

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an info@123recht.net mitteilen.

Mängel der Mietsache

VON RECHTSANWALT ALEXANDER BREDERECK

18.7.2013 | Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema: [Mietrecht](#), [Pachtrecht Rubrik](#), [Mietwohnung](#), [Mängel](#), [Ansprüche](#), [Mieter](#), [Mietrecht](#)



1



Grundsätzlich kann der Mieter vom Vermieter vorab die Kosten für die Beseitigung der Mängel verlangen

Dies gilt allerdings nur für solche Maßnahmen, die zur Mängelbeseitigung auch geeignet sind (BGH, Urteil vom 21. April 2010 – VIII ZR 131/09).

Ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug?

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann der Mieter gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB bei Mängeln der Mietsache, den Mangel der Mietsache selbst beseitigen (lassen) und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Zur Durchführung der Arbeiten kann der Mieter vom Vermieter die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen (BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07, NJW 2008, 2432, Tz. 8; BGHZ 56, 136, 141).



Rechtsanwalt

Alexander Bredereck

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189

10405 Berlin

Tel: 030/40004999

Web: <http://www.arbeitsrechtler-in.de>

E-Mail:

★ SEIT 2009 BEI
123RECHT.NET

[Zum Profil](#)

Ersatzpflicht des Vermieters beschränkt sich auf die Aufwendungen

Mit der hiesigen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof dies noch einmal bestätigt, allerdings insofern eingeschränkt, als sich die Ersatzpflicht des Vermieters auf die Aufwendungen beschränkt, die der Mieter bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt für angemessen halten darf; darunter fallen lediglich solche Kosten, die nach vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise nötig und zweckmäßig sind. Erforderlich in diesem Sinn können Beseitigungskosten nur sein, wenn die Maßnahmen, die der Mieter mit dem verlangten Vorschuss durchzuführen beabsichtigt, voraussichtlich zur Mangelbeseitigung geeignet sind.

Im vorliegenden Fall waren die Voraussetzungen zwischen den Parteien gerade streitig. Der BGH hat die Vorschusspflicht des Vermieters vor diesem Hintergrund verneint.

Offen gelassen hat der BGH, ob der Mieter eventuell einen Anspruch gehabt hätte, die Kosten zur Erforschung der Ursachen des Mangels und der nachhaltigen Beseitigung vorab vom Vermieter zu verlangen, um dann ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 536a BGB Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Fachanwaltstipp Mieter:

Ist die Mietsache mangelbehaftet, bestehen regelmäßig Instandsetzungsansprüche gegen den Vermieter, die im Wege der Instandsetzungsklage gerichtlich verfolgt werden können. Der alternative Weg ist der, den die Mieter im vorliegenden Fall eingeschlagen haben. Sie verlangten vom Vermieter Vorschuss für die Beseitigung der Mängel in eigener Regie. Ein Weg der nicht ganz risikofrei ist, wie auch das vorliegende Urteil wieder zeigt. Der Mieter begibt sich damit letztlich in die Position des Bauherrn. Ein solcher Schritt muss gut überlegt werden. Es gibt allerdings Fälle, wo auf andere Weise ausreichender Druck auf den Vermieter nicht aufgebaut werden kann.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Alexander Bredereck, Berlin
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189
10405 Berlin
Tel.: (030) 4 000 4 999
Mail: Berlin@recht-bw.de

Sie haben Fragen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.



Rechtsanwalt

Alexander Bredereck

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Berlin

Guten Tag Herr Bredereck,
ich habe Ihren Artikel "Mängel der Mietsache" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen.

Kontakt aufnehmen

Diskutieren Sie diesen Artikel

Kommentar schreiben

Das könnte Sie auch interessieren

Mietrecht, Pachtrecht

Miete mindern - aber wie viel?

Mietrecht, Pachtrecht

Wann ist der Mieter zur Ableistung von Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis verpflichtet?

123recht.net ist Rechtspartner von:



Top 5 in Mietrecht, Pachtrecht

[Kündigung - Rechte, Pflichten, Zeiten](#)

[Die Mietminderung](#)

[Der Kündigungsschutz des Mieters bei Eigenbedarf](#)

[Renovierung - Schönheitsreparaturen](#)

[Was tun bei Schimmelbefall?](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

[Notfall? Jetzt Anwalt fragen.](#)