

Baustelle im Badezimmer

Reparaturarbeiten sind keine Modernisierung: Mieterin darf die Miete kürzen

Ab 1. April 2007 hatte die Kölnerin eine kleine Wohnung gemietet. Im Badezimmer müsse noch einiges repariert werden, hatte die Vermieterin angekündigt. Kaum war die Mieterin eingezogen, wurde an der linken Wand im Badezimmer ein neues Abflussrohr verlegt: Dafür musste der Sanitärhandwerker fast alle Fliesen abschlagen. Die Toilettenschüssel versetzte er und platzierte sie direkt vor dem Waschbecken. Außerdem entfernte er den Spülkasten der Toilette.

Anscheinend hatte es außer der Mieterin niemand besonders eilig mit den Reparaturen im Bad: Erst im Sommer 2010 montierte der Installateur den Spülkasten der Toilette wieder. An einer beige gefliesten Wand tauschte er zehn kaputte Fliesen gegen weiße Fliesen aus. Ansonsten blieb das Provisorium wie gehabt. Weitere acht Monate später, im März 2011, versetzten Handwerker die Toilettenschüssel wieder nach hinten an ihren ursprünglichen Platz. Die linke Wand war immer noch ohne Fliesen.

Die geduldige Mieterin minderte schließlich wegen der anhaltenden Beeinträchtigungen die Miete um 15 Prozent. Dazu habe sie kein Recht, meinte die Vermieterin: Mieter müssten Modernisierungsarbeiten hinnehmen. Sie klagte den Differenzbetrag ein, zog beim Amtsgericht Köln jedoch den Kürzeren (211 C 19/10).

Von Modernisierung, die den Wohnwert verbessere, könne hier keine Rede sein, so der Richter. Hier gehe es um Reparaturen mit dem Zweck, das Bad überhaupt erst in einen funktionierenden Zustand zu versetzen. Während der Reparaturarbeiten sei die Gebrauchstauglichkeit des Badezimmers erst recht eingeschränkt gewesen: Das stelle einen Mietmangel dar, den die Mieterin keineswegs dulden müsse, ohne die Miete zu kürzen.

Befinde sich eine Toilettenschüssel unmittelbar vor dem Handwaschbecken, könne die Mieterin beides nicht richtig benützen. Da der Spülkasten des WCs demontiert war, habe sie jahrelang nach jedem Toilettengang mit einem Eimer Wasser nachspülen müssen. Wenn eine ganze Wand im Badezimmer ungefließt sei, wirke das Bad wie ein Rohbau — was den Wohngebrauch ebenfalls beeinträchtige. Mieter könnten außerdem erwarten, dass Wände einheitlich gefliest würden und nicht wie ein Flickenteppich in weiß und beige.

Unter diesen Umständen sei es durchaus angemessen, dass die Mieterin die Miete um 15 Prozent gemindert habe — das gelte jedenfalls so lange, bis sie das Bad wieder uneingeschränkt als Bad nutzen könne.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/baustelle-im-badezimmer>