

DMB Hannover

## Themenschwerpunkt: Wohnungsmängel

**Hannover** - Mieter haben einen Anspruch darauf, dass ihre Wohnung frei von Fehlern (Mängeln) ist. Was also muss der Mieter tun, wenn er einen Mangel in seiner Wohnung entdeckt? Ausgangspunkt ist die Definition des Mangelbegriffs: Mangel bedeutet, dass der Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt ist. Der Mieter kann die Wohnung nicht so nutzen, wie er es aufgrund von Gesetz und Mietvertrag erwarten darf. Weicht der Zustand der Wohnung in tatsächlicher Hinsicht negativ vom vertraglich vorausgesetzten Zweck sowie vom vertraglich und gesetzlich garantierten Zustand ab, kann der Mieter von einem Mangel ausgehen.

### Welche Rechte haben Mieter bei Wohnungsmängeln?

Neben dem Recht zur Minderung der Miete hat der Mieter weitere Möglichkeiten, auf einen Mangel zu reagieren: Er kann einen Teil der Miete zurückbehalten. Insbesondere aber hat jeder Mieter einen Anspruch darauf, dass der Vermieter den Mangel beseitigt. In Betracht kommen auch Schadensersatzansprüche für den Mieter. In extremen Fällen können Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

### Was sind typische Mängel der Wohnung?

Sehr bekannt sind die sogenannten Feuchtigkeitsschäden und der Schimmelpilzbefall in der Wohnung, die insbesondere in der kalten Jahreszeit auftreten; aber auch undichte Dächer und defekte Fenster spielen in der Mietrechtsberatung eine wichtige Rolle.

Fast jeder Mieter hatte schon einmal Probleme mit seiner Heizung: Ein Ausfall dieser bzw. Defekte im Zusammenhang mit dem Beheizen der Wohnung

sind ebenfalls beachtliche Mängel, für die ein Mietminderungsrecht in Betracht kommt.

Die Liste der Mängel ist praktisch unbegrenzt. Vom verstopften Abfluss über den Ausfall der Elektrik bis hin zur Unbenutzbarkeit von Keller, Garten oder Garage sind zahlreiche Mängel im Zusammenhang mit dem Wohnraummietverhältnis denkbar.

Wichtig für den Begriff des Mangels ist weiter, dass er sich nicht auf Substanzbeeinträchtigungen beschränkt. In vielen Fällen können Einwirkungen von außen, wie Staub, Schmutz und Lärmbelästigungen, ebenfalls den Mangelbegriff erfüllen. Allerdings ist hier immer der Einzelfall zu betrachten. Manche Belästigungen muss der Mieter hinnehmen. Jeder Mieter sollte daher vor Abschluss des Mietvertrages darauf achten, ob der Mietvertrag Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Wohnung enthält.

### Wie funktioniert eigentlich eine Mietminderung und was muss der Mieter beachten?

Wenn die Wohnung frei von Fehlern ist, muss der Mieter logischerweise die volle Miete bezahlen. In dem Moment, in dem Fehler auftreten, darf der Mieter die Miete kürzen. Es besteht keine Antragspflicht, die Mietminderung muss also nicht etwa beim Vermieter beantragt werden. Der Mieter kann einseitig handeln. Er muss sich lediglich auf die Mietminderung berufen. Die Mangelhaftigkeit der Wohnung führt dazu, dass die Miete automatisch gemindert ist. Allerdings ist der Mieter dazu verpflichtet, jeden Mangel der Wohnung beim Vermieter anzuzeigen. Der Mieter muss den Vermieter also über den Mangel informieren. Solange keine Män-

gelanzeige durch den Mieter erfolgt, kann er weder die Miete mindern, noch sonstige Gewährleistungsrechte geltend machen. Diesen Umstand sollte jeder Mieter beachten. Es besteht sonst die Gefahr, dass er sich gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig macht. Mietern ist dringend zu empfehlen, die Mängelanzeige schriftlich und so präzise wie möglich vorzunehmen. Auf diese Weise sichert der Mieter seine Rechte und leistet einen sehr wichtigen Beitrag dazu, dass Missverständnisse im Hinblick auf Art und Umfang des Mangels gar nicht erst entstehen können.

Wichtig ist noch Folgendes: Mangel bleibt immer Mangel. Die Entstehung, die Ursache des Mangels sowie Verschuldensfragen spielen für den Mangelbegriff keine Rolle. Es ist auch unerheblich, ob der Vermieter dazu in der Lage ist, den Mangel zu beseitigen. Entscheidend ist einzig und allein, dass die Wohnung mangelbehaftet ist. Aus diesem Umstand kann der Mieter sämtliche Rechte herleiten.

### Kann die Mietminderung auch einmal ausgeschlossen sein?

Die Mietminderung ist im Wesentlichen in zwei Fällen ausgeschlossen: Handelt es sich um einen unerheblichen Grad der Beeinträchtigung, sind dem Mieter

seine Rechte verwehrt. Beispiel: Wegen einer defekten Glühbirne im Treppenhaus kann die Miete nicht gemindert werden.

Wichtiger ist jedoch ein anderer Fall des Minderungsausschlusses: War dem Mieter bereits von Anfang an ein Mangel bekannt, kann er die Miete ebenfalls nicht mindern. Abzustellen ist hierbei auf den Abschluss des Mietvertrages. Wusste der Mieter also bereits zu diesem Zeitpunkt von der Fehlerhaftigkeit, so hat er diesen Fehler praktisch im Vorfeld akzeptiert.

Ebenfalls entfällt das Mietminderungsrecht, wenn der Mieter den Mangel selber hervorgerufen hat. Schließlich entfällt das Mietminderungsrecht auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigungsarbeiten des Vermieters behindert oder erschwert.

### Gibt es ein Risiko, wenn der Mieter die Miete mindert?

Mieter sollten nie ungeprüft eine Mietminderung erklären. Berechtigung und Umfang der Minderung sollten unbedingt vorher in einer Rechtsberatung beim Mieterverein überprüft werden. Handeln Mieter hier voreilig und ist die Mietminderung unberechtigt, so riskieren sie, dass der Vermieter Gegenansprüche geltend macht, insbesondere können Mieter hier die Kündigung durch den Vermieter riskieren. ■

### Deutscher Mieterbund Emsland

Der DMB Emsland weist darauf hin, dass aufgrund des neuen Mitgliederverwaltungsprogramms (MIA) die Beitragszahlungen für halb- und vierteljährliche Fälligkeiten nur noch zu folgenden Terminen durchgeführt werden:

**Halbjährlich:** im Januar und Juli eines jeden Jahres.

**Vierteljährlich:** im Januar/April/Juli/Oktobre eines jeden Jahres. Dadurch kann es im Jahr 2020 zu erhöhten Abbuchungen kommen. Der Beitrag erhöht sich dadurch jedoch nicht.

**Hans Lindemann, 2. Vorsitzender**



Unsere Volljuristen informieren umfassend zum Mietrecht: Jürgen Starbatty (l.) und Stephan Lohoff



Unsere Volljuristen Klaus Töle (l.) und Sabine Stromburg

DMB Hannover

## Juristen halten im Herbst 2020 fünf Vorträge zum Mietrecht

**Hannover** - Nach längerer unfreiwilliger Pause geht es nun endlich wieder los. Im September/Oktober 2020 referieren die Volljuristen des DMB Hannover zu mietrechtlichen Themen.

● **Vera Dille** eröffnet am **Donnerstag, den 3. September 2020**, die Vortragsreihe der Juristen. Zwischen 17.00 und 18.15 Uhr informiert sie über „**Bewährtes und**

**Neues zum Thema Kündigung**“.

● **Stephan Lohoff** referiert am **Mittwoch, den 16. September 2020**, ebenfalls zwischen 17.00 und 18.15 Uhr zum Thema: „**Miet-erhöhung**“.

● **Am Dienstag, den 22. September 2020**, trägt **Sabine Stromburg** zum Thema: „**Betriebskosten**“ vor. Der Zeitrahmen ist ebenfalls 17.00 bis 18.15 Uhr.

● **Jürgen Starbatty** referiert am **Dienstag, den 29. September 2020**, zwischen 17.00 und 18.15 Uhr zum Thema: „**Abwicklung des Mietverhältnisses/Eigentümerwechsel**“.

● **Klaus Töle** rundet die Vortragsreihe ab. Sein Vortrag findet am **Dienstag, den 6. Oktober 2020**, zwischen 17.00 und 18.15 Uhr statt. Das ausgewählte The-

ma: „**Instandsetzung, Modernisierung, Modernisierungsmiet-erhöhung**“.

Wie gewohnt finden die Vorträge beim DMB Hannover, Herrenstraße 14, 30159 Hannover, in der IV. Etage statt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Durchführung der Vorträge auf der Grundlage der Corona-Gesetzeslage erfolgt, die zum Zeitpunkt des jeweiligen Vortrages besteht.

Die Vorträge sind für die Mitglieder des DMB Hannover kostenlos. Anmeldungen bitte telefonisch unter 0511/12 10 60. ■

DMB Mieterverein Göttingen

## Adler Real Estate in die Schranken gewiesen

**Göttingen** - Mitten in der Corona-Krise hatte die Adler Real Estate Modernisierungsmaßnahmen in einem Göttinger Stadtteil angekündigt. Der Mieterverein Göttingen protestierte dagegen. Die Mieterzeitung (Juniarausgabe) berichtete über das Geschehen. Nun ist Adler in einem ersten Schritt infolge der Proteste in die Schranken gewiesen worden. Der Mieterverein Göttingen bleibt in dieser Sache weiter am Ball.

Die Adler Real Estate hatte die Frist für ihre Mieter in Grone-Süd zur Zustimmung und Erhebung von sozialen Härtegründen um einen Monat bis zum 29. Juni

2020 verlängert. Damit reagierte die Adler, wie Cornelius Blessin vom DMB Mieterverein Göttingen berichtet, auf die Kritik an der Modernisierungsankündigung. Diese Überlegungsfrist, in der die Mieterinitiative die Mieter informieren wollte, fiel nämlich genau in die Zeit der Einschränkungen wegen der Corona-Pandemie.

Nun hat die Adler eine Informationsveranstaltung angekündigt und Einzelgespräche angeboten. Erforderlich ist aber nach Auffassung Blessins eine unabhängige Information und Beratung. Die Verlängerung der Frist reiche möglicherweise nicht aus, um

wieder öffentliche Veranstaltungen durchführen zu können. Die Frist müsse daher so lange verlängert werden, bis die Mieterinitiative wieder in Grone-Süd Veranstaltungen durchführen könne.

Der Mieterverein begrüßt es ausdrücklich, dass die Adler Real Estate auf ihre Mieter zugeht und sich wünscht, dass diese weiter Mieter in Grone-Süd bleiben. Dazu ist es aber erforderlich, dass sich die Mieter die Mieten noch leisten können.

Cornelius Blessin verweist dabei auf die Städtische Wohnungsbau-gesellschaft Göttingen, die ähnliche energetische Moderni-

sierungen auf dem Leineberg durchgeführt hat. Die SWB hat dabei nur einen Teil der umlagefähigen Kosten auf die Mieter umgelegt, mit der Folge, dass die Modernisierungsarbeiten im Einverständnis mit den Mietern durchgeführt werden konnten. Die Mieter blieben in ihren Wohnungen und die soziale Zusammensetzung des Quartiers konnte erhalten werden.

Die Adler Real Estate sollte daher ihren Worten Taten folgen lassen und bei den Mieterhöhungen unterhalb des gesetzlich Möglichen bleiben. Grone-Süd ist nämlich ein lebenswerter Stadtteil und sollte erhalten werden. ■



Rechtsanwältin Aida Jentsch verstärkt das Beratersteam in Hannover

DMB Hannover

## Verstärkung für Hannover

Die Rechtsanwältin Aida Jentsch aus Ronnenberg berät die Mitglieder des DMB Hannover neuerdings von Hannover aus und verstärkt damit das dortige Beratersteam.

Viele Mitglieder kennen die in Wolfsburg aufgewachsene Rechtsanwältin bereits aus den Beratungen in der ehemaligen Außenstelle Springe des DMB Hannover. Nach fünf Jahren Rechtsberatung in Springe sowie

jahrelanger erfolgreicher Online-Rechtsberatung erfolgte nun der Sprung nach Hannover. Nach ihrem Studium in Hannover und dem juristischen Vorbereitungsdienst im Bezirk des Oberlandesgerichts Celle wurde Aida Jentsch als Rechtsanwältin im Jahr 2012 in Ronnenberg/Empelde zugelassen, wo sie seit vielen Jahren arbeitet und unter anderem häufig mit mietrechtlichen Fragestellungen zu tun hat. ■

### Mieterbund Lüneburg

#### Neue Öffnungszeiten

■ **Lüneburg** - Ab dem 31. August 2020 ist die Geschäftsstelle in Lüneburg für ihre Mitglieder wie folgt geöffnet:

**Montag:** 9.00 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr

**Dienstag:** 14.00 bis 17.00 Uhr

**Mittwoch:** 9.00 bis 11.30 Uhr

**Donnerstag:** 9.00 bis 11.30 Uhr

**Freitag:** 9.00 bis 11.30 Uhr

**Bitte beachten:** Beratungstermine gibt es nur nach vorheriger Terminvergabe.

**Deutscher Mieterbund Lüneburg  
Der Vorstand**

### DMB Mieterverein Verden Jahreshauptversammlung

Der DMB Mieterverein Verden und Umgebung lädt seine Mitglieder herzlich ein zur Jahreshauptversammlung am Mittwoch, den **28. Oktober 2020**, um 18.00 Uhr, in das „Akzent-Hotel Höltje“, Obere Straße 13, 27283 Verden/Aller.

#### Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung der Mitglieder und Gäste
2. Ehrungen
3. Referat von Verbandsgeschäftsführer Randolph Fries (Hannover) zum Thema: „Wechsel der Wohnung – Ein Risiko auf dem heutigen Wohnungsmarkt? – Voraussetzungen und Fallstricke“
4. Geschäftsbericht
5. Kassenbericht
6. Bericht des Rechnungsprüfers
7. Entlastung des Vorstandes
8. Erhöhung der Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2021
9. Verschiedenes

#### Anmerkung:

1. Die Tagesordnung kann während der allgemeinen Sprechstunden in der Geschäftsstelle eingesehen und abgeholt werden.
2. Anträge zur Jahreshauptversammlung sind mindestens sieben Tage vorher schriftlich beim Vorstand einzureichen. Der Verein lädt Sie zu einem Getränk Ihrer Wahl ein und freut sich auf Ihren Besuch.

#### Der Vorstand

### DMB Mieterverein Stade Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Stade und Umgebung lädt seine Mitglieder herzlich ein zur Jahreshauptversammlung am Donnerstag, den **24. September 2020**, um 18.00 Uhr, im Inselrestaurant Stade (Raum: Kate I), Auf der Insel, 21680 Stade.

#### Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Geschäftsbericht – Bericht des Vorstandes
3. Verlesung und Erörterung des Protokolls über die Jahreshauptversammlung für das Jahr 2019 (durchgeführt am 26. September 2019) und Genehmigung
4. Kassenbericht
5. Bericht der Kassenprüfer
6. Entlastung des Vorstandes
7. Neuwahlen des Vorstandes und der Kassenprüfer
8. Mitgliederanfragen
9. Verschiedenes

Der Verein lädt Sie herzlich zu einem kleinen Imbiss ein.

#### Der Vorstand