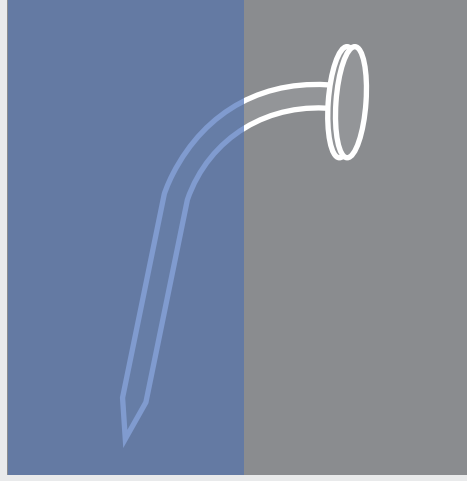


# Mängel in der Mietwohnung



# 34

Schutzgebühr 1,00 EUR

Informationen für Mieter

## 34. Mängel in der Mietwohnung

Es ist wenig erfreulich, wenn die zunächst traumhaft erschienene Wohnung nach und nach mehr oder weniger große Mängel aufweist. Dann ist die anfängliche Begeisterung über die neue Bleibe schnell verflogen. Die Unzufriedenheit ist groß. Und zurück bleibt die Frage, ob der Umzug die richtige Entscheidung war. Vielleicht waren Sie aber auch über Jahre mit Ihrer Mietwohnung glücklich. Doch mit zunehmender Mietdauer bleibt auch Ihr Domizil nicht von "Alterserscheinungen" verschont. Wann spricht man juristisch von einem Mangel? Welche Rechte haben Sie dann als Mieter? Und wie gehen Sie praktisch gegen mangelhafte Mieträume an?

### Grundsätzlich gilt:

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mieträume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit darin zu erhalten.

Ein Mangel und damit kein vertragsgemäßer Zustand liegt vor, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch einen baulichen Mangel an der Wohnung selbst oder am Gebäude oder durch sonstige Umstände beeinträchtigt ist.

Auf das Verschulden des Vermieters kommt es nicht an.

Maßstab für die Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, ist immer der Zustand der Mieträume, der dem Mieter einen uneingeschränkten Gebrauch ermöglicht. Jede negative Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Sache von der durch die Erfordernisse des vertragsgemäßen Gebrauchs bestimmten Sollbeschaffenheit stellt einen Mangel dar. Es kann also darauf ankommen, was im Mietvertrag vereinbart wurde bzw. was übereinstimmend Grundlage des Vertragsabschlusses gewesen ist. Es spielt keine Rolle, ob der Mangel auf den Sachzustand oder auf andere tatsächliche oder rechtliche Umstände zurückzuführen ist.

## Mängel der Mieträume können sein

sog. Umweltfehler – Immissionen von außen oder Gefahrenquellen in der Umgebung:

- ⇒ Bordell oder Drogenberatungsstelle im Haus oder auch im Nachbarhaus
- ⇒ statt attraktiver Wohnlage in innerstädtischem Zentrum Umgebung über Jahre hinweg Baugrube
- ⇒ Baulärm auf dem Nachbargrundstück
- ⇒ Nicht: Änderung des Wohnumfeldes bei Innenstadtwohnung durch zunehmende Belästigung durch Drogen- und Prostituiertenszene oder Einrichtung eines verkehrsberuhigten Innenstadtbereiches

Gefährdung durch Umweltgifte – unabhängig von bereits eingetretenen Gesundheitsschäden:

- ⇒ Überschreitung des Grenzwertes für Formaldehyd-Konzentrationen in der Raumluft
- ⇒ Gefahr der Freisetzung von Asbestfasern
- ⇒ Verwendung von gefährdenden Holzschutzmitteln bei Errichtung der Mieträume
- ⇒ Nicht: Einfache Überschreitung von Normen und Richtwerten (allgemeines Lebensrisiko)

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Schadstoffbelastung einen Mangel der Mietwohnung darstellt, gelten die zum Zeitpunkt der Rechtsfolge maßgeblichen wissenschaftlich-technischen Standards. Eine spätere Korrektur der Schadstoff-Grenzwerte im Laufe Ihres Mietverhältnisses kann nachträglich zu einem Mangel führen, auch wenn zur Zeit des Mietvertragsabschlusses die Grenzwerte nicht überschritten wurden.

öffentlich-rechtliche objektbezogene Benutzungsbeschränkungen:

- ⇒ Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung bei gewerblicher Vermietung von Wohnraum
- ⇒ fehlende behördliche Genehmigungen zur Aufnahme des vertraglich vereinbarten Gewerbes

Störungen durch andere Mieter:

- ⇒ Lärm und Gestank

bauliche Mängel:

- ⇒ Fenster oder Dach undicht
- ⇒ Türen schließen nicht
- ⇒ Fußböden sind stark uneben
- ⇒ Nicht: knarrende Dielen, nicht dicht schließende Fenster oder nicht neuzeitliche Wärmeisolierung in Altbauwohnungen (wenn üblicher Standard)

Dritter macht Rechte geltend, so dass Mieter im vertragsgemäßen Gebrauch gestört wird:

- ⇒ Doppelvermietung gleichzeitig an eine weitere Person

Fehlen oder Wegfall einer zugesicherten Eigenschaft:

- ⇒ je nach Mietvertrag Wohnflächenabweichung von mehr als 10% der vereinbarten Fläche  
anders: wenn ohne Besichtigung bzw. vor Errichtung angemietet
- ⇒ "versprochene" bauliche Elemente nicht vorhanden, z. B. Badewanne oder Energiesparfenster

übrige Mängel:

- ⇒ Nebenräume, Treppen, Flure oder Speicher nicht nutzbar
- ⇒ Heizung, Fahrstuhl, Durchlauferhitzer oder Klimaanlage funktionieren nicht
- ⇒ Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelpilz
- ⇒ Rohrleitungen sind verstopft

Bei Vorliegen eines Mangels der Mietsache haben Mieter folgende Rechte:

- ⇒ Beseitigung bzw. Instandsetzung
- ⇒ Zurückbehaltungsrecht
- ⇒ Minderung
- ⇒ Schadensersatz
- ⇒ Aufwendungsersatz bei Selbsthilfe
- ⇒ Kündigung

Ausführliche Informationen zu den genannten einzelnen Ansprüchen eines Mieters bei Vorliegen einer mangelhaften Mietsache finden Sie in "[Informationen für Mieter](#)" Nr. 35.

## Das Wichtigste für Sie als Mieter

- ⇒ Melden Sie den Mangel Ihrer Mietwohnung umgehend Ihrem Vermieter! Sie sind als Mieter anzeigepflichtig. Unter Umständen sind Sie mit weitergehenden Ansprüchen ausgeschlossen oder sogar schadensersatzpflichtig.
- ⇒ Dokumentieren Sie die Wohnsituation! Machen Sie Fotos! Notieren Sie bei Bedarf genaue Angaben wie Tag, Uhrzeit und Art des Mangels! Bitten Sie einen Bekannten als Zeugen, sich die Situation anzusehen! Wenn möglich, lassen Sie sich das Vorliegen des Mangels vom Vermieter oder auch vom Zeugen so detailliert wie möglich bestätigen!
- ⇒ Geben Sie Ihrem Vermieter Gelegenheit, den Mangel zu beseitigen, den Schaden abzuwenden bzw. einzugrenzen! Setzen Sie ihm je nach Umfang des Mangels eine angemessene Frist! In den meisten Fällen dürften 14 Tage zur Mängelbeseitigung angemessen sein.
- ⇒ Behalten Sie sich grundsätzlich ausdrücklich die Minderung der Miete vor! Zahlen Sie die Miete per Überweisung, geben Sie die Zahlung unter Vorbehalt auf Ihrem Überweisungsträger an! Teilen Sie Ihrem Vermieter den Vorbehalt gesondert mit! Bezeichnen Sie den Vorbehalt so konkret wie möglich! Ein pauschaler Vorbehalt ist zur Sicherung Ihrer Rechte und Pflichten nicht ausreichend.
- ⇒ Regeln Sie alles im Zusammenhang mit dem Auftreten eines Mangels schriftlich!

## Besondere Hinweise

Sind Sie Mieter in einem zu Zeiten der **ehemaligen DDR** errichteten Gebäude allgemein dürftiger Bauqualität, die den damaligen Konstruktions- und Qualitätsstandards entspricht, können Besonderheiten im Zusammenhang mit der regelmäßig niedrigeren Miete dieser Objekte gelten.

Haben Sie oder eine zu Ihrem **Haushalt gehörende Person** bzw. ein **Besucher** einen Mangel herbeigeführt, z. B. Kinder zerschlagen Fensterscheibe, Waschbecken zerspringt, weil einem Besucher etwas hineinfällt, dann beseitigen Sie den Mangel umgehend selbst! Sie haben dann gegen Ihren Vermieter keinerlei Ansprüche.

Handelt es sich um einen **kleinen Mangel** an Teilen der Mietsache, die Ihrem direkten Zugriff unterliegen, und der nicht mehr als 75 EUR kostet, müssen Sie in Ihrem Mietvertrag nachsehen, ob Sie sich verpflichtet haben, diese Reparaturen selbst zu übernehmen. Das ist lediglich aufgrund einer gesonderten mietvertraglichen Vereinbarung möglich. Die Klausel im Mietvertrag ist aber nur dann wirksam, wenn gleichzeitig eine Obergrenze vereinbart wurde, die etwa 6% der Jahreskaltmiete nicht überschreitet.

Kommt es wegen eines im **Vorfeld des Mietvertrages** vorliegenden und nicht beseitigten Mangels doch nicht zu einem Mietvertragsabschluss, können Ihnen unter Umständen auch Ersatzansprüche zustehen. Regelmäßig muss der Mangel des anvisierten Mietobjektes ursächlich für den Nicht-Mietvertragsabschluss sein. Darüber hinaus muss Ihnen nach ernsthaften Vertragsverhandlungen ein Schaden (z. B. Mehrkosten) entstanden sein.

Liegt der Mangel bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vor, erklären Sie unbedingt umgehend einen **Vorbehalt**! Bei vorbehaltloser Annahme der Mietsache können Sie Ihre Ansprüche aufgrund der Mangelhaftigkeit verlieren. **Minderung, Schadens- und Aufwendungsersatz** sind ohne Vorbehalt dann nicht möglich.

Unterlassen Sie die **Anzeige des Mangels** und geben Ihrem Vermieter damit keine Möglichkeit, den Mangel zu beseitigen, können Sie eine **Minderung** der Miete und auch **Schadensersatz** nicht beanspruchen. Auch eine **Kündigung** ist Ihnen dann nicht möglich. Dies gilt auch, wenn eine versäumte oder verspätete Mängelanzeige ursächlich für eine Erweiterung des Mangelumfangs ist, z. B. Anzeige einer zerbrochenen Fensterscheibe erst nach Wochen und dadurch Durchfeuchtung der Wände.

Reagieren Sie möglichst umgehend! Unter Umständen können Sie sonst Ihre Ansprüche nicht mehr durchsetzen, weil diese verjährt oder verwirkt sind. Ausführliche Informationen zu den Verjährungs- und Verwirkungsregelungen entnehmen Sie bitte den "[Informationen für Mieter](#)" Nr. 35 und Nr. 47!

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen

Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27

Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: [zentrale@mieterschutzbund-berlin.de](mailto:zentrale@mieterschutzbund-berlin.de)

Internet: [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

Rechtsberatung für Nichtmitglieder

Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)



Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

- ▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!



#34

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



## MIETE **R**SCHUTZBUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von
- Mieterhöhungen
- Kündigungen
- Betriebskosten
- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR