



**MIETER
HELFE
MIETERN**
Frankfurt e.V.

MÄNGEL IN DER WOHNUNG

MÄNGEL BESEITIGEN / MIETE MINDERN

Feuchte Wände, undichte Fenster, Heizungsausfall, Bauschutt im Treppenhaus...

Das sind Mängel. Und zur Mängelbeseitigung sind Vermieter:innen verpflichtet. Das heißt, Sie müssen nicht geduldig abwarten und auf leere Versprechungen vertrauen. Aber aufgepasst: Selbst reparieren und Vorgehen ohne rechtliche Beratung können zu bösen Überraschungen führen. Lassen Sie sich bei Mängeln einen Beratungstermin in unserer Sprechstunde geben.

Mängelanzeige

Als Mieter:innen sind Sie verpflichtet, die Vermieter:innen baldmöglichst über Mängel der Wohnung zu informieren (Vgl. § 536c BGB). Aus Beweisgründen sollten Sie dies stets schriftlich tun. In unserer Beratung erhalten Sie ein Musterschreiben.

Unterlassen Mieter:innen die Anzeige, kann es teuer werden. Weiterhin verlieren Sie bei dieser Unterlassung eine Reihe von Ansprüchen, u.a. das Recht die Miete zu kürzen oder auch das Recht auf Schadensersatz.

Darüber hinaus hat eine Mängelanzeige für Sie den Vorteil, dass Sie damit bei Auszug besser geschützt sind. Nämlich dann, wenn ein:e Vermieter:in behauptet, Sie hätten Mängel bzw. Schäden an der Mietsache selbst verursacht.

Eine Liste der Mängel erstellen

Erstellen Sie eine Liste der Mängel. Senden Sie diese an die Vermieter:innen. Bitten Sie im Brief auch um Behebung der Mängel. Setzen Sie dafür eine Frist. In unserer Beratung erhalten Sie ein Musterschreiben.

Wichtig: Haben Sie den Mangel bemerkt, aber zahlen Sie trotzdem vorbehaltlos weiter die volle

Miete, ist es in der Regel später nicht möglich die Miete zu kürzen. Deshalb: sobald Sie den Mangel erkennen, erklären Sie sofort schriftlich, dass Sie ab jetzt die Miete nur noch unter Vorbehalt zahlen. Dann ist es möglich, auch für die Vergangenheit Teile der Miete zurückzuverlangen. Wir unterstützen Sie dabei.

Mietminderung

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

Sie dürfen die Miete nur für Zeiträume mindern, in denen die Vermieter:innen von dem Mangel Kenntnis hatten. Deswegen ist die schriftliche Mängelanzeige so wichtig.

Welche Mietminderung ist erlaubt?

Bei der Höhe der Mietminderung verlassen Sie sich nicht auf sogenannte Minderungstabellen, die pauschale Angaben darüber machen, um wieviel Prozent man bei bestimmten Mängeln mindern könne.

Denn jeder Fall ist unterschiedlich gelagert und muss im Einzelfall in der Beratung bewertet werden.

Wann kann ein Minderungsrecht ausgeschlossen sein?

Schritt-für-Schritt-Anleitung wenn ein Mangel aufgetreten ist:

1. Beweise sichern (Bilder; Videos) und Mängelprotokoll (auch Temperatur- oder Lärmprotokoll) führen.
2. Lassen Sie sich einen Beratungstermin geben und bringen Sie Ihre Aufzeichnungen mit.
3. Ist der:die Vermieter:in noch nicht nachweislich informiert, sollte zunächst die Mängelanzeige erfolgen (siehe oben unter MÄNGELANZEIGE).
4. Erklären Sie die Miete ab jetzt bis zur Beseitigung des Mangels nur noch unter Vorbehalt zu zahlen.

Ihr Recht die Miete zu mindern kann verlorengehen, wenn Sie trotz des Mangels die Miete vorbehaltlos in voller Höhe gezahlt haben. Ausgeschlossen ist Ihr Recht auf Minderung auch, wenn Sie den Mangel schon bei Mietvertragsabschluss kannten oder problemlos hätten erkennen können und ihn (stillschweigend) akzeptiert haben (§ 536b BGB). Deshalb: erkennen Sie bereits bei Vertragsschluss einen Mangel, behalten Sie sich unbedingt die Geltendmachung Ihrer Mängelrechte schriftlich vor.

Wenn Vermieter:innen trotz Mängelanzeige mit Frist nichts unternehmen

ERSATZVORNAHME

Sofern der Mangel innerhalb der Wohnung und mit relativ geringen Kosten behebbar ist, empfiehlt sich hier gegebenenfalls die sogenannte Ersatzvornahme auf Kosten des Vermieters, § 536a Abs. 2 BGB.

Hierfür müssen Sie dem:der Vermieter:in eine angemessene Frist zur Beseitigung gesetzt haben. Wenn diese Frist erfolglos verstrichen ist oder es sich um eine nicht aufschiebbare Notmaßnahme handelt, können Sie selbst eine Firma beauftragen. Sie selbst beauftragen die Handwerksfirma, bezahlen die Rechnung und verrechnen anschließend die Kosten mit der Miete. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten!

INSTANDSETZUNGSKLAGE

Eine Instandsetzungsklage ist besonders sinnvoll, wenn größere Reparaturen notwendig sind oder wenn Arbeiten an Gebäudeteilen außerhalb der Wohnung durchgeführt werden müssen, zum Beispiel am Dach, an der Fassade oder an der Heizungsanlage.

Beseitigt der:die Vermieter:in einen Mangel trotz Aufforderung und angemessener Frist nicht, können Mieter:innen eine Instandsetzungsklage erheben. Damit soll der:die Vermieter:in gerichtlich verpflichtet werden, den Mangel zu beseitigen.

Zu beachten ist, dass ein Gerichtsverfahren häufig mehrere Monate dauern kann.

SCHADENSERSATZ

Wenn Ihnen aufgrund von Mängeln Schäden an Ihrem Eigentum entstehen, können Sie von den Vermieter:innen Schadensersatz verlangen, soweit diesen ein Verschulden nachweisbar ist bzw. feststeht, dass die Vermieter:innen trotz Frist nicht gehandelt haben. Auch Mieter:innen müssen

angemessen handeln, damit kein größerer Schaden entsteht.

EINSTWEILIGE VERFÜGUNG

Wenn schnelles Handeln erforderlich ist, können Mieter:innen beim zuständigen Amtsgericht eine **einstweilige Verfügung** beantragen. Dabei handelt es sich um ein Eilverfahren. Es kommt in Betracht, wenn das Warten auf ein normales Gerichtsverfahren nicht zumutbar ist, weil sonst erhebliche Nachteile entstehen würden. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der:die Vermieter:in die Heizung nicht einschaltet oder den Zugang zu einem Teil der Wohnung versperrt.

Das AMT FÜR WOHNUNGSWESEN in Frankfurt am Main kann zuständig sein

Die städtische Wohnungsaufsicht kann helfen, wenn massive Mängel am Gebäude bestehen und Sie nachweisen können, dass die Vermieter:innen trotz schriftlicher Aufforderung nichts unternehmen. Das gilt zum Beispiel bei kaputten Fenstern, undichten Dächern, starkem Schimmelbefall, großen Wasserschäden, bröckelnder Fassade oder beschädigten Treppenhäusern.

Die Behörde kann Vermieter:innen verpflichten, die Mängel innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen. Kommen Vermieter:innen dieser Anordnung nicht nach, kann das Amt ein Zwangsgeld festsetzen oder die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Vermieter:innen durchführen lassen.

Wie kann ich das AMT FÜR WOHNUNGSWESEN informieren:

In Frankfurt ist die Wohnungsaufsicht beim Amt für Wohnungswesen erreichbar, unter anderem unter der Telefonnummer **069 212 31431**.

Oder füllen das ONLINE-FORMULAR unter <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/hilfen-bei-wohnungsmaengeln> aus.

Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel: 069 / 28 35 48
Mail: post@mhm-ffm.de
Web: www.mhm-ffm.de

