

# MÄNGEL-

## Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Mängel auftreten

Was tun, wenn der Wasserhahn tropft oder der Abfluss verstopft ist? Was tun, wenn der Herd kaputt ist oder die Fenster undicht sind? Was tun, wenn das Licht im Treppenhaus immer wieder ausfällt oder die Haustür nicht verschließbar ist?

Die Erfahrung zeigt: Viele Mieter/innen sind ratlos, ärgern sich schwarz oder üben sich in endloser Geduld. Viele langen schließlich auch seufzend in die eigene Tasche, um den Mangel beheben zu lassen, oder führen selbst Reparaturarbeiten aus. Und manche haben die Illusion, dass der Vermieter ihnen ihre Geduld, ihre Mühe und ihre Kosten irgendwann schon honorieren wird.

Unsere Tipps zur Mängelbeseitigung sollen Ihnen helfen, notwendige Instandsetzungen schnell, ohne endlosen Ärger und ohne eigene Kosten durchzusetzen. Diese Tipps können unseren Mitgliedern im Einzelfall nicht immer den Weg in eine unserer Beratungsstellen ersparen, wo Sie detailliert anwaltlich beraten werden. Guter Rat ist nicht teuer – aber schlecht beraten zu sein, kann teuer werden!

### ■ Instandhaltung und Instandsetzung sind Pflicht des Vermieters

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) hält in § 535 ausdrücklich als Pflicht des Vermieters fest: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Mieter/innen haben folglich einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihre Wohnung (und das Haus) laufend instand hält und, sobald nötig, instand setzt – also auftretende Mängel beseitigt.

Ausgeschlossen ist das Recht auf Mängelbehebung nur dann, wenn Mieter/innen den Mangel selbst verschuldet haben.

Aber: Bei z. B. feuchten Wänden und Schimmelbildung flüchten sich die Vermieter gern in die Behauptung, der Mieter/die Mieterin habe den Mangel durch unzureichendes Lüften oder Heizen und somit durch vertragswidriges Verhalten selbst verschuldet. Lassen Sie sich dadurch nicht einschüchtern: Ein Verschulden muss Ihnen der Vermieter in jedem Fall erst nachweisen! Eine Klausel im Mietvertrag, die angibt, dass der Vermieter nicht beweisen müsse, dass ein Schaden (z. B. eine Rohrverstopfung) von dem Mieter/der Mieterin verursacht worden sei, ist unwirksam! Vielen Mieter/innen erscheint es schwierig, die mitunter langwierige Prozedur zur Durchsetzung ihres Rechts auf Instandhaltung/ Instandsetzung auf sich zu nehmen. Wir wollen Ihnen im Folgenden zeigen, wie Sie es richtig anpacken, damit Ihre Wohnung schnell wieder bewohnbar und wohnlich wird.

### Umfang der Instandhaltungs-/ Instandsetzungspflicht

Die in § 535 BGB verankerte Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst grundsätzlich die Beseitigung aller Fehler und Schäden, die den Gebrauch der „Mietsache“ beeinträchtigen oder unmöglich machen.

Dies beschränkt sich nicht nur auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin: Auch die mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Dachboden, Fahrstuhl und Hof müssen in betriebssicherem und benutzbarem Zustand sein und entsprechend gepflegt werden. Außerdem muss der Zugang zu den gemieteten Räumen ohne Komplikationen und Gefahren möglich sein (gute Beleuchtung, sichere Geländer und Stufen im Treppenhaus, schließende und verschließbare Türen usw.).

### Häufig vorkommende Mängel

Zu Mängeln in der Wohnung gehören z. B. undichte oder klemmende Fenster und Türen, feuchte Decken und Wände, unvorschriftsmäßige Elektroleitungen, verstopfte Abflüsse, undichte Wasserrohre und Armaturen, morsche Dielen und Türschwellen, defekte Türklinken und -schlösser, defekter Ofen oder Küchenherd, unzureichende Beheizung, mangelnder Schallschutz sowie sonstige Baumängel.

Zu den Mängeln einer Wohnung zählt aber auch das Fehlen vertraglich zugesicherter Eigenschaften – z. B. das Fehlen eines Kellers, obwohl im Mietvertrag zugesagt.

# B E S E I T I G U N G

## ■ Kleine Instandhaltungen

Viele Vermieter versuchen, durch eine besondere Klausel im Mietvertrag („Kleinreparaturklausel“) die Kosten für kleine Instandhaltungsmaßnahmen auf die Mieter/-innen abzuwälzen: Letztere sollen danach kleinere Reparaturen selbst bezahlen.

- Dies ist allenfalls möglich, wenn sich die Klausel auf Reparaturen an Gegenständen beschränkt, die dem häufigen und direkten Zugriff der Mieter/innen unterliegen.
- Des Weiteren muss eine Begrenzung für die einzelnen Kleinreparaturen (50 bis 75 Euro gelten als angemessen) und eine weitere Begrenzung für alle Kleinreparaturen eines Jahres enthalten sein (Nach OLG Stuttgart: Gesamtbelastung höchstens 150 bis 200 Euro, jedoch nicht mehr als 8 bis 10% der Jahresmiete).
- Wichtig ist auch, dass der Mieter/die Mieterin die Reparatur nicht selbst veranlassen, sondern nur bezahlen muss (Vornahmeklauseln sind unwirksam).

Wenn Sie also eine Vereinbarung über Kleinreparaturen in Ihrem Mietvertrag haben, lassen Sie deren Wirksamkeit unbedingt in einer Beratungsstelle anwaltlich überprüfen!

## Schönheitsreparaturen und Erstrenovierung

Unter Schönheitsreparaturen ist der Anstrich von Fußböden, Wänden und Decken, das Tapezieren, der Innenanstrich von Türen und Fenstern sowie der Anstrich von Rohren und Heizkörpern zu verstehen.

Diese Instandhaltungsarbeiten dürfen per Mietvertrag auf die Mieter/innen abgewälzt werden, sofern sie durch Abnutzung während der Mietzeit oder beim Auszug fällig geworden sind.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter/der Mieterin beim Einzug die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Jedoch halten sich die wenigsten Vermieter daran.

Deshalb: Wenn Sie eine Wohnung voller Mängel gemietet haben, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen, bevor Sie zu Spachtel und Pinsel greifen. Denn die Übernahme der Erstrenovierung befreit Sie keinesfalls automatisch von der Durchführung vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen bzw. von Renovierungsarbeiten beim Auszug.

## ■ Mängelbeseitigung: Erstens – Mängelanzeige

Was ist nun zu tun, wenn ein Mangel in Ihrer Wohnung oder im Haus auftritt?

Der erste und wichtigste Schritt ist, dem Vermieter den Mangel sofort anzuzeigen. Dies ist nicht nur Ihr gutes Recht, sondern sogar Ihre Pflicht:



Häufiger Mangel: Undichte Fenster führen zu Wasserpfützen auf der Fensterbank.

„Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutze der Mietsache (...) erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen“ (§ 536 c Abs. 1 BGB).

### Musterbrief 1: Mängelanzeige

Berlin, den ...

Sehr geehrter Herr Säumig.

in meiner Wohnung ist folgender Mangel/sind folgende Mängel aufgetreten:

.....  
Gemäß § 535 BGB sind Sie zur Instandhaltung verpflichtet.

Ich bitte Sie, den Mangel/die Mängel innerhalb von zwei Wochen, spätestens bis zum ... beseitigen zu lassen.

Bis zur endgültigen Beseitigung des Mangels/der Mängel werde ich die Miete unter Vorbehalt zahlen. Dies betrifft auch schon die bereits für diesen Monat gezahlte Miete.

(Eine Kopie dieses Schreibens erhält das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt.)\*

Mit freundlichen Grüßen  
Maria Mieter

\*Siehe hierzu unter „Mängelbeseitigung: Drittes – zusätzliche Maßnahmen

Es heißt weiter: „Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet“.

Hinzu kommt: Mieter/innen verlieren hinsichtlich der nicht angezeigten Mängel wesentliche rechtliche Ansprüche gegen den Vermieter!

Eigentlich sollte zur Schadensmeldung ein Anruf genügen. Doch leider sind viele Vermieter schwerhörig, wenn es um Reparaturen geht. Viele Mieter/innen wiederum vergeuden ihre Zeit und strapazieren ihre Nerven mit solchen vergeblichen Anrufen. Überdies verlieren sie dann unter Umständen auch noch all ihre Rechte, weil man Telefonate nicht beweisen kann!

Deshalb ist es besser, dem Vermieter die Mängel von Anfang an schriftlich anzuzeigen, und zwar so, dass Sie den Zugang der Mängelanzeige beim Vermieter auch nachweisen können.

Dazu haben Sie drei Möglichkeiten:

- 1) Einschreiben mit Rückschein
- 2) Abgabe beim Vermieter oder Verwalter, wobei Sie sich den Empfang auf Ihrer Kopie bestätigen lassen

- 3) Einwurf in den Briefkasten des Vermieters oder Verwalters im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennt

Bitte orientieren Sie sich an unserem Musterbrief 1 und achten Sie darauf, dass Sie das Ende der (angemessenen) Frist, die Sie Ihrem Vermieter zur Mängelbeseitigung setzen, mit einem genauen Datum benennen!

## Selbermachen nur bei Gefahr im Verzug

Manche Mieter/innen, die sich das umständliche Schreiben von Briefen oder das Warten ersparen möchten, holen kurzerhand selbst die Handwerker. Doch oft folgt das böse Erwachen: Der Vermieter wird sich fast immer weigern, die Rechnung zu begleichen oder die verauslagten Kosten zu erstatten. Nach der Rechtslage dürfen Mieter/innen keinesfalls einen Mangel einfach selbst beseitigen (lassen), ohne den Vermieter zuvor – unter Fristsetzung – zur Mängelbeseitigung aufgefordert zu haben, wenn sie die Kosten vom Vermieter ersetzt haben wollen (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Ausnahme: Wenn Gefahr im Verzug ist, d. h. wenn Mängel auftreten, die umgehend beseitigt werden müssen, um größere Schäden oder Gefahren für das Haus oder für die Gesundheit der Mieter/innen zu vermeiden (§ 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Das wäre z. B. der Fall bei einem Rohrbruch oder bei Strom- bzw. Heizungsausfall, wenn – etwa am Wochenende – der Vermieter nicht erreichbar ist. Dann dürfen Sie selbst sofort handeln. Wenn Sie sich unsicher sind, lassen Sie sich vorher beraten.

## ■ Mängelbeseitigung: Zweitens – den besten Weg wählen

Wenn die von Ihnen für die Mängelbeseitigung gesetzte Frist abgelaufen ist, ohne dass der Vermieter sich gerührt hat, sollten Sie als Mitglied unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen: Unsere Rechtsanwälte/Rechtsanwältinnen beraten Sie, welcher der für Sie effektivste weitere Weg zur Mängelbeseitigung ist. Die drei wichtigsten möglichen Wege sind folgende:

### Ersatzvornahme

Bei kleineren, einfach zu behebbenden Mängeln (z. B. tropfendem Wasserhahn, gesprungenem Handwaschbecken, nicht regulierbarem Heizungsventil) empfiehlt sich die so genannte Ersatzvornahme: Sie sind berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen/beseitigen zu lassen und den Ersatz Ihrer Aufwendungen zu verlangen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug ist (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Im Verzug ist der Vermieter, wenn er nach Mängelanzeige und Mahnung (Aufforderung zur Mängelbeseitigung) die Mängel – trotz objektiver Möglichkeit – nicht in angemessener Frist beseitigt hat.

Sie zeigen dem Vermieter den Mangel an und setzen ihm eine angemessene Frist mit einem bestimmten Termin für die Mängelbeseitigung (Mahnung), gleichzeitig teilen Sie ihm mit, dass Sie – sollte der Vermieter die Mängel bis zu dem genannten Termin nicht beseitigt haben – es danach ablehnen werden, seine Leistungen zur Mängelbeseitigung anzunehmen (Ablehnungsandrohung).

Nach Ablauf der Frist beauftragen Sie dann selbst einen Handwerker mit der Reparatur und bezahlen die Rechnung erst einmal aus eigener Tasche. (Sie können sich auch vom Handwerker einen Kostenvoranschlag erstellen lassen und vom Vermieter einen Vorschuss verlangen.) Anschließend teilen Sie Ihrem Vermieter den Abschluss der Arbeiten sowie die Höhe der Ihnen entstandenen Kosten mit, fügen Kopien der entsprechenden Rechnungen bei und setzen ihm eine Zahlungsfrist (siehe Musterbrief 2). Zugleich kündigen Sie an, dass Sie die Kosten entweder von Ihrer übernächsten Miete abziehen oder aber gerichtlich einfordern werden (nach § 539 BGB), wenn er die Zahlung nicht fristgerecht leistet. Vor der Verrechnung der Kosten mit der Miete sollten Sie Ihren Mietvertrag dahingehend prüfen lassen, ob eine Einschränkung zur Verrechnung vereinbart wurde.

Beachten Sie: Der Vermieter muss nur die Aufwendungen ersetzen, die zur Mängelbeseitigung erforderlich waren. Das sind die Kosten, die nach

Auffassung von Fachleuten zur Behebung des Mangels notwendig waren.  
Beispiel: Ist die Reparatur des Wasserhahns durch Ersetzen des Drehknopfs möglich, dürfen Sie nicht einen neuen Wasserhahn anbringen lassen.

### Instandsetzungsklage

Ein sicherer Weg, besonders bei komplizierten und teuren Schäden, ist die Instandsetzungsklage: Der Vermieter wird vor Gericht auf Beseitigung der Mängel verklagt. Eine solche Klage hat jedoch den Nachteil, dass es unter Umständen sehr lange dauert, ehe sie zum Erfolg führt.

Selbstverständlich müssen Sie auch in diesem Fall dem Vermieter die Mängel angezeigt und ihn unter Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel aufgefordert haben, er muss sich mit der Mängelbeseitigung in Verzug befinden oder aber die Beseitigung endgültig abgelehnt haben.

### Musterbrief 2: Ersatzvornahme

Berlin, den ...

Sehr geehrter Herr Säumig,

nachdem Sie die Ihnen mit Schreiben vom ... gesetzte Frist/gesetzten Fristen haben verstreichen lassen, ohne die Ihnen mitgeteilten Mängel zu beseitigen, habe ich meinerseits die Mängelbeseitigung veranlasst und Handwerker mit der Ausführung der erforderlichen Arbeiten beauftragt. Mir sind hierfür Aufwendungen in Höhe von ... Euro entstanden (siehe beiliegende Rechnungen in Kopie).  
Ich bitte um Überweisung des Betrags auf mein Konto Nr. ... bei ... eingehend bis zum ...\*. Für den Fall der Nichtzahlung kündige ich an, dass ich die mir entstandenen Kosten (entweder) mit der Miete für den übernächsten Monat, also für den Monat ... aufrechnen werde. (oder) auf gerichtlichem Weg einfordern werde.

Mit freundlichen Grüßen  
Maria Mieter

\* eine Frist von zehn Tagen setzen

### Einstweilige Verfügung

Bei einer einstweiligen Verfügung handelt es sich um ein gerichtliches Eilverfahren. Dieses Rechtsmittel ist sehr schnell wirksam, jedoch nur bei Mängeln möglich, deren Beseitigung keinen Aufschub duldet – also bei Mängeln, durch die die Mietsache erheblich beeinträchtigt ist (z.B. bei Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall).

Sie bzw. Ihr Anwalt können sich direkt an das Gericht wenden, das dann gegebenenfalls durch einstweilige Verfügung den Vermieter zur unverzüglichen Mängelbeseitigung verpflichtet. Lassen Sie sich vorher unbedingt beraten!

## ■ Mängelbeseitigung: Drittens – zusätzliche Maßnahmen

### Wohnungsaufsicht

Bei erheblichen Mängeln in der Wohnung oder am Gebäude empfiehlt es sich, als zusätzliche Maßnahme die Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) des jeweiligen Bezirksamts einzuschalten – z. B. wenn es sich um den Außenanstrich der Fenster, die Instandsetzung von Treppenaufgängen, die Verschleißbarkeit der Haustür, ein undichtes Dach, Risse im Schornstein, die Beleuchtung von Keller und Hof, feuchte Wände oder Schäden am Balkon handelt.

Die Eingriffsmöglichkeiten der Behörden sind im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt: Sie reichen bis zum Bußgeld und zur Ersatzvornahme.

Wichtig ist, dass Sie bei der Wohnungsaufsicht Ihre Beteiligung an dem Verwaltungsverfahren beantragen, damit Sie über das Vorgehen in Ihrer Sache informiert werden! Schicken Sie daher in derartigen Fällen eine Durchschrift/Kopie Ihrer

Mängelanzeige an das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA). Vermerken Sie dies in Ihrem Schreiben an den Vermieter (s. Musterbrief 1); damit machen Sie deutlich, dass Sie ihm nötigenfalls auch die Behörden ins Haus schicken werden.

### Gesundheitsamt

Wenn sich Unrat im Hof türmt, Ratten auftauchen, Ungeziefer sich im Haus oder in der Wohnung breit macht, Keller oder Böden völlig verdreckt oder voll Gerümpel sind, wenn Sie von Ausdünstungen oder üblen Gerüchen belästigt werden, sollten Sie sich an das Gesundheitsamt wenden: Es kann die Beseitigung gesundheitlicher Gefahrenquellen anordnen.

### Mietminderung

Vom Recht der Mietminderung sollten Sie nur als zusätzliche Maßnahme Gebrauch machen, denn wegen des in der Regel relativ niedrigen Kürzungsbetrags wird die Minderung allein den Vermieter nicht zur Mängelbeseitigung bewegen können.

Ihr Minderungsrecht ist im Gesetz geregelt (§ 536 BGB), Sie müssen eine Mietminderung also nicht beim Vermieter beantragen. Das Gesetz schreibt auch nicht vor, dass Sie dem Vermieter bei der Mängelanzeige mitteilen, dass Sie bis zur Mängelbeseitigung die Miete nur unter Vorbehalt zahlen, aber wir empfehlen dies dennoch. Denn: Warten Sie mit der Minderung zu lange und zahlen Sie die Miete in Kenntnis des Mangels über einen längeren Zeitraum (von der Rechtsprechung werden sechs Monate schon als Grenze angesehen!) vorbehaltlos in voller Höhe weiter, können Sie Ihre Minderungsrechte verlieren, weil man Ihnen stillschweigenden Verzicht unterstellt

oder Verwirkung (§ 242 BGB) eingetreten ist (BGH, VIII 274/02). Mindern Sie bitte niemals auf eigene Faust, sondern erst nach rechtsanwaltlicher Beratung. Greifen Sie bitte auch nicht auf so genannte Mietminderungslisten zurück!

Voraussetzung für eine Mietminderung ist, dass durch die Mängel die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt wird – eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Minderung. Mindern können Sie die Miete von dem Zeitpunkt ab, zu dem der Vermieter nachweislich von dem Mangel Kenntnis erhielt, bis zur Beseitigung des Mangels (§ 536 BGB). Nutzen Sie dazu unseren Musterbrief 3.

Wurde die Miete gemindert und klagt der Vermieter auf volle Zahlung der Miete, dann müssen die Mieter/innen beweisen, dass die Wohnung mangelhaft ist und sie den Mangel dem Vermieter angezeigt haben. Sie sollten deshalb rechtzeitig Beweise sammeln (Fotos, Protokolle, Zeugen).

Ein vertraglicher Ausschluss des Mietminderungsrechts ist im Wohnungsmietrecht immer unwirksam.

### Musterbrief 3: Mietminderung

Berlin, den ...

Sehr geehrter Herr Säumig,

mit Schreiben vom ... hatte ich Ihnen folgende Mängel mitgeteilt: ... Ich werde nunmehr bis zur Beseitigung der Mängel ... % der Miete = ... Euro monatlich einbehalten.

Den Minderungsbetrag für die Zeit seit meiner Mängelanzeige mit oben genanntem Schreiben, also für die Monate ... bis ... = ... Euro werde ich von der übernächsten Miete abziehen.

Ich zahle die Miete weiterhin unter Vorbehalt, den Mietminderungsanteil werde ich nach Mängelbeseitigung genau bestimmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Maria Mieter

Hinweis: Auch Baumaßnahmen am oder im Haus (und sogar Baulärm auf Nachbargrundstücken), die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, rechtfertigen eine Mietminderung.

### Zurückbehaltungsrecht

Um Ihren Anspruch auf Mängelbeseitigung durchzusetzen, können Sie neben der Mietminderung als weiteres Druckmittel gegenüber dem Vermieter einen Teil der (bereits geminderten) Miete so lange zurückbehalten, bis die Mängel beseitigt sind (§ 320 BGB „Einrede des nicht erfüllten Vertrags“).

Dieses Zurückbehaltungsrecht bezieht sich auf die drei- bis fünffache Summe des Mietmin-

derungsbetrags. Aber Achtung: Nach erfolgter Mängelbeseitigung müssen Sie dem Vermieter die zurückbehaltenen Mietsummen nachzahlen. Deshalb empfiehlt es sich, dieses Geld „zu parken“, z. B. auf einem Tagesgeldkonto, Sparbuch etc.

### Schadensersatz

Entstehen Ihnen aufgrund von Mängeln Schäden an Ihrer Gesundheit oder Ihrem Eigentum, können Sie Schadensersatz verlangen, wenn Sie dem Vermieter ein Verschulden nachweisen können.

Für unverschuldete Mängel muss der Vermieter nur dann haften, wenn erhebliche Mängel bereits bei Einzug vorlagen oder zugesicherte Eigenschaften der Wohnung fehlen. Ausgeschlossen sind Schadensersatz wie auch Mietminderung jedoch, wenn der Mieter/die Mieterin beim Abschluss des Mietvertrags von den Mängeln Kenntnis hatte und sich nicht ausdrücklich die Wahrnehmung seiner/ihrer Rechte vorbehalten hat (§ 536 b BGB).

### Aufwendungsersatz

Entstehen Ihnen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen, können Sie diese vom Vermieter in angemessenem Umfang ersetzt verlangen. Sie können hierfür auch einen Vorschuss vom Vermieter verlangen (§ 554 Abs. 4 BGB).

### Außerordentliche fristlose Kündigung

Wenn Ihre Wohnung Schäden oder Mängel aufweist, die Ihre Gesundheit oder die Ihrer Angehörigen gefährden, können Sie außerordentlich fristlos kündigen (§ 569 Abs. 1 BGB). In der schriftlichen Kündigung müssen Sie als Kündigungsgrund die Gesundheitsgefährdung nennen und darlegen, woraus sich diese ergibt. Sie verlieren dieses Kündigungsrecht selbst dann nicht, wenn Sie den gesundheitsgefährdenden Mangel bereits bei Einzug kannten. Unerheblich ist auch, ob Ihr Vermieter den Mangel zu verantworten hat. Auch wenn der Vermieter Ihnen den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung vorenthält oder wieder entzieht, können Sie außerordentlich fristlos kündigen (§ 543 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Allerdings dürfen Sie erst dann kündigen, wenn Sie dem Vermieter eine Frist zur Abhilfe gesetzt haben und diese erfolglos verstrichen ist. Diese Fristsetzung ist unnötig, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht (z. B. wenn der Vermieter die Beseitigung des Mangels endgültig abgelehnt hat). Sie sollten sich hierzu beraten lassen! Zusätzlich zur fristlosen Kündigung können Sie die Miete mindern und – unter strengen Voraussetzungen – Schadensersatz fordern.

### Gemeinsam geht's besser

Es gibt noch ein Mittel, welches Sie nach Möglichkeit nutzen sollten: das gemeinsame Vorgehen möglichst vieler Mieter/innen. Schon

zwei können mehr erreichen als eine/r – und wie munter erst wird ein säumiger Vermieter werden, wenn er gleich von zehn Mieter/innen seines Hauses mit Mängelanzeigen bedrängt wird. Sie sollten also mit Ihren Nachbar/innen sprechen. Vielleicht kommen Sie dann zu dem Schluss, dass es gut wäre, wenn sich alle Mieter/innen des Hauses einmal zusammensetzen würden. Die Berliner Mietergemeinschaft ist gern bereit, eine Hausversammlung zu unterstützen. Gemeinsam können wir dann klären, wie eine Beseitigung der Mängel im ganzen Haus durchgesetzt werden kann.

### Durchführung der Arbeiten

Der Vermieter muss die Arbeiten zur Mängelbeseitigung zügig durchführen lassen und dem Mieter/der Mieterin – sofern dessen/deren Wohnung betroffen ist – rechtzeitig den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mitteilen. Abschließend muss der Vermieter alle entstandenen Schäden, z. B. an Tapeten, Decken und Fußböden, und alle Verschmutzungen auf seine Kosten beseitigen lassen.

### Für Instandsetzungen keine Mieterhöhung

Weil die Instandhaltung zu den Grundpflichten des Vermieters gehört, darf für Instandsetzungen keinerlei Mieterhöhung verlangt werden. Manche Vermieter versuchen es trotzdem – z. B. indem sie nötige Instandsetzungen in Modernisierungen verwandeln: Statt z. B. ein verrottetes Einfachfenster zu reparieren, wird ein Fenster mit Isolierverglasung eingebaut, für das sie dann einen Wertverbesserungszuschlag verlangen. Deshalb: Aufpassen! (Siehe hierzu auch unsere Infoschrift „Modernisierung“.)

**Auch wenn diese Infoschrift viele Tipps gibt, ersetzt sie nicht die im Einzelfall notwendige persönliche Rechtsberatung.**



**BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.**

### Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

**Tel. 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)**