# Mängel in der Wohnung

Die nachstehenden Ausführungen sollen Ihnen helfen, sich über Ihre Rechte und Ihre Pflichten zu informieren.

© Zlatan Durakovic - Fotolia.com

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel an der Wohnung, ist es im Rahmen der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungspflicht Aufgabe der Vermieter, diese zu beseitigen (§ 535 Abs. 1 BGB). Dies ist unabhängig davon, ob die Mangelursache in ihren eigenem oder im Gefahrenbereich der Mieter zu suchen ist.
Mieter sind verpflichtet, jeden Mangel an der gemieteten Wohnung unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen um diese zur Beseitigung aufzufordern. Nur dann können sie ihre Rechte mit Erfolg durchsetzen.

Im Einzelnen ist Folgendes zu beachten:

## 1. Wann ist eine Mietminderung möglich?

Ein Mangel an der Wohnung (der nicht von den Mieterinnen/ Mietern verursacht wurde) berechtigt Sie grundsätzlich zu einer angemessenen Mietminderung.
Bei Mängeln, die nur eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit darstellen, ist eine Mietminderung nicht zulässig (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB). Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Benutzung der Wohnung selbst nur unerheblich beeinträchtigt ist oder ein Mangel ohne Aufwand schnell beseitigt werden kann.
Mieterinnen/ Mieter müssen den Vermieterinnen/ Vermietern den Mangel der Wohnung anzeigen. Eine Minderung ist dann ab dem Zeitpunkt möglich, an dem die Vermieter die Mängelanzeige erhalten haben.

## 2. Wann ist keine Mietminderung möglich?

Keine Mietminderung ist unter anderem möglich, wenn:

- die Mieterin/ der Mieter bei Vertragsabschluss den Mangel kannten,
- Mieterinnen/ Mieter über einen längeren Zeitraum den Mangel vorbehaltlos durch vollständiges Bezahlen der Miete akzeptiert haben,
- Mieterinnen/ Mieter den Mangel verschuldet haben,
- die Mietminderung rückwirkend erfolgt, also für einen Zeitraum in dem Vermieterinnen/ Vermieter nicht wussten, dass Mieterinnen/ Mieter die Miete mindern möchten,
- schuldhaftes Verzögern der Mängelbeseitigung durch die Mieterin/ den Mieter (z. B. unberechtigte Zutrittsverweigerung von Handwerkern),
- die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nur unwesentlich gemindert ist

## 3. Wie führt man eine Mietminderung durch?

Um sicher zu gehen, sollten Mieter eine „Mängelanzeige“ schriftlich (am besten mit Einwurfeinschreiben) Ihren Vermieterinnen/ Vermietern zusenden und dabei

- den Mangel konkret beschreiben,
- eine Mietminderung ankündigen und
- darauf hinweisen, dass die Miete ab sofort nur noch „unter Vorbehalt“ bezahlt wird.

Nach der Rechtsprechung ist die Berechnungsgrundlage für die Mietminderung die Bruttomiete. Dabei ist unerheblich, ob die Betriebskosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.
Das Gesetz spricht nur von einer angemessenen Mietminderung, konkrete Vorgaben für die Höhe gibt es hier leider nicht. Entscheidend ist der Umfang der Beeinträchtigung. Je stärker sich der Mangel auswirkt, desto mehr darf die Miete gekürzt werden. Als Orientierungshilfe dienen hierbei Gerichtsurteile, bei denen Mietminderungen anerkannt wurden.

## 4. Was ist noch zu beachten?

Unterlassen Mieterinnen/ Mieter die Anzeige, obwohl ihnen der Mangel bekannt oder nur aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt war oder haben sie den Mangel gar verursacht, sind sie den Vermieterinnen/ Vermietern zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet (§ 536 c Abs. 2 S. 1 BGB). Eine Mietminderung ist in diesen Fällen nicht möglich.
**Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht**, dass bei Minderungsbeträgen, die insgesamt eine Monatsmiete überschreiten, sich Mieterinnen/ Mieter der Gefahr einer Kündigung aussetzen könnten. Um dies zu vermeiden, sollte das weitere Vorgehen im Rahmen einer Beratung abgeklärt werden.

## 5. Was ist eine Ersatzvornahme und wie führt man diese durch?

Kommen Vermieterinnen/ Vermieter ihrer Verpflichtung zur Mängelbeseitigung nicht nach, so können Mieterinnen/ Mieter Mängel auch selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn:

- die Vermieterin/ der Vermieter in Verzug ist (§ 536 a Abs.2 Nr. 1 BGB) oder
- die umgehende Beseitigung des Mangels notwendig ist (Notmaßnahmen, § 536 a Abs.2 Nr. 2 BGB). Dies gilt z.B. für die Reparatur einer ausgefallenen Heizung im Winter.

Bitte beachten Sie:
Beseitigen Mieterinnen/ Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache, ohne

- dass Vermieterinnen/ Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug sind oder

- die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist,

so können sie nicht verlangen, Aufwendungen zur Mangelbeseitigung von Vermieterinnen/ Vermietern ersetzt zu bekommen.

Zu der Problematik, wie eine Ersatzvornahme in der Praxis vorzunehmen und was dabei zu beachten ist, lassen Sie sich bitte beraten!

**Bitte beachten Sie,** dass dieses Infoblatt keine rechtsverbindliche Beratung darstellt. Haben Sie weitere Fragen zu den hier angesprochenen rechtlichen Möglichkeiten oder zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, zum Zurückbehaltungsrecht oder einer Klage auf Mängelbeseitigung, so wenden Sie sich bitte an unsere Beratungshotline unter Telefonnummer 089 233-40057 oder vereinbaren Sie unentgeltlichen Termin unter der Telefonnummer 089 233-40200 um den Sachverhalt anhand der Unterlagen näher prüfen zu lassen.