



Wohnungsmängel und Mietminderung

Feuchte Wände, undichte Fenster, Heizungsausfall, Bauschutt im Treppenhaus... Dies alles sind Mängel, zu deren Beseitigung der Vermieter verpflichtet ist! Viele Mieter ärgern sich jedoch schwarz oder üben sich in endloser Geduld. Oder sie greifen seufzend in die eigene Tasche, um den Mangel beheben zu lassen oder reparieren selbst.

Unsere Tipps zur Mängelbeseitigung zeigen Ihnen, wie Sie schnell, nerven- und kostensparend notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten beim Vermieter durchsetzen und bei schweren Mängeln auch noch Miete sparen, bis die Wohnung wieder in Ordnung ist.

Unsere Tipps können den Gang zur Mieterberatung nicht ersetzen. Doch eins ist sicher: Geduldiges Abwarten, Eigenpfusch, schlechte oder keine Beratung – das kann teuer werden!

Instandhaltung und Mängelbeseitigung sind Vermieterpflicht

So steht es im Gesetz:

„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.“

Ihre Miete zahlen Sie zunächst einmal dafür, dass der Vermieter Ihre Wohnung und das Haus regelmäßig instand hält und – falls nötig – wieder instand setzt. Unterlassene Reparaturen bringen dem Vermieter daher einen zusätzlichen Profit neben dem bereits in der Miete eingerechneten. Kein Wunder also, dass viele Hausbesitzer versuchen, so viele Lasten wie möglich auf ihre Mieter und den Staat abzuwälzen. Eine oft erschreckende Rechtsunkenntnis und Ängstlichkeit der Mieter macht es den Vermietern oft leicht, sich auf (unwirksame) Vertragsklauseln zu berufen oder Mieter bei berechtigten Mängelrügen so lange hinzuhalten, bis diese entnervt auf-

geben und Reparaturen selber durchführen (lassen). Wenn Sie also die Instandhaltungspflicht des Vermieters einfordern, verlangen Sie nicht nur Ihr gutes Recht. Sie verhindern auch, dass Häuser in unserer Stadt systematisch heruntergewirtschaftet werden, um die große „Sanierung“ später auf Ihre und der Allgemeinheit Kosten durchzuführen.

Was sind Wohnungsmängel?

Ein Mangel liegt vor, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Allgemeiner gesagt: Wenn der Ist-Zustand der Wohnung von der Soll-Beschaffenheit negativ abweicht.

In die vertragsgemäße Nutzung einbezogen sind alle mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Speicher, Garage, Fahrstuhl oder Hof. Auch diese müssen in betriebssicherem und gepflegtem Zustand sein. Außerdem hat der Vermieter den Zugang zu allen Mieträumen ohne Behinderung und Gefahren zu gewährleisten. Daher müssen Beleuchtung, Geländer und Stufen des Treppenhauses in Ordnung sein, Briefkästen und Mülltonnen in ausreichender Anzahl vorhanden und zugänglich sein, die Türen müssen (ab)schließbar sein, Klingel und Fahrstuhl müssen funktionieren, usw. Mängel innerhalb der Wohnung sind z. B. undichte oder klemmende Fenster und Türen, feuchte Wände und Decken, nicht vorschriftsgemäße Elektro- und Gasleitungen, verstopfte Abwasser(fall)rohre, undichte Leitungen und Armaturen, morsche Dielenbretter, unzureichende Heizung, defekte Öfen, Herde und Boiler (falls mitvermietet), mangelhafter Schall und Wärmeschutz sowie sonstige Baumängel.

Auch das Fehlen vertraglich zugesicherter „Eigenschaften“ gilt als Mangel. Beispiel: Obwohl vertraglich vereinbart, fehlen Keller, Speicher, Garage oder Einbauküche oder sie sind unbenutzbar. Störende und gesundheitsschädliche Umwelteinflüsse begründen ebenfalls einen

Mangel (z.B. Baulärm im Haus, knalpende Garagentore). Da Ihr Minderungsrecht wesentlich davon abhängen kann, ob ein Mangel bereits beim Einzug erkennbar vorhanden war oder erst später eingetreten ist und Sie als Mieter im Übrigen zur sofortigen Mängelanzeige verpflichtet sind, **sollten Sie gleich nach dem Einzug Ihrem Vermieter alle entdeckten Mängel mitteilen.** Um Ihre Rechte zu wahren, weisen Sie bei der Mängelanzeige darauf hin, dass Ihre Mietzahlungen ab sofort unter Minderungs vorbehalt stehen.

Kleine Instandhaltungen (Bagatellreparaturen)

Viele Vermieter versuchen, durch eine besondere Klausel im Mietvertrag die Kosten „kleiner Instandhaltungsmaßnahmen“ auf Sie abzuwälzen. Das ist nach höchstinstanzlicher Rechtsprechung allerdings nur wirksam, wenn sich die Klausel auf solche Teile der Mietsache erstreckt, welche dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen (z. B. Fenster- und Türverschlüsse, Kocheinrichtungen) und sowohl eine Kostenbegrenzung für den Einzelfall von höchstens € 75,- (aufgrund der beschleunigten Preisentwicklung seit dem Urteil dürften inzwischen auch € 125,- angemessen sein) als auch eine Gesamtsummenbegrenzung pro Jahr von höchstens 8 % der Jahresbruttomiete vorgesehen ist.

Weitere Einzelheiten hierzu in unserem mietrechtlichen Informationsblatt „Kleinreparaturen“.

Trotz Kostenbegrenzung ist jedoch eine **Formularklausel** unwirksam, in der nicht nur die Kosten, sondern die Vornahme Pflicht selbst auf Sie als Mieter abgewälzt wird. Ein entsprechendes Urteil hat **Mieter helfen Mietern e. V.** in Verbandsklageverfahren durch alle Instanzen erstritten (BGH, Urteil vom 06.05.1992). Nach diesem Urteil sind **alle** Kleinreparaturklauseln in den vom Haus- und Grundbesitzerverein München bis Mai 1992 herausgegebenen Musterformularen unwirksam! Lassen Sie sich also unbedingt beraten, **bevor** Sie Reparaturen durchführen.

Wichtige Schreiben sollten Sie, um den Zugang beim Vermieter bewei-

sen zu können, immer per Boten zustellen oder mit Einschreiben/Rückschein versenden. (Auszuglich in unserem mietrechtlichen Informationsblatt „Zustellung wichtiger Schriftstücke“.)

Mängelanzeige

Damit nehmen Sie nicht nur Ihr Recht wahr, Sie sind laut Gesetz dazu verpflichtet:

„Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.“ Und weiter: „Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet“, und es werden Ihnen für diese Unterlassung eine Reihe von rechtlichen Ansprüchen gegen den Vermieter abgesprochen (u.a. das Mietminderungsrecht und Schadensersatzansprüche!).

Aufforderung zur Mängelbeseitigung

Vergeuden Sie nicht Ihre Zeit mit (erfolglosen) Telefonaten oder Emails! **Schon aus Beweisgründen sollten Sie Mängel immer schriftlich anzeigen;** und zwar per Einschreiben/Rückschein oder Botenzustellung.

Fristsetzung

Achten Sie darauf, sämtliche Fristen mit einem genauen Datum zu bezeichnen („bis spätestens...“)! Lediglich bei Gefahr im Verzug, das heißt, wenn plötzlich Mängel auftreten, die sofort behoben werden müssen, um größere Schäden für das Haus oder die Gesundheit zu vermeiden (z.B. Rohrbruch, Totalausfall der Heizung im Winter, Vermieter ist nachweisbar nicht erreichbar (Zeugen!)), dürfen und müssen Sie sofort selbst handeln. Notwendige Aufwendungen muss Ihnen der Vermieter später ersetzen.

Ersatzvornahme

Eine Ersatzvornahme ist besonders empfehlenswert bei kleineren, einfach zu behobenden Schäden innerhalb der Wohnung, deren Kosten eine Monatsmiete nicht übersteigen. Nachdem Sie den Vermieter vergeblich zur Mängelbeseitigung aufgefor-

dert haben (sobald die gesetzte Frist verstrichen ist, befindet er sich „in Verzug“), beauftragen Sie selbst einen Fachhandwerker, den Sie zunächst aus eigener Tasche bezahlen müssen. Dann schicken Sie dem Vermieter eine Kopie der entsprechenden Rechnung und setzen ihm wiederum eine Zahlungsfrist; natürlich nicht, ohne anzukündigen, dass Sie bei Zahlungsverweigerung die Kosten, beginnend mit der übernächsten Mietzahlung, „aufrechnen“ (d.h. von der Miete abziehen) oder gerichtlich einfordern werden.

Musterbrief Ersatzvornahme:

Max Mieter Bleibtreustr. 6 81479 München	Datum
--	-------

Sehr geehrter Herr/Frau ..., nachdem Sie die Ihnen mit Schreiben vom ... gesetzte Frist (gesetzten Fristen) haben verstreichen lassen, ohne die Ihnen mitgeteilten Mängel abzustellen, habe ich meinerseits Handwerker beauftragt, die diese beseitigt haben.

Mir sind hierfür Aufwendungen in Höhe von Euro ... entstanden (s. beiliegende Rechnung in Kopie). Ich bitte um Überweisung des Betrages auf mein Konto Nr. bei bis zum (Frist von 14 Tagen setzen).

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
Max Mieter

Mietminderung

Unter folgenden Voraussetzungen können Sie die Miete mindern:

- a.) Es besteht ein erheblicher Mangel, d.h. die Beeinträchtigung rechtfertigt eine Minderung um mindestens fünf Prozent (beraten lassen!).
- b.) Der Vermieter weiß, dass der Mangel besteht; und zwar durch Ihre schriftliche Mängelanzeige (Beweisbarkeit) oder weil er den Mangel kennen muss (er wohnt im selben Haus, Baulärm).

Bei längerer, vorbehaltloser Zahlung der vollen Miete (in der Regel nach 6

Monaten, spätestens nach einem Jahr) verlieren Sie das Minderungsrecht nicht nur rückwirkend, sondern auch für die Zukunft! Mindern können Sie ab dem Zeitpunkt des Mangelintritts **und** der Kenntnis des Vermieters bis zur Beseitigung des Mangels. Die Minderung bemisst sich nötigenfalls nach Tagen anteilig zur **Bruttomiete (Miete einschließlich aller Nebenkosten)**. Weitere Einzelheiten hierzu in unserem mietrechtlichen Informationsblatt „Die Minderung von der Bruttomiete“.

Die Mietminderung hat zwei Funktionen: Zum einen ist diese ein finanzieller Ausgleich für die schlechtere Nutzbarkeit der Wohnung. Zum anderen dient die Mietminderung als Druckmittel, um den Vermieter zum Handeln zu bewegen. Aufgrund des oft relativ geringen Kürzungsbetrages verspüren Vermieter oft dennoch keinen Anreiz zur Mängelbeseitigung. Allerdings erhöht sich der Anreiz erheblich, wenn viele Mieter eines Hauses ihre Miete mindern.

Übrigens kommt es bei der Mietminderung grundsätzlich nicht darauf an, ob der Vermieter den Mangel selbst verursacht hat oder „etwas dafür kann“.

Jedoch gibt es auch **wichtige Ausnahmen** hiervon, z.B. folgende:

Ausgeschlossen ist Ihr Minderungsanspruch, wenn Sie die Mängel bei Vertragsabschluss schon kannten und akzeptiert haben oder Ihnen der Mangel bei Vertragsabschluss infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat.

Beeinträchtigungen, die durch Dritte hervorgerufen werden, wie z.B. Baustellenlärm vom Nachbargrundstück zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke, **die auch der Vermieter ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss**, begründen nach aktueller höchstgerichtlicher Rechtsprechung **keinen Mangel**, eine Minderung ist dementsprechend nicht möglich.

Bei einer **energetischen Modernisierung** ist eine Minderung für die ersten drei Monate dieser Baumaßnahmen **ausgeschlossen**. (Weitere Einzelheiten hierzu in unserem Merkblatt „Modernisierung“.)

So setzen Sie Ihre Rechte durch:

1.) Mangel anzeigen und genau beschreiben

Dazu sind Sie laut Gesetz verpflichtet! Bei mehreren Mängeln strukturieren Sie Ihren Text derart, dass jeder Mangel für sich genau dargestellt wird; zum Beispiel:

„a.) Der Wasserhahn an der Küchenspüle ist durch Abnutzung leak geworden, sodass seit einigen Tagen Wasser tropft.“

b.) Der Warmwasserboiler funktioniert seit gestern nicht mehr.“

c.) Nach dem starken Regen der letzten Woche sind jetzt Decke und Ostwand im Schlafzimmer auf ca. 3 qm durchfeuchtet, es beginnt bereits zu schimmeln.“

2.) Zur Mängelbeseitigung aufordern und Frist setzen

Die Frist unbedingt mit einem **Datum** bestimmen. Die Frist muss angemessen sein, d. h. der Vermieter muss Handwerker bestellen und die Arbeiten durchführen lassen können. Zum Beispiel: (Mangelanzeige vom 05.10.2022)

„Bitte sorgen Sie für

a.) die Reparatur des Wasserhahns bis spätestens 19.10.2022 und

b.) die Instandsetzung des Warmwasserboilers bis spätestens 26.10.2022. Eventuelle Handwerkertermine kündigen Sie mir bitte 3 volle Werkzeuge zuvor schriftlich an!“

Liegt ein Mangel vor, dessen Behebung einen längeren Zeitrahmen in Anspruch nehmen wird (wie in unserem Beispiel c., wenn das Dach neu eingedeckt werden muss), empfiehlt es sich, den Vermieter unter Fristsetzung dazu aufzufordern, verbindliche Angaben darüber zu machen, dass die notwendigen Arbeiten veranlasst und bis zum durchgeführt worden sind. Zum Beispiel:

„c.) Weiterhin bitte ich Sie, mir bis 19.10.2022 verbindlich mitzuteilen, dass die erforderlichen Dachreparaturen in Auftrag gegeben wurden und bis spätestens 26.10.2022 durchgeführt sein werden. Für die provisorische Abdichtung des Daches und die Sanierung der durchfeuchteten Decken und Wände setze

ich eine Frist bis spätestens 26.10.2022.“

3.) Ankündigung der Folgen, wenn der Vermieter die Fristen nicht einhält

Sind die Mängel leicht und kostengünstig zu reparieren, können Sie nach Fristablauf selbst das Notwendige veranlassen und die Ihnen dadurch entstehenden Kosten beim Vermieter geltend machen. Damit eine Doppelbeauftragung von Handwerkern nicht zu Ihren Lasten geht, teilen Sie dem Vermieter mit, dass Sie nach Ablauf der Fristen eine Reparatur durch ihn ablehnen werden. Zum Beispiel:

„Sollten die unter a.) und b.) genannten Fristen ergebnislos verstreichen, werde ich jeweils danach eine Instandsetzung durch Sie ablehnen, selbst einen Handwerker mit den notwendigen Maßnahmen beauftragen und die mir dadurch entstehenden Kosten von Ihnen beanspruchen.“

Nicht alles können und dürfen Sie selbst beheben lassen. Insbesondere Mängel der Bausubstanz (feuchte Wände, verrottete Fenster) sind oft nur mit erheblichen Kosten zu sanieren. Hier müssen Sie Ihr Recht mit einer Instandsetzungsklage (vgl. unten) durchsetzen. Schreiben Sie daher:

„Für den Fall, dass mir die unter c.) geforderte Mitteilung nicht innerhalb der gesetzten Frist zugeht, werde ich ohne weitere Ankündigung Klage auf Instandsetzung erheben. Meine Rechte auf Zurückbehaltung der Miete, fristlose Kündigung und Schadensersatz behalte ich mir vor.“

4.) Minderungs vorbehalt erklären

Sind die Mängel in Ihrer Wohnung erheblich, gibt Ihnen das Gesetz die Möglichkeit, Ihre Mietzahlungen zu kürzen. Dazu erklären Sie in Ihrem Schreiben:

„Durch die vorbezeichneten Mängel ist der Wohngebrauch erheblich beeinträchtigt. Ich stelle meine Mietzahlungen daher ab sofort unter Minderungs vorbehalt.“

Mehr sollten Sie in dem ersten Schreiben über die Minderung noch nicht mitteilen. Ihre Miete zahlen Sie zunächst in vollem Umfang weiter. Die Vorbehaltserklärung gibt Ihnen

jedoch die Möglichkeit, sich den überzahlten Betrag später wieder zurückzuholen. Wie hoch die Minderungsquote ist, wie Sie sich die zu viel gezahlte Miete zurückholen und wie Sie dies dem Vermieter ankündigen müssen, ist ein Thema für sich. Eventuell kann es auch sinnvoll sein, die Berechtigung zur Mietminderung bei Bestreiten des Vermieters vor Durchführung einer Minderung gerichtlich klären zu lassen. Hierzu sollten Sie unbedingt unsere Beratung in Anspruch nehmen.

Vorab nur so viel: Für das Vorliegen der Mängel sind Sie **beweispflichtig** und je besser Sie die Mängel dokumentieren können, umso fundierter lässt sich die Höhe der Minderung begründen. Daher ist es dringend erforderlich, alle Beweise zu sichern.

Beweise sichern

Häufig scheidet die Durchsetzung (berechtigter) Mängelansprüche spätestens vor Gericht an einem unvorhergesehenen Problem, der Beweisbarkeit. Sie als Mieter sind nämlich für das Bestehen eines (vom Vermieter häufig nachträglich bestrittenen!) Mangels beweispflichtig. Der Sicherung von Beweisen können Sie daher gar nicht genug Aufmerksamkeit schenken:

Bewahren Sie defekte Teile auf! Lassen Sie sich von Handwerkern schriftlich bestätigen, dass und weshalb etwas repariert oder ersetzt werden musste! Besonders wichtig bei „flüchtigen“ Zuständen wie Lärm, Untertemperatur oder Zugangsbehinderungen: eine schriftliche Bestätigung von **Zeugen**, die dies selbst mitgehört, mitangesehen oder das Thermometer abgelesen haben. Bei Lärm und Schmutzbelastung (Baustelle) sollten Sie und Ihre Nachbarn – abgesprochen, aber unabhängig voneinander – Protokoll führen und darin die Arbeiten so genau wie möglich festhalten (sog. Bautagebuch)! Zusätzliche Fotos können nie schaden; noch besser, wenn von Zeugen aufgenommen. Vergessen Sie nicht, Uhrzeiten, Namen und Aussagen von Bauhandwerkern, Firmenaufschriften auf Lieferfahrzeugen, Inhalte von (Telefon-) Gesprächen, Adressen und Texte von Aushängen etc. zu notieren!

In besonderen Fällen ist die Durchführung einer (gerichtlichen) Beweis-

sicherung ratsam. Lassen Sie sich deswegen aber unbedingt beraten!

Instandsetzungsklage

Eine Instandsetzungsklage ist anzuraten bei größeren, teuer zu behebbenden Schäden (z.B. bei Baumängeln wie Dachreparatur, Einsetzen neuer Fenster, Trockenlegung von Mauerwerk, Instandsetzung des Treppenhauses u.ä.). Sie lassen den Vermieter gerichtlich verpflichten, notwendige Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Das ist wirkungsvoll; allerdings mahlen die Mühlen der Justiz bisweilen langsam.

Einstweilige Verfügung

Eine Einstweilige Verfügung ist ein gerichtliches Eilverfahren, das innerhalb weniger Stunden „vorläufigen Rechtsschutz“ gegen drohende oder eingetretene Rechtsverluste bietet: wenn der Vermieter z.B. Heizung, Wasser oder Strom abdreht, den Zugang zu bestimmten Räumen versperrt, die Briefkastenanlage entfernt oder die Herausgabe von Gegenständen verweigert - kurz: bei Schikanen, die häufig bei „Modernisierungsmaßnahmen“ im Gefolge der Umwandlungsspekulation angewandt werden. Da beim Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung prozessrechtliche Fragen im Vordergrund stehen, ist anwaltliche Hilfe dringend anzuraten.

Zurückbehaltungsrecht

Wenn Sie den Vermieter erfolglos aufgefordert haben, einen Schaden zu beheben, können Sie zusätzlich zur Mietminderung nach entsprechender Ankündigung einen Teil der Miete zurückbehalten; und zwar in drei- bis vierfacher Höhe der Minderungsquote. Im Unterschied zur Minderung, also dem Geld, das Sie auch nach Beseitigung des Mangels nicht zurückzahlen müssen, halten Sie einen Teil der Miete so lange zurück, bis auch der Vermieter wieder seine volle Leistung, nämlich eine mangelfreie Wohnung, erbringt. Solange er nicht (vollständig) „liefert“, verweigern auch Sie (teilweise) Ihre Leistung. Sobald der Vermieter seine Pflicht wieder erfüllt, indem er den Schaden behebt, müssen Sie den zurückbehaltenen Mietanteil aber nachzahlen (also z.B. die 50% zurückbehaltener Miete, nicht jedoch die 15%-ige Minderung). Übrigens

kann das Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln ebenso wenig vertraglich ausgeschlossen werden wie das Minderungsrecht.

Schadensersatz und Aufwendungsersatz

Wenn Ihnen aufgrund von Mängeln Schäden an Ihrer Gesundheit oder an Ihrem Eigentum entstehen, so können Sie Schadensersatz verlangen, soweit dem Vermieter ein **Verschulden oder Verzug** nachweisbar ist. Für unverschuldete Mängel muss der Vermieter nur dann haften, wenn erhebliche Mängel bereits beim Einzug vorlagen oder zugesicherte Eigenschaften der Wohnung fehlen. Schadensersatz und Minderungsansprüche sind jedoch ausgeschlossen, wenn Sie die Mängel bei Vertragsabschluss schon kannten.

Entstehen Ihnen durch den Mangel Aufwendungen in Form von Arbeit (z.B. Putzen) oder Geld, hat der Vermieter in angemessenem Umfang auch Aufwendungsersatz zu leisten. Auch hier ist es erforderlich, dass Sie die Aufwendungen beweisen können.

Fristlose und ordentliche Kündigung

Als **Mieter** haben Sie die Möglichkeit, wegen eines **erheblichen Mangels** fristlos zu kündigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn von dem Mangel eine Gesundheitsgefährdung für die Mieter ausgeht. Die fristlose Kündigung ist deshalb von Bedeutung, weil Sie in der Folge eine Reihe von Schadensersatzansprüchen gegen den Vermieter geltend machen können. Beachten Sie aber unbedingt, dass dafür einige Voraussetzungen erforderlich sind, für deren Vorliegen Sie als Kündigender beweispflichtig sind. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, sollten Sie vor Ausspruch der Kündigung **unbedingt in einer Beratung klären lassen**, denn bei einer unbegründeten fristlosen Mieterkündigung können ganz erhebliche Schadensersatzansprüche des Vermieters auf Sie zukommen.

Bitte beachten Sie bei Mietminderungen, dass der **Vermieter** eine **fristlose Kündigung wegen „Zahlungsverzugs“ aussprechen kann**, sobald die Minderung(en) insgesamt einen Betrag von 1 Monatsmiete

übersteigt. Um das Risiko und die Belastung durch eine solche Kündigung zu vermeiden, empfehlen wir **dringend unsere Beratung in Anspruch zu nehmen** - und zwar **rechtzeitig, bevor** Ihre Minderung(en) die vorgenannte Höhe erreicht (erreichen).

Dies gilt umso mehr, da zwar die fristlose Kündigung ev. durch Zahlung der „rückständigen“ Mieten geheilt werden kann, dies aber bei einer **ordentlichen Kündigung**, die nach der Rechtsprechung möglich ist, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete übersteigt und die Verzugsdauer mehr als einen Monat beträgt, **nicht** möglich ist.

Zügig, zügig!

Arbeiten zur Mängelbeseitigung muss der Vermieter zügig durchführen lassen. Sofern Ihre Wohnung betroffen ist, müssen Sie rechtzeitig über den Beginn und die voraussichtliche Dauer informiert werden.

Nach Abschluss der Arbeiten haben Sie Anspruch auf Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes, zum Beispiel an Tapeten, Decken und Wandanstrich und auf eine Endreinigung. Weigert sich der Vermieter, können Sie auch hier unter Fristsetzung zur Ersatzvornahme schreiben (siehe Seite 2).

Vorsicht, wenn der Vermieter mehr tun will, als Sie verlangen

Die Instandhaltung und Instandsetzung gehören zu den Grundpflichten des Vermieters. Dafür darf er von Ihnen keine Mieterhöhung verlangen. Seien Sie misstrauisch, wenn der Vermieter auf Ihre Mängelanzeige hin alles schöner und besser machen will. Wenn Sie daraufhin widerspruchslos Handwerker in Ihre Wohnung lassen, kann Sie das später teuer zu stehen kommen. Verlangen Sie, dass Ihnen alle Angaben über die vorzunehmenden Maßnahmen vorab schriftlich angekündigt werden. (Näheres dazu in unserem Merkblatt „Modernisierung“.) Und dann nichts wie hin zur Mieterberatung von MIETER HELFEN MIETERN. Dort erfahren Sie, wie Sie Ihrem Vermieter den Vorbehalt erklären, unter dem Sie bereit sind, die Reparaturen ausführen zu lassen.