

Info-Blatt

10

04.04.2024

Meine Wohnung hat Mängel – was tun?

Grundsatz: Mängel (Schäden) sind von der Vermieterseite zu beheben. Es gibt folgende Ausnahmen:

- Die Schönheitsreparaturen sind nach den üblichen Vertragsformularen Sache der Mieterin/des Mieters.
- Schäden, die Mieter:innen selbst verursachen und die über die normale Abnutzung hinausgehen („Sachbeschädigung“), müssen Mieter:innen selbst beheben.
- Viele Vertragsformulare sehen vor, dass der Mieter oder die Mieterin die sogenannten „Kleinreparaturen“ übernommen hat. Derartige Klauseln sind nach der Rechtsprechung nur in sehr engen Grenzen zulässig und in Mietverträgen, die vor Mitte 1992 abgeschlossen wurden, meist unwirksam. Das bedeutet dann, dass der oder die Vermieter:in nach dem Gesetz alle Reparaturen auf eigene Kosten auszuführen hat. Im Zweifelsfall fragen Sie den Mieterverein unter Vorlage Ihres Mietvertrages!

Was tun, wenn ein Mangel auftritt?

Anhand der vorstehenden Punkte prüfen Sie, wer für die Behebung zuständig ist. Falls Mietersache: Bitte selbst in Ordnung bringen. Falls Vermietersache:

- Melden Sie Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter den Mangel und bitten Sie um Abhilfe. Falls er oder sie nicht umgehend tätig wird:
- **Zeigen** Sie den **Mangel schriftlich** an (siehe Musterschreiben auf Seite 2). Wichtig: Für den Erhalt des Briefes sind Sie beweispflichtig!
- Im selben Schreiben setzen Sie eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels. Die angemessene Frist erfragen Sie beim Mieterverein.

Was tun, wenn die Vermieterseite jetzt nicht reagiert?

Sie haben die Wahl unter mehreren Möglichkeiten:

- **Mindern** Sie die Miete. Da man hinsichtlich der Höhe der Mietminderung leicht danebengreift, lassen Sie sich unbedingt vorher beraten!
- Lassen Sie den Schaden durch einen Fachhandwerker **beheben**. Bezahlen Sie die Rechnung und schicken Sie diese der Vermieterseite. Den Betrag ziehen Sie von der Miete ab.

- Bis zur Mängelbeseitigung einen weiteren Betrag vorläufig (das heißt bis zur Behebung des Mangels) von der Miete einbehalten.

Jedoch: Wegen unerheblicher Schäden und solcher Schäden, die beim Einzug erkennbar waren, scheiden die beiden erstgenannten Möglichkeiten aus!

Weitere Möglichkeiten:

- Für Hamburger Wohnungen: Die Wohnungspflege des Bezirksamtes einschalten. Ein Beamter sieht sich den Schaden an und fordert die Vermieterseite zur Instandsetzung auf. Diesen Weg sollte man, auch wenn er kostenlos ist, nur bei gravierenden Schäden und hartnäckiger Untätigkeit der Vermieterseite wählen.
- Klage auf Instandsetzung beim örtlichen Amtsgericht. Dieses verurteilt den Vermieter oder die Vermieterin, die erforderlichen Reparaturen vorzunehmen. Wegen des Kostenrisikos nur nach Beratung beziehungsweise mit anwaltlicher Hilfe klagen!

Und nun noch einige Tipps:

Tipp 1:

Wenn Sie einen größeren Schaden selbst beheben lassen wollen, können Sie nach vorheriger Ankündigung erst einmal mehrere Mieten einbehalten, um die nötigen Reparaturkosten anzusparen. Es empfiehlt sich, vorher einen Kostenvoranschlag einzuholen und der Vermieterseite eine Kopie zu schicken.

Tipp 2:

Wenn durch einen Schaden, beispielsweise eine Leckage aus der oberen Wohnung, die Decken und Wände betroffen sind, muss der Vermieter oder die Vermieterin auch diese renovieren lassen. Dasselbe gilt für Schäden, die bei einer Modernisierungsmaßnahme des Vermieters oder der Vermieterin entstanden sind.

Tipp 3:

Bei Mängeln, die über einen längeren Zeitraum mit unterschiedlicher Intensität auftreten, insbesondere bei Lärmstörungen, empfiehlt es sich, ein **Protokoll** zu führen, in das Sie Tag und Uhrzeit, Art der Störung und eventuelle Zeugen eintragen.

>>>>>

Tipp 4:

Für Schäden an Ihren Sachen (Möbeln) haftet der Vermieter oder die Vermieterin nur, wenn Sie nachweisen können, dass der Schaden auf einer Vernachlässigung des Gebäudes beruht. Vor Leitungswasserschäden kann man sich durch eine Hausratversicherung schützen.

Tipp 5:

Zuletzt der wichtigste Tipp: Schieben Sie nichts auf die lange Bank! Jede unnötige Verzögerung kann Ihnen schaden!

Musterbrief für eine Mängel-Mitteilung:

„In meiner Wohnung ist folgender Mangel aufgetreten: *(Beispiel: Der Warmwasserspeicher unter der Küchenspüle liefert kein warmes Wasser mehr)*. Bitte lassen Sie den Schaden bis zum _____ beheben, andernfalls werde ich selbst einen Handwerker beauftragen und die dadurch entstehenden Kosten mit der Miete verrechnen. Ich behalte mir ausdrücklich sämtliche Ansprüche vor.“

Wichtig: Ein solches Schreiben muss unbedingt erfolgen und der Vermieterseite nachweislich zugehen, bevor Sie selbst einen Handwerker kommen lassen. Denn nur wenn Sie der Vermieterseite Gelegenheit zur Reparatur gegeben haben und die von Ihnen gesetzte Frist verstrichen ist, haben Sie Anspruch auf Erstattung der von Ihnen aufgewendeten Reparaturkosten!