

## Folge 39 | Eisige Temperaturen

Nach dem Urteil: AG Münster, Urteil vom 30.9.2009 C 2725/09

Besprochen von: Philipp Offergeld & Tristan Rohner



### Sachverhalt

K ist Mieterin einer Erdgeschosswohnung. Mitten im Winter bei Außentemperaturen von 0 Grad, fällt die Heizung aus. Sie versucht deswegen, die Vermieterin (B) zu erreichen. Da diese jedoch nicht erreichbar ist, die Wohnung jedoch zu unterkühlen droht, kontaktiert K eigenständig ein Reparaturunternehmen. Dieses repariert die Heizung am 6.12. für 600€. Hierbei handelt es sich zwar zunächst um eine provisorische Reparatur, die K kann in ihrer Wohnung jedoch wieder ohne Probleme heizen.

K ist mit dieser provisorischen Lösung jedoch unzufrieden und beschließt daher, das Unternehmen 10 Tage später erneut zu kontaktieren. Dieses Mal wird das gesamte Rohr ausgetauscht, sodass die Heizung wieder frei von Mängeln ist. Hierfür rechnet die Firma erneut 400€ ab.

K möchte nun die Kosten für die beiden Reparaturen von B erstattet bekommen.

### A. Anspruch der K gegen B auf Erstattung der Reparaturkosten gem. § 536a Abs. 2 BGB

K könnte gegen B einen Anspruch auf Erstattung der Reparaturkosten für die ersten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 600€ sowie für die zweiten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 400 € gem. § 536a Abs. 2 BGB haben.

#### I. Mangel

Die kaputte Heizung müsste einen Mangel iSd § 536 Abs. 1 S. 1 BGB darstellen. Ein Mangel liegt vor, sobald die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert wird. Auf Grund der kaputten Heizung kann V nicht mehr heizen, wodurch die Tauglichkeit der Wohnung zur vertragsgemäßen Nutzung gemindert wird. Ein Mangel liegt daher vor.

#### II. Verzug der Beseitigung, § 536a Abs. 2 Nr. 1

M müsste mit der Beseitigung in Verzug gekommen sein. Ein Schuldnerverzug liegt gem. § 286 BGB bei Nichtleistung trotz Fälligkeit, Durchsetzbarkeit und Mahnung vor.

##### 1. Mahnung

K müsste B gemahnt haben. Als verzugsbegründende Mahnung genügt jede eindeutige und bestimmte Aufforderung, mit der der Gläubiger unzweideutig zum Ausdruck bringt, dass er die geschuldete Leistung verlangt hat. K hat zwar versucht die B zu erreichen. Damit hat sie jedoch nicht zum Ausdruck gebracht, dass sie die geschuldete Leistung verlangt. Dies stellt lediglich einen Versuch zur Mahnung dar.

##### 2. Entbehrlichkeit

Die Mahnung ist auch nicht nach § 286 Abs. 2 BGB entbehrlich.

### III. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB

Gem. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist.

Hier drohte die Wohnung zu unterkühlen. Für die Nutzbarkeit als Wohnraum ist es zumindest im Winter notwendig, dass geheizt werden kann. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das Gebäude geschädigt wird, da Rohre einfrieren können und Schimmel entstehen kann. Die provisorische Reparatur der Heizung war daher für den Erhalt notwendig.

Problematisch ist jedoch, ob die zweite Reparatur ebenfalls notwendig war. Der Mangel existierte zwar nach wie vor, es konnte jedoch wieder geheizt werden, sodass die Wohnräume genutzt werden können und auch eine akute Gefahr der Beschädigung nicht mehr bestand. Die zweite Reparatur war folglich nicht mehr notwendig.

### IV. Ergebnis

K hat gegen B einen Anspruch auf Ersatz der ersten Reparaturkosten in Höhe von 600€ gem. § 536a Abs. 2 BGB. K hat jedoch keinen Anspruch auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten in Höhe von 400€.

### B. Anspruch der K gegen B auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten iHv 400€ gem. § 539 Abs. 1 BGB

K könnte gegen V einen Anspruch auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten iHv 400€ gem. § 539 Abs. 1 BGB haben.

Gem. § 539 Abs. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.

Für mangelbedingte Aufwendungen, die schon unter § 536a Abs. 2 BGB fallen, ist § 539 Abs. 1 BGB als abschließende Regelung jedoch gesperrt. Dies trägt der Wertung des Gesetzes Rechnung, dass es dem Vermieter vorbehalten sein soll, die Mängelbeseitigung selber vorzunehmen. Außerdem wäre § 536a Abs. 2 BGB überflüssig, wenn man auf die Vorschriften der GoA zurückgreifen könnte, sobald sich aus § 536a Abs. 2 BGB kein Anspruch ergibt.

K hat daher gegen V keinen Anspruch auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 539 Abs. 1 BGB

### C. Anspruch der K gegen B auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 536a Abs. 1 BGB

K könnte gegen V einen Schadensersatzanspruch gem. § 536a Abs. 1 BGB haben. Hierfür müsste ein Mangel bei Vertragsschluss vorhanden sein oder später wegen eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat entstanden sein, oder der Vermieter müsste mit Beseitigung des Mangels in Verzug geraten sein.

#### I. Mangel

Ein Mangel liegt vor.

- II. Bei Vertragsschluss, § 536a Abs. 1 Var. 1 BGB  
Der Mangel lag jedoch noch nicht bei Vertragsschluss vor.
- III. § 536a Abs. 1 Var. 2 BGB  
Der Mangel ist zwar später eingetreten, B hat den Umstand für den Eintritt des Mangels jedoch nicht zu vertreten.
- IV. § 536a Abs. 1 Var. 3 BGB  
Ein Schuldnerverzug liegt ebenso nicht vor.
- V. Ergebnis  
K hat gegen B keinen Anspruch auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 536a BGB

**D. Anspruch der K gegen B auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 326 Abs. 2 S. 2 BGB analog**

K könnte gegen B einen Anspruch auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten analog § 326 Abs. 2 S. 2 BGB haben.

Gem. § 326 Abs. 2 S. 2 BGB muss sich der Schuldner das anrechnen lassen, was er infolge der Befreiung von der Leistung erspart. § 326 BGB verleiht dem Gedanken Ausdruck, dass ersparte Aufwendungen zur Kürzung des eigenen Anspruchs führen können. Teilweise wird dieser Gedanke ausgeweitet und in analoger Anwendung der Norm ein separater Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen eingeräumt.

Die Befreiung der Pflicht zur Mängelbeseitigung könnte also eine Kostenersparnis sein und damit einen positiven Anspruch auf Zahlung darstellen. Wirtschaftlich gesehen macht es keinen Unterschied, ob Kostenersparnisse angerechnet werden oder ob sie sich aus einem positiven Zahlungsanspruch ergeben.

Es gibt jedoch mit § 536a Abs. 2 BGB eine spezielle Norm, welche insbesondere dem Vermieter die Möglichkeit geben soll, den Mangel selbst zu beseitigen. Dieses Recht soll geschützt werden und darf daher nicht durch eine analoge Anwendung des § 326 Abs. 2 S. 2 BGB unterlaufen werden.

K hat daher gegen B keinen Anspruch auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 326 Abs. 2 S. 2 BGB.

**E. Anspruch der K gegen B auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 994 Abs. 1 BGB**

K könnte gegen B einen Anspruch auf Verwendungsersatz gem. § 994 Abs. 1 BGB haben.

Der Mietvertrag stellt jedoch ein Recht zum Besitz dar, weshalb hier keine Vindikationslage gegeben ist.

**F. Anspruch der K gegen B auf Ersatz der zweiten Reparaturkosten gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB**

Bei Fällen der Selbstvornahme ist das Bereicherungsrecht jedoch gesperrt. Durch die Anwendung des Bereicherungsrechts würde man die spezielleren Vorschriften ebenfalls unterlaufen.