

§ informiert §

Rechte der Mieter bei Wohnungsmängeln



Nach dem Gesetz muss der Vermieter dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten.

Beim Einzug - Mängel sorgfältig protokollieren!

Bei der Wohnungsübergabe festgestellte Fehler und Mängel sollten in einem **Übergabeprotokoll** festgehalten werden. Dort sollten zugleich Maßnahmen und Fristen zur Abstellung der Mängel vereinbart werden.

Achtung: Kennt der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages den Mangel bereits oder hätte er ihn problemlos erkennen müssen, bleiben ihm wesentliche Gewährleistungsrechte wie Mietminderung, Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch sowie fristlose Kündigung (außer bei Gesundheitsgefährdung) verwehrt. (**Ausnahme:** Der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen.) Nimmt der Mieter die mangelhafte Wohnung an, obwohl er den Mangel kennt, kann er oben genannte Rechte nur geltend machen, wenn er sie sich bei der Annahme vorbehält.

Im Verlaufe des Mietverhältnisses - Mängel unverzüglich anzeigen!

Nicht jeder Mangel ist bereits beim Einzug erkennbar oder vorhanden. Auch für im Verlaufe des Mietverhältnisses entstehende Mängel kann der Mieter Gewährleistungsrechte geltend machen. Voraussetzung dafür ist, dass er den Mangel dem Vermieter unverzüglich anzeigt, am besten schriftlich. Auch hier sollte dem Vermieter eine Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt werden. Der Vermieter gerät mit der Mängelbeseitigung in Verzug, wenn diese Frist erfolglos verstrichen ist.

Erfüllungs- und Herstellungsanspruch

Der Mieter hat in jedem Fall einen Anspruch auf Erfüllung der vertraglichen Leistungen. Treten Mängel auf, kann er vom Vermieter deren umgehende Beseitigung verlangen. Das gilt auch dann, wenn es sich nur um einen unerheblichen Mangel handelt oder wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt. Selbst wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss kannte und weitere Gewährleistungsrechte verloren hat, kann er sich in der Regel auf den Erfüllungs- und Herstellungsanspruch berufen.

Mietminderung:

Die Möglichkeit zur Minderung der Miete ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz, wenn die Wohnung mangelhaft ist. Die Annahme eines Mangels beruht auf der Störung des Äquivalenzverhältnisses von Leistung (Überlassung der Mietsache) und Gegenleistung (Zahlung der Miete). Ist die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mehr als unerheblich eingeschränkt, mindert sich die Miete entsprechend. Ist die Tauglichkeit aufgehoben, so ist der Mieter von der Zahlung der Miete vollständig befreit. Ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat, ist dabei unerheblich.

Der Mieter muss sich den Mangel nur anrechnen lassen, wenn er ihn selbst zu vertreten hat, wenn er die Instandhaltung bzw. Instandsetzung einer mangelhaften Sache vertraglich übernommen hat oder wenn er die vom Vermieter veranlasste Instandsetzung vereitelt hat.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Einsparung von Endenergie führen (energetische Modernisierung), ist das Minderungsrecht bei Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung für einen Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen. Das gilt nicht, wenn der vertragsgemäße Gebrauch vollständig aufgehoben ist. Bei parallel laufenden anderen Modernisierungsarbeiten kann anteilig gemindert werden.

Basis der Minderung ist die **Brutto-Miete** einschließlich aller Nebenkosten. Dabei ist es unerheblich, ob Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung geleistet werden (BGH VIII ZR 347/04). Ist eine Vorauszahlung auf Betriebskosten vereinbart sollte sich der Mieter für den Fall erheblicher Nachzahlungen im Zuge der Betriebskostenabrechnung die Geltendmachung einer weiteren angemessenen Minderung auf diese Nachzahlungen vorbehalten.

Die **Höhe der Mietminderung** richtet sich grundsätzlich nach dem Umfang der Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Sie muss für den konkreten Einzelfall ermittelt werden. So genannte Mietminderungslisten enthalten lediglich Beispielfälle, die bereits von Gerichten entschieden wurden. Sie können als Orientierung herangezogen werden, sind aber keinesfalls verbindlich.

Achtung: Es besteht das Risiko einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs ggf. fristlos, wenn die Miete in ungerechtfertigter Höhe gemindert wird. → Empfehlung: Vorab Rechtsrat einholen!

Verlust des Minderungsrechts: Entgegen älterer Auffassungen verliert der Mieter sein Minderungsrecht nicht mehr allein dadurch, dass er in Kenntnis des Mangels über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos die volle Miete weiter gezahlt hat. Dennoch ist es möglich, dass er unter bestimmten Umständen sein Minderungsrecht verwirken kann, wenn er es längere Zeit nicht wahrnimmt, so dass beim Vermieter das Vertrauen entsteht, dass sich der Mieter mit dem Mangel abgefunden hat. Deshalb ist es ratsam, dass der Mieter zeitnah zur Entstehung und zur Anzeige des Mangels von seinem Mietminderungsrecht und ggf. von weiteren Gewährleistungsrechten Gebrauch macht bzw. sich diese vorbehält.

Weitere Rechte des Mieters:

Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter weitere Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen, z. B.:

- Er kann **Schadenersatzanspruch** geltend machen:
 - 1.) wenn ein Mangel bei Vertragsabschluss vorhanden ist oder
 - 2.) wenn ein Mangel später im Verlaufe des Mietverhältnisses entsteht
 - a.) wegen eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder
 - b.) wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug geraten ist.
- Er kann **den Mangel selbst beseitigen** lassen und **Ersatz der** dabei erforderlichen **Aufwendungen** verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist.
- Er kann Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche gegen Mietforderungen **aufrechnen**.
- Er kann **die Miete** oder einen Teil der Miete unabhängig von der Minderung und zusätzlich zur Minderung **zurückbehalten**. Die Dauer der Zurückbehaltung und der zurückbehaltene Betrag müssen in einer angemessenen Relation zur Bedeutung des Mangels stehen (BGH VIII ZR 19/14). Der zurückbehaltene Betrag ist nach Mangelbeseitigung unverzüglich zu entrichten (BGH VIII ZR 221/14).
- Er kann gegen den Vermieter auch unmittelbar **Klage auf Mängelbeseitigung** und / oder **Feststellungsklage auf Höhe des Minderungsbetrages** einreichen.
- Im Extremfall kann er **fristlos kündigen**. Dies kommt in Frage, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird bzw. wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.

Vor einer Mietminderung oder vor der Inanspruchnahme weiterer Rechte zur Mängelbeseitigung empfehlen wir in jedem Falle eine Konsultation beim Mieterverein.

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

E-Mail: info@mieterverein-dresden.de

Internet: www.mieterverein-dresden.de

Facebook: www.facebook.com/Mieterverein.Dresden