



Bürogemeinschaft der Mietervereine

Merkblatt 13

Meine Wohnung hat Mängel – was tun?

Grundsatz: Mängel (Schäden) sind vom Vermieter zu beheben. Es gibt nur folgende Ausnahmen:

- Die Schönheitsreparaturen sind nach den üblichen Vertragsformularen Sache des Mieters.
- Schäden, die der Mieter selbst verursacht und die über die normale Abnutzung hinausgehen („Sachbeschädigung“), muss der Mieter selbst beheben.
- Viele Vertragsformulare sehen vor, dass der Mieter die sogenannten „Kleinreparaturen“ übernommen hat. Derartige Klauseln sind nach der Rechtsprechung nur in sehr engen Grenzen zulässig und in Mietverträgen, die vor Mitte 1992 abgeschlossen wurden, meist unwirksam. Das bedeutet dann, dass der Vermieter nach dem Gesetz alle Reparaturen auf seine Kosten auszuführen hat. Im Zweifelsfall fragen Sie den MIETERVEREIN unter Vorlage Ihres Mietvertrages!

Was tun, wenn ein Mangel auftritt?

Anhand der vorstehenden Punkte prüfen Sie, wer für die Behebung zuständig ist. Falls Mietersache: Bitte selbst in Ordnung bringen. Falls Vermietersache:

- Melden Sie Ihrem Vermieter den Mangel und bitten Sie um Abhilfe. Falls er nicht umgehend tätig wird:
- **Zeigen Sie den Mangel schriftlich** an (siehe Musterschreiben auf Seite 2). Wichtig: Für den Erhalt des Briefes sind Sie beweispflichtig!
- Im selben Schreiben setzen Sie Ihrem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels. Die angemessene Frist erfragen Sie beim MIETERVEREIN.

Was tun, wenn der Vermieter jetzt nicht reagiert?

Sie haben die Wahl unter mehreren Möglichkeiten:

- Die Miete **mindern**, das heißt kürzen. Da man hinsichtlich der Höhe der Mietminderung leicht danebengreift, unbedingt vorher beraten lassen!
- Den Schaden **selbst beheben lassen**, und zwar durch einen Fachhandwerker. Diesen bezahlen Sie selbst, schicken dem Vermieter die Rechnung und ziehen den Betrag von der Miete ab.
- Bis zur Mängelbeseitigung einen weiteren Betrag vorläufig (das heißt bis zur Behebung des Mangels) von der Miete einbehalten.

Jedoch: Wegen unerheblicher Schäden und solcher Schäden, die beim Einzug erkennbar waren, scheiden die beiden erstgenannten Möglichkeiten aus!

Weitere Möglichkeiten:

- Klage auf Instandsetzung beim örtlichen Amtsgericht. Dieses verurteilt den Vermieter, die erforderlichen Reparaturen vorzunehmen. Wegen des Kostenrisikos nur nach Beratung beziehungsweise mit anwaltlicher Hilfe klagen!

Und nun noch einige Tipps:

Tipp 1:

Wenn Sie einen größeren Schaden selbst beheben lassen wollen, können Sie nach vorheriger Ankündigung erst einmal mehrere Mieten einbehalten, um die nötigen Reparaturkosten anzusparsen. Es empfiehlt sich, vorher einen Kostenvoranschlag einzuholen und dem Vermieter eine Kopie zu schicken.

Tipp 2:

Wenn durch einen Schaden, beispielsweise eine Leckage aus der oberen Wohnung, die Decken und Wände betroffen sind, muss der Vermieter auch diese renovieren lassen. Dasselbe gilt für Schäden, die bei einer Modernisierungsmaßnahme des Vermieters entstanden sind.

Tipp 3:

Bei Mängeln, die über einen längeren Zeitraum mit unterschiedlicher Intensität auftreten, insbesondere bei Lärmstörungen, empfiehlt es sich, ein **Lärmprotokoll** zu führen, in das Sie Tag und Uhrzeit, Art der Störung und eventuelle Zeugen eintragen.

Tipp 4:

Für Schäden an Ihren Sachen (Möbeln) haftet der Vermieter nur, wenn Sie nachweisen können, dass der Schaden auf einer Vernachlässigung des Gebäudes beruht. Vor Leitungswasserschäden kann man sich durch eine Hausratversicherung schützen.

Tipp 5:

Zuletzt der wichtigste Tipp: Schieben Sie nichts auf die lange Bank! Jede unnötige Verzögerung kann Ihnen schaden.

Musterbrief für eine Mängel-Mitteilung:

„In meiner Wohnung ist folgender Mangel aufgetreten: *(Beispiel: Der Warmwasserspeicher unter der Küchenspüle liefert kein warmes Wasser mehr)*. Bitte lassen Sie den Schaden bis zum _____ beheben, andernfalls werde ich selbst einen Handwerker beauftragen und die dadurch entstehenden Kosten mit der Miete verrechnen. Ich behalte mir ausdrücklich sämtliche Ansprüche vor.“

Wichtig: Ein solches Schreiben muss unbedingt erfolgen und dem Vermieter nachweislich zugehen, bevor Sie selbst einen Handwerker kommen lassen. Denn nur wenn Sie dem Vermieter Gelegenheit zur Reparatur gegeben haben und die von Ihnen gesetzte Frist verstrichen ist, haben Sie Anspruch auf Erstattung der von Ihnen aufgewendeten Reparaturkosten!