



RATGEBER

Mängelbeseitigung

Stand: 09/ 2022

Sie haben einen Mangel in Ihrer Wohnung, z.B. ein undichtes Fenster oder eine nicht richtig funktionierende Heizung? Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre *Mieterrechte bei Wohnungsmängeln* und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Umfang der Instandsetzungspflicht

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

Mängelanzeige

Tritt in der Wohnung oder in den Nebenräumen ein Mangel auf, so muss dieser dem Vermieter umgehend angezeigt werden. Die Mängelanzeige sollte schon aus Beweisgründen immer schriftlich erfolgen, unter möglichst genauer Beschreibung des Schadens. Weiter ist darauf zu achten, dass zur Mängelbeseitigung eine Frist mit genauem Datum gesetzt wird (siehe Musterbrief "Mängelanzeige"). Die Zeit muss so bemessen sein, dass es dem Vermieter wirklich möglich ist, bis Fristablauf die Mängel zu beheben.

Mietminderung

Bei erheblichen Mängeln kann parallel zur Mängelbeseitigung die Miete gemindert werden. Wie die Mietminderung im Einzelnen richtig durchgeführt wird, ist dem RATGEBER "Mietminderung" zu entnehmen.

Bei kleinen Mängeln – Ersatzvornahme!

Wenn es sich um Mängel handelt, deren Beseitigung keinen großen Kostenaufwand und keinen Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes erfordert, kann die Reparatur vom Mieter im Wege der Ersatzvornahme selbst

durchgeführt werden, z.B. defekte Toilettenspülung, undichtes Fenster. Voraussetzung ist, dass der Vermieter den Mangel nicht innerhalb der vom Mieter gesetzten Frist beseitigt hat und die Reparatur im Wege der Ersatzvornahme angekündigt wurde (siehe Musterbrief "Ersatzvornahme" auf der Rückseite). 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 zugeschickt, mit dem Hinweis, dass der Rechnungsbetrag von der Miete des übernächsten Monats abgezogen wird.

Instandsetzungsklage

Wenn die Ersatzvornahme zu mühselig ist oder die Kosten der Reparatur zu hoch sind, bleibt dem Mieter nach Fristablauf der Weg zum Gericht nicht erspart. Die Mängelbeseitigung kann nach Weigerung des Vermieters gerichtlich im Wege der Instandsetzungsklage durchgesetzt werden. Dieses Verfahren ist manchmal langwieriger, schafft aber ein hohes Maß an Rechtssicherheit.

Einstweilige Verfügung

Dieses Rechtsmittel ist sehr schnell wirksam, jedoch nur möglich bei akuten und gravierenden Mängeln, so z.B. bei Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall. Mieter können sich in Notfällen direkt an das Gericht wenden, das dann im Eilverfahren den Vermieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Soweit möglich, sollte kurzfristig rechtlicher Rat eingeholt werden.

Schadensersatzpflicht

Die Instandsetzungsverpflichtung umfasst das vollständige Beheben der Mängel der Mietsache, so z.B. auch die Wiederherstellung eines ordentlichen dekorativen Zustands der Wohnung nach einem Wasserrohrbruch. Sind zudem Schäden vom Mieter an Hausrat des Mieters entstanden, ist z.B. ein Teppich nach einem Wasserschaden unbrauchbar geworden, so haftet der Vermieter nur, wenn eine der drei nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0



- Der Mangel, der zum Schaden führte, war schon bei Anmietung vorhanden und für den Mieter nicht erkennbar (aber: diese sog. Garantiehaftung kann mietvertraglich eingeschränkt oder ausgeschlossen werden);
- der Vermieter oder sein Handwerker hat den Schaden schuldhaft verursacht, z.B. bei Bauarbeiten eine Rohrleitung beschädigt;
- der Vermieter befindet sich mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, d.h. er hat schuldhaft eine ihm zur Mängelbeseitigung gesetzte Frist im Vorfeld bereits verstreichen lassen.

Derartige Mängel können aber ggf. über eine bestehende Hausratsversicherung des Mieters reguliert werden.

Das Wohnungsamt einschalten!

Wenn massive Mängel vorliegen, vor allem bei starker Schädigung der Bausubstanz, und der Eigentümer untätig bleibt, kann das Wohnungsamt eingeschaltet werden. Durch das Wohnraumstärkungsgesetz des Landes NRW hat das Amt die Möglichkeit, den Vermieter zur Instandsetzung zu verpflichten.

Stadt Dortmund - Amt für Wohnen
Südwall 2-4, 44137 Dortmund (Stadthaus)
Tel. 0231 50-23920
wohnungsaufsicht.fb64@stadtdo.de
amtfuerwohnen.dortmund.de

Reparatur - Keine Mieterhöhung

Weil die Reparatur 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 Isolierverglasung eingebaut. Die Kosten hierfür kann der Vermieter nach Abzug des auf die Reparatur entfallenden Kostenanteils unter bestimmten Voraussetzungen als Wertverbesserungszuschlag auf die Miete umlegen. Näheres hierzu kann im RATGEBER "Modernisierung" nachgelesen werden.

Wer zahlt die Kleinreparaturen?

Viele Mietverträge enthalten Regelungen, nach denen die Mieter kleinere Reparaturen selbst ausführen müssen oder die Kosten zu tragen haben. Nur innerhalb sehr enger Grenzen kann im Formularvertrag eine Kostenübernahme geregelt werden. Die Kosten im Einzelfall müssen klar genannt werden und dürfen ca. 75-100 Euro nicht übersteigen; es muss ein Jahreshöchstbetrag angegeben sein (ca. 8 % der Jahreskaltmiete); es muss eine Begrenzung auf Gegenstände erfolgen, die dem

unmittelbaren und häufigen Zugriff der Mieter ausgesetzt sind (z.B. Rollläden, Armaturen). Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, so ist die gesamte Klausel unwirksam. Dies hat zur Folge, dass die Mieter weder selbst reparieren, noch dafür Kosten übernehmen müssen. Selbst wenn eine wirksame Kleinreparaturklausel vorliegt, muss der Vermieter die Reparatur durchführen. Weitere Informationen im RATGEBER "Kleinreparaturen".

Musterbrief Mängelanzeige/Minderung

Name und Anschrift
der Mieter

Dortmund, den ..

An
den Vermieter
(Name und Anschrift)

betrifft: Mängelanzeige und Mietminderung

Sehr geehrte(r) Herr/Frau...
hiermit wird angezeigt, dass nachfolgend angegebene Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse aufgetreten sind:

- 1)...
- 2)...

Ich fordere Sie auf, diese Mängel umgehend, spätestens jedoch bis zum (*exaktes Datum! Ca. 14 Tage*) zu beseitigen. Eine Mietminderung ab heutigem Datum behalte ich mir vor.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift(en)

Musterbrief ... und Ersatzvornahme

Wenn bei kleineren Mängeln und der Höhe nach überschaubaren Kosten die Beauftragung eines Handwerkers durch den Mieter in Betracht kommt, muss obenstehender Mustertext folgendermaßen erweitert werden:

...
Sollte der Mangel binnen der angegebenen Frist nicht beseitigt worden sein, werde ich einen Handwerker mit der Instandsetzung beauftragen und die mir dadurch entstehenden Kosten gegen die Miete für den Monat ... (übernächster Monat!) aufrechnen.
...

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de