

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Besichtigungsvorschläge des Vermieters

Hat eine Mietwohnung einen Mangel, so muss der Vermieter diesen auf Aufforderung des Mieters beseitigen. Mieter ist anzuraten, die Mängelanzeigen immer schriftlich ? am besten mit Zustellungsnachweis ? an den Vermieter zu senden. Dies ist in Prozessen ein ständiger Streitgegenstand.

Doch was geschieht, wenn die Vermieterin willens ist, die Mängel zu beseitigen, der Mieter sich jedoch unkooperativ zeigt? Vermieter versuchen häufig, telefonisch Besichtigungstermine zur Mangelaufnahme oder Schadensbeseitigung zu vereinbaren. Wird der Mieter nicht erreicht, so wird ihm eine Telefonnummer einer Firma übersendet, mit der Bitte, sich mit dieser in Verbindung zu setzen. Im Prozess ist dann häufig streitig, ob der Mieter hierdurch in Annahmeverzug (§ 193 BGB) gekommen ist.

Das Landgericht Berlin hat hierzu eine Entscheidung getroffen, die von Vermietern berücksichtigt werden sollt. Demnach ist der Mieter nicht von sich aus verpflichtet, Termine zur Besichtigung des Mangel anzubieten (oder gar einen solchen selbständig zu vereinbaren). Vielmehr obliegt es dem Vermieter, von seinem Besichtigungsrecht unter Mitteilung von konkreten Terminen Gebrauch zu machen. Für die Praxis bedeutet dies, dass Vermieter bei einer Mängelanzeige in Zweifelsfällen dem Mieter schriftlich drei Terminsvorschläge unterbreiten und gleichzeitig die Möglichkeit geben sollten, eigene Termine vorzuschlagen. Hierzu darf eine angemessene Frist gesetzt werden. An dieser Stelle sollte besonders sorgfältig vorgegangen werden, um Prozessrisiken zu vermeiden.

Versäumt es der Mieter sich auf dieses Schreiben zu melden, so kommt er nach der Entscheidung des Landgerichts in Annahmeverzug, mit der Folge, dass er die Miete nicht mehr mindern kann.

Landgericht Berlin vom 24.11.2009, 63 S 55/09

[Blog](#) [abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf](#) [Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1663>

Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Related Posts [Suchte Wände](#)

- [Besichtigungsrecht des Vermieters bei Mängeln](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Der liebe Mieter und die Mängel
- Mieter und Versteckspielen