

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

Merkblatt:

Mängelbeseitigung und Mietminderung

Feuchte Wände, undichte Fenster, Heizungsausfall, Bauschutt im Treppenhaus...
Unabwendbares Mieterschicksal ?

Nein! Das sind Mängel. Und zur Mängelbeseitigung ist der Vermieter verpflichtet.

Aber aufgepaßt: Wenn der Vermieter untätig bleibt, bringt es Sie nicht weiter, wenn Sie nur immer wieder schimpfen und Protestbriefe schreiben. Damit helfen Sie sogar eher dem Vermieter in seiner Verweigerungshaltung. Denn Sie können wichtige Rechte verlieren, wenn Sie trotz des Mangels die Miete vorbehaltlos und ungekürzt weiterzahlen.

Unser Merkblatt soll Ihnen zeigen, wie Sie nach dem Gesetz verfahren können, um notwendige Reparaturen durchzusetzen, und wann bzw. wie Mietabzüge vorgenommen werden dürfen. Allerdings können wir diese Tips nicht so umfassend und individuell gestalten, daß es für Sie entbehrlich wird, in die Rechtsberatung zu kommen.

Lassen Sie sich bei Mängeln gleich einen Beratungstermin in unserer Sprechstunde geben! Guter Rat ist hier für Mitglieder kostenlos bzw. nicht teuer für die, die Mitglied werden wollen. Geduldiges Abwarten, Vertrauen auf leere Versprechungen von Vermietern, Eigenfuschi und Vorgehen ohne rechtliche Beratung können zu bösen Überraschungen führen.

Mängelanzeige

Als Mieter sind Sie sowohl nach dem Gesetz als auch nach den meisten Mietverträgen verpflichtet, den Vermieter baldmöglichst über Mängel der Wohnung zu informieren. In § 536c BGB heißt es:

"Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache... erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unterläßt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet."

Weiterhin verlieren Sie bei dieser Unterlassung eine Reihe von Ansprüchen, u.a. das Mietminderungsrecht und Schadensersatzansprüche.

Darüber hinaus hat eine Mängelanzeige für Sie den Vorteil, daß Sie damit bei Auszug besser geschützt sind. Nämlich dann, wenn der Vermieter behauptet, Sie hätten Mängel bzw. Schäden an der Mietsache verursacht (die in Wahrheit bereits vor Ihrem Einzug vorhanden waren oder die nach Ihrem Einzug ohne Ihr Verschulden aufgetreten sind).

Außerdem kann es darauf ankommen, daß Sie Zeugen haben, die den Zustand der Wohnung bei oder vor dem Einzug (Vormieter) kannten.

Allerdings sollten Sie die Anzeige der Mängel bei Einzug nicht überstürzen. Einige Mängel lassen sich erst nach einer gewissen Wohndauer feststellen. Es genügt, wenn Sie nach ein bis zwei Monaten tätig werden.

So können Sie vorgehen:

Erstellen Sie ein Mängelprotokoll und schicken Sie dieses mit einem Begleitschreiben an den Vermieter. Bitten Sie darin um Behebung der Mängel.

Wenn Sie klären wollen, ob Ihr Vermieter Ihr Schreiben einfach unbeantwortet lassen will, bitten Sie ihn um eine Stellungnahme innerhalb einer Frist.

Sofern Sie in dieser Situation (noch) nicht vorhaben, aufgrund der Mängel einen Rechtsanspruch wahrzunehmen, sollten Sie Ihr Begleitschreiben dennoch mit dem Satz versehen:

"Wegen dieser Mängel behalte ich mir die Wahrnehmung meiner Mieterrechte vor, u.a. ohne weitere Ankündigung die Miete mindern."

Ansonsten verlieren Sie nach einiger Zeit bestimmte Rechte (s.u.).

Auf jeden Fall sollten Sie diese Schritte per Einschreiben mit Rückschein vornehmen. Denn es kann sein, daß es noch Jahre später auf dieses Schreiben ankommt.

Wenn Sie wegen eines Mangels rechtliche Maßnahmen ergreifen wollen, stehen Ihnen hierzu eine ganze Reihe von gesetzlichen Anspruchsgrundlagen zur Verfügung. Die in der Praxis wichtigsten sind die folgenden drei:

- Mietminderung
- Ersatzvornahme
- Instandsetzungsklage

Mietminderung

Wenn die Mietsache mangelhaft ist, können Sie die Miete nach § 536 BGB mindern.

Informieren des Vermieters

Hierzu schreibt das Gesetz nicht vor, daß Sie dem Vermieter eine Minderung unter Fristsetzung androhen müssen. Bedingung ist allerdings, daß der Vermieter rechtzeitig über den Mangel informiert war. Das heißt Sie dürfen nicht für Zeiträume mindern, in denen der Vermieter von dem Mangel noch keine Kenntnis hatte, bzw. in dem "guten Glauben" sein durfte, daß der Mangel zwischenzeitlich behoben wäre.

Wenn Sie für die Höhe der Mietminderung den gesamten laufenden Monat zugrundelegen wollen, müssen Sie also beweisen können, daß der Vermieter zumindest seit Monatsanfang informiert war. Hierzu müssen entweder Sie selbst den Vermieter nachweislich schriftlich informiert haben oder dieser muß durch sonstige Umstände nachweislich Kenntnis erlangt haben.

Auch bei Einhaltung dieser Bedingungen ist eine rückwirkende Mietminderung nur bis zum Anfang des laufenden Monats zulässig, jedenfalls sofern die Miete bis dahin ohne Minderungsverbehalt gezahlt wurde.

Höhe der Mietminderung

Im Buchhandel ist Literatur erhältlich, die pauschale Angaben darüber macht, um wieviel Prozent man bei bestimmten Mängeln mindern könne.

Mieter, die sich hieran orientieren, sind in der Regel schlecht beraten. Denn jeder Fall muß als Einzelfall bewertet werden; und die veröffentlichten Angaben beziehen sich meistens auf besonders krasse Fälle mit besonders hoher Minderung.

Beispiele für Fehlerquellen:

War die Heizung einen halben Monat ausgefallen, gilt entsprechend nur die halbe Monatsmiete als Berechnungsbasis.

Oder: Es macht einen erheblichen Unterschied, ob das Zimmer, in dem Decke und Wand durchfeuchtet sind, Teil eines Einzimmerappartments oder einer größeren Mehrzimmerwohnung ist. Im letzteren Fall ist die Minderung nicht so hoch, da (nur) ein kleinerer Teil der Wohnung betroffen ist.

So können Sie vorgehen:

Wenn ein Mangel aufgetreten ist, gilt zunächst:

- a) Beweise sichern (siehe Kasten) und Protokoll über die Entwicklung der Mängel (z.B. bei Feuchtigkeitsschäden, Baumaßnahmen usw.) führen!
- b) Lassen Sie sich einen Beratungstermin geben und bringen Sie Ihre Aufzeichnungen mit (Mängelbeschreibung und ungefähre Skizze der Wohnung)! Zur Feststellung der Höhe der Minderung brauchen Sie zumeist einen Beratungstermin am Monatsende.
- c) Ist der Vermieter noch nicht nachweislich informiert, sollte zunächst die Mangelanzeige erfolgen (siehe oben unter MÄNGELANZEIGE).

- d) Da feststeht, daß Sie mindern werden, benutzen Sie zusätzlich folgende Formulierung:
 "Wegen dieser Mängel mache ich von meinem Recht auf Mietminderung gebrauch. Die Wahrnehmung meiner sonstigen Mieterrechte behalte ich mir vor."

Noch einfacher können Sie unter folgenden Voraussetzungen vorgehen: Wenn der Vermieter spätestens ab dem Zeitraum, für den Sie die Miete mindern wollen, über den Mangel informiert war (z.B. wenn der Vermieter selbst Bauarbeiten in der Wohnung oder am Haus durchführt oder wenn Sie ihm bereits das unter dem obigen Abschnitt MÄNGELANZEIGE formulierte Schreiben hatten zukommen lassen), genügt als Mitteilung an den Vermieter ein Vermerk auf dem Banküberweisungsbeleg:

"Miete 8/95 gemindert wg. Bauarbeiten" oder:
 "Miete 8/95 gemindert gemäß Schreiben vom ..."

Besonders kompliziert wird es, wenn Sie die Miete trotz eines Mangels einige Monate in voller Höhe weiterzahlen möchten und aber gleichzeitig nicht auf Ihr Minderungsrecht für diese Monate verzichten wollen (Vorbehalt späterer Aufrechnung mit Minderungsansprüchen). Eine solche "rückwirkende" Minderung ist nur möglich bei rechtzeitigem Vorgehen nach Auftreten des Mangels und nach fachkundiger Beratung der einzelnen Schritte.

Dieselbe Problematik tritt auch in folgendem Fall auf:

Sofern die Mietzahlung per Dauerauftrag erfolgt, ist zu beachten, daß Ihre Bank den Beleg für den Folgemonat etwa ab dem 25. d.M. an die Bank Ihres Vermieters versendet. Verpassen Sie diesen Zeitpunkt, können Sie den Dauerauftrag nicht mehr stoppen und somit die Mietüberweisung des nächsten Monats nicht mehr kürzen. Kommen Sie in diesen Fällen spätestens zum Monatsende in die Beratung!

Hier müssen Sie aufpassen:

Ihr Minderungsrecht kann verlorengehen, wenn Sie trotz des Mangels die Miete einige Zeit vorbehaltlos in voller Höhe gezahlt haben. Dies betrifft nicht nur rückwirkende Minderungsansprüche, sondern würde auch für die Zukunft gelten.

Ausgeschlossen ist Ihr Kürzungsrecht auch dann, wenn Sie den Mangel schon bei Mietvertragsabschluß kannten und (stillschweigend) akzeptiert haben (§ 536b BGB).

Ihr Minderungsrecht kann danach aber anlässlich einer Mieterhöhung wieder aufleben; und zwar maximal bis zum verlangten Erhöhungsbetrag. Kommen Sie in einem solchen Fall in die Beratung! Es genügt nicht, wenn Sie die Mieterhöhung unter Bezugnahme auf die Mängel zurückweisen!

Überhaupt nicht mindern dürfen Sie, wenn es sich um einen unerheblichen Mangel handelt (§ 536 Absatz I Satz 3 BGB).

Beweise sichern !

Häufig scheitert die Durchsetzung (berechtigter) Mängelansprüche spätestens vor Gericht an einem unvorhergesehenen Mangel, nämlich dem Beweismangel. Sie als Mieter sind nämlich für das Bestehen eines (vom Vermieter häufig nachträglich bestrittenen) Mangels beweispflichtig!

Der Sicherung von Beweisen können Sie daher gar nicht genug Aufmerksamkeit schenken:

Bewahren Sie defekte Teile auf!

Notieren Sie Namen und Aussagen der Handwerker, Firmennamen und Firmenanschriften (ggf. von Firmenfahrzeugen ablesbar), Inhalte von (Telefon-) Gesprächen, Adressen und Texte von Aushängen etc.!

Lassen Sie sich von Handwerkern schriftlich (hilfsweise vor Zeugen) bestätigen, daß und weshalb etwas repariert oder ersetzt werden mußte!

Besonders wichtig bei "flüchtigen" Zuständen wie Untertemperatur, Zugangsbehinderungen oder Bauarbeiten: Eine schriftliche Bestätigung durch Zeugen, die dies mitangehört, mitangesehen oder das Thermometer abgelesen haben!

Protokoll führen! Bei Beeinträchtigungen gegenüber mehreren Mietern sollten Sie und Ihre Nachbarn dies abgesprochen, aber unabhängig voneinander tun.

(Farb-)Fotos können entscheidend sein; am besten von Zeugen aufgenommen. Videoaufnahmen hingegen sind im Termin bei Gericht aus technischen Gründen in der Regel unbrauchbar.

Ersatzvornahme

Wenn der Vermieter trotz Mängelbeseitigungsaufforderung untätig bleibt, hilft dem Mieter auch die Mietminderung nur wenig. Wer kann schon längere Zeit im Kalten sitzen oder mit Schimmel leben?

Sofern der Mangel innerhalb der Wohnung und mit relativ geringen Kosten behebbar ist, empfiehlt sich hier häufig die Ersatzvornahme auf Kosten des Vermieters. Dieser Anspruch ist in § 536a Absatz 2 BGB geregelt. Im Prinzip funktioniert diese Maßnahme so, daß Sie selbst einen Handwerker beauftragen, die Handwerkerrechnung bezahlen und anschließend die Kosten ggf. mit der Miete verrechnen.

S o k ö n n e n S i e v o r g e h e n :

Sie müssen den Vermieter in Verzug setzen und ihm die bei fruchtlosem Fristablauf nachfolgenden Schritte ankündigen.

Hierzu wird Ihnen in der Beratung ein Schreiben aufgesetzt, daß folgenden Wortlaut haben könnte:

"Leider sind Sie meiner Bitte in meinem Schreiben vom ... zur Behebung des Mangels bisher nicht nachgekommen. Da der Mangel nun aber baldmöglichst beseitigt werden muß, bitte ich Sie, die Reparaturmaßnahme bis zum ... (Handwerkertermine plus 7 Tage) durchführen zu lassen. Anderenfalls gehe ich davon aus, daß ich die Maßnahme selbst in Auftrag geben und den

Rechnungsbetrag mit der Miete verrechnen kann. (Außerdem mache ich von meinem Mietminderungsrecht gebrauch.)“

Sollte der Vermieter weiterhin untätig bleiben, beauftragen Sie den Handwerker und schreiben dem Vermieter nach Rechnungserhalt:

"Die in meinem Schreiben vom ... angekündigte Reparatur wurde durchgeführt und hat xx Euro gekostet. Ich bitte Sie um Überweisung dieses Betrags bis zum auf mein Ihnen bekanntes Konto. Wenn der Betrag bis zu diesem Termin nicht eingegangen ist, werde ich ihn wie angekündigt mit der miete verrechnen.“

Eilige Sachen

Sie dürfen auf keinen Fall versäumen, den Vermieter in Verzug zu setzen! [Nur in Fällen wie einem Wasserrohrbruch kann dies entbehrlich sein (§ 536a Abs. 2 Satz 2 BGB.)] Wenn Sie Handwerker beauftragen, bevor der Vermieter nachweislich durch ein Schreiben mit den vorgenannten Erklärungen in Verzug gesetzt worden ist, bleiben Sie auf den Reparaturkosten sitzen!!!

In dringenden Fällen, wie Warmwasserausfall, können Sie dem Vermieter auch eine sehr kurze Frist setzen. In solchen Fällen muß das Schreiben durch einen Boten (Bekannter, Verwandter) übergeben bzw. in den Briefkasten des Vermieters eingeworfen werden. Denn ein zurückgegangenes, weil nicht angenommenes Einschreiben (auch mit Rückschein) führt zumeist zu der Rechtsfolge, daß die Erklärung als nicht abgegeben gilt.

Einzugsermächtigung

Sollte der Vermieter eine Einzugsermächtigung besitzen, schreiben Sie ihm, daß er nur den gekürzten Betrag einziehen soll (Einschreiben mit Rückschein !).

Bucht er dennoch die volle Miete ab, können Sie den eingezogenen Betrag von Ihrer Bank binnen sechs Wochen zurückrufen lassen und den gekürzten Betrag direkt überweisen. Außerdem hätten Sie einen Grund, die Ermächtigung zu widerrufen.

Instandsetzungsklage

Nach § 535. Abs. I BGB obliegt dem Vermieter aus dem Mietvertrag als elementare Pflicht die Instandhaltung der Mieträume. Damit korrespondiert der Anspruch des Mieters auf Vertragserfüllung in Form der Durchsetzung einer mangelfreien Mietsache. Diesen Erfüllungsanspruch kann der Mieter gerichtlich durchsetzen.

Ein solches Vorgehen empfiehlt sich insbesondere bei größeren baulichen Maßnahmen, die den Rahmen einer vom Mieter in Eigenregie vornehmbaren Maßnahme (siehe unter Ersatzvornahme) sprengen würden; oder bei Maßnahmen, die außerhalb der Wohnung vorzunehmen wären (z.B. eine Dachreparatur).

Ein weiterer Vorteil des Erfüllungsanspruchs besteht darin, daß dieser nicht verwirkt ist, wenn Sie zu lange untätig geblieben sind (vergleiche oben unter Mietminderung).

Der Nachteil der Instandsetzungsklage ist die Prozeßdauer (oft mindestens sechs Monate). Die Erfahrung, daß bei klarem Sachverhalten der Vermieter im Prozeß oftmals frühzeitig nachgibt, kann diesen Nachteil aufwiegen.

So können Sie vorgehen:

Kommen Sie in die Beratung. Ein Beispiel für ein aufzusetzendes Schreiben ist folgender Text:

"Leider haben Sie trotz meines Schreibens vom bezüglich des bezeichneten Mangels bisher keine Abhilfe geschaffen.

Sofern der Mangel bis zum nicht behoben sein sollte, kann ich nicht länger warten. Ich würde mich gezwungen sehen, auf Ihre Kosten einen Anwalt zu beauftragen und gerichtliche Schritte einzuleiten. (Von meinem Recht auf Mietminderung mache ich (ebenfalls/weiterhin) Gebrauch.)"

Schadensersatz

Wenn Ihnen aufgrund von Mängeln Schäden an Ihrem Eigentum entstehen, so können Sie vom Vermieter Schadensersatz verlangen, soweit diesem ein Verschulden oder Verzug nachweisbar ist. Im Rahmen der Pflicht den Schaden gering zu halten müssen Sie allerdings zumutbare Vorkehrungen treffen, damit ein höherer Schaden vermieden wird.

Standardproblem Heizungsdefekt

Ein Mangel liegt vor, wenn die notwendige Raumtemperatur nicht erreicht wird. Hier hat sich die Rechtsprechung in letzter Zeit den erhöhten Ansprüchen heutiger Wohnstandards angepasst. Die zum Aufenthalt bestimmten Räume müssen im Allgemeinen auf 22 Grad Celsius erwärmbar sein; und zwar ggf. ab 5.30 Uhr morgens bis 24 Uhr nachts. Auch zu den übrigen Zeiten darf die Raumtemperatur nicht wesentlich unter 18 Grad Celsius sinken.

Gemessen wird die Temperatur, indem Sie ein Thermometer in der Mitte des Raumes in etwa 1 Meter Höhe bei voller Heizleistung ablesen. Wenn Sie Ansprüche geltend machen wollen, führen Sie über die gemessenen Temperaturen (mit Zeugen) Protokoll!

Als Anspruchsgrundlagen kommen praktisch alle hier geschilderten Möglichkeiten in Frage, wobei sich die für den Einzelfall (am besten) geeignete Maßnahme in der Beratung feststellen läßt. Auch Ersatzvornahmen können ein probates Mittel sein; insbesondere wenn sich eine ausreichende Raumtemperatur durch Elektroradiatoren erzielen läßt.

Einstweilige Verfügung

Wenn es schnell gehen muß, kann eine Einstweilige Verfügung (EV) beantragt werden.

Eine EV ist ein Eilverfahren, welches Schutz bieten soll gegen jemanden, der durch sein Verhalten (oder Unterlassen) unverzichtbare Rechtsgüter eines anderen akut verletzt oder vollendete Tatsachen schafft, so daß dem anderen das Abwarten auf den Ausgang eines normalen Gerichtsverfahrens nicht zuzumuten ist: Z.B. wenn der Vermieter die Heizung nicht in Betrieb setzt oder den Zugang zu einem Raum versperrt. In der Beratung wird u.a. geprüft, ob die Sache dringlich im Sinne des Gesetzes ist und ob noch andere Mittel zur Abhilfe (Ersatzvornahme, siehe oben) in Frage kommen.

In der Vorgehensweise gibt es zwei Wege:

Zum einen kann sich in der Beratung ergeben, daß Sie den Antrag am besten selbst beim Rechtspfleger am Amtsgericht stellen, da Sie noch am selben Tag einen Titel gegen Ihren Vermieter benötigen. Zum anderen können Sie über unsere Anwälte vorgehen.

Wichtig ist auf jeden Fall, daß Sie sich sofort bei uns melden. Auch wenn Sie den Antrag bei Gericht selbst stellen, muß zuvor geklärt sein, ob der Vermieter noch (ggf. mündlich) in Verzug gesetzt werden muß, zu welchem Verhalten der Vermieter verurteilt werden soll, welche Beweise benötigt werden usw.

Ämter für Wohnungsaufsicht und Bauaufsicht

Die Einschaltung der Wohnungsaufsicht ist ratsam bei hohen Mängelbeseitigungskosten oder bei Mängeln, die nicht nur Ihre Wohnung betreffen, z.B. verrottete Fenster, Instandsetzung von Treppenaufgängen, bröckelnder Außenputz, Wasserschäden, Schimmelbildung, undichtes Dach usw.

Die Behörde hat die Aufgabe, im Sinne des öffentlichen Interesses für ordentliche Wohnverhältnisse und für den Erhalt der Bausubstanz zu sorgen. Die Eingriffsmöglichkeiten der Behörde sind im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt und reichen bis zum Zwangsgeld und zur Ersatzvornahme.

Bevor Sie das Amt informieren, sollten Sie dies dem Vermieter unter Fristsetzung ankündigen. In Frankfurt erreichen Sie die Wohnungsaufsicht im Amt für Wohnungswesen u.a. unter der Nummer 212-31431.

Wer bezahlt Reparaturen?

Als Gegenleistung für die Zahlung Ihrer Miete können Sie verlangen, daß der Vermieter Ihre Wohnung und das Haus regelmäßig instandhält und - falls nötig - instandsetzt.

Eine oft erschreckende Rechtsunkenntnis und Ängstlichkeit der Mieter macht es vielen Vermietern leicht, um diese Pflichten herumzukommen.

So behaupten manche Vermieter, der Mieter habe den Mangel durch sein Verhalten schuldhaft verursacht. Oder der Vermieter hält den Mieter so lange hin, bis dieser trotz berechtigter Mangelrügen entnervt aufgibt.

Vertragliche Regelung zu Kleinreparaturen

Auch über Mietvertragsformulare versuchen Vermieter, Reparaturkosten auf den Mieter abzuwälzen. In sog. Kleinreparaturklauseln (sofern Ihr Vertragsformular vom Hessischen Landesverband der Hauseigentümer stammt: auf Seite 5) wird bestimmt, daß Reparaturen bis zu einer gewissen Kostengrenze (Bagatellreparaturen) vom Mieter zu tragen sind. Die Kostengrenze wird vom Vermieter in das Formular eingetragen.

Zu den Bedingungen, unter denen solche Formulklauseln wirksam sind, gab es in den letzten Jahren höchstrichterliche Entscheidungen (BGH-Urt. v. 7.6.1989 in: WM 1989, 324 und 367).

Ist nur eine der folgenden Bedingungen nicht erfüllt, ist die ganze Klausel unwirksam. Dann gilt wieder die gesetzliche Regelung mit der Folge, daß der Vermieter sämtliche Kosten zu tragen hat:

- a) Kostenbegrenzung pro einzelner Reparatur: max. 100 Euro. Aufgrund der zumeist gezielt unklar gehaltenen Formulierung solcher Vertragsklauseln entsteht der Eindruck, der Mieter müsse sich auch an Reparaturen, die teurer ausfallen, mit diesem Betrag beteiligen. Dies gilt aber auf keinen Fall! Fällt die Reparatur teurer aus als beziffert, muß der Mieter keinen Cent bezahlen!
- b) Die Klausel muß eine Gesamtkostenbegrenzung pro Jahr angeben, wofür ebenfalls eine rechtliche Obergrenze gilt.
- c) Die Klausel darf allenfalls Reparaturkosten, keinesfalls jedoch die Vornahmepflicht auf den Mieter abwälzen. Ein entsprechendes Urteil hat MIETER HELFEN MIETERN MÜNCHENER MIETERVEREIN e.V. im Verbandsklageverfahren durch alle Instanzen erstritten (BGH, Ur. v. 6.5.1992 in WM 1992, 355).

Stand: Januar 2002

Copyright: MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT e.V.