

Mängel und Instandsetzung



Vermieter:innen sind verpflichtet Mängel, die in einer Mietwohnung auftreten, zu beseitigen, wenn diese den Gebrauch der Mietwohnung erheblich beeinträchtigen (§ 535 BGB). Zu den häufigsten Mängeln gehören:

- Schäden an der Mietsache: zugige Fenster, tropfende Wasserhähne, defekte Elektrogeräte (sofern mitvermietet), Lichtschalter oder Steckdosen, klemmende Fenster- oder Türgriffe, Ausfall der Klingel- oder Gegensprechanlage
- Wasserschäden durch Schäden am Dach, verstopfte Regentinnen, undichte Fenster, verstopfte Frisch- oder Abwasserleitungen oder die kaputte Waschmaschine des Nachbarn
- Schimmelbefall an Decken und Wänden; zu den Ursachen, Risiken und Maßnahmen bei Schimmelbefall siehe Mietrechtsinfo Nr. 22 *Schimmel: Ursachen, Risiken und Maßnahmen*
- Abnutzungserscheinungen durch normalen Gebrauch: abgewohnter Teppichboden, zersplitterter Dielenboden, starke Gebrauchsspuren an der Einbauküche oder im Badezimmer
- Heizungsausfall oder Ausfall des Warm- oder Kaltwassers
- Schädlingsbefall durch Mäuse, Ratten oder Bettwanzen
- Ausfall des Fahrstuhls
- Mit Regenwasser vollgelaufene oder feuchte Kellerabteile
- Störende Geräusche oder Gerüche, die über das in einem Mehrfamilienhaus übliche Maß hinaus gehen (beispielsweise klopfende Heizung, Lärmbelästigung durch Nachbar:innen oder angrenzendes Gewerbe)





Mängelanzeige

Tritt ein Mangel auf, so muss dieser der Vermieter:in bzw. der Hausverwaltung umgehend angezeigt werden (siehe Musterbrief). Die Mängelanzeige sollte aus Beweisgründen immer schriftlich oder per E-Mail erfolgen. Viele große Wohnungsunternehmen ermöglichen eine Mängelanzeige mittlerweile auch per Mieter-App. Von einer Mängelanzeige per Telefon oder WhatsApp raten wir ab, da diese im Einzelfall schwer zu beweisen ist.

In der Mängelanzeige sollte der Schaden möglichst genau beschrieben werden. Oft ist es ratsam, ein aktuelles Foto von dem Mangel beizufügen. Es empfiehlt sich, der Vermieter:in bereits in der Mängelanzeige eine Frist zur Instandsetzung mit genauem Datum zu setzen. Die Zeit muss so bemessen sein, dass es der Vermieter:in möglich ist, bis Fristablauf die Mängel zu beheben. In der Regel sind 2 bis 3 Wochen angemessen. Bei dringenden Mängeln kann die Frist auch deutlich kürzer sein (beispielsweise Ausfall von Heizung, Warmwasser oder Fahrstuhl).

Wichtig

Den Zugang der Mängelanzeige kann man bei einer E-Mail oder einem einfachen Brief nur beweisen, wenn die Vermieter:in darauf antwortet. Es kann daher sinnvoll sein, die Mängelanzeige per Einschreiben-Einwurf zu versenden.

Mietminderung

Bei erheblichen Mängeln sind Mieter:innen berechtigt, die Miete zu kürzen. Um die Mietminderungsansprüche zu sichern, sollte man mitteilen, dass die Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung steht («Vorbehaltserklärung»). Wie die Mietminderung im Einzelnen richtig durchgeführt wird und welche Ausnahmen es gibt, ist dem Mietrechtsinfo Nr. 2 *Mietminderung* zu entnehmen.

Instandsetzungsklage

Reagiert die Vermieter:in nicht auf Instandsetzungsaufforderungen der Mieter:in, so kann eine nachdrückliche Aufforderung durch den Mieterverein hilfreich sein. In den meisten Fällen reicht die Androhung eines Gerichtsverfahrens aus, um Vermieter:innen zur Mängelbeseitigung zu bewegen. Letztendlich kann der Mängelbeseitigungsanspruch im Wege der Instandsetzungsklage durchgesetzt werden. Dieses Verfahren ist allerdings häufig sehr langwierig.

Mangel selbst beseitigen (Ersatzvornahme)

Als Mieter:in kann man den Mangel auch selbst beseitigen und die Kosten von der Vermieter:in erstattet verlangen. Dies bietet sich in aller Regel bei kleinen Mängeln an, deren Beseitigung keine großen Kosten verursachen, beispielsweise bei einem defekten Herd, einer verstopften Toilette oder einer kaputten Steckdose. Voraussetzung ist, dass der Vermieter:in vorher erfolglos eine Frist zur Beseitigung gesetzt wurde (nachweisbar!). Erst wenn diese Frist verstrichen ist, darf man selbst eine Handwerksfirma beauftragen. Die Rechnung muss man zwar zunächst selbst bezahlen, die Vermieter:in muss den Betrag aber erstatten. Wenn nicht gezahlt wird, ist eine Verrechnung mit der nächsten Mietzahlung möglich.



Notfälle

Nur wenn ein Notfall vorliegt, können Mieter:innen ausnahmsweise eine Handwerksfirma bestellen, ohne vorher eine Frist zu setzen und die Kosten von der Vermieter:in erstattet verlangen. Vorher muss man jedoch zumindest telefonisch versuchen, die Vermieter:in oder die Hausverwaltung zu erreichen und möglichst eine Nachricht zu hinterlassen. Dieser Versuch sollte bewiesen werden können (durch Zeug:innen beispielsweise aus der Nachbarschaft). Ein klassischer Fall für einen Notfall ist eine Wasserrohrbruch, bei dem ein Abwarten nicht möglich ist.

Kleinreparaturen (Bagatellschäden)

Bei kleinen Reparaturen wird häufig verlangt, dass die Mieter:innen sich selbst darum kümmern sollen. Das ist unzulässig. In bestimmten Fällen ist es jedoch möglich, dass die Mieter:innen die Kosten der Reparatur übernehmen müssen. Dazu findet sich in den meisten Mietverträgen eine sogenannte Kleinreparaturklausel. Solche Klauseln sehen vor, dass man die Reparaturkosten dann übernehmen muss, wenn es sich um Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen oder den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden handelt. Wichtig ist, dass diese Gegenstände dem häufigen und direkten Zugriff der Mieter:innen ausgesetzt sein müssen. Außerdem muss die Klausel einen bestimmten Höchstbetrag pro Reparatur (maximal ca. 130 Euro) und eine Gesamtobergrenze (beispielsweise 8 Prozent der Miete pro Jahr) enthalten.

Beispiele für Kleinreparaturen

- Elektro: Steckdosen, Lichtschalter, Klingel
- Wasser: Wasserhähne, Duschköpfe
- Heiz- und Kocheinrichtungen: Ofenknöpfe
- Fenster- und Türgriffe
- Fensterläden: Rollladengurte



Schäden an Heizungs- und Wasserrohren, Stromleitungen und Glasscheiben sind niemals Kleinreparaturen! Auch die Erneuerung von Siliconverfugungen zählt nicht zu den Kleinreparaturen.

Wichtig ist, dass Mieter:innen Kleinreparaturen nicht selbst ausführen oder beauftragen müssen, sondern die Vermieter:in. Wenn eine Reparatur den Höchstbetrag überschreitet (beispielsweise 160 Euro), müssen Mieter:innen gar nichts zahlen, auch nicht einen Teil der Rechnung bis zur Höchstgrenze.

Schadensersatz

Vermieter:innen sind verpflichtet, den Mangel vollständig zu beseitigen und die betroffene Stelle auch dekorativ wieder instand zu setzen. Dazu können unter Umständen auch Maler- oder Tapezierarbeiten gehören. Sind jedoch Schäden an den Möbeln und dem Hausrat der Mieter:innen entstanden, ist





zum Beispiel ein Teppich nach einem Wasserschaden unbrauchbar geworden, so haftet die Vermieter:in nur im Ausnahmefall, wenn ...

- die Vermieter:in oder eine von ihr beauftragte Handwerksfirma den Schaden schuldhaft verursacht hat, zum Beispiel wenn bei Bauarbeiten eine Rohrleitung beschädigt wurde.
- die Vermieter:in sich mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug befand, als es zu dem Schaden gekommen ist. Dafür ist erforderlich, dass man eine Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt hat, diese Frist schuldhaft verstrichen ist und der Schaden erst danach entstanden ist.

Wenn die Vermieter:in nicht haftet, sollten Mieter:innen sich an ihre Hausratsversicherung wenden. Eine Hausratsversicherung schützt das eigene Hab und Gut bei Schäden zum Beispiel durch Wasserschäden oder bei einem Brand.

Kündigung

Hat die Vermieter:in den Mangel trotz Fristsetzung nicht behoben, so kann man unter bestimmten Voraussetzungen den Mietvertrag fristlos kündigen. Wer wegen vorhandener Mängel kündigen möchte, darf bei der Vermieter:in nicht den Eindruck erwecken, wegen der Mängel eine Ersatzvornahme durchführen zu wollen oder lediglich die Miete zu mindern. Deshalb darf in diesem Fall keine Ersatzvornahme angekündigt werden. Die Mängelanzeige sollte in jedem Fall per Einwurfeinschreiben erfolgen, wenn eine Kündigung beabsichtigt ist. Damit dabei keine Fehler passieren, sollte vorher eine rechtliche Beratung eingeholt werden. Weitere Informationen hierzu sind dem Mietrechtsinfo Nr. 17 *Kündigung* durch die Mieter:innen zu entnehmen.

Musterbrief mit Mängelanzeige und Vorbehaltserklärung

(Per Einwurfeinschreiben*)

Name und Adresse der Mieter:in

An die Hausverwaltung/Vermieter:in und Adresse
Hamburg, den (Datum)

Mängelanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich heute an Sie, da in meiner Wohnung folgende Mängel bestehen:

1. ... (Mängel möglichst genau beschreiben)
2. ...
3. ...

Ich bitte Sie, diese Mängel bis zum [Datum**] zu beseitigen.

Bis zur Instandsetzung aller Mängel stehen meine Mietzahlungen unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung.

Anbei finden Sie aktuelle Fotos von den Mängeln.

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift)

* Die Versendung per Einwurfeinschreiben ist zu empfehlen, wenn Mietminderungsrechte ausgeübt werden, eine Kündigung oder Ersatzvornahme beabsichtigt ist oder die Vermieter:in dafür bekannt ist, dass sie Post nicht erhält oder beachtet. Bei einem Einschreiben sollte der Einsendebeleg aufbewahrt, die Zustellung online nach-

Musterbrief bei bei geplanter Ersatzvornahme

(Per Einwurfeinschreiben*)

Name und Adresse der Mieter:in

An die Hausverwaltung/Vermieter:in und Adresse
Hamburg, den (Datum)

Mängelanzeige und Ersatzvornahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich heute an Sie, da in meiner Wohnung
folgender Mangel besteht:

... (Mangel möglichst genau beschreiben)

Ich bitte Sie, diesen Mangel bis zum [Datum**] zu
beseitigen.

Sollte der Mangel nicht innerhalb der Frist beseitigt
werden, werde ich eine Handwerksfirma mit der Instand-
setzung beauftragen und die mir dadurch entstandenen
Kosten mit der nächsten Monatsmiete verrechnen.

Bis zur Instandsetzung aller Mängel stehen meine
Mietzahlungen unter dem Vorbehalt der Mietminderung
und Rückforderung.

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift)

verfolgt und die Zustellungsbenachrichtigung gespeichert oder
ausgedruckt werden,

** Üblich ist eine Frist von 2–3 Wochen. Bei dringenden Problemen
(beispielsweise Ausfall von Heizung, Warmwasser oder Fahrstuhl)
kann auch eine deutlich kürzere Frist angemessen sein.



Wohnraumschutz

Wenn erhebliche Mängel vorliegen und die Eigentümer:in keine Ab-
hilfe schaffen will, kann die Abteilung für Wohnraumschutz des zu-
ständigen Bezirksamtes eingeschaltet werden. Näheres hierzu ist im
Mietrechtsinfo Nr. 3 *Wohnraumschutz* nachzulesen.

Stand 7 / 2025

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
040 / 431 394 - 0
info@mhmhamburg.de



www.mhmhamburg.de