

Mängel von A bis Z



» 17°C im Wohnzimmer
- bei voller Beheizung!

» ...und seit drei
Wochen keine
Dusche!

» der dritte Wasserschaden in acht
Monaten, und nun läuft
ein Trocknungsgerät
den ganzen Tag

» ... durch die Fenster
ziehts, - und das bei
den Energiekosten.

» der Schimmel kommt
immer wieder, da kann
man machen, was man
will

Von „Abflussrohrverstopfung“ bis
„zersprungene WC-Schüssel“ - die Vielfalt der
Mängel, wegen derer unsere Mitglieder den
Rat der Juristen des Mietervereins suchen, ist
schier unendlich.

Da fallen Heizungen im Winter aus, das
Warmwasser versiegt, Klingeln funktionieren
nicht und Türen klemmen. Und in den Ecken
blüht der Schimmel. Zeit, seine Rechte
kennen zu lernen - wir unterstützen Sie gern.

Mangelhaft - Setzen!

Niemand erwartet Perfektion.

Aber was muss ein Mieter hinnehmen? Bei welchen Mängeln kann er Beseitigung fordern? Welche Rechte hat man als Mieter darüber hinaus?

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, dass die Wohnung in dem Zustand erhalten bleibt, in dem sie sich bei Vertragsbeginn befand. Verschiedene rechtliche Instrumente schützen das Recht des Mieters auf eine vertragsgemäße Wohnung:

- der Anspruch auf Mangelbeseitigung,
- Mietminderung,
- ein Zurückbehaltungsrecht oder gar die fristlose Kündigung.

Wird im Laufe der Jahre ein Fenster undicht, ist der mitvermietete Teppich verschlissen oder tropft der Wasserhahn, muss der Vermieter handeln. Eine schriftliche Aufforderung unter Angabe des Mangels und mit einer angemessenen Frist genügt dazu. Weigert sich der Vermieter gleichwohl, den Fehler zu beseitigen, kann der Mieter unter Umständen die Reparatur selbst veranlassen - und dem Vermieter die Kosten in Rechnung stellen.

Daneben schuldet der Mieter wegen des Mangels nur einen geminderten Mietzins. Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Maß, in dem die Wohnqualität beeinträchtigt ist. Ein Heizungsausfall im Winter kann im Einzelfall durchaus zu einer 50-prozentigen Minderung führen, in der warmen Jahreszeit jedoch dürfte der Defekt den Mieter kaum beeinträchtigen. Entsprechend niedriger ist dann die Minderungsquote.

Kann auch eine Minderung den Vermieter nicht zum Handeln bewegen, besteht wegen dieser Vertragsverletzung unter weiteren juristischen Voraussetzungen die Möglichkeit, zusätzlich Beträge von den Mietzahlungen solange einzubehalten, wie die Beeinträchtigungen vorliegen.

Hilft alles nichts, ist in manchen Fällen eine fristlose Kündigung des Mieters denkbar. Dieser Schritt will allerdings wohl überlegt sein: denn den Mieter trifft im Falle eines Rechtsstreits die Pflicht, die Mängel und deren Ausmaß darzulegen und zu beweisen.

schon gewusst?

- » Auch eine Flächenabweichung kann als Mangel gewertet werden. Wenn die Wohnfläche zumindest 10 Prozent kleiner ist als vertraglich vereinbart, schuldet der Mieter nur einen Mietzins, der im Verhältnis der richtigen Größe entspricht. Sogar Rückforderungsansprüche sind denkbar.
- » Schimmel kann eine Gesundheitsgefahr bedeuten. Liegt die Ursache der Schimmelbildung nachweislich im Verantwortungsbereich des Vermieters, ist nach vergeblicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung sogar eine fristlose Kündigung möglich. In diesem Fall kann der Mieter sogar Umzugs- und Maklerkosten ersetzt verlangen.
- » Dringendes Handeln ist geboten, wenn der Mieter einen Mangel bemerkt, der zu weiteren Schäden an der Bausubstanz führen kann. In diesen Fällen sollte der Mieter umgehend den Vermieter informieren - sonst haftet er für den Schaden der entsteht, weil der Vermieter beispielsweise einen Leitungsschaden nicht rechtzeitig reparieren konnte.
- » Schlechte Dämmwerte alter Häuser sind in der Regel kein Minderungsgrund. Ausnahmen können in einer mangelhaften Bauausführung liegen, wenn nämlich auch gemessen am Standard des Baujahres Pfusch am Bau vorliegt.
- » Auch Nachbarschaftslärm kann eine Beeinträchtigung sein, die zu einer Mietminderung berechtigt. Leidet der Nachtschlaf, sind Mietminderungen von teilweise mehr als 10 Prozent möglich. Schwer wird hier allerdings der Nachweis fallen. Gegenüber Kindern sollte jedoch Toleranz selbstverständlich sein.
- » Hat man eine Miete trotz Minderungsgrund erst einmal vorbehaltlos in voller Höhe gezahlt, ist eine Rückforderung kaum möglich. Deshalb: bei komplexen Angelegenheiten besser per Einschreiben eine Mietminderung wegen eines Mangels vorbehalten. Bei der Bemessung der korrekten Höhe helfen Ihnen unsere Juristen.

Die vorliegende Informationsbroschüre stellt lediglich einen kurzen Abriss der Materie dar. Sie kann eine Rechtsberatung in einem konkreten Fall nicht ersetzen.



Mitglied im



Herausgeber:

Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.

Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg

Foto: fotolia

Wenn Sie an einer Mitgliedschaft interessiert sind, richten Sie Ihre Anfrage bitte an:

Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.

Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg

Hauptverwaltung Nürnberg Tel: 0911 - 2 20 29

Fax: 0911 - 22 60 09

Beratungsstelle Erlangen Tel: 09131 - 20 67 77

Kath. Kirchenplatz 10, Erlangen

Beratungsstelle Schwabach Tel: 09122 - 1 77 73

Friedrichstr. 25, Schwabach

e-mail: info@mieterverein-nuernberg.de

www.mieterverein-nuernberg.de