

Wohnungsmängel nach § 536c BGB: Mangelanzeige, Vermieter-Reaktion und das Recht auf Selbstvornahme

Wie der Vermieter auf Mangelanzeigen reagieren muss:
Eingangsprüfung, angemessene Frist

Inhalt

- 01 Mangelanzeige § 536c BGB: Inhalt, Form, Zugang
- 02 Reaktionspflichten des Vermieters: Prüfung, Maßnahmenplan, Frist
- 03 Folgen unterlassener Reaktion: Schadenersatz § 536a Abs. 1 BGB, Mietminderung § 536 BGB
- 04 Selbstvornahme § 536a Abs. 2 BGB: Voraussetzungen, Kostenerstattung
- 05 Eskalationen: einstweilige Verfügung, fristlose Kündigung, BGH-Rechtsprechung
- 06 Take-aways

ES IST 7:30 UHR AN EINEM JANUARMORGEN, DAS THERMOMETER ZEIGT MINUS ACHT GRAD, UND IN einer vermieteten Dreizimmerwohnung bleibt die Heizung kalt. Der Mieter sendet noch am gleichen Tag eine E-Mail an seinen Vermieter, schildert das Problem, fügt ein Foto des Thermostats bei und bittet um kurzfristige Reparatur. Auf die Mail folgt: nichts. Nach drei Tagen ruft der Mieter zusätzlich an, erreicht nur die Mailbox. Am fünften Tag beauftragt er einen Sanitärbetrieb, der die defekte Umwälzpumpe austauscht. Die Rechnung über 1.180 Euro reicht er beim Vermieter zur Erstattung ein. Dieser lehnt ab und verweist auf fehlende Fristsetzung.

Der Fall ist alltäglich, die Rechtslage aber präziser, als beide Seiten oft annehmen. § 536c BGB regelt die Anzeigepflicht des Mieters, § 536a BGB die Folgen unterlassener Reaktion, und die Selbstvornahme nach § 536a Abs. 2 BGB ist an strenge Voraussetzungen geknüpft, deren Missachtung dem Mieter den Erstattungsanspruch komplett nehmen kann. Wer als Vermieter oder verwaltende Stelle Mangelanzeigen sauber bearbeitet, vermeidet Schadenersatz, Mietminderung und im Extremfall die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Im Folgenden zeigen wir, was die Eingangsprüfung leisten muss, wie eine angemessene Frist zu bemessen ist und an welcher Stelle die BGH-Rechtsprechung die Spielräume verengt hat.

Mangelanzeige § 536c BGB: Inhalt, Form, Zugang

§ 536c Abs. 1 BGB verpflichtet den Mieter, einen während der Mietzeit auftretenden Mangel der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern, in der Praxis also regelmäßig innerhalb weniger Tage nach Kenntnis. Die Anzeige ist an keine Form gebunden; mündliche, telefonische, schriftliche und elektronische Mitteilungen genügen. Aus Beweisgründen empfiehlt sich Textform, idealerweise mit Lesebestätigung oder per Einwurf-Einschreiben bei größeren Schäden.

Der Inhalt der Anzeige muss den Vermieter in die Lage versetzen, den Mangel zu identifizieren und einzuschätzen. Erforderlich sind eine Beschreibung des Mangels, der Ort innerhalb der Mietsache, der Zeitpunkt des Auftretens und, soweit erkennbar, die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Eine pauschale Mitteilung „Heizung defekt“ genügt; nicht erforderlich sind Diagnose oder Ursachenbenennung. Den Mieter trifft keine technische Sachverständigenpflicht.

Entscheidend ist der Zugang beim Vermieter. § 130 BGB verlangt, dass die Erklärung in den Machtbereich des Empfängers gelangt und dieser unter gewöhnlichen Umständen Kenntnis nehmen kann. E-Mails an die im Mietvertrag genannte Adresse gelten am Folgetag während üblicher Geschäftszeiten als zugegangen. Verwendet der Vermieter eine Service-Adresse oder einen Hausverwalter, ist die Anzeige dorthin zu richten; § 536c Abs. 1 BGB stellt auf den Vermieter ab, eine Bevollmächtigung der Verwaltung ist aber regelmäßig anzunehmen.

Unterlässt der Mieter die Anzeige, haftet er nach § 536c Abs. 2 BGB für den daraus entstehenden Schaden. Außerdem verliert er Minderungs- und Schadenersatzrechte, soweit der Vermieter wegen der unterbliebenen Anzeige nicht abhelfen konnte. § 536b BGB schließt Rechte des Mieters zusätzlich aus, wenn er den Mangel bei Vertragsschluss kannte oder grob fahrlässig nicht kannte und sich seine Rechte nicht vorbehielt.

Reaktionspflichten des Vermieters: Prüfung, Maßnahmenplan, Frist

Nach Eingang der Mängelanzeige treffen den Vermieter aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Erhaltungspflichten. Er muss die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand halten. Daraus folgt ein dreistufiger Pflichtenkanon: Eingangsprüfung, Maßnahmenplanung, Abhilfe.

Die Eingangsprüfung erfolgt unverzüglich nach Zugang. Der Vermieter klärt, ob die Anzeige plausibel ist, ob ein Mangel im Rechtssinne vorliegt, ob er für die Beseitigung zuständig ist und welche Dringlichkeit besteht. Bei Heizungsausfall im Winter, Wassereinbruch oder akuter Gefahr für Personen handelt es sich um Eilfälle; hier ist binnen Stunden zu reagieren. Bei kosmetischen Mängeln genügt eine Reaktion innerhalb weniger Tage.

Die Maßnahmenplanung umfasst die Beauftragung des Handwerkers, die Abstimmung des Termins mit dem Mieter und die Information über den weiteren Ablauf. Aus Sicht des Vermieters empfiehlt sich eine schriftliche Zwischennachricht: „Anzeige eingegangen, Sanitärbetrieb wird heute beauftragt, Termin folgt.“ Diese Zwischennachricht ist rechtlich nicht zwingend, dokumentiert aber den Reaktionszeitpunkt und entlastet bei späteren Streitigkeiten über die Frist.

Die angemessene Frist im Sinne des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB richtet sich nach Art und Schwere des Mangels. Anerkannte Richtwerte aus der Rechtsprechung:

- Heizungsausfall in der Heizperiode: 24 bis 48 Stunden
- Wassereinbruch, Rohrbruch, Stromausfall: gleicher Tag
- Schimmel mit Gesundheitsgefährdung: drei bis sieben Tage für Erstmaßnahmen
- Defekte Klingel, kleinere Sanitärmängel: ein bis zwei Wochen
- Kosmetische Mängel ohne Gebrauchsbeeinträchtigung: vier Wochen

Bei der Fristsetzung muss der Mieter konkret bezeichnen, welche Abhilfe er bis wann erwartet. Eine reine Anzeige nach § 536c BGB ersetzt die Fristsetzung nicht. Erst die ausdrückliche Aufforderung mit Datum löst die Folgen des § 536a Abs. 2 BGB aus.

Folgen unterlassener Reaktion: Schadenersatz § 536a Abs. 1 BGB, Mietminderung § 536 BGB

Reagiert der Vermieter nicht oder nicht ausreichend, treffen ihn zwei Rechtsfolgen parallel: Mietminderung und Schadenersatz.

Die Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB tritt kraft Gesetzes ein, sobald ein Mangel die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert. Sie bedarf keiner Erklärung des Mieters und keiner gerichtlichen Geltendmachung; der Mieter darf die Miete schlicht in entsprechender Höhe einbehalten. Die Quote bemisst sich an der konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung. Bei vollständigem Heizungsausfall im Winter werden je nach Dauer 50 bis 100 Prozent angesetzt; bei lärmenden Nachbarn 10 bis 30 Prozent. Voraussetzung ist die Anzeige nach § 536c BGB; ohne sie greift die Minderung erst ab Kenntnis des Vermieters.

Der Schadenersatz nach § 536a Abs. 1 BGB ist die zweite Rechtsfolge. Die Norm differenziert in drei Tatbestände: anfängliche Mängel (Garantiehaftung des Vermieters), nachträgliche Mängel bei Verschulden und Verzug mit der Mängelbeseitigung. Bei nachträglichen Mängeln haftet der Vermieter nur, wenn er die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Beim Verzug mit der Beseitigung greift die verschuldensunabhängige Verzugshaftung, sobald der Mieter eine angemessene Frist gesetzt hat und diese ergebnislos verstrichen ist.

Erstattungsfähig sind Folgeschäden: zusätzliche Stromkosten für mobile Heizgeräte, Hotelkosten bei Unbewohnbarkeit, Kosten für Ersatzbeschaffung verdorbener Lebensmittel bei Ausfall der Kühlung, Aufwendungen für Reinigung und Schadensbegrenzung. Der Mieter trägt die Beweislast für Mangel, Anzeige, Frist und Schaden. Der Vermieter muss sich hinsichtlich des Verschuldens entlasten.

Selbstvornahme § 536a Abs. 2 BGB: Voraussetzungen, Kostenerstattung

Die Selbstvornahme ist das schärfste Werkzeug des Mieters: Er beauftragt den Handwerker selbst und verlangt die Kosten vom Vermieter erstattet. § 536a Abs. 2 BGB lässt das in zwei Konstellationen zu.

Nach Nummer 1 ist Selbstvornahme zulässig, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Verzug setzt eine wirksame Mahnung mit angemessener Frist voraus. Die bloße Mangelanzeige nach § 536c BGB genügt nicht; der Mieter muss konkret zur Beseitigung auffordern und eine Frist nennen. Erst nach fruchtlosem Ablauf darf er den Handwerker beauftragen.

Nach Nummer 2 ist Selbstvornahme ohne Fristsetzung zulässig, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig ist. Klassischer Anwendungsfall: Wasserrohrbruch am Wochenende, kein Erreichen des Vermieters möglich, Notdienst muss eingeschaltet werden. Hier reicht der Versuch der Kontaktaufnahme, dokumentiert durch Anrufprotokolle oder E-Mail-Verlauf.

Der BGH hat die Voraussetzungen wiederholt verschärft. In der Entscheidung VIII ZR 222/06 vom 16. Januar 2008 stellte der Senat klar, dass ein Mieter, der eigenmächtig ohne Fristsetzung und ohne Notlage einen Handwerker beauftragt, keinen Aufwendungsersatz verlangen kann, selbst wenn der Mangel tatsächlich bestand und die Reparatur notwendig war. Die Entscheidung VIII ZR 41/08 vom 11. Februar 2009 bestätigte das Ergebnis und schloss zugleich einen bereicherungsrechtlichen Auffanganspruch nach §§ 812 ff. BGB aus. Der Anspruch aus § 536a Abs. 2 BGB ist abschließend; Umgehungen über Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht scheitern.

Praktische Folge für den Mieter: Ohne dokumentierte Fristsetzung kein Erstattungsanspruch. Praktische Folge für den Vermieter: Schweigt er trotz nachweislicher Mahnung mit Frist, trägt er die Reparaturkosten in voller Höhe und kann sich gegen die Auswahl des Handwerkers nur eingeschränkt verteidigen, solange dieser fachgerecht arbeitete und marktübliche Preise abrechnete.

Erstattungsfähig sind die erforderlichen Aufwendungen. Erforderlich heißt: zur Mängelbeseitigung notwendig, fachgerecht und angemessen. Ein Mieter, der einen Premium-Handwerker zu Wochenendzuschlägen beauftragt, obwohl ein regulärer Termin werktags möglich gewesen wäre, riskiert Kürzungen. Drei Vergleichsangebote sind nicht erforderlich, aber bei größeren Schäden empfehlenswert. Der Mieter behält das Auswahlermessen; er muss aber wirtschaftlich denken wie ein vernünftiger Eigentümer, der die Kosten selbst tragen müsste.

Mehrwertsteuer, Anfahrtspauschalen und übliche Materialkosten sind erstattungsfähig. Eigenleistungen des Mieters in fiktiver Höhe werden nach herrschender Auffassung nicht erstattet; entstanden sein müssen tatsächliche Aufwendungen.

Eskalationen: einstweilige Verfügung, fristlose Kündigung, BGH-Rechtsprechung

Bleibt der Vermieter über die Frist hinaus untätig und droht weiterer Schaden, stehen dem Mieter über die Selbstvornahme hinaus drei Eskalationsstufen offen.

Erste Stufe: einstweilige Verfügung nach § 940 ZPO. Bei Gefahr im Verzug, etwa bei akutem Schimmelbefall mit Gesundheitsgefährdung oder Heizungsausfall im Winter mit Kleinkindern im Haushalt, kann der Mieter beim Amtsgericht die einstweilige Verpflichtung

des Vermieters zur Mängelbeseitigung beantragen. Voraussetzung sind Verfügungsanspruch (materieller Beseitigungsanspruch aus § 535 BGB) und Verfügungsgrund (Eilbedürftigkeit). Das Gericht entscheidet typischerweise binnen weniger Tage, in dringenden Fällen auch ohne mündliche Verhandlung. Verstößt der Vermieter gegen die Verfügung, drohen Ordnungsgeld und Ersatzvornahme durch den Gerichtsvollzieher.

Zweite Stufe: außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 BGB. Verweigert der Vermieter die Erhaltung der Mietsache nachhaltig, kann dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar werden. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB nennt als Regelbeispiel die Vorenthaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs zum Teil oder im Ganzen. Erforderlich ist eine vorherige Abmahnung mit angemessener Frist, sofern nicht eine Ausnahme nach § 543 Abs. 3 BGB greift. Die Abmahnung erfüllt die Funktionen Hinweis, Ermahnung, Warnung und Dokumentation; sie macht dem Vermieter die Pflichtverletzung bewusst und kündigt die rechtlichen Konsequenzen an.

Dritte Stufe: Klage auf Mängelbeseitigung nach § 535 BGB im Hauptsacheverfahren. Diese kommt in Betracht, wenn keine Eilbedürftigkeit vorliegt, der Mieter aber dauerhafte Klarheit erreichen will. Die Klage ist beim Amts- oder Landgericht zu erheben, abhängig vom Streitwert.

Die BGH-Rechtsprechung zur Selbstvornahme bleibt der zentrale Maßstab. Neben den genannten Entscheidungen VIII ZR 222/06 und VIII ZR 41/08 ist die Linie des BGH konsistent: Der Mieter muss dem Vermieter die Gelegenheit zur eigenen Mängelbeseitigung geben, sofern keine Notlage besteht. Wer das umgeht, verliert nicht nur den Erstattungsanspruch, sondern setzt sich Schadenersatzansprüchen aus, wenn der eigenmächtig beauftragte Handwerker fehlerhaft arbeitet oder überteuert abrechnet.

Für den Vermieter bedeutet das: Saubere Dokumentation der eigenen Reaktion ist die beste Verteidigung. Wer auf jede Mangelanzeige binnen 24 Stunden mit einer Eingangsbestätigung und Maßnahmenplan reagiert, kann sich später gegen Selbstvornahme-Forderungen erfolgreich verteidigen. Wer schweigt, trägt das volle Risiko. Eng damit verbunden sind die Themen Mietminderung nach § 536 BGB und die Mietkaution aus Vermietersicht, aus der nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadenersatzansprüche befriedigt werden können.

Für das Verhältnis zum beauftragten Handwerker gilt das Werkvertragsrecht §§ 631 ff. BGB mit Abnahme, Mängelrüge und Gewährleistungsfristen. Bei Wasserschäden oder anderen versicherbaren Schadensereignissen läuft parallel die Schadenmeldung an den Gebäudeversicherer, deren Regulierung die Reparaturkosten ganz oder teilweise auffängt.

Take-aways

- Die Mangelanzeige nach § 536c BGB ist formfrei, sollte aus Beweisgründen aber in Textform erfolgen; sie muss den Mangel beschreiben, nicht diagnostizieren.
- Mietminderung nach § 536 BGB tritt kraft Gesetzes ein, sobald die Anzeige zugegangen ist oder der Vermieter anderweitig Kenntnis erlangt hat.
- Schadenersatz nach § 536a Abs. 1 BGB setzt bei nachträglichen Mängeln Verschulden voraus, beim Verzug mit der Beseitigung greift die verschuldensunabhängige Verzugshaftung.
- Selbstvornahme nach § 536a Abs. 2 BGB ist nur bei Verzug nach Fristsetzung oder bei Notlage zulässig; ohne diese Voraussetzungen entfällt der Erstattungsanspruch komplett (BGH VIII ZR 222/06, VIII ZR 41/08).
- Bei Gefahr im Verzug bietet die einstweilige Verfügung nach § 940 ZPO einen schnellen Weg zur gerichtlichen Verpflichtung des Vermieters.
- § 543 BGB erlaubt die fristlose Kündigung des Mieters, wenn der Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch nachhaltig vorenthält; Abmahnung mit Frist ist regelmäßig erforderlich.
- Vermieter, die binnen 24 Stunden mit Eingangsbestätigung und Maßnahmenplan reagieren, verteidigen sich erfolgreich gegen Selbstvornahme-Forderungen.

Fragen zur Reaktion auf Wohnungsmängel und Selbstvornahme? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.