

Das Merkblatt Nr. 10: Was tun, wenn die Wohnung Mängel hat?

Von einem Wohnungsmangel spricht man, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch einen baulichen Mangel an der Wohnung selbst oder am Gebäude oder durch sonstige Umstände (z.B. Lärm) beeinträchtigt ist. Die nachstehende Übersicht befasst sich mit baulichen Schäden.

Die erste Frage lautet: **Wer muss den Schaden beheben?**

Möglichkeit 1: Der Schaden wurde vom Mieter selbst (oder Mitbewohner / Besucher) verursacht:

- normaler Verschleiß: Die Schadensbeseitigung ist Vermietersache - Aber es gibt Ausnahmen, d.h. **Mietersache sind:**
- Innendekoration (Tapeten, Anstriche) verbraucht: Die turnusmäßige Renovierung ist Mietersache, (falls wirksam vereinbart - sonst ist sie Vermietersache),
- übermäßige Abnutzung / Sachbeschädigung: Mietersache

Möglichkeit 2: Der Schaden wurde nicht vom Mieter verursacht:

- Schadenbeseitigung ist Vermietersache, wenn
 - ◆ Schaden vom Vermieter verursacht,
 - ◆ Schaden von Handwerkern des Vermieters verursacht,
 - ◆ Schaden von Hausbewohnern verursacht,
 - ◆ Schaden von sonstigen Personen (insbes. Unbekannten) verursacht,
 - ◆ Höhere Gewalt oder
 - ◆ bauliche Mängel vorliegen.

Ein Sonderfall liegt vor, wenn der Schaden entstanden ist oder sich ausgeweitet hat, weil der Mieter seine Anzeigepflicht verletzt hat (Mängel müssen dem Vermieter gemeldet werden!). Dann hat der Mieter für den Schaden aufzukommen.

Achtung Kleinreparatur: Die Durchführung der kleinen Instandsetzungen an den dem Zugriff des Mieters unterliegenden Gegenständen kann nicht per Formulklausel auf den Mieter abgewälzt werden, sondern allenfalls in bestimmten Grenzen die Kostentragung.

Wenn nun geklärt ist, wer für die Schadensbeseitigung zuständig ist, sollte der Betreffende den Schaden beheben. **Ist die Reparatur Vermietersache**, so sollte der Mieter

- ◆ den Schaden anzeigen,
- ◆ unter Fristsetzung um Abhilfe bitten und
- ◆ sich vorsorglich eine angemessene Mietekürzung ("Minderung") vorbehalten.

Falls der Vermieter nicht reagiert, kann der Mieter

- die Miete mindern (dies Recht hängt übrigens nicht davon ab, ob dem Vermieter eine Frist gesetzt wurde, und besteht auch dann, wenn er sich um die Schadensbeseitigung vergeblich bemüht hat),
- zusätzlich bis zur Mängelbeseitigung einen Betrag in Höhe des Drei- bis Fünffachen des Minderungsbetrages vorläufig von der Miete einbehalten (muss nach Behebung des Mangels nachgezahlt werden),
- den Schaden auf Kosten des Vermieters beheben (lassen),
- den Vermieter auf Instandsetzung verklagen,
- in Hamburg: die Wohnungspflege des Bezirksamts einschalten,
- bei schweren Mängel, insbesondere mit Gesundheitsgefährdung, das Mietverhältnis fristlos kündigen und Schadensersatz verlangen.

Besonderheiten gelten allerdings, wenn der Mangel bereits **bei Abschluss des Mietvertrags** vorhanden und für den Mieter erkennbar war. Ein weiterer **Sonderfall** liegt vor, wenn es infolge des Wohnungsmangels zu einem **Schaden an Sachen (z.B. Möbeln) des Mieters** gekommen ist. Hier ist die Rechtslage teilweise anders. Nur unter bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter haftbar gemacht werden.

Sie sehen, dass Mieter einerseits gute Rechte haben, wenn die Wohnung mangelhaft ist. In der Praxis gibt es aber viel Streit um Mängel. Damit einem keine Nachteile entstehen, sollte man sich deshalb unbedingt beim **Mieterbund Rhein-Ruhr** beraten lassen, wie im Fall des Falles vorzugehen ist, ob und in welcher Höhe eine Minderung gerechtfertigt ist usw. Wichtigste Regel: **Schieben Sie nichts auf die lange Bank!**