

---

# 1 Mangelbegriff

Die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten knüpft an das Vorliegen eines Mangels an der Mietsache an. Die rechtliche Beurteilung und Behandlung eines Sachverhalts hängt daher maßgeblich davon ab, ob das Bestehen eines Mangels bejaht werden kann oder nicht.

---

## 1.1 Hauptpflichten der Mietparteien (§ 535 BGB)

Verstöße gegen vertragliche oder gesetzliche Verpflichtungen können zu Ansprüchen der jeweiligen Vertragspartner führen. Um zu prüfen, ob ein entsprechender Verstoß und in der Folge eventuell ein Mangel an der Mietsache vorliegt, muss zunächst geklärt werden, welche Pflichten und Aufgaben der Vermieter bzw. der Mieter zu erfüllen hat.

---

### 1.1.1 Pflichten des Vermieters

Zu den Hauptpflichten des Vermieters aus dem Mietverhältnis zählt zum einen die Verpflichtung zur Überlassung der Mietsache und zum anderen die Erhaltung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 BGB). Danach hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Den Vermieter trifft daher grundsätzlich die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht im Bezug auf die Mietsache. Der Vermieter ist stets dafür verantwortlich, dass der Gebrauch der Mietsache während der gesamten Mietdauer für den Mieter uneingeschränkt möglich ist.

Die Beantwortung der Frage, welche Räume und Bereiche eines Anwesens oder Grundstücks zur Mietsache gehören, richtet sich nach den zwischen den Parteien im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen. Was zur Mietsache gehört, ist — sofern keine eindeutigen Vereinbarungen getroffen wurden — durch Auslegung zu ermitteln (§§ 157, 242 BGB). Aus der Tatsache, dass der Vermieter über einen längeren Zeitraum hinweg die Nutzung von Grundstücksteilen oder Räumen durch den Mieter geduldet hat, kann nicht hergeleitet werden, dass diese nunmehr zum Vertragsgegenstand zählen. Es handelt sich bei einer solchen Duldung durch den Vermieter in der Regel nur um eine Gestattung, die jederzeit widerrufen werden kann (vgl. KG Berlin, Urteil vom 1.12.2008, 8 U 121/08, WuM 2009, 654).

---

## 1.1.2 Pflichten des Mieters

Die Hauptpflicht des Mieters besteht darin, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen (§ 535 Abs. 2 BGB). Die Fälligkeit der Mietzahlung ergibt sich für Mietverträge über Wohnraum aus § 556b Abs. 1 BGB und für Geschäftsraummietverträge aus § 555b Abs. 1 und § 579 Abs. 2 BGB. Danach muss die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte entrichtet werden. Üblicherweise ist die Mietzahlung vom Mieter monatlich geschuldet, sodass sie am dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig wird. Mit Ablauf des dritten Werktags gerät der Mieter bei Nichtzahlung der Miete in Verzug. Der Samstag zählt dabei nicht als Werktag (BGH, Urteil vom 13.7.2010, VIII ZR 129/09, WuM 2010, 495).



### WICHTIG

Über die im Gesetz als Hauptpflichten genannten Verpflichtungen hinaus treffen Vermieter und Mieter Nebenpflichten. Werden diese Pflichten nicht eingehalten, kann dies auch zu Ansprüchen der jeweiligen Vertragspartner führen, zum Beispiel wenn falsches Wohn- und Heizverhalten des Mieters zu Feuchtigkeitsschäden führt oder wenn der Vermieter die Wartung der Heizung unterlässt, sodass die Anlage ausfällt mit der Folge, dass die Räume unbeheizt sind.

---

## 1.1.3 Folge bei Pflichtverstoß

Verstößt der Vermieter gegen die Verpflichtung, den Gebrauch der Mietsache zu gewähren und sie in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 BGB), liegt ein Mangel vor. Der Mieter ist bei Vorliegen eines Mangels grundsätzlich berechtigt, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Dazu stehen dem Mieter folgende Rechte zu:

- Mietminderung (§ 536 BGB)
- Schadensersatzanspruch (§ 536a Abs. 1 BGB)
- Aufwendungsersatzanspruch (§ 536a Abs. 2 BGB)
- Außerordentliche Kündigung (§ 543 Abs. 3 Satz 2 BGB)

Verstößt der Mieter gegen seine Verpflichtung, die Miete pünktlich zu zahlen, kann der Vermieter den Mieter abmahnen und bei weiteren Verstößen gegen die rechtzeitige Zahlungspflicht das Mietverhältnis ordentlich oder ggf. außerordentlich fristlos kündigen. Zahlt der Mieter die Miete gar nicht, so kann der Vermieter, wenn die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorliegen, das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen. Er kann das Mietverhältnis aber auch ordentlich kündigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB; siehe auch Kapitel 4.5). Sowohl die nicht

rechtzeitige als auch die unterbliebene Zahlung können zum Ausspruch der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter führen.

## 1.2 Sachmangel

Die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen, so auch von Mietminderung, setzt voraus, dass ein Mangel an der Mietsache vorliegt. Die Mietsache ist mangelhaft, wenn sie zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert, oder wenn während der Mietzeit ein solcher Fehler entsteht (§ 536 Abs. 1 BGB).

Inwieweit die Mietsache mit einem Mangel bzw. Fehler behaftet ist, wird anhand des vertraglich vereinbarten Zustands und des vereinbarten Mietzwecks bewertet. Maßgeblich ist hierbei, welche Beschaffenheit und welche Eigenschaften Vermieter und Mieter für das Mietobjekt bei Vertragsabschluss festgelegt haben. Der „Sollzustand“ beschreibt danach die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch, das heißt, wie sich die Parteien den Zustand der Mietsache vorstellen. Eine Abweichung von diesem „Sollzustand“ wird als „Istzustand“ bezeichnet. Nur wenn der „Istzustand“ vom „Sollzustand“ negativ abweicht, das heißt, zu Lasten des Mieters, liegt ein Mangel der Mietsache vor (sogenannter subjektiver Fehlerbegriff; OLG Celle, RE vom 19.7.1984, 2 UH 1/84, WuM 1985, 9; Schmidt-Futterer, § 536 Rn 19).



### WICHTIG

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob ein Mangel vorliegt, sind die von den Parteien getroffenen vertraglichen Vereinbarungen. Es kommt daher nicht darauf an, was unter objektiven Gesichtspunkten als mangel- oder fehlerhaft angesehen wird.



### BEISPIEL

Der Vermieter vermietet eine Wohnung, in der sich ein 20 Jahre alter Teppichboden befindet. Der Mieter mietet diese Wohnung in Kenntnis des alten bzw. schlechten Zustands des Bodens an. Objektiv gesehen ist die Wohnung mit einem Mangel behaftet, da sie einen abgenutzten, beschädigten Bodenbelag aufweist. Subjektiv gesehen ist jedoch als Vertragsobjekt eine Wohnung mit altem Bodenbelag vermietet. Der „Istzustand“ weicht daher nicht vom „Sollzustand“ der Mietsache ab, ein Mangel liegt nicht vor (LG Köln, Beschluss vom 6.7.2004, 1 S 122/04, WuM 2005, 240).

## Mangelbegriff

Mietet der Mieter eine sanierungsbedürftige Wohnung an, so hat er sich bewusst für dieses Objekt und dessen Zustand entschieden, sodass als vertragsgemäßer Zustand gerade auch die Sanierungsbedürftigkeit der Mietsache vereinbart ist. Nach objektiven Kriterien sind jedoch sanierungsbedürftige Mieträume in der Regel als mangelhaft anzusehen.

Als Mangel bzw. Fehler einer Mietsache kommen der Sachmangel (§ 536 Abs. 1 BGB), der Rechtsmangel (§ 536 Abs. 3 BGB) oder das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft (§ 536 Abs. 2 BGB) in Betracht.

---

### 1.2.1 Vertragsgemäßer Zustand

Weichen die tatsächlichen Verhältnisse („Istzustand“) von denjenigen ab, die mietvertraglich geschuldet sind („Sollzustand“), ist ein Mangel an der Mietsache vorhanden. Der Fehlerbegriff knüpft an den vertraglich geschuldeten Zustand an. Wichtig ist es deshalb bei Abschluss eines Mietvertrags, darauf zu achten, den Mietgegenstand so genau wie möglich zu definieren. Das erfolgt meist dadurch, dass Vereinbarungen beispielsweise über die Beschaffenheit, den Zustand und die Ausstattung der Mietsache getroffen werden. Je genauer und präziser die Beschreibung des Mietobjekts erfolgt, desto besser kann im Streitfall beurteilt werden, ob eine Abweichung oder Veränderung vom vereinbarten Zustand des Mietobjekts eingetreten ist.



#### WICHTIG

Durch ein sorgfältig ausgefülltes Vertragsformular sowie entsprechende Zusätze können beide Vertragspartner sichergehen, dass ausreichend dokumentiert wird, was als Mietsache und als vertraglich vereinbarter Zustand gelten soll.

Mietvertragsformulare sehen vor, dass neben der Bezeichnung der Vertragsparteien und der Adressenangaben weitere Beschreibungen des Mietobjekts durch das Ausfüllen von Lückentexten eingetragen werden können, zum Beispiel Angaben zur Anzahl und Art der Räume oder zum Nutzungszweck. Darüber hinaus können Räume, Anlagen oder Grundstücksteile, die dem Mieter zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen sollen, im Mietvertrag bezeichnet werden, zum Beispiel Terrasse, Garten, Fahrradkeller, Schwimmbad.

Zur Mietsache zählen darüber hinaus, ohne dass dies im Mietvertrag vermerkt werden muss, Gemeinschaftsräume. Diese stehen dem Mieter grundsätzlich zur Mitbenutzung zur Verfügung, zum Beispiel Treppenhaus, Wasch- und Trockenräume,

Zugänge, Aufzugsanlage oder Ähnliches. Ausstattungen und Einrichtungen, mit denen die Mieträume bei Vermietung versehen sind, zählen ebenfalls zur Mietsache, zum Beispiel Waschbecken, Armaturen, Heizung, Fliesen, Bodenbeläge oder auch Küchengeräte.

Hat ein Mieter dagegen von einem Vormieter oder dem Vermieter selbst Gegenstände oder Einrichtungen abgelöst, stehen diese Sachen im Eigentum des Mieters. Der Mieter hat in der Regel durch Zahlung eines Geldbetrags Einrichtungsgegenstände gekauft, sodass er durch die Ablösevereinbarung Eigentümer des Kaufgegenstands geworden ist. Für Schäden oder Mängel an diesen erworbenen Gegenständen ist daher allein der Mieter verantwortlich, den Vermieter trifft diesbezüglich keine Erhaltungspflicht. Dies gilt selbstverständlich auch für Gegenstände, die der Mieter selbst in die Mietsache eingebracht oder mit denen er die Mieträume ausgestattet hat.



#### BEISPIEL

Der neue Mieter einigt sich mit dem bisherigen Mieter dahingehend, dass dieser die Küchenausstattung gegen einen Kaufpreis von 1.500,00 Euro in der Wohnung belässt. Der neue Mieter erwirbt durch Zahlung der Ablöse bzw. des Kaufpreises die Kücheneinrichtung zu Eigentum.

Gleiches gilt, wenn der bisherige Mieter die Küchenausstattung nicht gegen Zahlung einer Ablösesumme, sondern gegen Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den neuen Mieter diesem überlässt.

Haben bisheriger und neuer Mieter entsprechende Ablöse- oder Abstandsvereinbarungen getroffen, sollte sich auch der Vermieter diese unbedingt in schriftlicher Form aushändigen lassen. Er kann dann im Zweifel beweisen, dass zum Beispiel die Küchengeräte gerade nicht zum Vertragsgegenstand gehören und somit eine Erhaltungspflicht hinsichtlich dieser Geräte seinerseits nicht besteht.

Alternativ kann der Vermieter einen entsprechenden Hinweis in den Mietvertrag aufnehmen:

*„Die vorhandene Einbauküche bestehend aus Herd, Spülmaschine, Kühlschrank, Ober- und Unterschränke ist Eigentum des Mieters.“*

*Oder:*

*„Die Einbauschränke im Flur und im Schlafzimmer sind Eigentum des Mieters.“*

## Mangelbegriff

Wenn ein neuer Mieter durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Vormieter Einrichtungen übernimmt, sollte der Vermieter bei Vertragsabschluss zudem eine Klausel aufnehmen, wonach er nicht verpflichtet ist, die vom Mieter abgelösten Einrichtungen oder Gegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses zu übernehmen.

*„Der Vermieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, dem Mieter gehörende Gegenstände, Einrichtungen oder vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen abzulösen.“*

Die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 BGB) umfasst alles, was zur Mietsache gehört. Nicht nur muss der Vermieter die vermieteten Räume instand setzen, er hat auch für die notwendige Erhaltung des Gebäudes und des Grundstücks Sorge zu tragen. Wenn ein Baum, der auf dem Grundstück steht, bruchgefährdet ist, obliegt es dem Vermieter, diese Gefährdung zu beseitigen. Sind Dachziegel locker oder ist die Fassade beschädigt, trifft auch diesbezüglich den Vermieter die Verpflichtung zur Reparatur.

Die Durchführung von Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen fällt ebenfalls unter die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 2 BGB. Der Vermieter trägt grundsätzlich das umfassende Risiko für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Mietsache. Allerdings finden sich in den meisten Mietverträgen Klauseln, die die Kosten für Kleinreparaturen und die Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Mieter auferlegen. Sind die entsprechenden Vertragsklauseln wirksam, übertragen sie insoweit dem Mieter solche Pflichten, die ohne diese Klauseln den Vermieter treffen würden.



### WICHTIG

Die Festlegung und Definition des vertragsgemäßen Zustands ist wichtig, um entscheiden zu können, ob eine Abweichung und somit ein Mangel vorliegt oder nicht. Darüber hinaus kommt es für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, in erster Linie auf die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung an. Nicht maßgebend ist, ob bestimmte technische Normen eingehalten wurden (BGH, Urteil vom 6.10.2004, VIII ZR 355/03, WuM 04, 715).

Ratsam ist es außerdem, dass bei Beginn des Mietverhältnisses, das heißt bei Übergabe der Mieträume an den Mieter, ein Übergabeprotokoll erstellt wird. Hierin sind ebenfalls Beschreibungen des Mietobjekts aufzunehmen, sodass der Zustand, die Ausstattung und die Beschaffenheit der Mieträume bei der Übergabe festgehalten werden. Im Streitfall lässt sich so leichter beweisen, in welchem tatsächlichen Zu-

stand der Mieter die Mietsache übergeben bekommen hat. Hiervon kann es abhängen, ob ein Gewährleistungsausschluss zu Lasten des Mieters vorliegt oder nicht. Der Mieter kann Mietminderung, Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche dann nicht geltend machen, wenn er bei Annahme der Mietsache, also bei Übergabe, den Mangel bereits kannte (§ 536b Satz 3 BGB; vgl. Kapitel 3.2).

Im Übergabeprotokoll sollen darüber hinaus vorhandene Einrichtungsgegenstände und deren Zustand sowie vorliegende Schäden an der Mietsache dokumentiert werden. Diese Feststellungen können hilfreich sein, wenn es darum geht festzustellen, in welchem tatsächlichen Zustand sich die Mieträume bei der Übergabe befunden haben, zum Beispiel neuwertig, schlecht, verkratzt etc.

---

### 1.2.2 **Konkludente Beschaffenheitsvereinbarung**

Problematisch sind diejenigen Streitigkeiten, bei denen sich aus dem Mietvertrag und dem Protokoll keine Angaben zur Ausstattung oder zum Zustand der Mietsache entnehmen lassen. In diesen Fällen ist es schwierig, den vertragsgemäßen Zustand zu definieren. Hierzu hat der BGH entschieden, dass mietvertragliche Abreden zur Beschaffenheit der Mietsache auch konkludent getroffen werden können. Dies kann in der Form erfolgen, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt bzw. hierauf zustimmend reagiert. Allerdings genügen einseitige Vorstellungen des Mieters noch nicht, um von einer konkludenten Vereinbarung ausgehen zu können (BGH, Urteil vom 23.9.2009, VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659). Maßgeblich sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls. So kann zum Beispiel die Vereinbarung einer niedrigen Miete darauf hindeuten, dass ein schlechter baulicher Zustand des Mietobjekts ausgeglichen werden soll und die vorhandenen Mängel somit als vertraglich vereinbart gelten. Ebenso muss der Mieter einer Altbauwohnung mit Feuchtigkeit und Nässe im Keller rechnen, ohne dass dies ausdrücklich im Mietvertrag vermerkt ist (LG Berlin, Urteil vom 7.1.2011, 67 S 61/10, GE 2011, 408; AG Ansbach, Urteil vom 5.2.2013, 2 C 2268/11, ZMR 2013, 638).

Weiß der Mieter bei Vertragsabschluss über das Alter und die geringwertige Ausstattung der Wohnung Bescheid, sind bestimmte Mängel im Hinblick auf den im Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung geltenden Bauzustand, zum Beispiel Undichtigkeiten der Türen oder Fenster, als vertragsgemäße Beschaffenheit der Mietsache anzusehen (LG Düsseldorf, Urteil vom 19.3.1998, 21 S 451/97, DWW 2000, 26). Konkludente Beschaffenheitsvereinbarungen können sich auch auf das Wohnumfeld beziehen, wenn zum Beispiel in der Nachbarschaft Baulücken oder abbruchreife Gebäude vorhanden sind und daher künftig mit Bautätigkeiten gerechnet werden muss (LG Berlin, Urteil vom 7.10.2011, 63 S 59/11, GE 2012, 64).