



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Mängel und Instandsetzung



04

Die Instandsetzungspflicht des Vermieters aus § 535 BGB umfasst grundsätzlich alle Mängel und Schäden, die den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen. Dazu gehört nicht nur die Wohnung des Mieters, sondern auch mitvermietete Teile des Hauses wie Keller, Boden, Fahrstuhl, Garage, Hof und so weiter. Sie alle müssen sich in einem betriebssicheren Zustand befinden. Zu den Mängeln einer Wohnung zählen beispielsweise undichte Fenster, feuchte Wände, defekte Installationen in Bad und Küche, aber auch das Fehlen vertraglich vereinbarter Eigenschaften wie beispielsweise das Fehlen eines Kellerraumes, wenn dieser im Mietvertrag zugesichert wurde.

Mängelanzeige

Tritt ein Mangel auf, so muss dieser dem Vermieter umgehend angezeigt werden (siehe Musterbrief). Die Mängelanzeige sollte schon aus Beweisgründen immer schriftlich erfolgen, unter möglichst genauer Beschreibung des Schadens. Es empfiehlt sich, dem Vermieter bereits in der Mängelanzeige eine Frist zur Instandsetzung mit genauem Datum zu setzen. Die Zeit muss so bemessen sein, dass es dem Vermieter möglich ist, bis Fristablauf die Mängel zu beheben.

Mietminderung

Wird durch den Mangel der Wohnwert der Wohnung gemindert, so kann sofort die Miete gekürzt werden. Wie die Mietminderung im Einzelnen richtig durchgeführt wird und welche Ausnahmen es gibt, ist dem Info 02 Mietminderung zu entnehmen.

Bei kleinen Mängeln – Ersatzvornahme

Wenn es sich um kleinere Mängel handelt, deren Beseitigung keinen großen Kostenaufwand erfordert, kann die Instandsetzung vom Mieter im Wege der Ersatzvornahme selbst durchgeführt werden. Voraussetzung einer Ersatzvornahme ist, dass der Ver-





mieter den Mangel nicht innerhalb der vom Mieter gesetzten Frist beseitigt hat (siehe Musterbrief). Liegen diese Voraussetzungen vor, kann der Mieter einen Handwerker mit der Mängelbeseitigung beauftragen. Die Handwerkerrechnung muss vom Mieter zwar zunächst selbst bezahlt werden. Dem Vermieter wird dann aber eine Kopie der Rechnung mit dem Hinweis zugeschickt, dass der Rechnungsbetrag von der Miete des nächsten Monats (falls mietvertraglich eine Ankündigungsfrist vereinbart ist, von der Miete des übernächsten Monats) abgezogen wird. Nur in Notfällen, wie einem Wasserrohrbruch, abends oder am Wochenende kann der Mieter auch ohne schriftliche Fristsetzung den Notdienst bestellen und Kostenersatz vom Vermieter verlangen. Er muss vorher zumindest telefonisch versucht haben, den Vermieter oder Verwalter zu erreichen bzw. eine Nachricht zu hinterlassen. Dieser Versuch sollte bewiesen werden können (durch Zeugen wie beispielsweise Nachbarn).

Zurückbehaltungsrecht

Beseitigt der Vermieter den Mangel nicht, so kann der Mieter als Druckmittel ein Zurückbehaltungsrecht ausüben und die Miete über die Mietminderung hinaus kürzen (vergleiche dazu das Info 02 Mietminderung).

Wohnraumschutz

Wenn erhebliche Mängel vorliegen und der Eigentümer keine Abhilfe schaffen will, kann die Abteilung für Wohnraumschutz des zuständigen Bezirksamtes eingeschaltet werden. Näheres hierzu ist in dem Info 03 Wohnraumschutz nachzulesen.

Instandsetzungsklage

Reagiert der Vermieter nicht auf Instandsetzungsaufforderungen seitens der Mieter, so kann eine nachdrückliche Aufforderung durch den Mieterverein hilfreich sein. In den meisten Fällen reicht die Androhung eines Gerichtsverfahren aus, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung zu bewegen. Letztendlich kann der Mängelbeseitigungsanspruch im Wege der Instandsetzungsklage durchgesetzt werden. Dieses Verfahren ist allerdings häufig sehr langwierig.

Einstweilige Verfügung

Dieses Rechtsmittel ist sehr schnell wirksam, jedoch nur möglich bei akuten und gravierenden Mängeln, so zum Beispiel bei Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall. Die Mieter können sich nach vergeblicher Aufforderung des Vermieters direkt an das Gericht wenden, das den Vermieter dann im Eilverfahren zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Da bei dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung prozessrechtliche Fragen im Vordergrund stehen, ist anwaltliche Vertretung dringend anzuraten.

Schadenersatzpflicht

Die Instandsetzungsverpflichtung umfasst das vollständige Beheben der Mängel der Mietsache, so zum Beispiel auch die Wiederherstellung eines ordentlichen dekorativen Zustands der Wohnung nach einem Wasserrohrbruch. Dies gilt nicht, wenn der Mieter vertraglich verpflichtet ist selbst Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Fristen für die Renovierung bereits abgelaufen sind. Sind zudem Schäden an vom Mieter eingebrachten Sachen entstanden, ist zum Beispiel ein Teppich nach einem Wasserschaden unbrauchbar geworden, so haftet der Vermieter nur, wenn eine der drei nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

- Der Mangel, der zum Schaden führte, war schon bei Anmietung vorhanden. Diese sog. Garantiehaftung ist in der Regel jedoch mietvertraglich eingeschränkt oder ausgeschlossen.



Musterbrief

(Per Einschreiben mit Rückschein*)
An den Vermieter (Name)
(Anschrift)

Name der Mieterin/des Mieters
(Anschrift)
Hamburg, (Datum)

Mängelanzeige und Instandsetzungsaufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von mir angemietete Wohnung weist nachfolgende Mängel auf:

1) ... (Mängel detailliert schildern), 2) ..., 3) ...

Ich bitte Sie, die Mängel innerhalb von (...) Wochen**, spätestens bis zum (...) zu beseitigen. Da durch die Mängel der Wohnwert der Wohnung gemindert ist, mache ich von meinem Mietminderungsrecht bzw. Zurückbehaltungsrecht Gebrauch und kürze die Miete bis zur endgültigen Beseitigung der Mängel um monatlich (...).

Da mir bereits für diesen Monat ein Kürzungsrecht zusteht, die Miete aber schon überwiesen ist, kündige ich an, dass ich den betreffenden Betrag mit einer der nächsten Mieten verrechnen werde. (oder: Da durch die Mängel der Wohnwert gemindert ist, zahle ich die Miete ab sofort unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung. Dieser Vorbehalt gilt auch bezüglich der bereits überwiesenen Miete für diesen Monat.)

Sollte der Mangel nicht binnen der oben genannten Frist beseitigt worden sein, behalte ich mir die Ausübung aller mit Fristablauf entstehenden Rechte vor.

Alternative bei geplanter Ersatzvornahme:
Sollte der Mangel nicht binnen der oben genannten Frist beseitigt worden sein, werde ich einen Handwerker mit der Instandsetzung beauftragen und die mir dadurch entstandenen Kosten mit der nächsten Monatsmiete (oder der Miete für den Monat ...) verrechnen.

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift)



- Der Vermieter oder sein Handwerker haben den Schaden schuldhaft verursacht, zum Beispiel wenn bei Bauarbeiten eine Rohrleitung beschädigt wird.
- Der Vermieter befindet sich mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, das heißt er hat schuldhaft eine ihm zur Mängelbeseitigung gesetzte Frist verstreichen lassen und der Schaden ist danach entstanden.

Kündigung

Hat der Vermieter den Mangel trotz Fristsetzung nicht behoben, so haben die Mieter unter bestimmten Voraussetzungen ein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages (siehe Info 17 Kündigung durch die Mieter). Wer wegen vorhandener Mängel kündigen möchte, darf bei dem Vermieter nicht den Eindruck erweckt haben, er werde wegen der Mängel eine Ersatzvornahme durchführen oder lediglich die Miete mindern. Deshalb darf in diesem Fall keine Ersatzvornahme angekündigt werden.

Wichtig

Die Mängelanzeige sollte in jedem Fall per Einschreiben mit Rückschein erfolgen, wenn eine Kündigung beabsichtigt ist.

Instandsetzung – keine Mieterhöhung

Weil die Instandsetzung zu den Grundpflichten des Vermieters gehört, darf hierfür grundsätzlich keinerlei Mieterhöhung verlangt werden. Manche Vermieter versuchen es trotzdem, indem sie nötige Instandsetzungen mit einer Modernisierung verbinden. Statt ein verrottetes, einfachverglastes Fenster zu reparieren, wird ein isolierverglastes Fenster eingebaut. Die Kosten hierfür kann der Vermieter nach Abzug des auf die Instandsetzung entfallenden Kostenanteils unter bestimmten Voraussetzungen als Wertverbesserungsmaßnahme auf die Miete umlegen. Näheres hierzu kann im Info 07 Modernisierung nachgelesen werden.

*Die Versendung per Einschreiben mit Rückschein ist zu empfehlen, wenn Mietminderungsrechte ausgeübt werden, eine Kündigung oder Ersatzvornahme beabsichtigt ist oder der Vermieter dafür bekannt ist, dass er Post nicht erhält.

**angemessene Frist wählen

Stand 12/2014

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de