

Mieterin lässt ihre Heizung reparieren ...

... und bleibt auf den Kosten sitzen, weil sie sich nicht an den Vermieter wandte

Mieter sollten Reparaturaufträge nicht auf eigene Faust vergeben, so das Fazit eines Urteils des Bundesgerichtshofs. Das ist nur im Ausnahmefall zulässig: wenn eine Reparatur absolut notwendig ist, um die Mietsache zu erhalten, oder wenn der Vermieter untätig bleibt, obwohl er vom Mieter über einen Mangel informiert wurde.

Im konkreten Fall lief es so: Schon bei der Wohnungsbesichtigung Ende 2001 war klar, dass die Heizung nicht richtig funktionierte. In den Mietvertrag schrieb der Vermieter deshalb auf Wunsch der Mieterin: "Heizung muss dringend kontrolliert werden". Das geschah allerdings nicht. Im folgenden Herbst ließ die Frau die Heizung von einem Installateur reparieren. Vom Vermieter verlangte sie anschließend die Reparaturkosten von 1516,30 Euro.

Der rückte keinen Cent heraus und ließ es auf einen Rechtsstreit ankommen. Die Mieterin verlor den Prozess in allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof (VIII ZR 222/06). Sie hätte dem Vermieter eine Mahnung schicken und ihn auffordern müssen, etwas zu unternehmen, so die Bundesrichter. Ein Mieter dürfe Mängel nicht in Eigenregie beseitigen lassen. Allenfalls eine Kontrolle der Heizanlage hätte die Frau auf Kosten des Vermieters in Auftrag geben dürfen.

Selbst wenn der Defekt der Heizung schon im Mietvertrag erwähnt sei, werde dadurch die Mahnung nicht überflüssig. Denn vorrangig sei es die Aufgabe des Vermieters, Mängel zu beheben. Er solle vom Mieter nicht vor "vollendete Tatsachen gestellt", sondern informiert werden. Dann könne er überlegen, ob zu Recht ein Mangel beanstandet wurde, wie er zustande kam und wie er zu beseitigen sei. Erst wenn nach einer Abmahnung nichts geschehe, dürfe der Mieter die Initiative ergreifen (und die Kosten anschließend mit der Miete verrechnen oder vom Vermieter zurückverlangen).

© 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/mieterin-laesst-ihre-heizung-reparieren>