

Will der Mieter wegen eines Mangels mindern, ist die Mangelanzeige an den Vermieter unbedingte Voraussetzung – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Wiesbaden (LG Wiesbaden) vom 07.10.2019, 3 T 54/19

I.

Der Vermieter ist während der gesamten Mietzeit verpflichtet, das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vermieter Gewährleistungsrechte geltend machen, unter anderem die Miete mindern. Die Entscheidung des LG Wiesbaden unterstreicht aber wie unabdingbar es ist, dass der Mieter nachweisbar den Vermieter über Mängel informiert.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger macht gegen die Beklagte einen Räumungsanspruch geltend, da die Beklagte mit mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand war und der Kläger deswegen gekündigt hatte. Die Beklagte hat Prozesskostenhilfe für die Verteidigung gegen diese Klage auf Räumung beantragt. Dies hat das Amtsgericht verneint. Auch das mit der Beschwerde angerufene LG Wiesbaden hat Prozesskostenhilfe verneint. Wesentlich für das LG Wiesbaden war, dass die Beklagte für keinen der vorgebrachten Minderungsgründe vorgetragen oder nachgewiesen hatte, dass sie den Vermieter darüber informiert habe.

III.

1.

Ob bei einem Mietvertrag ein Mangel vorliegt entscheidet sich durch einen Vergleich zwischen dem Zustand des Mietobjektes wie er vertraglich zugesichert ist und dem tatsächlichen Zustand. Wichtig sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher, dass der Zustand der Mietsache möglichst konkret im Mietvertrag geregelt wird.

Der Vermieter ist während der gesamten Mietdauer verpflichtet, diesen vertraglich vereinbarten Zustand zu erhalten. Tritt während der Mietdauer nach diesen Maßstäben ein Mangel auf, kann der Mieter verschiedene Gewährleistungsrechte geltend machen: Minderung der Miete, Schadensersatzansprüche oder Ersatz der Kosten für die Selbstvornahme der Mangelbeseitigung.

Jegliches dieser Gewährleistungsrechte setzt aber voraus, dass der Vermieter entweder schon von dem Mangel weiß oder vom Mieter darüber informiert wurde (s. hierzu auch meinen Beitrag [„Mit der Bekanntgabe von Mängeln sollte nicht zugewartet werden“](#)).

Beispiel:

1. Vermieter V hat Firma F damit beauftragt, die Fassade neu zu streichen. Absprachegemäß beginnt F damit, vor der gesamten Fassade und damit auch vor der Wohnung des Mieters M Gerüste aufzubauen.

2. Während der Mietzeit entdeckt M das eines der Wasserrohre ein Leck hat.

Im Beispiel 1 werden die Gerüste zum Streichen der Fassade durch den Vermieter veranlasst, sodass dieser davon weiß. In Beispiel 2 ist der Mangel dem Vermieter dagegen unbekannt, weshalb dieser anzuzeigen ist. Unterlässt der Mieter die Anzeige verliert er nicht nur die diesbezüglichen Gewährleistungsansprüche. Vergrößert sich der Schaden durch die Nichtanzeige ist der Mieter hierfür auch haftbar. Unterlässt zum Beispiel in Beispiel 2 der Mieter die Anzeige und kommt es daher zu Feuchtigkeitsschäden wäre Mieter M dafür haftbar.

2.

Zwischen Vermieter und Mieter kann es auch zum Streit darüber kommen, ob ein Mangel tatsächlich angezeigt wurde. Eine Mangelanzeige sollte daher immer schriftlich erfolgen und auch dem Vermieter so zugestellt werden, dass der Zugang später auch nachgewiesen werden kann. Der vorliegende Fall unterstreicht die Konsequenzen, wenn dies nicht geschieht; die Beklagte in der besprochenen Entscheidung war nicht in der Lage nachzuweisen, dass sie den Vermieter über die Mängel informiert hatte. Daher wurde keine Prozesskostenhilfe für die Verteidigung gegen die Klage gewährt.

3.

a)

Grundsätzlich muss jeder der als Kläger oder Beklagter an einem Rechtsstreit teilnimmt, für seine Kosten, insbesondere die Anwaltskosten, selber aufkommen. Hieran ändert sich auch nichts, wenn im Obliegenfall ein Erstattungsanspruch gegen den Unterlegenen Hinzukommt.

Beispiel: M wird von V auf Zahlung rückständiger Miete verklagt. M beauftragt Anwalt W, dem es gelingt, dazulegen, dass die Mietrückstände auf berechtigten Minderungen basieren. Die Klage wird abgewiesen.

M hat gegen V auf Erstattung seiner Anwaltskosten. Gleichwohl bleibt M seinem Anwalt W gegenüber zur Zahlung verpflichtet und W muss auch nicht zuerst versuchen, sein Geld von V zu erhalten.

b)

Sind bei einer Partei eines Rechtsstreites nicht die finanziellen Mittel gegeben, um Anwalts- oder Gerichtskosten zu zahlen besteht die Möglichkeit, staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, die sogenannte Prozesskostenhilfe. Voraussetzung neben der finanziellen Bedürftigkeit ist aber auch, dass eine hinreichende Erfolgsaussicht für die Führung des Prozesses besteht. D.h., wenn aktiv geklagt werden soll, muss eine hinreichende Wahrscheinlichkeit bestehen, dass der Beklagte verurteilt wird. Will der Beklagte dagegen sich gegen eine Klage verteidigen, muss eine hinreichende Wahrscheinlichkeit bestehen, dass die Klage abgewiesen wird.

IV.

Tritt während eines Mietverhältnisses ein Mangel auf, kann unter anderem die Miete gemindert werden. Voraussetzung hierfür und die anderen Gewährleistungsansprüche ist aber das dem Vermieter der Mangel angezeigt wird und dies auch gegebenenfalls nachgewiesen werden kann. Um hier keine Fehler zu machen, die später mit erheblichen rechtlichen Nachteilen verbunden sind, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.