

Handreichung – Wie umgehen mit Mängeln am Hafенplatz?

In der Wohnanlage am Hafенplatz gibt es zahlreiche Mängel und Probleme. Diese werden vom Vermieter nicht ausreichend beseitigt. Der Vermieter ist rechtlich verpflichtet (§§ 535 ff. BGB) die Wohnung und das Wohnumfeld in einem ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dafür zahlen Sie Miete!

Was sind Mängel?

Ein Mangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand von dem vertraglichen Zustand negativ abweicht. Vertragsgemäß ist der Zustand zu Beginn des Mietverhältnisses. Verschlechtert sich der vertragsgemäße Zustand, kann der Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Zu Mängeln gehören beispielsweise: defekte Heizung/ Warmwasser, Schimmel, undichte Fenster, Wasserschäden, Vermüllung, Ungezieferbefall (Ratten oder Insekten) oder kaputte Türen.

Das können Sie als Mieter:in tun:

1. Dokumentieren Sie die Mängel!

- Machen Sie Fotos und notieren sich, wie lange der Mangel bestanden hat.

2. Machen Sie eine Mängelanzeige!

- Zeigen Sie alle Mängel zunächst schriftlich und mit Fristsetzung von 14 Tagen bei Ihrem Vermieter/ Hausverwaltung an! Schicken Sie eine Beschreibung des Mangels und falls möglich Fotos an die Hausverwaltung:
per Mail an: hafenplatz@vrueden-immobilien.de
per Post an: von Rüden Immobilien GmbH; Wichmannstraße 5; 10787 Berlin
- Erklären Sie dem Vermieter, dass Sie bis zur Beseitigung des Mangels von ihrem Mietminderungsrecht Gebrauch machen und zukünftige Mietzahlung unter dem Vorbehalt der Rückforderung erfolgen.
- Wenn Sie dabei Hilfe benötigen, suchen Sie die Sprechstunde der asum am Hafенplatz oder eine der kostenlosen Mieterberatungen im Bezirk auf (Infos auf Rückseite)

3. Wenn Mängel nicht beseitigt werden, haben Sie das Recht die Miete zu mindern!

- Für die Dauer des Mangels, können Sie je nach Schwere der Beeinträchtigung weniger Miete zahlen. Je schwerer der Mangel, desto mehr kann die Miete gekürzt werden.
- Mindern Sie die Miete nicht selbstständig! Das mindern der Miete kann als Mietrückstand interpretiert werden und schlimmsten Fall zur Kündigung führen.
- Suchen Sie vorher eine Mieterberatung auf!

4. Sie haben das Recht Mängel selbst zu beseitigen!

- Wenn der Vermieter trotz mehrfacher Mängelmeldung und Fristsetzung nichts unternimmt, können Sie selbst einen qualifizierten Handwerker beauftragen und die Kosten von zukünftigen Mietzahlungen abziehen.
- Dies gilt nur für Mängel in der Wohnung! (nicht für bspw. Hausreinigung)
- Suchen Sie vorher eine Mieterberatung auf!

5. Sie können den Mieter auf Beseitigung des Mangels verklagen!

- Wenn der Vermieter den Mangel trotz Aufforderung nicht beseitigt, haben Sie die Möglichkeit auf Beseitigung des Mangels zu klagen.
- Das sollten Sie nur mit anwaltlicher Beratung und/ oder einer gültigen Rechtsschutzversicherung machen.

6. Bei bestimmten Mängeln können Sie sich an die bezirkliche Bau- und Wohnungsaufsicht wenden!

- Die Wohnungsaufsicht arbeitet nach den gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln)
- §1 Abs.2 WoAufG Bln besagt, dass „...Wohngebäude, Wohnungen, Wohnräume, dazugehörige Nebengebäude und Außenanlagen sich in einem Zustand befinden müssen, der ihren ordnungsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken zulässt. Sie müssen so benutzt werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nachbarinnen und Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden“.
- Die Wohnungsaufsicht wird erst tätig, nachdem die Mietpartei mehrfach erfolglos den Mangel beim Vermieter angezeigt hat.

7. Sollten nachfolgende Mängel nicht beseitigt werden, können Sie sich Unterstützung suchen:

Welche Mängel?	An wen können Sie sich wenden?
Ausbleibende Reinigung des Hauses und Umfelds	Ausbleibende Hausreinigung ist ein Mangel, den Sie wie beschrieben anzeigen können. Der Vermieter ist verpflichtet für eine regelmäßige Hausreinigung zu sorgen. Nur Kosten die tatsächlich angefallen sind, dürfen sich in der Betriebskostenabrechnung wiederfinden.
Fehlende oder ungenügende Wasserversorgung	Wohnungsaufsicht Friedrichshain-Kreuzberg E-Mail: bauaufsicht@ba-fk.berlin.de 
Heizungsausfall	
Defekte Fenster	
Nicht verschließbare Hauseingangstür	
Wasserschaden	
Defekter Fahrstuhl	
Starker Schimmelbefall	
Defekten oder fehlenden sanitäre Einrichtungen	
Nicht abgeholter Müll	Berliner Stadtreinigung (BSR)
Rattenbefall/Ungeziefer	Gesundheitsamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bei dringenden Notfällen	112 und/ oder 110

Angebote der Mieterberatung:

- kostenfreie **asum Mieterberatung** am Hafenplatz: jeden Dienstag 17.00-18.00 Uhr im EG des Hafenplatz 6-7
- kostenfreie **bezirkliche Sozial- und Mietrechtsberatung** in Friedrichshain-Kreuzberg: <https://tinyurl.com/2jdds7mt>
- Übersicht über Beratungsstellen des Berliner Mietervereins (Nur für Mitglieder): <https://tinyurl.com/yc79z6ty>

Weiterführende Infos:

- Bau- und Wohnungsaufsicht Friedrichshain-Kreuzberg: <https://tinyurl.com/43sauzr9>
- Berliner Mieterverein Info 12: Wohnungsmängel – Wann darf die Miete gemindert werden?: <https://tinyurl.com/3jhwst3>
- Musterschreiben des Berliner Mietervereins bei Wohnungsmängeln: <https://tinyurl.com/uas3ex9b>