

Mäusebefall: Mangel? Und wenn ja: Höhe der Minderung?

1. Mäuse stellen einen Mangel dar und berechtigen zur Mietminderung um (mindestens) 6,5%.
2. Ein Verschulden des Vermieters bezüglich des Mäuseproblems ist nicht erforderlich; gleichwohl muss dieser unverzüglich tätig werden, um den auch wiederkehrenden (Mäuse-)Mangel zu beseitigen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 01.08.2017 – 40 C 330/17, IMRRS 2017, 1503

BGB § 536

Problem/Sachverhalt

Die Mieter haben ein Altenteilerhaus gemietet. In den Wintermonaten ist seit Herbst 2014 ein Mäusebefall unstreitig. Diese haben sich in den Zwischendecken aufgehalten und insbesondere zur Nachtzeit mannigfaltige Geräusche verursacht. Darüber hinaus sind in Eckbereichen Flüssigkeiten in der Wand festgestellt worden. Die Vermieter haben über Jahre insgesamt sechs Mal einen Schädlingsbekämpfer beauftragt. Die Mäuse sind jedoch immer wieder gekommen. Daraufhin haben die Mieter die Miete um 6,5% (50 Euro) gemindert. Die Vermieter erheben Zahlungsklage.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab und führt aus, dass **Mäuse in den Zwischendecken einen Mangel** i.S.d. § 536 Abs. 1 BGB darstellen. Mäuse (und Ratten) beeinträchtigen den Nutz- und Wohnwert einer Mietsache. Ein ständiges Krabbeln und Kratzen in der Decke stört die Nachtruhe, Mäuse-Urin in der Zwischendecke stellt eine Geruchsbelästigung dar und Exkrememente in der Wohnung sind unhygienisch. Darüber hinaus geht von Mäusen auch eine **gewisse Gesundheitsgefahr** aus. Ein Verschulden der Vermieter ist nicht erforderlich. Darüber hinaus haben diese mehrfach einen Schädlingsbekämpfer beauftragt. Wenn die Mäuse im nächsten Winter dann jedoch wieder „auftauchen“ bzw. sich bemerkbar machen, muss von den Vermietern erneut ein solcher beauftragt werden, damit den Mietern der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache – ohne die Mäuse – gewährt werden kann. Der Vermieter ist daher verpflichtet, **unverzüglich tätig** zu werden. Die Behauptungen der Vermieter, dass das erneute Auftreten der Mäuse nach Beauftragung des Schädlingsbe-

kämpfers auf ein nachlässiges Verhalten der Mieter zurückzuführen sei, ist als lebensfremd abgetan worden. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Vermieterbehauptung, dass die Mäuse (nur) ins Haus gelangt seien, weil die Mieter die Tür für längere Zeit hätten offenstehen lassen. Die **Minderung i.H.v. 6,5% war angemessen.**

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Das Auftreten von Mäusen in den Wintermonaten kann von keiner Mietpartei verhindert werden. Gleichwohl bleibt es die Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu gewährleisten. Der Vermieter ist daher verpflichtet, unverzüglich tätig zu werden und – auch mehrfach – einen Schädlingsbekämpfer zu beauftragen. Die damit verbundenen Kosten hat der Vermieter zu tragen. Diesem bleibt es unbenommen, entsprechende mietvertragliche Regelungen zu treffen, um diese wiederholt auftretenden Kosten auf den Mieter umzulegen. Dies ist hier nicht geschehen. Gleichwohl haben die Vermieter versucht, mit (lebensfremden) Argumenten den Zahlungsanspruch durchzusetzen. Das Amtsgericht wies die Klage daher zu Recht ab.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*