

## Rechte bei Mängeln in der Mietwohnung



Informationen für Mieter

# 35

Schutzgebühr 1,00 EUR

## 35. Rechte bei Mängeln in der Mietwohnung

Nun ist es also so: Ihre Wohnung hat einen Mangel, der Sie als Mieter in einem nicht unerheblichen Maße beeinträchtigt. Sie können dieser unangenehmen Situation auf verschiedene Weise begegnen. Die bekannteste Möglichkeit – die Mietminderung – ist nicht immer die effektivste. Oft ist das ungenügend. Schließlich geht es nicht darum, einen finanziellen Vorteil zu erzielen. Vielmehr soll der Mangel bzw. Schaden in Ihrer Wohnung oder Ihrem Wohnumfeld und damit die unangenehme Wohnsituation schnellstmöglich beseitigt werden.

Wir zeigen Ihnen nachstehend [Ihre Rechte](#) auf.

Bitte lesen Sie in diesem Zusammenhang auch unsere "[Informationen für Mieter](#)" Nr. 34! Dort finden Sie Hinweise, wie Sie sich im Falle eines auftretenden Mangels praktisch verhalten sollten.

Beachten Sie bitte, dass Sie die nachstehenden Rechte erstmals mit [Übergabe der Mietsache](#) geltend machen können.

### Beseitigungs- und Instandhaltungsanspruch

Bei einem Mangel in Ihrer Wohnung haben Sie als Mieter grundsätzlich – unabhängig vom Vorliegen einer Beeinträchtigung – einen Reparaturanspruch.

Zeigen Sie Ihrem Vermieter den Mangel an! Setzen Sie ihm eine konkrete Frist zur Beseitigung des Mangels! Je schwerer der Mangel oder je einfacher dessen Beseitigung, desto länger bzw. kürzer sollte die Frist zur Beseitigung bemessen sein. Grundsätzlich dürften 14 Tage angemessen sein.

Beseitigt Ihr Vermieter die Mängel in Ihrer Wohnung nicht in der von Ihnen gesetzten Frist, könnten Sie Ihren Anspruch auf [Herstellung](#) des ordnungsgemäßen Zustandes gerichtlich geltend machen.

Hinweis: Sie haben Anspruch auf eine endgültige Beseitigung des Mangels. Geben Sie sich nicht mit Provisorien oder Ausbesserungsarbeiten zufrieden! Das Problem könnte sonst erneut auf Sie zukommen.

Haben Sie oder eine zu Ihrem Haushalt gehörende Person bzw. ein Besucher einen Mangel herbeigeführt, z. B. eine zerschlagene Fensterscheibe oder ein zersprungenes Waschbecken, dann müssen Sie den Mangel umgehend **selbst beseitigen**. Sie haben dann gegenüber Ihrem 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 jährlich etwa 6% der Jahreskaltmiete nicht überschreitet.

### Minderungsanspruch

Handelt es sich um einen **erheblichen Mangel** der Mietsache, können Sie die Miete auch mindern. Die geminderte Miete gilt kraft Gesetzes und bedarf keiner weiteren Erklärung von Ihrer Seite. Ein Verschulden des Vermieters ist nicht erforderlich.

**Unerhebliche Beeinträchtigungen** der Tauglichkeit des Mietgebrauchs, d. h., Ihre Wohnung ist leicht betroffen bzw. der Mangel kann schnell beseitigt werden (z. B. defekte Glühbirne im Treppenhaus, Haarrisse), berechtigen nicht zu einer Mietminderung.

Ist Ihnen bei **Vertragsschluss** ein Mangel der Mietwohnung erkennbar und haben Sie keinen Vorbehalt erklärt, ist eine Minderung regelmäßig nicht möglich. Allenfalls kann Ihr Minderungsrecht im Zuge einer Erhöhung der Grundmiete unter Umständen wieder aufleben. Zur Erklärung des Vorbehalts lesen Sie bitte "**Informationen für Mieter**" Nr.34!

Im Hinblick auf den [Umfang der Minderung](#) der Miete kann keine pauschale Möglichkeit der Berechnung aufgezeigt werden. Es gilt der Grundsatz, dass die Herabsetzung der Miete angemessen sein und sich am Umfang der durch den Mangel bedingten Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit orientieren muss. Jede Situation ist mit ihren Besonderheiten einzeln zu betrachten. Die zu dieser Problematik sehr umfangreiche Rechtsprechung kann allenfalls erste Anhaltspunkte bieten. [Mietminderungsbeispiele](#) finden Sie in den ["Informationen für Mieter" Nr. 36](#).

Grundsätzlich ist die Höhe der Miete oder das Alter des Mietshauses für die Beurteilung der Mietminderung nicht entscheidend. So verzichtet ein Mieter in einem [älteren Haus mit geringer Miethöhe](#) nicht automatisch auf seine Minderungsrechte.

Die in Formularymietverträgen über Wohnraum häufig anzutreffende Klausel im Hinblick auf eine einmonatige [Ankündigungsfrist](#) der Mietminderung ist unwirksam. Ihre Mietminderung müssen Sie nicht im Voraus androhen.

Aber auch hier gilt wieder: Eine Mietminderung kann nur dann in Betracht kommen, wenn Sie Ihrem Vermieter den [Mangel angezeigt](#) und ihn unter [Fristsetzung](#) zur Beseitigung aufgefordert haben.

Kürzen Sie die Miete lediglich für den [Zeitraum](#), in dem der Mangel vorlag. Denken Sie an Änderungen der Daueraufträge oder Überweisungsträger!

Zahlen Sie aufgrund umstrittener Rechtslage die [Nebenkostenvorauszahlungen](#) ungekürzt weiter. Berechnungsgrundlage für den Abzug eines prozentualen Anteils der Miete ist mindestens die Netto- oder Kaltmiete.

Haben Sie Ihre Miete irrtümlich – nicht grob fahrlässig – gemindert, kann Ihnen Ihr Vermieter – vorbehaltlich Ihrer umgehenden Nachzahlung – nicht wegen [rückständiger Mietzahlungen](#) außerordentlich kündigen.

## Selbstbeseitigungsrecht

Das Recht des Mieters, die Beseitigung der Mängel selbst zu veranlassen, besteht erst mit diesbezüglichem Verzug des Vermieters.

Auch hier gilt: Zeigen Sie Ihrem Vermieter den Mangel an! Setzen Sie ihm eine konkrete **Frist zur Beseitigung** des Mangels! Je schwerer der Mangel oder je einfacher dessen Beseitigung, desto länger bzw. kürzer ist die Frist zur Beseitigung zu bemessen. Grundsätzlich dürften 14 Tage angemessen sein.

Lässt Ihr Vermieter die von Ihnen gesetzte Frist verstreichen, ist er in **Verzug**. Sie können den Mangel selbst beseitigen.

Die Ihnen entstandenen **erforderlichen Reparaturkosten** einschließlich Zinsen können Sie nach Ausübung des Ihnen zustehenden Selbstbeseitigungsrechtes als so genannte Aufwendungen von Ihrem Vermieter ersetzt verlangen.

Als **Aufwendungen** gelten lediglich die Kosten für Maßnahmen, die willentlich zur Erhaltung, Wiederherstellung des Bestandes oder Verbesserung der Benutzung der Mietsache vorgenommen werden. Machen Sie also deutlich, dass Sie die **Reparatur nur aus Gründen der Mängelbeseitigung** und vor allem eigentlich für Ihren Vermieter vornehmen! Vermerken Sie diese Absicht wenn möglich auf der Auftragserteilung bei Hinzuziehung eines Dritten! Benachrichtigen Sie Ihren Vermieter von der Auftragserteilung bzw. Reparaturabsicht umgehend schriftlich und weisen Sie ausdrücklich auf die Absicht, für diesen handeln zu wollen, hin! Seien Sie vorsichtig! Ist Ihr Wille, eigentlich für Ihren Vermieter zu handeln, nicht klar erkennbar, erhöht sich Ihr Risiko, die Kosten selbst tragen zu müssen, erheblich.

Unter Umständen können Sie auf das übliche Verfahren mit **Mängelanzeige** und **Fristsetzung** verzichten. Das ist der Fall, wenn Ihnen das "Erdulden" des eingetretenen Mangels bzw. Schadens nicht zugemutet werden kann, z. B. im Winter, wenn Frost herrscht, muss die Heizung sofort repariert werden. Rufen Sie zunächst Ihren Vermieter, die Hausverwaltung oder den Hauswart an! Meist sind telefonische Notdienste geschaltet.

Oftmals sind auch direkt Firmen von Ihrem Vermieter mit einem **Notdienst** betraut. Rufen Sie dann diese Firmen an! Kommt hierbei keine Hilfe zustande, können Sie umgehend selbst die Reparatur in Auftrag geben. Auch hier muss Ihnen Ihr Vermieter die notwendigen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels ersetzen.

Haben Sie finanzielle Ansprüche aufgrund einer von Ihnen zu Recht vorgenommenen Beseitigung eines Mangels, nutzen Sie doch einfach die Möglichkeit der **Verrechnung** mit der nächsten Miete, um schnellstmöglich an Ihr Geld zu kommen!

Im Übrigen können Sie von Ihrem Vermieter einen **Kostenvorschuss** für die Beseitigung des Mangels verlangen. Gegebenenfalls könnte dieser auch eingeklagt werden. Das ist jedoch mit einem erheblichen Zeitverlust verbunden und damit regelmäßig nicht zu empfehlen.

Bedenken Sie: Wenn Sie selbst den Mangel beseitigen, tragen Sie immer das **Risiko**, dass nicht alle Ihnen entstandenen Kosten ersetzt werden! Ersatz können Sie nur für tatsächlich erforderliche Aufwendungen verlangen. Das ist aus Sicht eines Fachmannes zu beurteilen. Seien Sie vorsichtig! **Nehmen Sie nicht vorschnell selbst Reparaturen vor!**

## Zurückbehaltungsrecht

Kommt Ihr Vermieter Ihrem Instandhaltungsbegehren nicht nach, besteht für Sie die Möglichkeit den drei- bis fünffachen **Mietminderungsbetrag zurückzubehalten**, bis der Mangel beseitigt ist. D. h., Sie können vorübergehend einen Teil der Miete einbehalten. Die Höhe des Einbehalts orientiert sich am Umfang der Minderungsmöglichkeit.

Das Recht, einen Teil der Miete zunächst einzubehalten, ist aber nicht abhängig von der **Erheblichkeit** des Mangels. Grundsätzlich steht Ihnen dieses Recht bei Vorliegen eines Mangels immer zu. ABER: Wägen Sie ab! Schikanieren Sie Ihren Vermieter nicht! Verstoßen Sie nicht gegen Grundsätze der **Fairness!** Nötigen Sie Ihren Vermieter nicht! Das ist unzulässig. Seien

Sie vorsichtig! Sie könnten unter Umständen gegen Ihre **mietvertraglichen Pflichten** verstoßen.

Im Übrigen kommt ein **Zurückbehaltungsrecht** lediglich dann in Betracht, wenn Sie selbst vertragstreu sind.

Das kann aber nur ein **vorübergehendes Druckmittel** sein. Die zunächst zurückbehaltenen Mieten müssen nachgezahlt werden. Das Zurückbehaltungsrecht ist unabhängig vom Mietminderungsrecht. Sie können grundsätzlich auch beide Rechte nebeneinander geltend machen. Zeigen Sie dies aber Ihrem Vermieter ganz deutlich an! Setzen Sie Ihren Vermieter unmissverständlich davon in Kenntnis, dass Sie die Miete nicht (vollständig) zahlen, weil Sie **mindern und/oder zurückbehalten!** Wichtig ist diese Mitteilung auch im Hinblick auf eine mögliche Mietschuldnerschaft.

Das Zurückbehaltungsrecht können Sie auch **ohne Anzeige des Mangels** geltend machen. Beachten Sie aber, dass weitergehende Rechte ohne Anzeige aber möglicherweise ausgeschlossen sind.

Eine noch nicht gezahlte **Kaution** dürfen Sie in diesem Zusammenhang nicht eigenmächtig einbehalten.

## Schadensersatz

Sollte Ihnen durch das Vorliegen des Mangels oder des Fehlers ein **Schaden** entstehen, können Sie Schadensersatz verlangen. In Betracht kommen folgende Konstellationen: Der Mangel liegt bereits bei **Vertragsschluss** vor und ist von Ihnen nicht erkennbar gewesen, der Mangel ist infolge eines vom Vermieter zu vertretenden Umstandes **nachträglich** eingetreten oder Ihr Vermieter ist mit der Beseitigung des Mangels bzw. der Instandhaltung der Mietsache in **Verzug** (vgl. oben). Voraussetzung ist ein **Verschulden des Vermieters**, das regelmäßig darin zu sehen ist, dass er trotz Aufforderung seiner vertraglichen Mängelbeseitigungspflicht nicht nachkommt. Unabdingbare Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch ist die **Anzeige des Mangels** bei Ihrem Vermieter. Ohne Anzeige kein Schadensersatz.

Schadensersatz kann Ihnen selbstverständlich nur dann gewährt werden, wenn Ihnen aufgrund der Mangelhaftigkeit der Miet- sache auch tatsächlich ein **messbarer Schaden** entstanden ist. Dazu zählen Sach-, Vermögens- und Körperschäden der Miet- vertragspartei. Aber auch **Schäden von Dritten**, die in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogen sind, sind ersatz- fähig. Dazu zählen vor allem Haushaltsangehörige, Familienan- gehörige, Haushaltshilfen oder auch von Ihnen eingeladener Besuch. Ersetzt werden können auch Folgeschäden.

## Kündigungsrecht

Ein **außerordentliches Kündigungsrecht** aufgrund des Vorliegens von Mängeln ist nur ausnahmsweise gegeben, wenn es sich um schwerste Wohnungsmängel handelt. Als Beispiele können eine mögliche Gesundheitsgefährdung oder die Nichtbeheiz- barkeit der Wohnung genannt werden. Möglich ist eine Kündi- gung aber auch, wenn die Mängel immer wieder auftreten und eine Beseitigung auf Dauer nicht zu erwarten ist. Vergleichen Sie bitte ergänzend unsere **"Informationen für Mieter" Nr. 44!**

Auch für die Ausübung Ihres Rechtes zur außerordentlichen Kündigung ist Voraussetzung, dass Sie Ihrem Vermieter den **Mangel angezeigt** und ihm **Gelegenheit zur Beseitigung** gegeben haben.

Ausschluss der Rechte des Mieters auf Minderung, Schadens- oder Aufwendungsersatz:

⇒ Kenntnis des Mieters bei Vertragsabschluss vom konkreten Mangel

keine Minderung	kein Schadensersatz
kein Aufwendungsersatz	keine Kündigung
ABER: Beseitigungsanspruch	

⇒ Grob fahrlässige Unkenntnis des Mieters bei Vertragsschluss vom konkreten Mangel

keine Minderung

kein Schadensersatz

kein Aufwendungsersatz

**ABER: Beseitigungsanspruch**

anders: bei zugesicherter Eigenschaft und Arglist des Vermieters

Vertraglich vereinbarte **Haftungsausschlüsse** zu Gunsten des Vermieters sind lediglich sehr eingeschränkt möglich. In Formularmietverträgen dürften diese regelmäßig unwirksam sein. Grundsätzlich kann das **Minderungsrecht** nicht ausgeschlossen werden. Auch für den Fall des arglistigen Verschweigens eines Mangels durch den Vermieter bleibt ein Haftungsausschluss immer unberücksichtigt. Allenfalls kann der Vermieter seine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausschließen. Jedoch auch das ist kritisch. Beruft sich Ihr Vermieter auf eine Haftungsausschlussvereinbarung, lohnt sich immer eine Prüfung der Regelung durch einen Mietrechtsexperten. Die Gefährdungshaftung im Hinblick auf bereits bei Vertragsschluss vorliegende Mängel kann regelmäßig ausgeschlossen werden.

Musste ein Mieter aufgrund ihm bei **Vertragsschluss** bekannter Umstände mit konkreten Störungen rechnen (z. B. Baulärm auf als Bauland bekanntem Nachbargrundstück), kann er keine Minderungsrechte geltend machen. Lediglich für nicht vorhersehbare Beeinträchtigungen bzw. Störungen in nicht erkennbarem Ausmaß kann eine Mietminderung in Betracht kommen.

### Besondere Hinweise

Bei unerheblichen Mängeln können Sie als Mieter lediglich die Beseitigung des Mangels von Ihrem Vermieter verlangen. Es bleibt aber die **Kleinreparaturklausel** zu beachten. Eine Minderung der Miete, Schadens- oder Aufwendungsersatz sind nicht möglich.

Unterlassen Sie die **Anzeige des Mangels** und geben Ihrem Vermieter damit keine Möglichkeit, den Mangel zu beseitigen, können Sie die Miete nicht mindern und Schadens- bzw.

Aufwendungsersatz 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.

Neben der Verjährung kann auch eine **Verwirkung des Anspruches** eintreten, wenn seit der ersten Möglichkeit des Vorgehens gegen Ihren Vermieter längere Zeit vergangen ist und besondere Umstände hinzutreten, aufgrund derer der zur Leistung Verpflichtete nicht mehr mit der Inanspruchnahme zu rechnen braucht. Z. B. müssen Sie alsbald nach Kenntnis des Kündigungsgrundes kündigen, die fristlose Kündigung wegen Mängeln der Mietsache sollte etwa 1 Monat nach Ende der Frist zur Beseitigung erfolgen. Durch die Hinnahme gekürzter Miete über einen Zeitraum von etwa 3 Jahren kann Ihr Vermieter keine Nachzahlungen mehr fordern. Das Unterlassen einer Mängelrüge über mehrere Monate kann das Minderungsrecht verwirken lassen.

Reagieren Sie umgehend! Lassen Sie keine unnötige Zeit verstreichen! Schieben Sie die Probleme nicht auf die

Fortsetzung Seite 10

### 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)

"lange Bank"! Verjährung und Verwirkung können eintreten. Vergleichen Sie bitte dazu die konkreten Angaben in ["Informationen für Mieter" Nr. 47!](#)

Als einziges der vorstehend genannten Rechte können Sie Ihren Anspruch auf Beseitigung des Mangels bzw. Instandsetzung immer geltend machen. Auch wenn der Mangel Ihres Mietobjektes schon längere Zeit vorlag, ohne dass Sie etwas unternommen haben, können Sie diesen Ihrem Vermieter anzeigen und Beseitigung verlangen. Verwirkung kann nicht eintreten! Aber ACHTUNG, dies gilt nur, solange Sie den Mangel noch nicht (obwohl Sie eigentlich verpflichtet sind) angezeigt haben. Ab Anzeige des Mangels kann dann regelmäßig neben Verwirkung auch Verjährung eintreten. Haben Sie Ihren Vermieter also von einem Mangel in Kenntnis gesetzt, lassen Sie dies nicht auf sich beruhen! Handeln Sie konsequent weiter!

Sind Sie Mieter in einem [zu Zeiten der ehemaligen DDR errichteten Gebäude](#) allgemein dürftiger Bauqualität - damalige Konstruktions- und Qualitätsstandards - können Besonderheiten im Zusammenhang mit der regelmäßig niedrigen Miete dieser Objekte gelten. Lassen Sie sich rechtlich beraten!

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.

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.

**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

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

## MIETER SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

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

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

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

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e.V.  
Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin