

20. März 2023

Mietmängel – Was tun?

Früher oder später trifft es die meisten Wohnraummieter: An der Mietsache besteht ein Mangel. Nicht immer ist der Vermieter bereit, den Mangel auch zu beseitigen. Gerne beraten wir Sie, wie in einem solchen Fall weiter vorzugehen ist.

Was zu berücksichtigen ist, wenn die Mietsache mangelhaft ist:

Wenn während der Mietzeit Mängel auftreten, muss der Vermieter umgehend informiert werden. Andernfalls können keine Mängelrechte geltend gemacht werden.

Eine Mängelanzeige kann sowohl mündlich als auch schriftlich erfolgen. Aus Beweisgründen ist eine schriftliche Mängelanzeige empfehlenswert. Dies kann auch per E-Mail erfolgen. Die Mängelanzeige muss möglichst konkret sein, sodass der Vermieter die für die Mängelbeseitigung notwendigen Schritte einleiten kann.

Ist die Mängelanzeige erfolgt, ist der Vermieter zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Dieser Anspruch besteht auch bei kleineren Mängeln, wie zum Beispiel einer defekten Glühbirne im Hausflur. Bei schwerwiegenderen Mängeln besteht bis zur Mängelbeseitigung auch ein Recht zur Minderung.

Was zu tun ist, wenn der Vermieter den Mangel nicht beseitigt:

Der Mieter hat gegen den Vermieter einen Reparaturanspruch. Verweigert der Vermieter die Reparatur, kann der Mieter auf Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands klagen. Befindet sich der Vermieter mit der Reparatur in Verzug, kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und der Vermieter hat die Kosten zu ersetzen.

Wovon abzuraten ist:

Es ist dringend davon abzuraten, die Mietzahlungen aufgrund des Mangels vollständig einzustellen. Zwar berechtigt eine Minderung als solche den Vermieter nicht zur Kündigung und auch eine irrtümlich zu hoch ausgefallene Mietminderung nicht. Jedoch droht dann die Kündigung, wenn der geminderte Betrag die Summe von mehr als zwei Monatsmieten übersteigt. Gleichzeitig ist eine nachträgliche Minderung selten möglich. Eine Ausnahme besteht dann, wenn der Mieter sein Recht zur Minderung nicht kannte.

Empfehlenswert ist es, die Miete unter Vorbehalt zu leisten. Der Vermieter ist darüber zu informieren. Bei einer Überweisung ist im Verwendungszweck der Zusatz „Unter Vorbehalt“ anzugeben.

Die Rechte von Mietern sind vielfältig. Gerne unterstützen wir Sie bei der Geltendmachung Ihrer Rechte bei Vorliegen von Mietmängeln. Nutzen Sie unsere kostenlose Erstberatung.

[Kerstin Messerschmidt](#)

Angestellte Rechtsanwältin

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)