BERLINER MIETER:INNEN vereint

BERATEN. VERNETZEN. VERTRETEN.

# Mietmängel

## Wie können Mieter:innen reagieren?

Bei Mängeln ist es wichtig, sofort mit dem:der Vermieter:in in Kontakt zu treten. Dieser Flyer gibt Tipps, wie die Kommunikation funktioniert, welche Fehler vermeidbar sind und welche Vorteile ein organisiertes Vorgehen der Hausgemeinschaft mit sich bringt.

### In Kürze

- Mietmängel – Was tun?
- Fristen und Mängelanzeige
- Gemeinsames Vorgehen im Haus
- Mietminderung und Vorbehalt
- Zurückbehaltungsrecht und Ersatzvornahme
- Wie weiter bei Ablehnung oder Untätigkeit
- Schadenersatz und Ersatzunterkunft
- Rechtsschutz über den BMV
- Weiterführende Flyer

**Eine Handreichung von:** Berliner Mieterverein

BERLINER MIETER:INNEN vereint
BERATEN. VERNETZEN. VERTRETEN.

# Sofort ins Handeln kommen …

**Was sollte ich tun, wenn ein Mietmangel auftritt?**

**Erstens:** Sie sollten den Mangel durch Fotos, Zeug:innen und Protokolle (z.B. bei Lärm im Haus) dokumentieren. Die Dokumentation sichert Sie ab, wenn der:die Vermieter:in den Mangel bestreitet und Nachweise erbittet, oder es zu einer Klage kommt.

**Zweitens:** Sie sollten den:die Vermieter:in oder die Hausverwaltung (z.B. per E-Mail) über den Mangel schriftlich informieren und zugleich die sofortige Instandsetzung bzw. Reparatur verlangen. Durch diese schriftliche Mängelanzeige vermeiden Sie, dass der:die Vermieter:in Ihnen später vorwirft, der Mangel habe sich wegen unterbliebener Anzeige verschlimmert.

**Drittens:** Es lohnt sich, hierbei gemeinschaftlich vorzugehen. Insbesondere für Mängel im und am Haus, die alle gleichermaßen betreffen, sollte zusätzlich zur individuellen Mängelanzeige ein Schreiben der Hausgemeinschaft aufgesetzt werden, das von (möglichst) allen Mietparteien unterschrieben wird. Das erhöht den Druck auf den:die Vermieter:in und die Hausverwaltung. Zudem können Sie sich gegenseitig bei der Dokumentation von Mängeln unterstützen.

# Die wichtigsten Fragen:

**Was ist eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung?**
In der Regel sollte eine Frist von 14 Tagen bis drei Wochen eingeräumt werden, bei sehr gravierenden Mängeln wie einem Heizungsausfall im Winter können auch ein bis zwei Tage angemessen sein. Wichtig: Benennen Sie ein konkretes Datum, an dem die Frist endet.

→ **Broschüre „In 7 Schritten zur Mieterinitiative“**

**Sollte ich auch ankündigen, die Miete bis zur Instandsetzung nur „unter Vorbehalt einer späteren Mietminderung“ zu zahlen?**
Ja, damit können Sie später entscheiden, ob und in welcher Höhe Sie die angekündigte Mietminderung rückwirkend umsetzen. Die rückwirkende Minderung bietet den Vorteil, dass Sie erst einmal die Reaktion der Vermieter:innenseite abwarten und sich unterdessen beraten lassen können. Für manche Mängel, z.B. tageweise unterschiedlich starker Baulärm, lässt sich erst im Nachhinein eine angemessene Minderungsquote bestimmen. Den überzahlten Anteil der unter Vorbehalt bezahlten Miete, können Sie dem:der Vermieter:in in Rechnung stellen. Sollte die Rückzahlung nicht erfolgen, können Sie die überzahlte Miete gegen die laufende Miete verrechnen oder den Betrag beim Amtsgericht einklagen. Wichtig: Das Minderungsrecht entsteht vom ersten Tag des Mangels an, sofern Sie diesen schriftlich angezeigt haben. Ausnahme: Sofern eine energetische Modernisierung vorliegt, sind Mietminderungen für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1a BGB).

**Genügt es, wenn ich nur ankündige, die Miete zu mindern, es dann aber nicht tue und auch nicht unter Vorbehalt zahle?**
Nein. Wenn Sie trotz eines Mangels die Miete in voller Höhe weiterbezahlen und auch keinen Vorbehalt erklären, können Sie später nicht die Rückzahlung zu viel bezahlter Miete verlangen. Dies wird auf § 814 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gestützt. Der Paragraf legt fest, dass man Zahlungen nicht zurückverlangen kann, die man geleistet hat, obwohl man wusste, dass man dazu gar nicht verpflichtet ist.

**Muss ich meine Minderung durch den:die Vermieter:in genehmigen lassen?**
Nein, Sie müssen niemanden darum bitten; denn bereits § 536 BGB ordnet die Minderung an; sie muss von der:dem Mieter:in nur mitgeteilt und umgesetzt werden. Mit anderen Worten: Das Gesetz selbst unterstellt, dass bei erheblichen Mängeln eine geringere Miete geschuldet wird.

**Meine Hausverwaltung reagiert meist gar nicht oder nur träge. Wie kann ich Druck ausüben?**
Indem Sie schon in der oben beschriebenen Mängelanzeige vorsorglich ankündigen, den Mangel nach angemessener Wartezeit beseitigen zu lassen und die Ihnen entstehenden Kosten dem:der Vermieter:in in Rechnung zu stellen. Nicht fehlen

sollte der Hinweis, dass die Kosten von einer der nächsten Monatsmieten abgezogen werden, wenn der:die Vermieter:in nicht zahlt. Dieses Recht ist in § 536a Absatz 2 BGB verankert. **Wichtig:** Zulässig ist das allerdings nur für Mängel in der eigenen Wohnung (z.B. Schimmelbeseitigung), nicht für Gemeinschaftsflächen (z.B. Heizungskeller, Dach etc.).

## Was tun, wenn der:die Vermieter:in meine Mängelanzeige zurückweisen?

**Mein:e Vermieter:in argumentiert, dass keine Maßnahmen erforderlich seien, da ich einen Mangel außerhalb meiner eigenen vier Wände anzeige. Stimmt das?**
Nein. Obwohl Sie laut Mietvertrag nur Miete für Ihre Wohnung zahlen, können sich auch Mängel im näheren Umfeld der Wohnung auswirken (Treppenhaus, Hausflur, Hof, Straßenland vor dem Haus etc.). **Wichtig:** Kinder- und Straßenlärm sind meist keine Mängel.

**Mein:e Vermieter:in antwortet, dass der Mangel nicht von deren Seite verschuldet sei. Ist das relevant?**
Nein, denn es spielt gar keine Rolle, ob der:die Vermieter:in den Mangel verschuldet hat oder nicht. Das gilt auch im Fall einer Eigentümer:innengemeinschaft.

**Mein:e Vermieter:in widerspricht der Minderung oder setzt eine geringere Quote an. Muss ich das hinnehmen?**
Nein, wie oben erklärt, ordnet schon das BGB an, dass Sie wegen eines erheblichen Mangels weniger Miete schulden. **Wichtig:** Viele Vermieter:innen berechnen die Minderung nur nach der Grundmiete (Nettokaltmiete), was unangemessen niedrige Quoten ergeben kann. Berechnungsgrundlage für die Minderung ist aber die Gesamtmiete inklusive Betriebs- und Heizkosten! Dennoch: Um Streit über Minderungsquoten zu vermeiden, kann es sinnvoll sein, sich mit dem:der Vermieter:in über eine bestimmte Minderung zu einigen.

**Mein:e Vermieter:in lehnt sowohl Instandsetzung als auch nachträgliche Minderung ab, weil ich den Mangel jahrelang gekannt und hingenommen habe. Muss ich das akzeptieren?**
Nein, Ihr Anspruch auf Mängelbeseitigung verjährt nicht. Richtig ist allerdings, dass eine jahrelange, vorbehaltslose Mietzahlung nicht mehr zur Minderung berechtigt. Das ist meist der Fall, wenn Sie den Mangel schon bei Abschluss des Mietvertrages kannten oder diesen Mangel problemlos hätten erkennen müssen. Beispiel: Wer kommentarlos anmietet, obwohl beispielsweise die alten Fenster offensichtlich verrottet sind, kann wegen dieser Mängel später nicht die Miete mindern (es sei denn, der:die Vermieter:in haben den Mangel arglistig verschwiegen oder eine bestimmte Eigenschaft zugesichert). **Wichtig:** Das Minderungsrecht kann aber wieder aufleben, wenn Sie eine Mieterhöhung erhalten.

## Ich komme nicht weiter – der:die Vermieter:in blockiert

**Wie setze ich denn eine Minderungsquote um, wenn der:die Vermieter:in nicht kooperiert?**
Spätestens jetzt ist juristisches Fingerspitzengefühl wichtig. Lassen Sie sich bei uns beraten. Das ist zielführender als die eigene Recherche, denn diese verhilft, wenn überhaupt, nur zu einer ersten, groben Orientierung. Auch wenn im Internet viele Urteile aus ganz Deutschland aufgelistet werden – maßgeblich sind allein Gerichtsentscheidungen aus Berlin, möglichst vom Landgericht. Ältere Urteile sind oft längst durch neue Entscheidungen überholt. **Wichtig:** Es ist riskant, ohne fachlichen Rat mehr als eine gesamte Monatsmiete zu mindern. Denn viele Vermieter:innen berufen sich dann auf Zahlungsverzug und sprechen eine Kündigung aus.

**Mir geht es nicht um die Minderung, sondern nur um die Instandsetzung, wie kann ich Druck ausüben?**
Wenn der:die Vermieter:in auf Ihre Mängelanzeige nicht reagiert, dürfen Sie auch einen Teil der Miete zurückbehalten (§ 320 BGB). Anders als die Minderung, die

bei Ihnen verbleibt, müssen Sie zurückbehaltene Mietanteile nach der Instandsetzung nachzahlen. Es ist also ein reines Druckmittel. Um es auszuüben, überweisen Sie die laufende Miete teilweise, im Extremfall auch gänzlich, vorläufig nicht. Aber nicht jeder noch so kleine Mangel berechtigt zur Zurückbehaltung des gesamten Mietzinses. Vermieter:innen dürfen nämlich darauf vertrauen, dass das Zurückbehaltungsrecht angemessen ausgeübt wird, d.h. die Schwere und Dauer der Gebrauchsbeeinträchtigung der Wohnung muss in einem auch den Vermieter:innen zumutbaren Verhältnis stehen. Nach der Rechtsprechung dürfen Sie nur den 3- bis 5-fachen Betrag der Minderungsquote zurückbehalten. Ist also beispielsweise eine Mietminderung von 5 % berechtigt, darf man zusätzlich 15 %, aber höchstens 25 % der Miete zurückbehalten.

**Der Mangel ist so gravierend, dass ich vorläufig ausziehen muss – was ist zu tun?**

Ja, wenn die Wohnung kaum noch nutzbar ist, z.B. nach einem Wasserschaden oder Brand, können Sie bis zur Instandsetzung eine Ersatzunterkunft suchen. Sie sind aber verpflichtet, die Kosten für eine zeitweilige – angemessene – Ersatzunterkunft so gering wie möglich zu halten. Es ist ratsam, mehrere Angebote einzuholen. Der:die Vermieter:in muss die Kosten der Ersatzunterkunft neben der Mietminderung für die mangelhafte Wohnung tragen. Am besten treffen Sie darüber eine Vereinbarung mit der Vermieter:innenseite.

**Der Mangel hat sogar mein Hab und Gut beschädigt – was ist mit Schadenersatz?**

Schadenersatz wird – anders als bei einer Mietminderung – nur geschuldet, wenn der:die Vermieter:in den Mangel zumindest fahrlässig herbeigeführt haben (Beispiel: Trotz Ihrer Mängelanzeigen hat die Hausverwaltung es unterlassen, dem Tropfen aus der Decke nachzugehen – irgendwann bricht die Decke ein, Ihr Bücherregal und wertvoller Teppich werden zerstört). Kosten für eigene Aufräumarbeiten können angemessenen in Rechnung gestellt werden. Schmerzensgeld für den erlittenen Ärger scheidet dagegen aus.

**Bin ich über den BMV rechtsschutzversichert, wenn ich die Beseitigung von Mängeln oder die Minderung einklage?**

**Ja, allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen:**

**1.** Seit dem Beitritt in den BMV sind drei Monate vergangen, sodass der Versicherungsschutz im Rahmen der Rechtsschutzversicherung nun besteht.

**2.** Die von Ihnen gesetzte Frist zur Mängelbeseitigung läuft erst nach Ende dieser dreimonatigen Wartefrist ab. Sie können vor dem Amtsgericht zwar auch ohne anwaltliche Vertretung klagen oder sich gegen eine Klage verteidigen; das ist aber wegen der im Prozess oft auftretenden juristischen Schwierigkeiten meist nicht zu empfehlen.

**Wichtig:** Eine Klage ist über den BMV nur versicherbar, wenn Sie sich vorher in einer Beratungsstelle des BMV unter Vorlage von Unterlagen haben beraten lassen.

## Weitergehende Info-Flyer des Berliner Mietervereins:

- **Flyer 12**
  **Wohnungsmängel - Wann darf die Miete gemindert werden?**
- **Flyer 39**
  **Mieterrechte bei Baumaßnahmen**
- **Flyer 96**
  **ABC der Lärmbelästigungen**
- **Flyer 185**
  **Mieterprobleme im Winter**