

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Anspruch des Mieters der Kosten für eine Ersatzwohnung bei Instandsetzungsmaßnahmen

Nach § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet den Wohnbestand instand zu halten, um so den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache für den Mieter zu ermöglichen. Doch was passiert, wenn die Instandhaltungsmaßnahmen den bestimmungsgemäßen Gebrauch unmöglich machen. Hierbei stellt sich insbesondere die Frage, ob der Vermieter verpflichtet ist, für die Kosten einer Ersatzwohnung aufzukommen. Mit dieser Problematik hat sich nun das Amtsgericht Bad-Urach (Baden-Württemberg) auseinandergesetzt.

### Sachverhalt

Die Parteien haben im Jahr 2018 einen Mietvertrag über eine im Erdgeschoss gelegene Wohnung geschlossen. Die Warmmiete betrug 485,00 €. Im Jahr 2020 kam es in der streitgegenständlichen Erdgeschosswohnung zu einem Wasserschaden, woraufhin Trocknungsgeräte aufgestellt werden mussten. Zudem mussten die Mieter (nachfolgend Beklagte) die gesamte Wohnung räumen, sodass der Schaden behoben werden kann. Aufgrund dessen bezogen die Beklagten vom 31.12.2020 bis 31.01.2021 eine Ferienwohnung der Klägerin. Für die Ferienwohnung zahlten die Beklagten einen Betrag von 830,80 €, weitere 120,90 € für Nebenkosten und 40,30 € für den Fernseher. Vereinbarungsgemäß zahlten die Beklagten für die Monate Dezember 2020 und Januar 2021 keinen Mietzins. Darüber hinaus machten die Beklagten allerdings weitere Kosten für die Ferienwohnung geltend und verrechneten dies mit der laufenden Miete ab Februar 2021. Die daraus resultierende offene Miete wurde nun im Klagewege geltend gemacht.

### Rechtslage

Im Urteil wurde zunächst grundsätzlich ausgeführt, wenn ein Mangel die Tauglichkeit der Mietsache aufhebt, der Mieter von der Entrichtung der Miete befreit ist. Während der Zeit, wo die Tauglichkeit teilweise gemindert ist, kann der Vermieter ebenfalls nur eine angemessene herabgesetzte Miete verlangen. Erleidet der Mieter Aufwendungen durch den Mangel kann er diese dem Vermieter aufbürden. Somit kann der Mieter auch die angemessenen Kosten für eine Ersatzunterkunft vom Vermieter vollständig verlangen. Hingegen kann der Mieter die Nebenkosten sowie die Kosten für den Fernseher nicht ersetzt verlangen bzw. aufrechnen. Diese sparten die Beklagten in ihrer eigentlichen Wohnung, weil diese nicht genutzt wurde.

### Praxishinweis

Wie bereits ausgeführt, sind dem Mieter grundsätzlich sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, welche ihm durch die Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache entstehen. Allerdings müssen diese Aufwendungen stets angemessen sein. So kann wegen Arbeiten in der Wohnung beispielsweise die Küche nicht benutzt werden, so werden keine hohen Ausgaben für Essen im Restaurant erstattet. Zudem könnte der Mieter auch einen angemessenen Vorschuss verlangen, sollten die anstehenden Aufwendungen bereits kalkulierbar sein.

(Urteil des AG Bad-Urach vom 07.03.2022 – Az.: 1 C 239/21)

Michelle Freitag  
Rechtsanwältin