

## **Mängel in der Mietwohnung**

Im Laufe des Mietverhältnisses bleibt es nicht aus, dass Mängel in der Wohnung auftreten. Denn selbst bei vorbildlicher Pflege und Durchführung der erforderlichen „Schönheitsreparaturen“ kann es passieren, dass Leitungen kaputt gehen oder sich Wasserflecken bilden. Was dann zu tun ist, und wie und wann Sie Ihren Vermieter über etwaige Schäden informieren müssen, dabei soll Ihnen dieser Faxabruf helfen.

### **Plötzlich oder schleichend?**

Nicht immer sind etwaige Mängel gleich beim Einzug erkennbar: Die Funktionstüchtigkeit der Heizung kann im Juli schwer festgestellt werden, da diese im Normalfall über den Sommer abgeschaltet ist. Auch ein Riss im Dach ist nicht immer gleich ersichtlich – kann aber nach langen Regenfällen einen enormen Wasserschaden anrichten. Auch undichte Fenster oder herabfallender Putz sind nicht unbedingt beim ersten Besichtigungstermin erkennbar und treten oftmals erst nach einigen Wochen oder zu einer bestimmten Jahreszeit auf. Dann gibt es noch Schäden, die plötzlich auftreten, wie ein Steinschlag in der Wohnzimmerscheibe oder ein Wasserrohrbruch.

In beiden Fällen gilt: Der Mieter muss diese Makel unverzüglich nach Entdeckung dem Vermieter schriftlich anzeigen. Zum einen, wenn er Ansprüche auf eine Mietminderung geltend machen will, da jede Mietminderung grundsätzlich die vorherige Mängelanzeige voraussetzt – es sei denn, dem Vermieter war der Mangel oder die schwerwiegende Beeinträchtigung nachweislich ohnehin schon bekannt. Zum anderen kann der Mieter im schlimmsten Fall sogar seine Rechte auf Instandsetzung durch den Vermieter verlieren und sich schadensersatzpflichtig (OLG Hamburg WM 91, 328; LG Berlin WM 98, 597) machen, wenn er zum Beispiel einen Wasserschaden nicht unverzüglich gemeldet hat.

## **Mögliche Mängel**

Abgesehen von den spontanen Geschehnissen, die unverzüglich behoben werden müssen, wie zum Beispiel ein Wasserrohrbruch, gibt es weitere Arten von Mängeln: Dunkle Flecken in Fliesenfugen oder unter der Tapete können ein Zeichen von Schimmel- oder Pilzbefall sein. In beiden Fällen muss die Ursache kurzfristig analysiert und behoben werden, damit zum Beispiel die Gesundheit der Mieter nicht angegriffen wird.

Zu klären ist dann auch, wodurch der Schimmel entstanden ist. Handelt es sich

um einen Baumangel, der Feuchtigkeit bedingt ist oder muss der Mieter sein Lüftungsverhalten ändern, indem er zum Beispiel das Badezimmerfenster nicht ständig in Kippstellung hat.

Weniger gesundheitsschädigend, aber auf Dauer teuer ist ein tropfender Wasserhahn. Dieser muss ebenfalls repariert werden, schon allein, um die Wasserkosten überschaubar zu halten. Das Gleiche gilt für eine ständig fließende Toilettenspülung.

Ein weiterer typischer Schaden, der mit der Zeit auftreten kann, ist ein undichtes Dach. Darauf machen Stockflecken und feuchte Ränder an den Wänden aufmerksam. Hier sollte nicht mit einem neuen Anstrich Abhilfe geschaffen werden. Fachleute sollten genau nach der Ursache suchen und diese beheben.

Ebenfalls gründlich behoben werden muss die Ursache von vermehrt auftretendem Ungeziefer. Ein Silberfisch im Bad ist zwar kein Anlass zur Sorge, wenn es sich aber um ganze Kolonien, Kakerlaken oder sogar Mäuse handelt, muss unverzüglich der Vermieter informiert werden.

Generell gilt, lieber zu oft oder zu früh auf einen Mangel aufmerksam zu machen, als zu spät oder gar nicht. Das könnte unangenehme Folgen für Ihr Mietverhältnis und Ihren Geldbeutel bedeuten und wie gesagt dazu führen, dass Sie Ihr Recht auf Instandsetzung durch den Vermieter oder Ihr Recht auf Mietminderung verlieren.

## **Reine Formsache**

Wenn Sie den Vermieter über die Mängel informieren, setzen Sie ihm gleich eine Frist, bis zu der er diese behoben haben sollte. Dass ein Wasserrohrbruch unverzüglich repariert werden muss, versteht sich von selber. Eine Fußleiste, die locker ist oder ein tropfender Wasserhahn kann hingegen auch mit einer längeren Frist versehen werden, dennoch ist die Beseitigung des Schadens im Auge zu behalten.

Wichtig ist auch, dass die Information in Schriftform eingereicht wird. Natürlich sollten schwerwiegende Schäden sofort telefonisch gemeldet werden, aber was die weitere Vorgehensweise oder andere Mankos angeht, sollten diese zur Absicherung schriftlich fixiert und mit o.g. Fristen versehen werden. Bewahren Sie bei E-Mails die Lesebestätigung und beim Versenden eines Faxes das Sendeprotokoll auf oder schicken Sie die Informationen an den Vermieter per Einschreiben. So sind Sie auf der sicheren Seite und können im Falle von Streitfragen eine belegbare Dokumentation ihres Schriftverkehrs vorweisen.

Um Ihnen eine kleine Hilfestellung zu geben, haben wir für Sie einen Musterbrief vorformuliert, mit dem Sie ihren Vermieter über etwaige Schäden informieren können.

Musterbrief (bitte die kursiven Angaben entsprechend ausfüllen)

*Herr/Frau*  
*Vorname Nachname*  
*Straße Hausnummer*  
*Postleitzahl Ort*

*Ort, den Datum*

Mangel an dem Mietobjekt *Straßenname, Nummer*

Sehr geehrte/r Frau/Herr *Nachname*

Ich möchte Sie hiermit darauf aufmerksam machen, dass das von mir angemietete Objekt in *Straße Hausnummer, Postleitzahl Ort* folgenden Mangel/folgende Mängel aufweist:

*Beschreibung des Mangels/der Mängel (in welchem Raum, welche Auswirkungen)*

Von meinem Recht zur Mietminderung mache ich ab sofort Gebrauch. Insoweit erfolgt die Mietzahlung ab sofort nur noch unter dem Vorbehalt teilweiser, mangelbedingter Rückforderungen.

Da Sie verpflichtet sind, die angezeigten Schäden zu beheben, bitte ich Sie, diesen so schnell wie möglich, spätestens jedoch bis zum *Datum* fachmännisch beseitigen zu lassen. Wird dieses nicht geschehen, bliebe nur die Möglichkeit, rechtliche Schritte einzuleiten.

In der Hoffnung, dass dieses nicht nötig sein wird, danke ich im Voraus für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen  
*Unterschrift*

*Name*