Bundesland das Widerspruchsverfahren abgeschafft worden ist - Klage gegen den Verwaltungsakt.

Der Widerspruch bzw. die Klage haben aufschiebende Wirkung, d.h. der Vermieter muss die angeordneten Maßnahmen erst nach rechtskräftiger Entscheidung über das Rechtsmittel durchführen. Die Behörde kann bei Dringlichkeit wie in der besprochenen Entscheidung die sofortige Vollziehung der Maßnahmen anordnen. Dann müssen die Maßnahmen trotz eingelegtem Rechtsmittel sofort ausgeführt werden. Dann ist es für den Vermieter notwendig einstweiligen Rechtsschutz anzurufen, um die aufschiebende Wirkung wiederherzustellen.

IV.

Tritt an einem Mietobjekt ein Mangel auf, kann der Vermieter auf Klage des Mieters durch die Zivilgerichte zur Vornahme der Mangelbeseitigungsarbeiten verpflichtet werden. Daneben können auch die für die Wohnungsaufsicht zuständigen Behörden Maßnahmen zur Mangelbeseitigung anordnen. Ggf. kann die zuständige Behörde auch anordnen, dass die Maßnahme sofort vollzogen werden muss. Ob im Einzelfall ein Eingreifen der Behörden gerechtfertigt ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Gleiches gilt für die Geltendmachung einstweiligen Rechtsschutzes, um die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittels gegen die Anordnung der Maßnahmen wiederherzustellen. 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.