

# mängel und instandsetzung

## info 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 u.s.w. Sie alle müssen sich in einem betriebssicheren 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 vereinbarter Eigenschaften wie z.B. das Fehlen eines Keller- raumes, wenn dieser im Mietvertrag zugesichert wurde.**

### **MÄNGELANZEIGE**

Tritt ein Mangel auf, so muss dieser dem Vermieter umgehend angezeigt werden (s. Musterbrief). Die Mängelanzeige sollte schon aus Beweisgründen immer schriftlich erfolgen,



# mängel und ins

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, 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 Vermieter den Mangel nicht innerhalb der vom Mieter gesetzten Frist beseitigt hat und die Instandsetzung im Wege der Ersatzvornahme angekündigt wurde (s. 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 (bzw. falls mietvertraglich eine Ankündigungsfrist vereinbart ist, von der Miete des übernächsten Monats) abgezogen wird.

Nur in Nottfällen (z.B. 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 z.B. 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 (vgl. dazu das Info 02 „Mietminderung“).

## **WOHNUNGSPFLEGE**

Wenn erhebliche Mängel vorliegen und der Eigentümer keine Abhilfe schaffen will, kann die Wohnungspflegeabteilung des zuständigen Bezirksamtes eingeschaltet werden. Näheres hierzu ist in dem Info 03 „Wohnungspflege“ 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 Gerichtsverfahrens 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.

# Instandsetzung 04

## EINSTWEILIGE VERFÜGUNG

Dieses Rechtsmittel ist sehr schnell wirksam, jedoch nur möglich bei akuten und gravierenden Mängeln, so z.B. bei Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall. Die Mieter können sich nach vergeblicher Aufforderung des Vermieters direkt an das Gericht wenden, das dann im Eilverfahren den Vermieter 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 z.B. auch die Wiederherstellung eines ordentlichen dekorativen Zustands der Wohnung nach einem Wasserrohrbruch.

**Ausnahme:** der Mieter ist vertraglich verpflichtet selbst Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Fristen für die Renovierung sind bereits abgelaufen. Sind zudem Schäden an vom Mieter eingebrachten Sachen entstanden, ist z.B. ein Teppich nach einem Wasserschaden unbrauchbar geworden, so haftet der Vermieter nur, wenn eine der drei nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

- **Der Mangel, der zum Schaden führte, war schon bei Anmietung vorhanden (aber: diese sog. Garantiehftung ist in der Regel mietvertraglich eingeschränkt oder ausgeschlossen);**
- **der Vermieter oder sein Handwerker haben den Schaden schuldhaft verur-**

sacht, z.B. bei Bauarbeiten wird eine Rohrleitung beschädigt, oder

- **der Vermieter befindet sich mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, d.h. 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.

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

## INSTANDESETZUNG – 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 hier-

für kann der Vermieter nach Abzug des auf die Instandsetzung entfallenden Kostenanteils unter bestimmten Voraussetzungen als Wertverbes-

serungsmaßnahme auf die Miete umlegen. Näheres hierzu kann im Info 7 „Modernisierung“ nachgelesen werden.

### MUSTERBRIEF

Name und Anschrift des Mieters  
(Per Einschreiben/Rückschein\*)

An den Vermieter (Name und Anschrift)

Mängelanzeige und Instandsetzungsaufforderung Hamburg, .....

Sehr geehrte(r) Frau/Herr...,  
die von mir angemietete Wohnung weist nachfolgende Mängel auf:

1) ...

2) ...

3) ...

Ich bitte Sie, die Mängel innerhalb von ..... Wochen [angemessene Frist wählen], 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)

**\*Die Versendung per Einschreiben/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.** SW 08/11