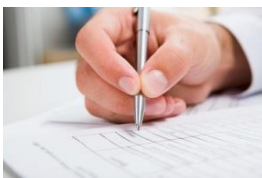


Schadenersatz bei der Anmietung von Monteurzimmer und Ferienwohnung - Mängel in der Ferienwohnung – die Rechte des Mieters

Ob im Urlaub, während Geschäftsreisen oder auf Montage: Das als Unterkunft gemietete Zimmer sollte in jedem Falle die persönlichen Ansprüche des Gastes erfüllen. Denn hier findet er seinen Ruhe- und Rückzugsort, um nach langen Tagen zu entspannen. Wie aber ist zu verfahren, wenn es zu unübersehbaren Mängeln in den Räumlichkeiten kommt? Etwa dann, wenn Verschmutzungen vorliegen, das Mobiliar nicht funktionstüchtig ist oder ein unerträglicher Lärm den Schlaf des Mieters stört? Bei derartigen Sachlagen bieten sich mehrere rechtliche Möglichkeiten an, um eine Verbesserung herzustellen. Vor Ergreifen derselben müssen jedoch bedeutsame Details beachtet werden.

Was darf der Gast erwarten?



Entscheidend ist es bereits, welche Ansprüche der Mieter an das Haus, das Monteurzimmer oder die Monteurwohnung oder das einzelne Zimmer überhaupt stellen darf. Hier gilt, dass der zwischen ihm und dem Vermieter geschlossene Vertrag bindend ist. Alle darin aufgeführten Einzelheiten zur Unterkunft müssen in dieser Form auch tatsächlich vorliegen. Gewöhnlich werden die Räume also hinsichtlich ihrer Größe und der Ausstattung wie beworben vorhanden sein.

Das Mobiliar muss gebrauchsfähig sein, gröbere Verschmutzungen sind nicht zu akzeptieren. Sollte vor Vertragsschluss keine Absprache über die Beschaffenheit des Zimmers getätigt worden sein, ist von einem üblichen – also durchschnittlichen – Raum samt Inventar auszugehen.

Das Sichern möglicher Beweise

Doch Vorsicht, dass ein Mangel vorliegt, bedeutet nicht automatisch, dass er gegenüber dem Vermieter oder im Rahmen eines Klageverfahrens auch gegenüber dem Gericht nachgewiesen werden kann. Stellt der Gast daher Umstände in der Wohnung fest, die vom zuvor geschlossenen Vertrag abweichen, so sollte er diese beweissicher dokumentieren.



Fotos, Ton- und Videoaufnahmen sowie die Aussagen von Zeugen können anschließend neben dem Kontrakt und etwaigen Katalogen oder Broschüren das Vorliegen eines rechtlichen Anspruchs gewährleisten. Treten die Mängel dagegen temporär auf, so ist deren Umfang auch zeitlich möglichst genau

festzuhalten, wobei dem Beginn und dem Ende eine besondere Relevanz zukommt.

Unterschiede zwischen der privaten und der gewerblichen Vermietung

Ehe nachfolgend die einzelnen Möglichkeiten für den Mieter im Falle eines Mangels aufgezeigt werden, ist auf einen juristisch relevanten Unterschied hinzuweisen. So weicht die rechtliche Lage bei der privaten Zimmervermietung gemäß §§ 535 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches von jener der gewerblichen Zimmervermietung der §§ 651a ff. BGB in den Details ab. Trifft der Gast in der Ferienwohnung also auf einen nicht hinnehmbaren Umstand, so sollte vor Einleitung der abhelfenden Maßnahme grundsätzlich überprüft werden, ob es sich um ein privates oder um ein gewerbliches Mietverhältnis handelt. Bereits der zuvor abgeschlossene Vertrag dürfte in dieser Hinsicht jedoch konkret benannt sein.

Mängel in privaten Mietwohnungen

Tritt der Vermieter privat auf und handelt er nicht gewerblich, so richten sich die Rechte des Mieters nach den §§ 535 ff. BGB und beziehen sich somit direkt auf den Mietvertrag. Dieser muss vorab zwischen beiden Seiten geschlossen worden sein, wird darin also auch die Eigenschaften der Wohnung deutlich umschreiben. Kommt es nunmehr zu geringfügigen Abweichungen zwischen dem Soll- und dem Ist-Zustand, so wären diese immer dann juristisch zu vernachlässigen, sofern sie das Vertragsverhältnis nicht berühren. Ebenso dürfen natürlich keinerlei Beeinträchtigungen der Gesundheit, des Wohlbefindens oder der Psyche des Gastes zu erwarten sein.

Funktioniert die Heizung nicht, ist die Toilette verstopft oder schimmeln die Innenseiten der Schränke, so darf der Mieter im ersten Schritt die sogenannte Abhilfe verlangen. Er setzt dem Vermieter dafür eine angemessene Frist, die je nach Sachlage und Schwere des Mangels einige Stunden oder sogar mehrere Tage umfassen kann. In diesem Zeitraum hat der Gastgeber den Defekt so zu beheben, dass er in der Dauer des Mietverhältnisses keinerlei Probleme mehr hervorruft. Wichtig dabei ist im Umkehrschluss, dass eine grundlegende Reparatur durch den Eigentümer der Immobilie nicht verlangt werden kann. Der Mangel ist durch ihn lediglich zu beseitigen.



Kommt der Gastgeber der Aufforderung des Gastes in der ihm gesetzten Frist nicht nach, so darf sich der Mieter eigenhändig um das ihn belastende Problem bemühen. Er nimmt dabei seinen gesetzlichen Anspruch auf die Beseitigung wahr. Dabei versucht er, den Schaden selbst zu beheben. Für sämtliche notwendigen Auslagen haftet ihm anschließend der Eigentümer der Wohnung. Auch hier gilt jedoch, dass alle Maßnahmen nur eine Behebung des Mangels beinhalten dürfen. Grundsätzliche Reparaturen wären daher unzulässig – und dürften dem Vermieter nach Beendigung der Tätigkeit nicht mehr in Rechnung gestellt werden. Abermals ist folglich zu hinterfragen, welche Schritte in der jeweiligen Situation erforderlich sind.

Handelt es sich um größere Mängel, die in der Zeit des Bewohnens der Immobilie nicht behoben werden können, so darf über eine Minderung des Mietpreises nachgedacht werden. Erforderlich ist es dafür jedoch, dass die Defekte oder Verunreinigungen in größeren Ausmaßen vorliegen und als solche nicht mehr hinnehmbar sind. Sie müssen das Wohlbefinden des Gastes erheblich beeinträchtigen. Beispielhaft sei die nicht funktionierende Dusche, ein kaputtes Bett oder der Befall des Zimmers mit Insekten genannt. Diese Umstände sind nicht mehr als vertragsgemäß zu bezeichnen und dürfen daher – sofern eine schnelle Beseitigung unmöglich ist – als plausibler Grund zur Senkung des Mietpreises herangezogen werden.

Wusste der Vermieter bei Abschluss des Vertrages von dem Mangel oder hat er diesen nach Vertragsschluss herbeigeführt, so ist er dem Vermieter gegenüber zu einem Schadenersatz verpflichtet. Erforderlich dafür ist es allerdings, dass der Gast bereits einen finanziellen Verlust durch die Buchung der Unterkunft erlitten hat. Ebenso kann der Ersatz eines Schadens eingefordert werden, wenn der Defekt oder eine Verunreinigung direkt das Vermögen oder die persönliche Habe des Mieters beeinträchtigt. Allerdings muss anschließend stets im Einzelfall ergründet werden, für welche Summe der Eigentümer der Immobilie haftbar ist – häufig muss dabei auch beachtet werden, in welchem Zustand sich die beschädigten Güter befunden haben.

Ist der vorliegende Mangel derart schwerwiegend, dass die Gesundheit oder das Wohlergehen des Gastes beeinträchtigt wird, so darf ihm ein Verbleib in der Unterkunft nicht zugemutet werden. Exemplarisch könnten gravierende Defekte der Wasserleitung, ständiger Lärm auch in den Ruhestunden oder ein erheblicher Befall mit Insekten, Pilzen sowie Nagetieren genannt werden. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter gegenüber dem Gast rechtlich auffällig verhält, er ihn also beleidigt, bedroht oder körperlich und geistig schädigt. Hierbei ist die fristlose Kündigung des Mietvertrages einseitig durch den Bewohner zulässig. Er sollte vorab jedoch alle nicht akzeptablen Umstände möglichst genau und somit beweissicher dokumentieren.

Mängel in gewerblichen Mietwohnungen

Im Vergleich zum Mietvertrag treten beim Reisevertrag gemäß der §§ 651a ff. BGB zwei gravierende Abweichungen auf. Einerseits muss jeder festgestellte Mangel unverzüglich – also ohne eigens verschuldeten Zeitverlust – dem Vermieter aufgezeigt werden. Andererseits sind alle finanziellen Ansprüche lediglich einen Monat lang wahrnehmbar. Wird diese Frist durch den geschädigten Gast nach Beendigung seines Aufenthaltes in der Unterkunft verpasst, so kann der Gastgeber nicht mehr zur Haftung verpflichtet werden. Gleich ist jedoch, dass nach Erkennen eines Defektes oder einer Verunreinigung im ersten Schritt die Abhilfe durch den Eigentümer der Räumlichkeiten eingefordert werden muss. Kommt er der Erfüllung nicht nach, stehen weitere Optionen offen.



Erneut ist im zweiten Schritt die eigenhändige Beseitigung des Schadens zulässig, wobei alle auftretende Auslagen für das Material und die Arbeitszeit dem Vermieter angelastet werden können. Umstritten ist im Übrigen, ob der Gast bei Nichtbeseitigung des Mangels durch den Gastgeber auch einen Dienstleister beauftragen darf. Diese Maßnahme wird von der herrschenden Meinung jedoch abgelehnt. Zwar seien kleinere Defekte jederzeit behebbar. Ebenso sei es dem Vermieter zuzumuten, die dabei auftretenden Kosten zu erstatten. Er müsse es aber nicht hinnehmen, wenn ohne seine Einwilligung ein Vertragsverhältnis zur Behebung eines in seiner Wohnung vorliegenden Schadens eingegangen wird.

Bei umfangreichen Mängeln, die als solche nicht mehr akzeptabel sind, kann auch die Minderung der Wohnkosten verlangt werden. Wichtig im Vergleich zum Mietvertrag ist es hierbei, dass nicht alleine eine Senkung der Miete möglich ist. Auch alle für die Reise an sich anfallenden Auslagen können anteilig oder in Gänze gemindert werden. Allerdings ist es dafür notwendig, dass der Schaden einerseits in der Zeit des Mietverhältnisses nach vernünftigen Gesichtspunkten nicht zu beheben war und er andererseits durch den Gast nicht hingenommen werden muss. Kleinere Verunreinigungen genügen folglich nicht, um eine Preissenkung zu erwirken. Im Zweifelsfalle sollte dieser Schritt daher durch einen fachkundigen Juristen begleitet werden.

Treten Beschädigungen bei dem Gast, seinem Vermögen oder seinen Gegenständen ein, so können die dabei erlangten Schäden ersetzt werden. Entscheidend hierbei ist es, dass sich die Haftung des Vermieters sogar auf die vertane Urlaubszeit erstreckt. Hat der Reiseveranstalter den Mangel also zu verantworten, durch den die Güter des Mieters beeinträchtigt werden, so haftet er mehrfach. Einerseits, weil ihm alle verunreinigten oder defekten Besitztümer in Rechnung gestellt werden können. Andererseits, da er nun auch die Urlaubstage zu ersetzen hat. Allerdings werden solche Forderungen lediglich in besonders schwerwiegenden Fällen angenommen, bei denen eine Fortsetzung des Aufenthaltes nicht zumutbar ist.

Handelt es sich um derartige Sachlagen, so darf der Gast aber zugleich das Mietverhältnis fristlos

kündigen. Dafür muss ein erheblicher Mangel vorliegen – und dieser Umstand kann schwer zu beweisen sein. Ratsam ist es daher, dass sich der Mieter bei Erkennen eines groben Defektes oder einer umfangreichen Verunreinigung ohne Zeitverzug mit einem Fachanwalt in Verbindung setzt, um alle weiteren Schritte zu erörtern. Keinesfalls sollte er dagegen den Kontrakt ohne rechtliche Absicherung beenden. Er könnte widrigenfalls nunmehr selbst schadensersatzpflichtig sein, sofern er die erheblichen Mängel nicht nachweisen kann. Ohne juristische Unterstützung empfiehlt sich ein solcher Schritt daher nicht.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz | Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.