

Der richtige Umgang mit Mietmängeln

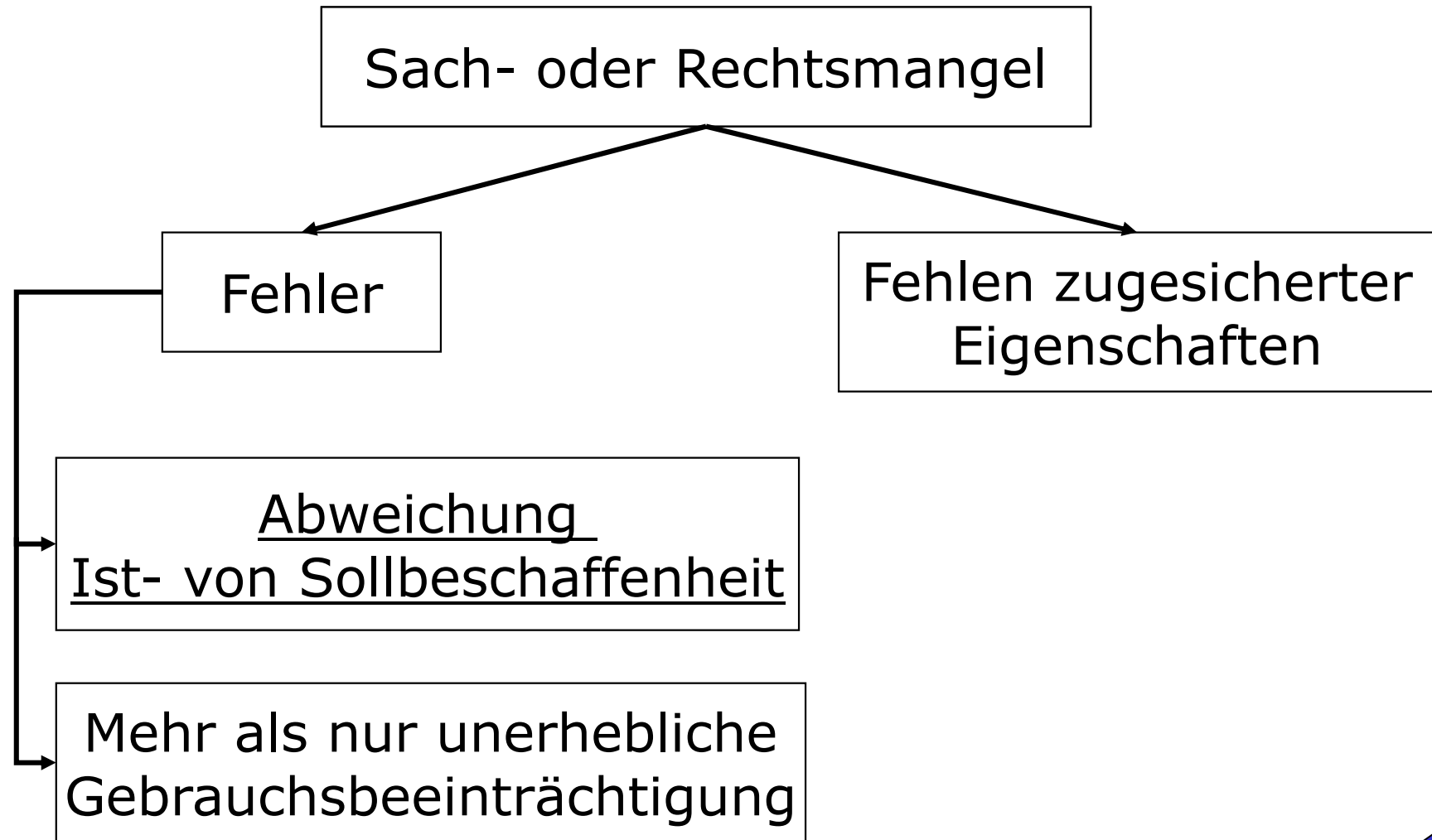
Voraussetzungen und Folgen, insbes.
Mietminderung

KUNZE Immobilienkongress
am 19. Oktober 2019 in Mannheim

Voraussetzungen

Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB

Sach- oder Rechtsmangel



Rechtsfolgen



Anspruch auf Mängelbeseitigung



Mietminderung



Zurückbehaltung der Miete



Schadensersatz



Kostenerstattung aufgrund Ersatzvornahme



Fristlose Kündigung

Mietminderung, § 536 BGB

Sach- oder Rechtsmangel bei Überlassung
oder Entstehung während der Mietzeit

Automatischer Eintritt kraft Gesetz

Weder Kenntnis noch Verschulden noch
Möglichkeit der Beseitigung vorausgesetzt



Minderungsrecht entfällt bei fehlender,
aber geschuldeter Mangelanzeige

oder Weigerung der Duldung der
Mangelbeseitigung

erfasst auch Voraus- und Nachzahlungen
auf die Betriebskosten

Beweislast + Risiko: Mieter

Zurückbehaltung der Miete, §§ 273, 320 BGB

nicht zeitlich unbegrenzt nach einem
mehrfachen der Minderung oder Mangel-
beseitigungskosten, sondern max.
ca. 4 Monatsmieten

Nachzahlung nach Mangelwegfall

Schadensersatz, § 536a Abs. 1 BGB

Anfänglich

Nachträglich

Verzug

ohne Verschulden

mit Verschulden



Ersatz des Schadens, der dem Mieter durch nicht oder nicht rechtzeitige Mangelbeseitigung entsteht



Neben Mietminderung gemäß §§ 536a Abs. 1, 536 BGB möglich

Kostenerstattung nach Ersatzvornahme,
§ 536a Abs. 2 BGB

Selbstbeseitigungsrecht des Mieters, wenn

1. Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist

oder

2. die umgehende Beseitigung des Mangels notwendig ist

Fristlose Kündigung

1. Gebrauchsbeeinträchtigung oder -entzug:
§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB; grds.
Abmahnung erforderlich (§ 543 Abs. 3 BGB)
oder
2. Gesundheitsgefährdung:
§ 569 Abs. 1 BGB

Geschafft!

So erreichen Sie uns

Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 9 21 31-0

Fax: 0721- 9 21 31-41

Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de

E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de