

Zum Thema: Eigenmächtige Mängel- beseitigung durch den Mieter

Herr D. Gently aus Neuhausen stellt folgende Frage: Mein Mieter hat die Armaturen im Badezimmer ausgewechselt, weil diese angeblich nicht mehr funktionierten. Nun verlangt er von mir, dass ich die Baumarktrechnung bezahle. Muss ich das?

Sehr geehrter Herr Gently,

vielen Dank für Ihre Frage! Das AG Saarbrücken hat in einem Urteil vom 24. 08. 2016 - 3 C 490/15 klargestellt, dass die Mängelbeseitigung Sache des Vermieters ist. Deshalb kann der Mieter grundsätzlich keinen Aufwendungsersatzanspruch geltend machen, wenn er einen Mangel selbst beseitigt. Etwas anderes gilt, wenn sich der Vermieter im Verzug mit der Mängelbeseitigung befindet, oder wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache erforderlich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine eigenmächtige Mängelbeseitigung durch den Mieter unzulässig. Nach dem Gesetz soll nämlich dem Vermieter der Vorrang bei der Beseitigung eines Mangels zukommen. Er soll die Möglichkeit haben, die Mietsache darauf zu überprüfen, ob der behauptete Mangel besteht, auf welcher Ursache er beruht sowie ob und auf welche Weise er beseitigt werden kann, und hierzu gegebenenfalls Beweise zu sichern. Diese Möglichkeit einer Untersuchung und Beweissicherung verliert der Vermieter, wenn er durch eine vom Mieter vorgenommene Mängelbeseitigung vor „vollendete Tatsachen“ gestellt wird. Hierdurch würden sich die Verteidigungsmöglichkeiten des Vermieters ungerechtfertigt verschlechtern (Bundesgerichtshof, Entscheidung vom 16. 01. 2008 – VIII ZR 222/06). Zwar wird vertreten, dass dem Mieter auch im Fall einer eigenmächtigen Mängelbeseitigung ein Bereicherungsanspruch aus §§ 812, 818 BGB zustehen kann. Er trägt aber dann die Beweislast dafür, dass überhaupt ein Mangel vorlag, dieser eine ihm nicht zuzurechnende Ursache hatte und er durch die getroffene Maßnahme sachgerecht behoben wurde.

Sie sollten daher die Rechnung zunächst nicht bezahlen, sondern von dem Mieter einen Nachweis dafür verlangen, dass tatsächlich ein Mangel vorlag und dieser sachgerecht behoben wurde. Auch sollten Sie Ihren Mieter darauf hinweisen, dass er Reparaturen nicht eigenmächtig durchführen darf, sondern gemäß § 536 c I BGB verpflichtet ist, Ihnen Mängel der Mietsache unverzüglich anzuzeigen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de



Simon Koch
*Rechtsanwalt
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

