

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0236]

Verständliche Angaben des Vermieters zu geplanten Erhaltungsmaßnahmen in der Mietwohnung

Nur die Mitteilung für Laien verständlicher Angaben zu geplanten Erhaltungsmaßnahmen genügt dem Informationsinteresse des Mieters als Verbraucher.

LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2019, Az. 65 S 5/19

Der Fall:

Die Vermieterin hatte die Instandsetzungsarbeiten bereits in zeitlicher Hinsicht nicht konkret angekündigt, insbesondere keinen konkreten Termin für den Beginn der Arbeiten genannt.

Später wurde der Austausch des Nachspeicherofens ohne Mitteilung weiterer Informationen für die 9. Kalenderwoche angekündigt. Die Vermieterin hat erstmals in der Klageerwiderung den Ablauf der Arbeiten konkretisiert. Die betroffene Mieterin ist über 80 Jahre alt und schwer krank.

Das Problem:

Ist die Auffassung, die Anwendung des § 555a Abs. 2 BGB zur Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen sei für den (nicht ganz seltenen) Fall der Beseitigung vom Mieter angezeigter Mängel ausgeschlossen, zutreffend? Genügt die bloße Angabe eines Zeitraums, nicht jedoch eines konkreten Datums?

Die Entscheidung des Gerichts:

Da die Kenntnis vom Instandsetzungsbedarf innerhalb der dem Mieter zum Alleingebrauch überlassenen Räumlichkeiten mangels Kenntnis des Vermieters regelmäßig eine Anzeige des Mangels voraussetzt, im Übrigen gerade die Ausführung

von Arbeiten im privaten Rückzugsbereich des Mieters ein besonderes Informationsbedürfnis auslöst, bedarf es einer Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen. Sonst würde die Vorschrift des § 555a Abs. 2 BGB – ohne jeden Anhaltspunkt im Gesetzestext – de facto jeden sinnvollen Anwendungsbereich verlieren.

Die seit dem Mietrechtsänderungsgesetz (2013) ausdrücklich gesetzlich geregelte Ankündigungspflicht von Instandsetzungsarbeiten, die auch zuvor anerkannt war (vgl. BGH Urt. v. 04.03.2009, VIII ZR 110/08, Grundeigentum 2009, 646) unterliegt – anders als die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB – keiner besonderen Form oder Frist. Wie jede Ankündigungs- oder Mitteilungspflicht ist diese kein Selbstzweck, sondern hat sich mit Blick auf ihren Sinn und Zweck am Informationsinteresse des Erklärungsempfängers zu orientieren. Wie bei der Modernisierungsankündigung gilt insoweit für die Ankündigung nach § 555a Abs. 2 BGB, dass sie den Mieter vor allem früh- bzw. rechtzeitig über die auf ihn zukommenden Belastungen informieren soll. Die Erheblichkeitsschwelle für die Ankündigungspflicht lässt zudem darauf schließen, dass sich die zeitliche Komponente (Rechtzeitigkeit), aber auch die inhaltlichen Anforderungen nach der Art und dem Umfang der in Aussicht genommenen Arbeiten richten.

In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen (§ 555a Abs. 2 Hs 2 Alt. 2 BGB) muss dem Mieter in jedem Fall ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen. Es muss für einen nicht auf den Abbau von Nachtspeicheröfen

spezialisierten Laien verständlich sein, inwieweit die Nutzung der Wohnung bzw. unter welchen Bedingungen ein Verbleib darin möglich ist. So ist für den insoweit nicht vorgebildeten Mieter unverständlich, welche Ausmaße und Beeinträchtigungen etwa das „Andocken einer Unterdruckhaltung an den Sanierungsbereich zum Erzeugen des gesetzlich vorgeschriebenen Unterdruckes von 20 PA während der Arbeitszeiten“ oder das „Andocken einer Mehrkammer-Personalschleuse an die Arbeitskammer gem. den Vorschriften der TRS 519“ annimmt. Die Mitteilung Spezialkenntnisse voraussetzender Angaben genügt ersichtlich nicht dem Informationsinteresse des Mieters als Verbraucher.

Praxis-Tipp:

Wenn Erhaltungsmaßnahmen geplant sind, sollte der Vermieter das von ihm beauftragte Fachunternehmen und die Anzahl der Monteure, die zum Einsatz kommen sollen, benennen und anbieten, dass diese Mitarbeiter sich ggf. beim Betreten der Mietwohnung ausweisen werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht