

Wenn in der eigenen Wohnung Mängel auftreten, wünschen sich MieterInnen zumeist und vor allen Dingen eine schnelle Beseitigung des Mangels. Doch auch von der Möglichkeit, die Miete zu mindern, haben die meisten schon einmal gehört. Aber wie geht das, die Miete mindern? Worauf ist zu achten – und welche weiteren Rechte haben MieterInnen? Unser Informationsblatt klärt hierüber auf.

Was ist das eigentlich – ein Mangel?

Ein Mangel kann insbesondere dann vorliegen, wenn die Mietsache nicht die Beschaffenheit aufweist, die nach dem Mietvertrag geschuldet ist. Dabei kommt es aber nicht nur darauf an, was im Mietvertrag explizit niedergeschrieben wurde. Entscheidend ist auch, was der/die MieterIn bezüglich der Mietsache berechtigterweise erwarten kann.

Beispiel: So kann der Mieter natürlich erwarten, dass die Wasserleitungen im Badezimmer tatsächlich funktionieren, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt wird.

Zudem kommt es nicht darauf an, dass die Substanz der Mietsache selbst nicht in Ordnung ist. Es reicht aus, dass die Beziehungen der Mietsache zur Umwelt betroffen sind.

Beispiel: In Ausnahmefällen kann daher sogar Lärm oder Gestank von einer Baustelle auf dem Nachbargrundstück einen Mangel darstellen.

Entscheidend ist aber, dass der jeweilige Zustand den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Vielmehr muss die Tauglichkeit zum Gebrauch aufgehoben oder zumindest weitergehend gemindert sein.

Beispiel: Abgetretene Türschwellen beeinträchtigen die Gebrauchstauglichkeit nur unerheblich, massiver Schimmelbefall hingegen beeinträchtigt den Gebrauch erheblich.

Zuletzt ist erforderlich, dass der problematische Zustand entweder bereits bei Überlassung der Mietsache vorlag oder danach entsteht.

Beispiel: Sind bei Besichtigung der Wohnung mit der Vermieterin die Fenster undicht, wird dies aber noch vor Übergabe der Wohnungsschlüssel an Sie behoben, so liegt kein Mangel vor.

Dokumentieren Sie Mängel mit Fotos, ZeugInnen oder ähnlichem!

Unseren Mitgliedern stellen wir bei Bedarf gerne **Vorlagen** für Lärm-, Lüftungs- und Heizprotokolle zur Verfügung. Diese können händisch oder elektronisch am Computer ausgefüllt werden.

Ein Mangel liegt vor – dann treffen auch den/die MieterIn Pflichten!

Spätestens wenn der/die MieterIn einen Mangel der Mietsache erkannt hat, ist er/sie grundsätzlich zur unverzüglichen Anzeige des Mangels bei dem/der VermieterIn verpflichtet. Das Gleiche gilt, wenn eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Unverzüglich bedeutet dabei „ohne schuldhaftes Zögern“.

Beispiel: Bemerkt die Mieterin eine undichte Wasserleitung, darf sie nicht erst in aller Ruhe in den Urlaub fahren, sondern hat den Vermieter noch vor Abreise über diesen Mangel zu informieren.

Wird der Anzeigepflicht nicht nachgekommen, so muss der/die MieterIn den hierdurch entstandenen Schaden dem/der VermieterIn ersetzen. Außerdem ist die Miete nicht gemindert, wenn der/die Vermieterin wegen des Unterlassens der Anzeige den Mangel nicht beseitigen konnte. Zudem kann der/die MieterIn in diesem Fall seinerseits/ihrerseits insbesondere keinen Schadensersatz wegen des Mangels verlangen.

Wichtig ist daher, dass Sie eine Mängelanzeige ordnungsgemäß verfassen:

- Die Anzeige sollten Sie grundsätzlich schriftlich vornehmen.
- Bezeichnen Sie die Mängel so genau wie möglich, damit Ihr/Ihre VermieterIn Abhilfe schaffen kann. Bezeichnen Sie die Mängel z.B. nach Art, Umfang, Lage, Dauer, Zeitpunkt der Entstehung und mutmaßlicher Ursache.
- Fordern Sie Ihren/Ihre VermieterIn zur Beseitigung der Mängel auf und setzen Sie eine Frist bis zu einem genau benannten Datum.
- Kündigen Sie Ihr weiteres Vorgehen an und erklären Sie, dass Sie die Miete nur noch unter Vorbehalt leisten.

Unseren Mitgliedern stellen wir bei Bedarf gerne eine **Vorlage** für eine Mängelanzeige zur Verfügung. Diese kann händisch oder elektronisch am Computer ausgefüllt werden.

Absender der Anzeige müssen alle MieterInnen sein, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Fertigen Sie von allen Unterlagen Kopien an. Stellen Sie sicher, dass Sie den Zugang der Mängelanzeige beim Vermieter beweisen können, beispielsweise indem Sie das Schreiben als Einwurf Einschreiben versenden.

Mängelanzeige ist raus – zahle ich nun einfach weniger Miete?

Solange ein Mangel vorliegt, ist die Miete automatisch gemindert. Allerdings gibt das Gesetz nicht genau vor, in welcher Höhe. Die genaue Höhe der zulässigen Mietminderung kann daher letztlich nur ein Gericht bestimmen. Zahlt der/die MieterIn hingegen eigenmächtig weniger Miete, droht schlimmstenfalls die Kündigung. Grundsätzlich ist deshalb dringend davon abzuraten, einseitig und ohne nähere Beratung einen bestimmten Betrag der Miete einzubehalten.

Nutzen Sie daher **unbedingt** unser Beratungsangebot!

Wenn Sie dem/der VermieterIn angekündigt haben, die Miete nur noch unter Vorbehalt zu zahlen, können Sie zu viel gezahlte Miete aber im Nachhinein zurückfordern. In diesem Fall setzen Sie sich keinem Risiko einer Kündigung aus.

Gerne **beraten** wir unsere Mitglieder auch in diesen sowie in den Fällen, in denen der/die VermieterIn auf eine Mängelanzeige nicht reagiert.

Ergänzend zum Schluss

Dem/der MieterIn stehen bei Vorliegen eines Mangels weitere Rechte zu, beispielsweise wenn der/die VermieterIn den Mangel nicht innerhalb der gesetzten Frist beseitigt. Dann kann der/die Mieterin unter Umständen insbesondere

- Schadensersatz verlangen, beispielsweise wenn Feuchtigkeit in der Wohnung zwischenzeitlich die Möbel des/der MieterIn beschädigt hat, und
- den Mangel selbst und auf Kosten des/der VermieterIn beseitigen (lassen). Auch dies sollten Sie Ihrem/Ihrer VermieterIn als Möglichkeit in Aussicht stellen.

Allerdings wurde oben bereits angesprochen, dass bestimmte Rechte im Einzelfall ausgeschlossen sein können. Dies gilt z.B. auch, wenn der/die MieterIn die Mietsache ohne Vorbehalt übernimmt, obwohl er/sie deren Mangelhaftigkeit kennt.

Wichtig daher: Unser Informationsblatt betrifft also nur den Regelfall und kann auch diesen nur in Grundzügen beschreiben. Es ersetzt keine Rechtsberatung!

Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung in mietrechtlichen Angelegenheiten. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie hier:

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg
Telefon 0911 - 39 70 77
E-Mail info@mhmnbg.de
www.mhmnuernberg.de

