

Ist die Tauglichkeit einer Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert, spricht man von einem „**Mangel der Mietsache**“

Während der Mietzeit auftretende Mängel

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den/die MieterIn einen Fehler, zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, muss der/die MieterIn dies dem/der VermieterIn unverzüglich anzeigen.

Mängelanzeige

Eine Mängelanzeige sollten Sie grundsätzlich schriftlich vornehmen. Bezeichnen Sie die Mängel genau, z.B. nach Art, Umfang, Lage, Dauer, Zeitpunkt der Entstehung und mutmaßlicher Ursache. Fordern Sie Ihren Vermieter zur Beseitigung der Mängel auf und setzen Sie eine Frist bis zu einem genau benannten Datum.

Ausgenommen davon ist, wenn eine sofortige Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Kündigen Sie Ihr weiteres Vorgehen an und erklären Sie, dass Sie von Ihrem Recht Gebrauch machen, die Miete unter dem Vorbehalt des Mietminderungsrechts zu leisten. Absender müssen alle MieterInnen sein, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Fertigen Sie von allen Unterlagen Kopien an und behalten Sie gegebenenfalls selbst die Originale (z.B. Rechnungen). Weiteres siehe Musterbrief auf der Rückseite.

Mietminderung

Für die Zeit, während der die Tauglichkeit der Mietsache gemindert ist, kann der/die MieterIn vom Recht der Mietminderung Gebrauch machen und hat nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Ist die Tauglichkeit gänzlich aufgehoben, ist er von der Miete befreit. Unerhebliche Mängel bleiben ausser Betracht.

Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des/der MieterIn

Der/die MieterIn kann neben seinem/ihrem o.g. Recht auf Mietminderung auch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, und zwar wenn

- ein Mangel bei Vertragsabschluss bereits vorhanden oder
- ein Mangel später wegen eines Umstandes, den der/die VermieterIn zu vertreten hat, entsteht oder
- der/die VermieterIn mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug kommt, d.h. wenn die in der Mängelanzeige gesetzte Frist überschritten wurde und keine anders lautende Vereinbarung getroffen worden ist.

Weiterhin kann der/die MieterIn den Mangel auch selbst beseitigen, und zwar wenn

- der/die VermieterIn mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
- die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist.

In diesen Fällen kann der/die MieterIn den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

WICHTIG

Der Anspruch auf Mietminderung bzw. der Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des/der MieterIn besteht nicht, wenn

- der/die MieterIn bei Vertragsabschluss den Mangel der Mietsache kennt oder ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Die o.g. Ansprüche bestehen jedoch weiter, wenn der/die VermieterIn den Mangel arglistig verschwiegen hat oder der/die MieterIn sich seine Rechte bei der Annahme der Mietsache vorbehält.
- der Mieter die Anzeige der Mängel unterlässt. In diesem Fall ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet und die eventuelle Möglichkeit einer ausserordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund besteht nicht.

Sichern Sie alle Beweise bezüglich des Mangels!

Bei gravierenden Mängeln können Sie die Wohnungsaufsichtsbehörde einschalten!

MUSTERBRIEF

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 536c BGB machen wir Ihnen hiermit Anzeige von den jüngst in unserer Wohnung aufgetretenen Mängeln. Eine genaue Aufstellung der Mängel entnehmen Sie bitte der Anlage zu diesem Schreiben (Mängelanzeige). Da Sie gemäß § 535 Abs.1 S.2 BGB verpflichtet sind, Ihre Häuser und Wohnungen in einem mangelfreien Zustand zu halten, dürfen wir Sie auffordern, die in der Anlage bezeichneten Mängel bis spätestens zum.....beseitigen zu lassen. Sollten Sie an der fristgemäßen Beseitigung der Mängel gehindert sein, so teilen Sie uns dies bitte unter Angabe der Gründe unverzüglich mit.

Sollten die Mängel bis zum oben genannten Termin nicht beseitigt sein, so behalten wir uns vor, danach die Mängelbeseitigung selbst in Auftrag zu geben. Die dafür von uns verauslagten Beträge werden wir Ihnen gesondert in Rechnung stellen. Sollten Sie eine Übernahme dieser Kosten ablehnen, kündigen wir hiermit bereits vorsorglich an, dass wir den entsprechenden Rechnungsbetrag mit der laufenden monatlichen Miete verrechnen werden.

Wegen der erheblichen Einschränkungen des Wohnwertes durch die genannten Mängel steht uns gemäß § 536 BGB ein Mietminderungsrecht und nach § 556 b BGB ein Zurückbehaltungsrecht zu. Da die weitere Beeinträchtigung des Wohnwertes für uns nicht vorhersehbar ist, werden wir die Ihnen zustehende Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung leisten und gegebenenfalls das Mietminderungsrecht-/ Zurückbehaltungsrecht ausüben.

Mit freundlichen Grüßen

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg

Telefon 0911 - 39 70 77
Telefax 0911 - 93 32 713



Dieses Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung!

Erfragen Sie unsere Beratungszeiten und Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Stand 07/16