

Nicht ohne meinen Kachelofen

Vermieter darf ihn nicht einfach abreißen

Berlin - Ein Vermieter darf einen funktionstüchtigen Kachelofen nicht einfach gegen den Willen des Mieters durch einen moderneren Ofen ersetzen, urteilte das Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg.

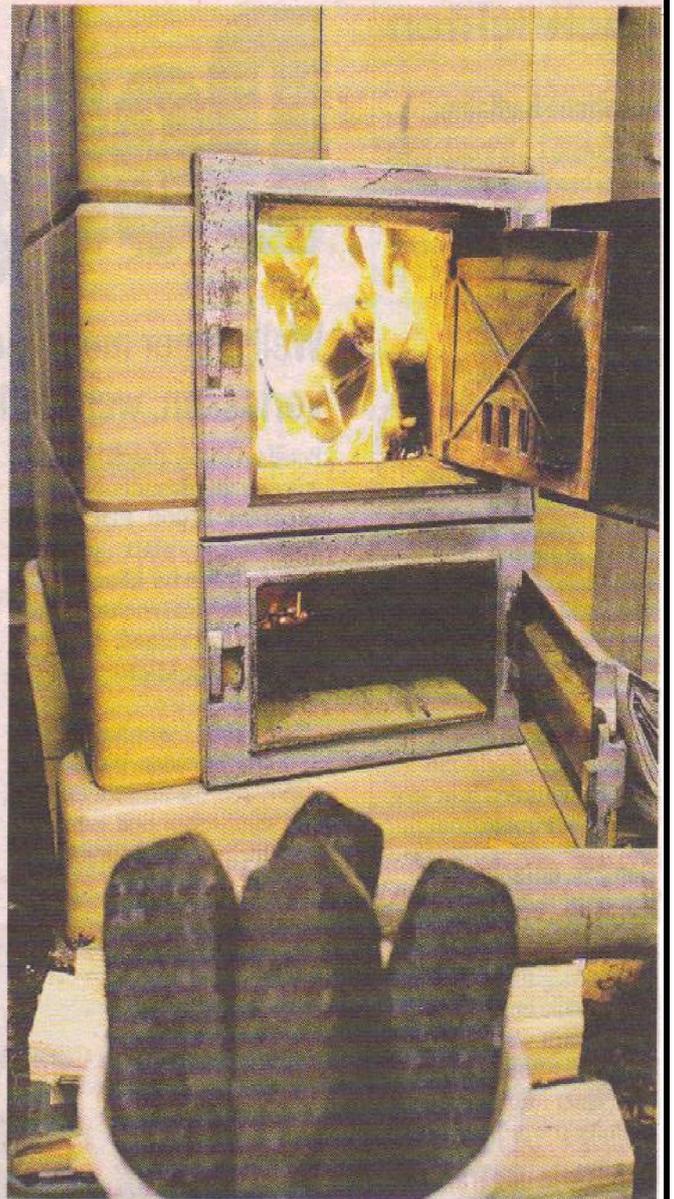
In dem aktuellen Fall hatte eine Mieterin den Handwerkern hartnäckig den Zugang zu ihrer Wohnung verweigert. Jetzt musste das Gericht die Frage klären, ob sie das durfte.

Der Amtsrichter erklärte, dass der Mieter bei derartigen Renovierungsarbeiten zwar eine Dul-

dungspflicht habe, die in diesem konkreten Fall aber nicht greife.

Der Eigentümer, so urteilte das Amtsgericht, habe nämlich nicht belegt, dass der Kachelofen funktionsuntüchtig sei. Außer mit dem etwas vagen Argument künftiger Reparaturkosten habe er nicht begründet, warum der alte Kachelofen unbedingt weichen müsse.

Deswegen könne die Mieterin auch darauf bestehen, ihre Wohnung in dem Zustand zu belassen, in dem sie zum Vertragsabschluss gewesen sei. Und damit auch weiter schön billig!



Ein Kachelofen in einer Berliner Altbauwohnung. Foto: Zentralbild

Erkenntnisse kommen – aber leider etwas spät!
MSB – EZ e.V. – Ihr Ansprechpartner in Sachen Mietrecht

BGH lehnt Ersatzanspruch des Mieters ab

Mieterbund und der MSB - EZ warnen vor eigenmächtigen Reparaturaufträgen

„Die Entscheidung ist nachvollziehbar und juristisch in Ordnung“, - die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 222/06) zur Veranlassung von Reparaturaufträgen. Danach können Mieter von ihrem Vermieter keinen Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen, wenn sie eigenmächtig einen Mangel in der Wohnung beseitigen lassen.

Die Mieter hatten die Heizung durch einen Installateur reparieren lassen und von ihrem Vermieter Erstattung der Rechnung gefordert. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist Voraussetzung für einen derartigen Ersatzanspruch unter anderem immer auch, dass der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist bzw. dass die umgehende Mängelbeseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist. Beide Voraussetzungen sahen die Karlsruher Richter vorliegend als nicht erfüllt an.

Wir warnen ausdrücklich davor, eigenmächtig Reparaturaufträge zu erteilen. Es gebe eindeutige Regelungen, wie hier zu verfahren sei: „Bei Wohnungsmängeln muss der Vermieter sofort informiert werden, am besten schriftlich. Der Vermieter ist dann verpflichtet, die Mängel zu beseitigen. Bis zur Schadensbeseitigung oder Reparatur ist der Mieter berechtigt, die Miete zu mindern. Bleibt der Vermieter untätig, muss der Mieter ihn in Verzug setzen, das heißt, die Schadensbeseitigung anmahnen. Rührt sich der Vermieter dann immer noch nicht, kann der Mieter die Mängelbeseitigung selbst in Auftrag geben und die Kosten vom Vermieter zurückverlangen bzw. mit der Miete verrechnen“.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zeige, wie wichtig eindeutige Vertragsabsprachen und eine vorherige Rechtsberatung durch den örtlichen Mieterschutzbund seien, bevor Mieter tatsächliche oder vermeintliche Rechte geltend machen.

Allgemeine Informationen zum Thema Wohnungsmängel und Mieterrechte gibt es in der Mieterbund-Broschüre „Wohnungsmängel & Mietminderung“, zu bestellen unter www.mieterbund.de.

Weitere Infos zu diesem und anderen Themen, erhalten Sie in den Sprechstunden des Mieterschutzbundes und über www.msb-ez.de

Raucher-Streit Was darf ich eigentlich in meiner Wohnung?

Hier gilt Recht auf freie Entscheidung



Mit Spannung erwartet: das Urteil des Bundesgerichtshofs im Raucher-Streit. Dürfen Vermieter Intensiv-Raucher zur „Straf-Renovierung“ verdonnern? Da fragen sich viele Raucher: Was darf ich eigentlich noch?

Im Treppenhaus jedenfalls kann der Vermieter das Rauchen verbieten, sagt das Amtsgericht Hannover (Az 70 II 414/99). Für die eigene Wohnung gilt dagegen, dass man als „Konsequenz der freien Lebensent-

scheidung“ rauchen darf, so viel man will: so das Landgericht Köln (Az 9 S 188/98) und das Landgericht Paderborn (Az 1 S 2/00). Auch auf dem Balkon darf man rauchen, selbst, wenn das den Nachbarn stört. (Amtsgericht Bonn, Az 6 C 510/98).

Strittig: Kann der Vermieter eine Nicht-raucher-Klausel in den Mietvertrag setzen? „Ja“, sagt das Amtsgericht Nordhorn (Az 3 C 1440/00), „Nein“ das Amtsgericht Albstadt (AZ 1 C 288/92). Beruhigend für Raucher

Zumindest in den eigenen vier Wänden ist Qualmen noch erlaubt. Foto: AP

aber: Selbst intensives Rauchen ist kein Grund zum Rauswurf aus der Wohnung (Amtsgericht Ellwangen, C 175/90-12).