

## Merkblatt zur richtigen Mängelanzeige für Mitglieder

Soweit Mängel während der Mietzeit auftreten, sind Sie von Gesetzes wegen verpflichtet, diese Mängel Ihrem Vermieter gegenüber sofort anzuzeigen. Ansonsten können Sie sich gegenüber dem Vermieter bzgl. Schäden, die durch eine verspätete Beseitigung entstehen, schadensersatzpflichtig machen.

Eine Mängelanzeige muss gegenüber dem Vermieter selbst oder dessen Bevollmächtigten möglichst schriftlich (wegen der Beweiskraft) erfolgen. Ein Anruf bspw. beim Hausmeister ist daher regelmäßig gerade keine ausreichende Mängelanzeige.

Ein Mangel liegt vor, wenn die Mietsache nicht mehr dem ursprünglichen Zustand bei Vermietung entspricht oder die Mindeststandards (die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten oder als Mindeststandard auch für Altbauten gelten) nicht (mehr) eingehalten sind. Bei einem behebbaren Mangel haben Sie als Mieter gegen den Vermieter einen Beseitigungsanspruch.

Eine Mängelanzeige sollte immer in 4 Punkten erfolgen, völlig unabhängig davon, um welche Art von Mangel es sich handelt:

1. **Mängelbeschreibung:** Der Mangel sollte zunächst so präzise nach Tag, Datum, Uhrzeit des Auftretens, Art und räumlicher Lage in der Wohnung (Länge/Breite/ Höhe) oder Lautstärke (dB Messung) beschrieben werden, dass eine dritte Person, die keine Kenntnis von Ihrer Wohnung und der Umstände hat, sich die Situation in der Wohnung bildlich vorstellen kann. Bilder ersetzen diesen Bericht nicht, können ihn aber ergänzen.
2. **Beeinträchtigung der Wohnqualität:** Eine Mietminderung erhält der Mieter nicht wegen Mängeln, sondern wegen einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität, die kausal durch den Mangel verursacht wurde. Deswegen müssen Sie als Mieter in der Anzeige auch Ausführungen dazu machen, wie Sie durch den Mangel erheblich konkret in Ihrer Wohnqualität beeinträchtigt sind.
3. **Vorbehaltsanzeige:** Um sich die Möglichkeit der Mietminderung offen zu halten, sollten Sie ab Auftreten des Mangels die Miete erst einmal unter Vorbehalt bezahlen. Hierzu lässt sich in der Mängelanzeige folgender Satz benutzen: *„Aufgrund der vorgenannten Mängel erfolgt die Zahlung der Miete nur unter dem Vorbehalt einer angemessenen Mietminderung. Ich behalte mir darüber hinaus auch die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an der Miete vor.“*
4. **Fristsetzung:** Bei behebbaren Mängeln sollten Sie als letztes dem Vermieter eine angemessene Frist (i.d.R. 2 Wochen) zur Mängelbeseitigung setzen und ein konkretes Datum nennen.

Haben Sie derart die Mängelanzeige an Ihren Vermieter übersandt, sind Sie auch zur rückwirkenden Mietminderung ab Mängelanzeige berechtigt. Der Mietminderungsanspruch ist nicht von einem Verschulden des Vermieters abhängig. Die Höhe der Mietminderung ist von Fall zu Fall unterschiedlich und für jeden Fall individuell zu beurteilen. Vor Geltendmachung einer Mietminderung sollten Sie in jedem Fall die Rechtslage durch den Mieterverein klären lassen.

**Wichtig:** Dabei sollte darauf geachtet werden, dass Mietminderungen möglichst nicht mit der Miete aufgerechnet werden. Etliche Vermieter weisen bei andauernden Mietminderungen, wenn diese betragsmäßig in der Summe eine Monatsmiete übersteigen, die Mietminderung zurück und erklären die Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Dies kann vermieden werden, wenn die Mietminderung im Nachhinein festgelegt und als eigene Forderung gegenüber dem Vermieter geltend gemacht wird.

Verweigert der Vermieter rechtswidrig die Mängelbeseitigung auch nach (mehrfacher) Anzeige und Fristsetzung, kann die Mängelbeseitigung im Wege der Mängelbeseitigungsklage notfalls gerichtlich erzwungen werden.

Es ist zwingend darauf zu achten, dass der Zugang der Mängelanzeige nachgewiesen werden kann., Der Mieter ist darlegungs- und beweiselastet, dass die Mängelanzeige erfolgte und aufgrund der geschilderten Mängel auch der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung entsprechend beeinträchtigt war. Sie sollten daher die Mängelanzeige entweder durch einen Boten zustellen, mithin einer Person, die nicht Partei des Mietvertrages ist, oder aber das Schreiben als Einwurf-Einschreiben versenden. Ein Versand nur per E-Mail stellt keinen geeigneten Zugangsnachweis dar.

Und so könnte ihre Mängelanzeige an den Vermieter aussehen:

*Absender:  
Name Mieter 1  
Name Mieter 2  
Straße  
PLZ Ort*

**Per EINWURF / EINSCHREIBEN**

*Name Vermieter  
Straße  
PLZ Ort*

*München, den \_\_\_\_\_*

**Mietverhältnis:** *[Adresse der Mietsache]*  
**Mieternummer:**  
**Betrifft:** *Mängelanzeige, Minderungsvorbehalt*

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*leider muss ich Sie darüber informieren, dass in meiner, von Ihnen angemieteten Wohnung folgende Mängel aufgetreten sind:*

***(Beschreibung, wo in welchen Zimmer, welche Mängel wann aufgetreten sind)***

*Dies hat zur Folge, dass*  
***(Beschreibung, welche Auswirkungen die Mängel auf Nutzungsmöglichkeit der Wohnung hat).***

*Ich muss Sie daher bitten, die oben genannten Mängel möglichst umgehend, spätestens jedoch bis zum*

***(Datum nennen, 2 Wochen ab Erstellung des Schreibens)***

*vollständig zu beheben.*

*Aufgrund der vorgenannten Mängel erfolgt die Zahlung der Miete auch weiterhin nur unter dem Vorbehalt einer angemessenen Mietminderung. Ich behalte mir darüber hinaus auch die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an der Miete vor.“*

*Zur Besichtigung der Mängel / zur Ausführung der Instandsetzungsarbeiten bitte ich Sie, sich mit mir rechtzeitig vorher in Verbindung zu setzen, um einen Termin zu vereinbaren. Ich bin jederzeit unter folgender Telefonnummer ..... für Sie erreichbar*

*Mit freundlichen Grüßen*