

## **Thema: Kein Erstattungsanspruch des Mieters bei selbst veranlassten Reparaturen in der Wohnung**

**Frau Bösting aus Haar will wissen: Meine Mieterin hat eine Rohrreinigungsfirma mit der Beseitigung einer Rohrverstopfung beauftragt und möchte nunmehr den von der Fa. in Rechnung gestellten Betrag von 720,90 € von mir erstattet bekommen. Ich bin entsetzt über die Höhe der Forderung. Hätte sie mir nicht vorher Bescheid geben müssen? Muss ich tatsächlich bezahlen?**



**RA Martin Sauer**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

Antwort: Nein, das müssen Sie nicht. Sofern sich ein Mangel der Mietsache beispielsweise in Form eines verstopften Abflussrohres zeigt, ist der Mieter gem. § 536 c Abs. 1 BGB gehalten, dem Vermieter diesen Mangel unverzüglich anzuzeigen. Es ist dann Sache des Vermieters, sich um die Mängelbeseitigung zu kümmern und einen Handwerker mit der Reparatur zu beauftragen.

Erst wenn der Vermieter auf die Mängelanzeige des Mieters nicht tätig wird, ist der Mieter berechtigt, selbst eine Fachfirma mit der Beseitigung des Mangels zu beauftragen, und kann anschließend gemäß § 536 a Abs. 2 BGB Ersatz der ihm durch die Beauftragung entstandenen Kosten verlangen, es sei denn, er hat die Rohrverstopfung selbst durch schuldhaftes Verhalten verursacht, indem er beispielsweise Fett in den Küchenausguss gekippt hat; die Beweislast obliegt in letzterem Fall dem Vermieter.

Etwas anderes gilt gemäß § 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB lediglich für den Fall, dass die umgehende Beseitigung des Mangel zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Hieran ist beispielsweise zu denken bei der Beseitigung eines Wasserrohrbruchs an einem Hauptstrang. In diesem Fall kann der Mieter sofort den Handwerker beauftragen und die entstandenen Kosten vom Vermieter einfordern.

**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](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)**

