



# Ratgeber

## Wohnungsmängel

Eine Wohnung, das wünschen sich alle Mieter, soll nicht nur bezahlbar und gemütlich, sondern auch in einwandfreiem Zustand sein. Vor allem in Altbauten ist das aber häufig nicht der Fall. Fenster sind zugig, Türen schließen nicht richtig, elektrische Installationen (zum Beispiel der Heißwasserboiler) funktionieren nicht, Wände sind feucht oder Ähnliches. Um bei solchen Ärgernissen für Abhilfe zu sorgen, hat der Gesetzgeber zahlreiche Möglichkeiten geschaffen, die betroffene MieterInnen kennen sollten.

### Was sind Wohnungsmängel?

Das Gesetz unterscheidet grundsätzlich zwei Arten von Wohnungsmängeln:

1. Die Wohnung hat einen (oder mehrere) Fehler, die den „vertragsgemäßen Gebrauch“ erschweren oder ganz unmöglich machen. Zu solchen Fehlern gehören die bereits genannten Beispiele: Ein defekter Boiler zwingt die Mieter, woanders zu duschen, eine feuchte Wand kann einen ganzen Raum unbenutzbar machen.
2. Der Wohnung fehlt eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft oder diese Eigenschaft fällt später weg. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn in einer nachträglich ausgebauten Dachgeschoss-Wohnung ausdrücklich eine neuzeitliche Wärmedämmung garantiert wurde, diese aber gar nicht vorhanden ist. Eine solche zugesicherte Eigenschaft ist auch die Wohnungsgröße: Wird sie im Mietvertrag angegeben und ist die Wohnung in Wirklichkeit deutlich kleiner (mehr als 10 %), dann ist das ein Mangel.

Für die Pflicht der Vermieter zur Beseitigung solcher Mängel ist es grundsätzlich unerheblich, ob sie ein Verschulden daran trifft. Fühlt sich beispielsweise eine Mieterin durch den unerträglichen Lärm ihres Nachbarn zu nächtlicher Stunde gestört, so ist auch dafür ihre Vermieterin zuständig. Sie muss den Nachbarn zur Einhaltung der Ruhezeiten anhalten und ihm nötigenfalls sogar kündigen.

Vermieter sind sogar dann für Mängel haftbar, wenn sie sie gar nicht beseitigen können, z. B. für den Lärm einer Baustelle in der Nähe. Allerdings können sie nicht verpflichtet werden, Mängel zu beseitigen, die die Mieter selbst verschuldet haben. Vor allem bei Feuchtigkeitsschäden kommt es oft zum Streit über die Ursachen, da sie sowohl in einem Baumangel, als auch in falschem Wohnverhalten der Mieter liegen können (siehe hierzu Ratgeber Feuchtigkeit).

### Was muss man bei Mängeln tun?

Vermieter sind verpflichtet, Wohnungsmängel unverzüglich zu beseitigen. Umgekehrt sind Mieter verpflichtet, ihre Vermieter umgehend von aufgetretenen Mängeln in Kenntnis zu setzen. Das ist wichtig, damit letztere überhaupt Gelegenheit haben, den Schaden zu reparieren und ihr Eigentum in Ordnung zu halten. Außerdem können - und sollten - Mieter gleichzeitig eine Frist zur Beseitigung der Mängel setzen. Das macht zwar unter Umständen einen unfreundlichen Eindruck, ist aber sehr wichtig.

Ein Vermieter ist nämlich nur dann automatisch zu Mängelbeseitigung verpflichtet, wenn er den Mangel selbst verschuldet hat - zum

Beispiel, weil er mitten im Winter neue Fenster einsetzen lässt und die Wohnung deshalb tagelang eiskalt ist. Das hätte er schließlich auch im Sommer machen können.

Trifft den Vermieter aber kein persönliches Verschulden an dem Mangel (zum Beispiel, weil die Heizung wegen eines technischen Defektes ausgefallen ist), kann er nur dann belangt werden, wenn er sich mit der Mängelbeseitigung - wie JuristInnen sagen - „in Verzug befindet“. Das ist dann der Fall, wenn eine angemessene Frist verstrichen ist, ohne dass der Schaden beseitigt wurde.

Eine Faustregel dafür, was eine angemessene Frist ist, gibt es nicht. Ein geplatztes Wasserrohr muss natürlich sofort repariert werden, mit einer kaputten Steckdose kann man dagegen durchaus ein paar Wochen leben. Wichtig ist aber immer: Wer befürchten muss, dass es wegen eines Wohnungsmangels zum Streit mit dem Vermieter kommt, sollte sowohl die Mängelanzeige als auch die Fristsetzung schriftlich machen, um im Zweifelsfall die Sachlage beweisen zu können. Alle nachstehend aufgeführten Mieterrechte hängen davon ab!

### Mieterrechte bei Wohnungsmängeln

Kommen Vermieter der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht unverzüglich nach, haben Mieter sechs Möglichkeiten, dagegen vorzugehen. Die erste und zweite gelten immer, die dritte bis sechste jedoch nur, wenn der Vermieter den Mangel selbst verschuldet hat oder sich mit der Beseitigung in Verzug befindet (siehe oben)!

#### 1. Mietminderung

Eine Wohnung ist nur dann die volle Miete wert, wenn sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befindet. Hat sie irgendwelche Mängel, ist sie weniger wert, und zwar soviel weniger, wie sie in ihrer Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Diese Mietminderung ist kein unfreundlicher Akt der Mieter, das Gesetz sieht sie vor. Schließlich ist in unserer Gesellschaft Wohnraum eine Ware. Und eine schadhafte Ware ist nun mal weniger wert als eine intakte.

Das Mietminderungsrecht besteht grundsätzlich solange, wie der Mangel vorhanden ist. Für das Ausmaß gibt es ebenfalls keine Faustregel: Ein geringfügiger Mangel berechtigt auch nur zu einer geringen Mietminderung. Ein Totalausfall der Heizung im Winter kann dagegen zu einer Minderung der Miete um 100 Prozent führen. Da die richtige Höhe der Mietminderung von entscheidender Bedeutung ist, sollte man sich auf jeden Fall vorher juristisch beraten lassen. Immer gilt jedoch folgendes:

1. Der geminderte Betrag braucht später nicht zurückgezahlt zu werden.
2. Die Mietminderung sollte (muss aber nicht) vorher angekündigt werden (siehe Ratgeber Mietminderung).

Hat man sich noch nicht entschieden, ob eine Mietminderung sinnvoll ist (z. B. weil die Ursachen von Feuchtigkeitsschäden noch nicht geklärt sind), sollte man die Miete einstweilen unter Vorbehalt zahlen (was man dem Vermieter / der Vermieterin natürlich schriftlich mitteilen muss!).

**Achtung:** Lärm und Dreck, die durch eine energetische Modernisierung verursacht sind, berechtigen in den ersten drei Monaten nicht zu einer Mietminderung!

## 2. Zurückbehaltung der Miete

Im Allgemeinen bringt eine Mietminderung Vermieter auf Trab: Entweder, sie beheben den Mangel oder sie verklagen die Mieter wegen Mietrückständen - dann wird ein Gericht die Streitigkeiten klären müssen. Zuweilen aber zeigen sich Vermieter auch wenig beeindruckt - vor allem dann, wenn der Minderungsbetrag eher gering ist. In diesem Fall können Mieter von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen. Das bedeutet, dass sie zusätzlich zur Mietminderung das Drei- bis Fünffache des Minderungsbetrags vorläufig einbehalten.

Dieses Recht ist aber - anders als die Mietminderung - ein reines Druckmittel: Der zurückbehaltene Betrag muss später nachgezahlt werden. Das gilt sogar dann, wenn der Mieter auszieht, ohne dass der Vermieter den Mangel beseitigt hat: Auch dann muss zurückgezahlt werden! Am besten überweist man das Geld also auf ein Sparsbuch, damit er nach Behebung des Mangels sofort zur Verfügung steht. Die Zurückbehaltung von Miete muss vorher schriftlich angekündigt werden.

## 3. Schadensersatz

Entsteht einem Mieter aufgrund eines Wohnungsmangels ein materieller Schaden, so muss die Vermieterin diesen ersetzen. Das gilt zum Beispiel für den verschimmelten Kleiderschrank in einer völlig durchfeuchteten Wohnung. Das gilt aber auch für Fahrt- und Eintrittskosten, wenn ein Mieter wegen des defekten Boilers im Bad gezwungen ist, in einem Schwimmbad zu duschen.

**Achtung:** Schadensersatzanspruch haben Mieter nur bei Verschulden oder Verzug der VermieterInnen (siehe oben)! Das heißt: Der Vermieter muss zum Beispiel von dem Mangel gewusst und trotzdem nichts unternommen haben.

## 4. Mängelbeseitigungsklage

Lässt sich ein Vermieter durch nichts beeindrucken und weigert sich fortdauernd, einen Wohnungsmangel zu beseitigen, kann man ihn verklagen. In diesem Fall kann der Vermieter vom Gericht gezwungen werden, endlich tätig zu werden. Dies ist allerdings ein sehr langwieriger Weg. Eine Klage kann natürlich immer nur die letzte aller Möglichkeiten sein. Der Vermieter muss sich also mit der Mängelbeseitigung in Verzug befinden, bevor man den Gang zum Gericht antreten kann.

## 5. Ersatzvornahme

Schneller geht's, wenn die Mieter selbst zur Tat schreiten und ihrerseits HandwerkerInnen mit der Beseitigung des Schadens beauftragen. Die Kosten hierfür können sie später von den Vermieter zurückverlangen (nötigenfalls auch auf dem Klageweg) oder - was einfacher ist - mit der Miete verrechnen.

Um zu einer solchen „Ersatzvornahme“ schreiten zu dürfen, ist es aber zwingend erforderlich, dass die Vermieter sich mit der Mängelbeseitigung in Verzug befinden. Schließlich könnte es ja sein, dass sie selbst den Schaden billiger beheben könnten als ein Handwerker. Man darf also nur dann zu diesem Mittel greifen, wenn man den Vermieter den Mangel mitgeteilt hat und die Frist zur Beseitigung verstrichen ist. Nur in Katastrophenfällen (z.B. Rohrbruch) kann man schneller zur Tat schreiten. Aber selbst dann muss man zumindest den Versuch gemacht haben, den Vermieter zu erreichen.

### Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgehend e.V.

<b>Büro Bochum:</b> Brückstraße 58 44787 Bochum Tel.: 0234/961140 Info-Ansage:	<b>Öffnungszeiten:</b> mo - do 9 - 18 Uhr fr 9 - 12 Uhr	<b>Büro Hattingen:</b> Bahnhofstraße 37 45525 Hattingen Tel.: 02324/52524 Internet: www.mieterverein-bochum.de	<b>Öffnungszeiten:</b> di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr
--	---	--	---

## 6. Außerordentliches Kündigungsrecht

In besonders krassen Fällen, z. B. wenn der Mangel sich aus technischen Gründen gar nicht beheben lässt oder wenn ein Vermieter sich konstant weigert, den Mangel zu beseitigen, können Mieter den Mietvertrag auch kündigen - unter Umständen sogar fristlos. Dann muss der Vermieter für alle Folgeschäden - etwa die Umzugskosten - haften. Näheres zum Thema enthält der Ratgeber Kündigung. Achtung: Dies gilt nur bei besonders schwerwiegenden, z. B. gesundheitsgefährdenden Mängeln!

## Was passiert, wenn die Mängel schon beim Einzug vorlagen?

Die Rechtslage ändert sich grundsätzlich, wenn die Wohnungsmängel schon beim Einzug vorlagen - zumindest dann, wenn sie für die MieterInnen erkennbar waren oder die Vermieter darauf aufmerksam gemacht haben. Liegt die Wohnung beispielsweise direkt neben einer Autobahn, kann man wegen des Lärms später nicht die Miete mindern. Denn dieser Umstand ist bei einer Wohnungsbesichtigung auch durch oberflächliche Besichtigung klar erkennbar. Speziell zugesicherte Eigenschaften der Wohnung brauchen Mieter auf keinen Fall zu überprüfen. Niemand muß beispielsweise die angegebene Wohnungsgröße mit dem Zollstock kontrollieren.

## Beweislast

Vor allem bei Feuchtigkeitsschäden (aber auch bei anderen) kommt es häufig zum Streit, wer für den Schaden verantwortlich ist. Deshalb ist die Frage der Beweislast wichtig. Hier gilt immer: Mieter müssen im Bestreitensfall die Existenz des Mangels beweisen, Vermieter sind für ihre Behauptung, die Mieter hätten den Mangel selbst verursacht, beweispflichtig. Können sie dies nicht, müssen sie für den Schaden aufkommen.

## Haftungsausschluss

Oft versuchen Vermieter, die Rechte der Mieter bei Wohnungsmängeln im Mietvertrag zu beschneiden. Dem sind jedoch vom Gesetz Grenzen gesetzt. Es gilt:

- Das Recht zur Mietminderung lässt sich grundsätzlich nicht ausschließen. Mieter können also auch dann die Miete mindern, wenn dies im Mietvertrag grundsätzlich untersagt wird.
- Auch die Ersatzvornahme kann im Mietvertrag nicht rechtswirksam verboten werden.
- Das Recht auf Schadensersatz kann hingegen kann per Mietvertrag ausgeschlossen werden - allerdings nicht in Fällen, bei denen VermieterInnen den Mangel durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit selbst herbeigeführt haben. Steht eine solche Klausel im Mietvertrag, ist sie insgesamt ungültig, es gelten dann die gesetzlichen Regelungen.

Näheres zur Gültigkeit oder Ungültigkeit solcher Regelungen enthält der Ratgeber „Mietvertragsklauseln“.

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgehend e.V.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.