

Wenn Bauarbeiten im Hause anstehen, dann ist dies nicht immer Grund zu ungetrübter Freude, da häufig mit der Tätigkeit von Handwerkern auch erhebliche Beeinträchtigungen der Mieter verbunden sind.

Im Hinblick auf die rechtlichen Konsequenzen lassen sich Bauarbeiten wie folgt unterscheiden:

- Instandsetzungsmaßnahmen;
- Modernisierungsmaßnahmen;
- Maßnahmen, die weder Instandsetzung noch Modernisierung darstellen, z. B. Dachgeschossausbau.

Die Rechtslage bei Modernisierung ist in *Info Nr. 13*, die bei Dachgeschossausbau in *Info Nr. 49* ausführlich dargestellt. Im folgenden beschränken wir uns weitgehend auf Bauarbeiten wegen notwendiger Instandsetzungen.

Notreparaturen müssen nicht angekündigt werden

Eine gesetzlich festgelegte Frist zur Ankündigung von Baumaßnahmen gibt es nur für Modernisierungsmaßnahmen in § 555 c BGB (*siehe Info Nr. 13*), während sonstige Bauarbeiten am Hause oder in der Wohnung nur insoweit angekündigt werden müssen, als sich der Mieter darauf einstellen können muss (vgl. § 555 a Abs. 2 BGB). Bei **Notreparaturen** wird der Mieter schon im eigenen Interesse keine vorherige schriftliche Ankündigung verlangen. Demgegenüber kann der Mieter in bezug auf sonstige Reparaturen innerhalb seiner Wohnung bei der Vereinbarung der notwendigen Handwerkertermine selbstverständlich mitreden. Sonstige Arbeiten am Hause (außerhalb der Wohnung) müssen im übrigen nur dann angekündigt werden, wenn der Mieter hierdurch indirekt oder direkt betroffen ist.

Verlangt also der Vermieter bzw. ein von ihm beauftragter Handwerker Zugang zur Wohnung ohne dass rechtzeitig angekündigt wurde, welche Arbeiten durchgeführt werden sollen, so kann der Mieter den Zutritt verweigern oder gegebenenfalls einen neuen Termin vorschlagen, wenn es sich nicht gerade um einen dringenden Notfall (z. B. einen Wasserrohrbruch) handelt. Bei Reparaturen innerhalb der Wohnung wird der Mieter in aller Regel auch wissen, in welchen Räumen Arbeiten notwendig sind. Sollte dies einmal nicht der Fall sein, empfiehlt es sich bei größeren Bauarbeiten innerhalb der Wohnung auf jeden Fall sich vorher schriftlich vom Vermieter bestätigen zu lassen, welche Arbeiten geplant sind, wann mit deren Beendigung zu rechnen ist und dass möglicherweise durch die Bauarbeiten entstehende Schäden umgehend ebenfalls wieder beseitigt werden.

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

Die schriftliche Vereinbarung ist die beste

Der Hinweis auf vorherige schriftliche Vereinbarungen mag manchem übertrieben erscheinen - es ist jedoch wesentlich einfacher, sich vorher abzusichern und sich dadurch den Ärger mit einer möglichen Schadensregulierung zu ersparen. Seriöse Vermieter haben hierfür in aller Regel auch Verständnis. Die Entscheidung sollte jedoch von Fall zu Fall getroffen werden - die Reparatur des tropfenden Wasserhahnes bedarf natürlich keiner schriftlichen Vereinbarung, während Mieter, deren Wohnung von größeren Umbaumaßnahmen direkt oder indirekt betroffen sind, sich nicht auf mündliche Absprachen verlassen sollten. Was schriftliche Vereinbarungen angeht, sollten Mieter mit ihrem Vermieter auch nicht anders umgehen als der Vermieter mit seinen Handwerkern. Das heißt: Wenn der Mieter schon bestimmte Arbeiten innerhalb seiner Wohnung zu dulden hat, sollte er auch gegenüber dem Vermieter auf der Vereinbarung von Fertigstellungsterminen bestehen und diese ebenfalls schriftlich festhalten. Jeder Handwerker hat bei größeren Bauarbeiten an seinen Auftraggeber eine Vertragsstrafe zu zahlen, wenn er die Termine nicht einhält. Auch jeder Mieter hat das Recht, mit seinem Vermieter entsprechende Vereinbarungen zu treffen - auch das muss selbstverständlich geschehen, bevor die Handwerker bereits in der Wohnung sind, da die Verweigerung des Zutritts zur Wohnung oft das einzige Druckmittel ist, das dem Mieter bleibt, um seine Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen zu können.

Entstehen Kosten, muss der Eigentümer zahlen

In aller Regel werden durch Handwerkerarbeiten innerhalb der Wohnung Umstände und auch Kosten entstehen. So werden **Reinigungsarbeiten** oder Vorkehrungen gegen Verschmutzungen notwendig sein. Unter Umständen kann der Aufenthalt in der Wohnung sogar vorübergehend stunden- oder tageweise unmöglich werden, womit auch Kosten eines vorübergehenden **Hotelaufenthaltes** oder für auswärtige Mahlzeiten anfallen könnten. Solche Kosten hat der Vermieter zu ersetzen, wenn die Aufwendungen des Mieters „**angemessen**“ sind (vgl. § 555 a Abs. 3 BGB). Was das im Einzelnen heißt, ist in der Rechtsprechung umstritten. Sie sollten in einem solchen Falle eine Rechtsberatung aufsuchen.

Während der Durchführung von Bauarbeiten innerhalb oder außerhalb Ihrer Wohnung besteht schließlich das Recht zur **Mietminderung** (*siehe Info Nr. 12*). Dieses Recht ist ein gesetzlich nach § 536 BGB geregelter Anspruch, wonach der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit der Wohnung gemindert ist, auch nur zur Zahlung eines geminderten Mietzinses verpflichtet ist. Ist die Wohnung vorübergehend überhaupt nicht mehr



zum Bewohnen geeignet, kann die Verpflichtung zur Mietzahlung sogar ganz entfallen.

Die Miete mindern: wann und wie?

Der Mietminderungsanspruch ist nicht von der Genehmigung bzw. dem Einverständnis des Vermieters abhängig - er muss jedoch vom betroffenen Mieter geltend gemacht werden. Das heißt, dass dem Vermieter nachweisbar (am besten schriftlich) mitgeteilt werden muss, weshalb und in welcher Höhe die Miete gemindert werden wird. In Zweifelsfällen sollte die betroffene Mietpartei die Miete nur „unter Vorbehalt“ zahlen und unverzüglich eine Mieterberatungsstelle aufsuchen. Rückwirkend können Mietminderungsansprüche meistens nämlich nicht mehr geltend gemacht werden, wenn die Miete vorbehaltlos und ohne jegliche Einschränkung gezahlt wurde.

Der Umfang der Mietminderung hängt vom Grad der Beeinträchtigung bzw. von der Schwere des möglicherweise vorhandenen Mangels ab. Wird beispielsweise ein Zimmer der Wohnung vorübergehend aufgrund von Bauarbeiten unbenutzbar, ist der Minderungsbetrag auf den Flächenanteil des betroffenen Zimmers an der Gesamtfläche der Wohnung zu berechnen. Nach der Dauer ist die Minderung auf den Zeitraum beschränkt, in dem Beeinträchtigungen vorliegen.

Finden außerhalb der Wohnung Bauarbeiten statt, z. B. im Treppenhaus oder an der Fassade, so werden hierfür in aller Regel Minderungssätze zwischen 5 und 15 Prozent der Kaltmiete als angemessen angesehen, je nach dem Ausmaß der Beeinträchtigungen durch Baulärm und Schmutz. Treten zusätzliche Beeinträchtigungen auf wenn etwa die Fassaden mit Folien oder Netzen verhängt werden kann der Minderungsanspruch auch höher ausfallen. Wenn eine Mietpartei durch Dachgeschossausbau betroffen ist, werden in aller Regel Minderungsansprüche zwischen 30 und 50 Prozent angemessen sein. Im Einzelfall kann die Minderung aber auch wesentlich höher ausfallen, je nachdem, welche Beeinträchtigung gegeben ist. Gerichtsentscheidungen über Mietminderungen sind übrigens immer Einzelfallentscheidungen, so dass wir lediglich auf die bisherige Rechtsprechung zu immer wiederkehrenden Problemen hinweisen können - verbindliche Tabellen bzw. allgemein anerkannte Mietminderungssätze gibt es nicht.

Tipp:

Broschüre „Wohnungsmängel und Mietminderung“. Sie kann für 6,- Euro beim Berliner Mieterverein e.V. gekauft werden.

Bei der Mietminderung spielt es keine Rolle, ob den Vermieter ein Verschulden an dem Mangel in der Wohnung trifft oder ob er Einfluss auf die auszuführenden Arbeiten bzw. die angefallene Beeinträchtigung hat. Ebenso wenig kann der Vermieter dem Mieter, der aufgrund von Modernisierungsarbeiten im Hause die Miete mindert, entgegenhalten, er habe der Modernisierung zugestimmt. Mietminderungsansprüche sind nur dann ausgeschlossen, wenn die Beeinträchtigung nur ganz geringfügig oder von nur sehr kurzer Dauer ist.

Achtung Kündigung!

Ein Mieter setzt sich der Gefahr einer (fristlosen) Kündigung aus, wenn er sich ohne Einholung von kompetentem Rechtsrat bei Grund und Höhe der Minderung verschätzt (siehe Info Nr. 12).

Das Zurückbehaltungsrecht

Wenn Vereinbarungen vorab nicht zustande gekommen sind oder es dennoch Schwierigkeiten bei der Regulierung von Ansprüchen gibt, die dem Mieter aufgrund der Duldung von Bauarbeiten entstanden sind, darf der Mieter neben der Mietminderung auch einen weiteren Teil der Miete zurückbehalten, um zusätzlichen Druck auf den Vermieter auszuüben. Anders als der Mietminderungsbetrag ist dieses Geld für den Vermieter allerdings nicht verloren. Der Mieter muss den zurückbehaltenen Teil nachzahlen, wenn der Vermieter seine Ansprüche erfüllt, also beispielsweise angefallene Schäden beseitigt hat. Zu den Einzelheiten siehe unser Info Nr. 12.

Schließlich sind dem Mieter, dem aufgrund von Bauarbeiten innerhalb oder außerhalb der Wohnung Schäden an seinem Eigentum entstanden sind, diese durch den Vermieter oder durch die von ihm beauftragten Handwerker zu ersetzen. **Schadensersatzansprüche** setzen im Regelfall voraus, dass der Mieter dem Vermieter ein Verschulden nachweisen kann. Im Schadensfall sollte sich also der betroffene Mieter direkt möglichst von den in der Wohnung anwesenden Handwerkern eine schriftliche Bestätigung über den Schaden geben lassen und vorsorglich auch möglichst umgehend dem Vermieter hiervon Mitteilung machen. Sinnvoll ist es auch, entstandene Schäden durch Fotos oder schriftliche Zustandsprotokolle festzuhalten und von einem nichtbetroffenen Dritten (etwa dem Wohnungsnachbarn) bestätigen zu lassen.

Sollte trotz aller frühzeitigen Absicherung oder auch der Geltendmachung von Mietminderungs- und Zurückbehaltungsrechten ein mangelhafter Wohnungszustand bestehen bleiben, kann der Mieter den Vermieter auch auf Beseitigung der Mängel verklagen (**Instandsetzungsklage**), wenn diese nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt worden sind.

Darüber hinaus hat der Mieter auch das Recht, selbst Abhilfe zu schaffen (**Eigenvornahme**), wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befindet, also eine Fristsetzung durch den Mieter unbeachtet gelassen hat. Ist der Mieter in einem solchen Falle nicht dazu in der Lage, die notwendigen Kosten vorzustrecken, kann er auch direkt vom Vermieter Vorschuss in Höhe der voraussichtlich notwendigen Kosten verlangen - auch dieser Anspruch auf Kostenvorschuss ist einklagbar.

