

## Wohnungsmängel - Mietminderung

Information über Rechte und Pflichten  
bei Wohnungsmängeln

### Das Wichtigste in Kürze

Die Frage, ob ein Wohnungsmangel vorliegt und wer den Mangel zu beheben hat, führt in der Praxis oft zu Problemen.

Wir möchten Sie deshalb gern über das Thema Wohnungsmängel **und die rechtlichen Möglichkeiten** informieren.

#### \_\_\_ Was ist ein Wohnungsmangel?

Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn die Wohnung bei der Überlassung an den Mieter bereits einen Fehler hatte oder wenn während der Mietzeit ein Fehler auftritt, der die „Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch **aufhebt** oder **mindert**“.

Dies kann nach § 536 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dazu führen, dass die Miete für eine gewisse Zeit nicht gezahlt werden muss oder herabgesetzt werden kann (Mietminderung).

Typische Mängel in der Wohnung oder im Haus sind zum Beispiel:

- Feuchtigkeit/ Schimmelbildung
- Undichte Fenster und Türen
- Heizungsausfall
- Fehlender, vertraglich zugesicherter Nebenraum.

Aber auch Beeinträchtigungen von außen, wie beispielsweise erheblicher Baulärm, ein Gerüst vor dem Haus oder ständiger Lärm aus der Nachbarwohnung können Wohnungsmängel sein.

## Mietrechtliche Beratung

Wohnraumversorgung 

Wohngeld, Ausgleichsabgabe 

Wohnraumerhaltung 

Markt- und Mietpreisentwicklung 

#### \_\_\_ Wer muss Wohnungsmängel beseitigen?

Wohnungsmängel müssen grundsätzlich vom Vermieter beseitigt werden. Dabei ist es unerheblich, ob der Vermieter den Mangel selbst verschuldet hat, ihn kannte oder den Mangel hätte vermeiden können.

#### \_\_\_ Was muss der Mieter tun?

Wenn Sie einen Mangel feststellen, müssen Sie

- den Vermieter unverzüglich  
- am besten schriftlich - informieren;
- in der Mängelanzeige darauf hinweisen, dass die Miete bis zur Mängelbeseitigung unter dem **Vorbehalt** der Mietminderung und der Rückforderung gezahlt wird;
- dem Vermieter eine angemessene **Frist zur Mängelbeseitigung** setzen;

Wenn Beeinträchtigungen durch Lärm verursacht werden, empfehlen wir Ihnen ein Lärmprotokoll zu führen.

#### TIPP

Verwenden Sie unsere Muster „Mängelanzeige“ und „Lärmprotokoll“.

#### \_\_\_ Welche Rechte hat der Mieter?

- Mängelbeseitigung
- Mietminderung
- Zurückbehaltungsrecht
- Ersatzvornahme
- Außerordentliche Kündigung
- Schadensersatz

## 1 Mängelbeseitigung

Die Überlassung und Erhaltung der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand ist die Hauptpflicht des Vermieters (§ 535 Abs.2 BGB).

Weigert sich der Vermieter, einen Wohnungsmangel zu beseitigen, kann der Mieter auf Mängelbeseitigung klagen. Voraussetzung ist, dass sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug befindet. Die Mängelbeseitigungsklage hat aber den Nachteil, dass sie sehr langwierig ist.

## 2 Mietminderung

Eine Mietminderung ist nur möglich, wenn die Nutzung der Wohnung oder des Hauses durch den Mangel **mehr als unerheblich** beeinträchtigt wird.

Die Höhe der Mietminderung wird prozentual von der Bruttomiete (Warmmiete) errechnet.

Bei der Festlegung der Minderungsquote, also der prozentualen Bewertung der Mängel, kommt es auf die Schwere, den Grad und die Dauer der Beeinträchtigung an.

Orientierung bieten Mietminderungstabellen, die im Buchhandel oder im Internet erhältlich sind. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Entscheidungen immer um Einzelfälle handelt, die nicht exakt auf andere Fälle angewendet werden können.

Bei Maßnahmen der energetischen Modernisierung ist eine Mietminderung für die Dauer von 3 Monaten ausgeschlossen!

## 3 Zurückbehaltungsrecht

Neben dem Mietminderungsrecht steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zu. Der insgesamt einbehaltene Betrag muss in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Das Zurückbehaltungsrecht ist schonend auszuüben und unterliegt grundsätzlich sowohl einer zeitlichen als auch einer betragsmäßigen Beschränkung (BGH, WuM, 2016, 98). Das zurückbehaltene Geld muss an

den Vermieter gezahlt werden, wenn der Mangel behoben ist oder das Mietverhältnis endet.

## 4 Ersatzvornahme

Wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist oder die *umgehende* Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache *notwendig* ist, kann der Mieter im Rahmen der Ersatzvornahme selbst einen Handwerker mit der Mängelbeseitigung beauftragen und die Erstattung der Kosten vom Vermieter verlangen oder diese mit der Miete aufrechnen.

Die beabsichtigte Aufrechnung muss dem Vermieter schriftlich angekündigt werden, und zwar mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete, mit der die Aufrechnung vorgenommen werden soll (§ 556 b II BGB).

## 5 Außerordentliche Kündigung

Sind Mängel nicht behebbar oder weigert sich der Vermieter, seiner Verpflichtung nachzukommen, kann der Mieter in besonders schweren Fällen, gegebenenfalls sogar fristlos, kündigen. Eine fristlose Kündigung kommt grundsätzlich nur bei besonders schwerwiegenden Störungen der Wohnnutzung in Betracht.

War die Kündigung berechtigt, muss der Vermieter eventuell für Folgeschäden, wie etwa Umzugskosten, aufkommen.

## 6 Schadensersatzanspruch

Entsteht dem Mieter wegen eines Mangels an der Mietsache ein Schaden, besteht eventuell ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn

- dem Mieter wegen der mangelhaften Wohnung tatsächlich ein Schaden entstanden ist;
- der Vermieter den Schaden zu vertreten hat und somit für den Schaden haftbar gemacht werden kann;
- Der Vermieter haftet grundsätzlich immer dann, wenn die Wohnung schon beim Einzug Mängel hatte (Garantie-

haftung) und zwar auch dann, wenn er den Mangel nicht kannte und nicht vermeiden konnte.

### Bitte beachten

Wenn der Mieter den Mangel bei Abschluss des Mietvertrages kannte, stehen ihm weder Schadensersatz noch Aufwendungsersatz zu. Auch die Mietminderung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Anspruch auf Mängelbeseitigung bleibt ihm jedoch erhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, den Schaden so gering wie möglich zu halten. Die sogenannte Schadensgeringhaltungs-**verpflichtung** ist eine Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis.

Der Mieter darf also z.B. im Fall der Unbenutzbarkeit der Wohnung nicht in das teuerste Hotel ziehen, sondern muss die Unterkunft auch unter preislichen Gesichtspunkten auswählen.

### Wer muss was beweisen?

Der Mieter muss beweisen, dass ein Wohnungsmangel vorliegt. Hilfreich sind Fotos, Zeugen, Protokolle und gegebenenfalls amtliche Nachweise über festgestellte Mängel.

Der Vermieter muss beweisen, dass der Mieter den Mangel entweder selbst verschuldet hat oder dass der Mangel so unerheblich ist, dass er jedenfalls keine Mietminderung rechtfertigt.

### **TIPP**

Lassen Sie sich bei Wohnungsmängeln unbedingt rechtzeitig beraten.

Wir beraten Frankfurter Bürgerinnen und Bürger, deren Nettoeinkommen 2.150 € zuzüglich 650 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dafür sind wir da.

*Ihr*

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN  
**MIETRECHTLICHE BERATUNG**

### Sprechzeiten

nach telefonischer Terminvereinbarung  
☎ 069 / 212 - 4 00 46

Servicetelefon Mietrechtsberatung  
☎ 069 / 212 - 3 47 11  
dienstags + freitags von 08:30 - 12:00 Uhr

### Adresse

Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main

RMV U 1,2,3,8 und Bus 32.  
Miquel-/ Adickesallee / Polizeipräsidium

### E-Mail

[mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)

### Internet

[www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

Stand: 07/2019

### Für Ihre Notizen

Musterbrief Mängel

Erna Mieterin  
Wohnstraße 1  
60XXX Frankfurt

Frankfurt, den .....  
Tel.: 069 / 00 00 000

Egon Vermieter  
Hausstraße 15  
60XXX Frankfurt

*Mietverhältnis u. Lage der Wohnung; ggf. Mieter-Nr.:  
Mängel der Mietsache*

Sehr geehrte/r Frau / Herr Vermieter,

bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass meine/unsere Wohnung in Ihrem Haus (.....) Mängel aufweist. Diese sind nicht von mir/uns zu vertreten. Selbstverständlich können Sie sich persönlich von den Mängeln überzeugen. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit mir/uns.

Hier eine Liste der Mängel:

( es folgt eine spezifizierte Aufzählung der einzelnen Mängel )

Die Tauglichkeit der Mietwohnung zu Wohnzwecken ist dadurch nicht unerheblich gemindert. Bitte sorgen Sie dafür, dass die Mängel bis zum .....(Datum einsetzen! -Empfehlung: 2-3 Wochen; falls eilig: 24 Stunden, z.B. bei Heizungsausfall im Winter; oder 3 Tage bei teilweisem Stromausfall) behoben werden. Sollte bis dahin kein Handwerkertermin möglich sein, weisen Sie bitte die Auftragserteilung innerhalb der gleichen Frist nach.

Bitte beachten Sie: Sollten bis zur genannten Frist weder die Mängelbeseitigung erfolgt noch ein Handwerauftrag nachgewiesen sein, sind Sie rechtlich mit der Mängelbeseitigung in Verzug geraten. Verstehen Sie bitte auch, dass ich/wir dann davon ausgehe/n, dass Sie die Mängelbeseitigung ablehnen oder nicht veranlassen wollen.

Das Gesetz (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) sieht in diesem Fall vor, dass ich/wir die Mängelbeseitigung selbst vornehmen kann/können, nachdem ich/wir Kostenvoranschläge eingeholt habe/n. Die Kostenverrechnung der mir entstandenen Kosten mit der Miete erfolgt dann ab Beginn des übernächsten Monats.

Sicher haben auch Sie Interesse daran, die Mängelbeseitigung fristgerecht zu beheben oder in Auftrag zu geben. Ich/Wir hoffe/n, dass Sie Ihrer Instandsetzungspflicht aus § 535 Abs.1 S.2 BGB nachkommen.

Ich/ Wir bitten um Verständnis dafür, dass ich/wir bis zur vollständigen Mängelbeseitigung die Miete nur noch unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung zahle/n.

Mit freundlichen Grüßen

## Lärmprotokoll

Datum / Uhrzeit	Art der Störung	Intensität	Zeuge (Unterschrift)