

Mängel an der Mietwohnung –

Rechte des Mieters

Grundsätzlich liegt ein Mietmangel vor, wenn die Wohnung mit einem Schaden oder Fehler behaftet ist, der die vertragsgemäße Gebrauchstauglichkeit durch den Mieter einschränkt oder aufhebt. Zeigt sich innerhalb der Mietzeit ein Mangel in der Wohnung oder am Haus, so muss der Mieter den Vermieter gemäß § 536 c Abs.1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unverzüglich benachrichtigen. Kommt der Vermieter der Beseitigungspflicht nicht nach, hat der Mieter einige rechtliche Möglichkeiten. Nach § 536 Abs. 1 BGB kann der Mieter die Miete bei Sach- oder Rechtsmängeln mindern. Je nachdem, wie der Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt, ist eine Minderung möglich, bei faktischer Unbewohnbarkeit sogar bis zu 100 % der Bruttomiete. Zusätzlich zur Mietminderung kann der Mieter vorläufig bis zur Mängelbeseitigung einen Teil der Miete zurückbehalten. Wenn der Vermieter trotz Mängelbeseitigungsaufforderung und Mahnung weiterhin untätig bleibt, kann der Mieter auch gemäß § 536 a BGB die Mängel selbst beseitigen oder beseitigen lassen und Ersatz der ihm entstandenen Kosten vom Vermieter verlangen. Bei erforderlichen größeren und kostenintensiven Baumaßnahmen empfiehlt es sich hingegen, den Vermieter vor Gericht auf die Beseitigung der Mängel zu verklagen, da ihm gemäß § 535 Abs.1 BGB aus dem Mietvertrag die Pflicht obliegt, die Mieträume instandzuhalten. Schließlich kann der Mieter den Mietvertrag gemäß § 543 BGB aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Dies ist auch bei erheblichen Wohnungsmängeln der Fall, wenn dem Vermieter erfolglos eine Frist zur Mängelbeseitigung eingeräumt wurde.

Rechtsanwalt Christoph May (unter Mitarbeit von Rechtsreferendarin Justyna Ordon)