

Ratgeber Instandhaltung



Instandhaltung: Vermieterpflicht

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch haben grundsätzlich die VermieterInnen dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung in einem ordnungsgemäßen, bewohnbaren Zustand ist. Unter diese Instandhaltungspflicht fällt alles, was zur Wohnung gehört - Türen und Fenster, Elektro- und Sanitärinstallationen, Fußböden, Decken und Wände, aber auch Keller, Treppenhaus und Speicher.

Kommen Vermieter ihrer Instandhaltungspflicht nicht nach, dann können früher oder später Wohnungsmängel auftreten - undichte Türen und Fenster, feuchte Wände, Ausfall der Heizung, kein Licht im Flur - das sind nur einige Beispiele. Detaillierte Informationen hierüber enthält der Ratgeber Wohnungsmängel.

Vermieter müssen solche Mängel auf eigene Kosten beheben. Weder Reparaturen noch erhaltende Maßnahmen (auch nicht die Neuanschaffung z. B. eines defekten Boilers, wenn der alte nicht reparierbar ist) gelten als Modernisierung; die Kosten dürfen also nicht auf die MieterInnen umgelegt werden. Eine Modernisierung liegt erst dann vor, wenn die Ausstattung der Wohnung über den bisherigen Zustand hinaus verbessert wird (z. B. Isolierfenster statt einfach verglaste, siehe hierzu Ratgeber Modernisierung).

Ausnahmen: In einigen Ausnahmefällen sind Mieter zur Beseitigung von Schäden verpflichtet und müssen für die Kosten aufkommen, und zwar

- bei selbstverschuldeten Schäden;
- bei Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Streichen), wenn dies im Mietvertrag steht (siehe hierzu Ratgeber Schönheitsreparaturen; Vorsicht: Viele Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam! Im Zweifelsfall zur Rechtsberatung!);
- unter bestimmten Umständen bei Kleinreparaturen.

Vorsicht bei Kleinreparaturen

In vielen Mietverträgen ist vereinbart, dass MieterInnen für kleinere Reparaturen selbst aufkommen müssen. Insbesondere Klauseln in älteren Mietverträgen (bis ca. Ende 1988) sind unwirksam. Gültig sind nur Klauseln

- die sich auf Einrichtungen beschränken, die von Mietern ständig benutzt werden (Türklinken ja, Licht im Speicher nein);
- in denen außer der Einzelfallsumme auch eine angemessene Jahreshöchstsumme genannt wird - etwa das Dreifache der Einzelfallsumme oder zum Beispiel 8 bis 10 % der Jahresmiete.

Fehlen solche präzisen Angaben, dann würden nach Meinung der Gerichte MieterInnen unangemessen benachteiligt: Sie könnten dann nicht mehr erkennen, was im schlimmsten Fall auf sie zukommt. Die Klausel verstößt dann gegen „Treu und Glauben“ und ist insgesamt ungültig. Die Folge: Mieter brauchen auch für Kleinreparaturen gar nichts zu zahlen! Näheres siehe Ratgeber Mietvertragsklauseln.

Instandhaltungskostenpauschale

Bei Sozialwohnungen sind die Vermieter berechtigt, eine Pauschale für die Instandhaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen. Die Pauschale ist dynamisiert: Sie darf stets zum 1. Januar um die von statistischen Bundesamt bekannt gegebene offizielle Inflationsrate angehoben werden. 2008 betrug sie pro qm Wohnfläche:

- 7,87 Euro für Wohnungen bis 22 Jahren Alter;
- 9,97 Euro für Wohnungen bis zwischen 22 und 32 Jahren;
- 12,74 Euro für Wohnungen mit mehr als 32 Jahren Alter.

Diese Beträge verringern sich um 0,22 Euro pro qm bei gewerblicher Wärmelieferung (Contracting) und um 1,17 Euro, wenn der Mieter Kleinreparaturen selbst durchführt. Sie erhöhen sich für Wohnungen mit Aufzug um 1,11 Euro und um 9,41 Euro pro qm, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführt.

Was tun bei Mängeln?

Sind die Vermieter ihrer Instandhaltungspflicht nicht nachgekommen und sind Mängel aufgetreten, haben MieterInnen verschiedene Rechte. Sie können

- die Instandsetzung verlangen;
- die Miete mindern;
- zusätzlich Miete einbehalten;
- eventuell Schadensersatz verlangen;
- unter bestimmten Voraussetzungen zur Ersatzvornahme schreiten, d. h. die Schäden auf eigene Rechnung begleichen und die Kosten hierfür zurückverlangen;
- eventuell (fristlos) kündigen.

Über all diese Möglichkeiten informieren die Ratgeber Wohnungsmängel, Mietminderung, und - im Spezialfall - Feuchtigkeit. Generell aber gilt: Im Zweifelsfall erst zur Rechtsberatung!

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum: Öffnungszeiten:
Brückstraße 58 mo - do 9 - 18 Uhr
44787 Bochum fr 9 - 12 Uhr
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage: 0234 / 9611414

Büro Hattingen: Öffnungszeiten:
Bahnhofstraße 37 di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
45525 Hattingen mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
Tel.: 02324/52524 do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2008