

DIE WARTUNGSPFLICHT DES MIETERS

EINLEITUNG ZU „DIE WARTUNGSPFLICHT DES MIETERS“

Jeder Mieter erwirbt mit Abschluss eines Mietvertrages nicht nur Nutzungsrechte an einer Wohnung (§ 8 Abs. 1 MRG „Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen“), sondern auch Pflichten, die weit über die Pflicht zur Mietzinszahlung hinausgehen.

§ 8 (1) MRG: Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die

- Lichtleitungs-
- Gasleitungs-
- Wasserleitungs-
- Beheizungs- (einschließlich den zentralen Wärmeversorgungsanlagen)
- und sanitären Anlagen

so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Dies bedeutet nunmehr im Detail, dass den Mieter die nachstehend beispielhaft aufgezählten Arbeiten ausschließlich treffen.

- Entkalkung von Armaturen
- Entkalkung von Boilern
- Wartung von Boilern (regelmäßiger Tausch der Anode gegen Durchrostung, soweit bei Markengeräten vorhanden)
- Wartung von Gasetagethermen
- Entlüftung von Etagencentralheizungen
- Entlüftung von Heizkörpern
- Entkalkung und Reinigung von WC-Spülkästen
- Entkalkung von Badewannen, Duschtassen, WC-Muscheln, Waschbecken
- Reinigung von Syphonen
- Reinigung und Entkalkung von Eckventilen
- regelmäßige (meist 1 x jährlich) Pflegebehandlung des Parkettbodens gemäß den einschlägigen Pflegehinweisen
- Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im Badewannen-, Waschbecken- und Duschtassenbereich
- Reinigung von eventuell vorhandenen Backrohren, Ceranfeldern, Geschirrspülern, Waschmaschinen (z.B. Flusensieb, etc.)
- Wartung von Geschirrspülern durch regelmäßige Auffüllung des Salzbehälters
- Regelmäßige Betätigung/Funktionsüberprüfung des FI-Schalters
- Schmieren/Warten von Tür- und Fensterscharnieren

- Regelmäßige Betätigung der Heizkörperthermostate in den Sommermonaten
- Dichtungstausch bei Armaturen, Eckventilen, etc.
- Erneuerung der Malerei (gemäß den allgemeinen Richtlinien hat die Malerei eine Lebensdauer von 5-7 Jahren und ist nach Ablauf dieser Zeitspanne jedenfalls komplett abgenutzt).

Diese Aufzählung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere, da vieles vom jeweiligen Ausstattungszustand der Wohnung abhängt.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass aus der Vernachlässigung solcher kleinen Wartungsarbeiten schnell ein ernster Schaden des Hauses entstehen kann und dies, sowie die nicht unverzügliche Meldung eines ernsten Schadens, die Schadenersatzpflicht des Mieters begründet.