

MIETRECHT

Mängelanzeige an den Vermieter: Muster, Inhalt und Zugangsnachweis

Mängelanzeige an den Vermieter: was hineingehört, wie der Zugang nachweisbar wird, drei Muster zum Übernehmen – und was eine späte Anzeige kostet.

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 01 | Was eine Mängelanzeige ist – und was nicht |
| 02 | Was hineingehört: sieben Angaben |
| 03 | Muster 1: Mängelanzeige in der Grundfassung |
| 04 | Muster 2: Mängelanzeige mit Fristsetzung und Zahlung unter Vorbehalt |
| 05 | Muster 3: Mängelliste für mehrere Mängel |
| 06 | An wen: Vermieter oder Hausverwaltung? |
| 07 | Form und Zugang: wie der Nachweis gelingt |
| 08 | Wann „unverzüglich“ ist – und was eine späte Anzeige kostet |
| 09 | Nach der Anzeige: was der Vermieter schuldet |
| 10 | Digital melden: der QR-Aushang im Treppenhaus |
| 11 | Häufige Fehler bei der Mängelanzeige |
| 12 | Take-aways |

EIN MIETER BEMERKT AN EINEM SONNTAGABEND EINEN BRAUNEN RAND AN DER BADEZIMMERDECKE, etwa handtellergroß, darunter ein feuchter Streifen an den Fliesen. Am Montag ruft er bei der Hausverwaltung an, erreicht eine Kollegin, die verspricht, den Hinweis weiterzugeben. Drei Wochen später ist der Fleck doppelt so groß, der Putz löst sich, und in der Wohnung darunter zeigt sich derselbe Rand. Die Verwaltung erklärt, von einem Anruf nichts zu wissen. Ob der Mieter den Mangel angezeigt hat, lässt sich jetzt nicht mehr beweisen.

Der Fall zeigt, worum es bei der Mängelanzeige eigentlich geht. Dass ein Mieter Mängel melden muss, ist unstrittig. Entscheidend ist, dass die Anzeige den Mangel so beschreibt, dass der Vermieter handeln kann, und dass der Mieter später belegen kann, wann sie angekommen ist. Dieser Beitrag erklärt Inhalt, Form und Zugang der Mängelanzeige im Mietrecht und enthält drei Muster zum Übernehmen: die Grundfassung, die Fassung mit Fristsetzung und Zahlung unter Vorbehalt sowie eine Mängelliste für mehrere Mängel.

Was eine Mängelanzeige ist – und was nicht

Die Mängelanzeige ist die Mitteilung des Mieters an den Vermieter, dass die Mietsache einen Mangel hat. Die Pflicht dazu steht in § 536c Abs. 1 BGB: Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel, hat der Mieter ihn dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Dasselbe gilt, wenn eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird, etwa bei einem Sturmschaden am Dach. Die Einzelheiten der Norm und ihre Rechtsfolgen behandelt der Beitrag zu [Wohnungsmängeln nach § 536c BGB](#).

Der Begriff ist doppelt belegt. Im Werkvertrags- und Baurecht heißt die Rüge des Bestellers gegenüber dem Handwerker ebenfalls Mängelanzeige, bei VOB-Verträgen nach § 13 Abs. 5 VOB/B. Sie folgt anderen Regeln und anderen Fristen. Wer als Mieter nach einer Vorlage sucht, sollte darauf achten, dass das Muster aus dem Mietrecht stammt – eine Bauvorlage enthält Begriffe wie Abnahme und Gewährleistungsfrist, die im Mietverhältnis nichts zu suchen haben.

Drei Erklärungen werden in der Praxis häufig vermischt, obwohl sie rechtlich getrennt sind:

- **Die Anzeige** informiert über den Mangel. Sie ist Pflicht des Mieters und Voraussetzung dafür, dass der Vermieter abhelfen kann.
- **Die Fristsetzung** fordert den Vermieter auf, den Mangel bis zu einem bestimmten Datum zu beseitigen. Erst sie schafft die Grundlage für eine spätere Selbstvornahme nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB.
- **Die Minderung** muss nicht erklärt werden. Sie tritt nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes ein, sobald der Mangel die Gebrauchstauglichkeit mindert. Wie die Quote bemessen wird, zeigt der Beitrag zur [Mietminderung nach § 536 BGB](#).

Eine Mängelanzeige kann alle drei Elemente in einem Schreiben verbinden. Sie muss es nicht. Wer unsicher ist, ob der Mangel eine Minderung trägt, zeigt ihn zunächst an und entscheidet über die Miete später.

Was hineingehört: sieben Angaben

Die Anzeige muss den Vermieter in die Lage versetzen, den Mangel zu finden und einzuschätzen. Eine Diagnose schuldet der Mieter nicht. Es genügt, die Erscheinung zu beschreiben — „Wasserfleck an der Decke“ statt „undichte Leitung in der Wohnung darüber“. Die Ursache zu klären ist Sache des Vermieters.

1. **Name und Anschrift des Mieters**, dazu die genaue Lage der Wohnung: Geschoss, Seite, Wohnungsnummer. In größeren Anlagen scheitert die Zuordnung sonst schon am ersten Schritt.
2. **Datum der Anzeige**. Es markiert den Beginn der Frist, in der der Vermieter reagieren muss, und den frühesten Zeitpunkt, ab dem eine Minderung durchsetzbar ist.
3. **Beschreibung des Mangels**: was, wo, wie groß. „Schimmel an der Außenwand im Schlafzimmer hinter dem Kleiderschrank, etwa 60 mal 40 Zentimeter“ ist brauchbar, „Schimmel im Schlafzimmer“ nur eingeschränkt.
4. **Seit wann der Mangel besteht** oder bemerkt wurde. Wer den Zeitpunkt nicht kennt, schreibt, wann er ihn bemerkt hat.
5. **Auswirkungen auf die Nutzung**. Ist ein Raum nicht nutzbar, fällt Warmwasser aus, dringt bei Regen Wasser ein? Diese Angabe entscheidet über die Dringlichkeit.
6. **Belege**. Fotos mit Datum, bei Temperaturmängeln ein Messprotokoll, bei Lärm ein Protokoll mit Uhrzeiten. Die Fotos werden als Anlage bezeichnet und im Text in Bezug genommen.
7. **Erreichbarkeit für einen Termin**. Der Mieter muss Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a Abs. 1 BGB dulden. Wer gleich Telefonnummer und Zeitfenster nennt, verkürzt den Weg zum Handwerkertermin.

Nicht hinein gehören Vermutungen über ein Verschulden des Vermieters, Drohungen und rechtliche Wertungen, die der Mieter nicht belegen kann. Sie verlängern den Schriftwechsel, ohne die Rechtsposition zu verbessern.

Muster 1: Mängelanzeige in der Grundfassung

Die Grundfassung eignet sich für die erste Mitteilung eines Mangels, wenn noch offen ist, wie schnell der Vermieter reagiert. Die Angaben in eckigen Klammern sind zu ersetzen.

„
Mängelanzeige für die Wohnung [Straße, Hausnummer, Geschoss, Lage, Wohnungsnummer]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen gemäß § 536c BGB folgenden Mangel an der von mir gemieteten Wohnung an:

[Beschreibung: Was ist betroffen, wo genau, in welchem Umfang? Beispiel: An der Decke des Badezimmers zeigt sich über der Dusche ein Wasserfleck von etwa 30 mal 20 Zentimetern, der seit dem [Datum] größer wird. Der Putz ist an einer Stelle abgeplatzt.]

Den Mangel habe ich am [Datum] bemerkt. Er wirkt sich wie folgt auf die Nutzung aus: [Beispiel: Die Dusche ist nutzbar, an der Stelle tropft es jedoch nach längerem Duschen.]

Fotos vom [Datum] füge ich als Anlage 1 bis [Anzahl] bei.

Ich bitte Sie, den Mangel zu prüfen und zu beseitigen. Für einen Termin bin ich unter [Telefonnummer] erreichbar, werktags bevorzugt [Zeitfenster].

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

[Name]

Muster 2: Mängelanzeige mit Fristsetzung und Zahlung unter Vorbehalt

Die zweite Fassung ist angezeigt, wenn der Mangel die Nutzung spürbar beeinträchtigt, wenn eine erste Anzeige ohne Reaktion geblieben ist oder wenn der Mieter sich die Selbstvornahme offenhalten will. Die Frist muss nach der Dringlichkeit bemessen sein: bei Heizungsausfall im Winter ein bis zwei Tage, bei eindringendem Wasser derselbe Tag, bei kleineren Sanitärmängeln ein bis zwei Wochen.

Der Vorbehalt bei der Mietzahlung hat einen handfesten Grund. Wer die volle Miete weiterzahlt, obwohl er weiß, dass sie gemindert ist, kann den Überschuss nach § 812 BGB grundsätzlich zurückverlangen. § 814 BGB schließt die Rückforderung aber aus, wenn der

Leistende wusste, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Die ausdrückliche Zahlung unter Vorbehalt räumt dieses Risiko aus, ohne dass der Mieter sofort selbst eine Quote festlegen muss.

„Mängelanzeige mit Fristsetzung – Wohnung [Anschrift, Lage]

Sehr geehrte Damen und Herren,

an der von mir gemieteten Wohnung besteht folgender Mangel: [Beschreibung wie oben]. [Falls zutreffend: Ich hatte Ihnen den Mangel bereits am [Datum] per [E-Mail/Telefon/Schreiben] mitgeteilt.]

Ich fordere Sie auf, den Mangel bis zum [Datum] zu beseitigen.

Bis zur vollständigen Beseitigung zahle ich die Miete ab dem [Monat] nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Eine Minderung der Miete nach § 536 BGB behalte ich mir ausdrücklich vor.

Fotos vom [Datum] füge ich als Anlage bei. Für einen Termin bin ich unter [Telefonnummer] erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

[Name]

Muster 3: Mängelliste für mehrere Mängel

Treten mehrere Mängel zugleich auf, etwa nach einem Einzug oder nach einem langen Winter, ist eine Liste übersichtlicher als ein Fließtext. Jede Zeile wird für sich beurteilt; ein einzelner Mangel darf nicht in einer Sammelbeschreibung untergehen.

NR.	RAUM	MANGEL	BEMERKT AM	AUSWIRKUNG	FOTO
1	Schlafzimmer	Fensterflügel schließt nicht, Zugluft am Rahmen	[Datum]	Raum kühlt nachts aus	Anlage 1
2	Bad	Silikonfuge an der Wanne gerissen	[Datum]	Wasser tritt bei Nutzung aus	Anlage 2
3	Flur	Klingel ohne Funktion	[Datum]	Besucher und Zusteller erreichen den Mieter nicht	—

Die Liste wird mit demselben Anschreiben wie Muster 1 oder 2 verschickt. Mängel, die schon bei Einzug bestanden, gehören in das Übergabeprotokoll. Was dort fehlt, lässt sich später schwer als anfänglicher Mangel belegen; der Beitrag zur [digitalen Wohnungsübergabe](#) beschreibt, welche Foto-Metadaten die Beweiskraft sichern. Hinzu kommt § 536b BGB: Wer einen Mangel bei Vertragsschluss kannte, kann seinetwegen grundsätzlich nicht mindern.

An wen: Vermieter oder Hausverwaltung?

Adressat der Anzeige ist nach § 536c BGB der Vermieter. Hat der Vermieter eine Hausverwaltung mit der Mietverwaltung beauftragt und dem Mieter diese als Ansprechpartner benannt – im Mietvertrag, per Schreiben oder durch Aushang –, ist die Verwaltung regelmäßig zur Entgegennahme berechtigt. Eine Anzeige dorthin genügt dann.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen lohnt ein genauer Blick. Vertragspartner des Mieters ist der Wohnungseigentümer, nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht deren WEG-Verwalter. Führt der Eigentümer keine eigene Mietverwaltung, geht die Anzeige an ihn. Betrifft der Mangel das Gemeinschaftseigentum – eine Steigleitung, das Dach, in aller Regel die Fenster –, ist es sinnvoll, die WEG-Verwaltung zusätzlich zu informieren, vor allem bei Gefahr im Verzug. Welche Bauteile zu welchem Bereich gehören, erklärt der Beitrag zu [Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum](#).

Form und Zugang: wie der Nachweis gelingt

Die Mängelanzeige ist an keine Form gebunden. Ein Anruf erfüllt die Pflicht aus § 536c BGB ebenso wie ein Brief. Die Form wird erst im Streit wichtig, denn den Zugang der Anzeige muss beweisen, wer sich auf sie beruft – in der Regel der Mieter. Nach § 130 BGB ist

eine Erklärung zugegangen, wenn sie so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser unter gewöhnlichen Umständen von ihr Kenntnis nehmen kann.

Die Wege unterscheiden sich im Beweiswert erheblich:

- **Persönliche Übergabe mit Empfangsbestätigung** auf einer Kopie ist der sicherste Weg, im Alltag aber selten praktikabel.
- **Einwurf durch einen Boten**, der das Schreiben gelesen, eingetütet und eingeworfen hat und dies protokolliert, ist ebenfalls gut belegbar.
- **Das Einwurf-Einschreiben** ist verbreitet. Sein Beweiswert ist in der Rechtsprechung allerdings nicht einheitlich beurteilt; der Sendungsstatus allein belegt nicht in jedem Fall, dass das Schreiben tatsächlich eingeworfen wurde.
- **Die E-Mail** an die im Mietvertrag oder auf der Website der Verwaltung genannte Adresse ist schnell. Einen Zugangsnachweis liefert sie nur, wenn die Verwaltung den Eingang bestätigt. Eine automatische Lesebestätigung ist technisch unzuverlässig.
- **Das Telefonat** genügt der Anzeigepflicht, ist aber kaum beweisbar. Es sollte am selben Tag schriftlich bestätigt werden: „Wie heute telefonisch mit Frau [Name] besprochen, ...“

Aus dem Eingangsfall folgt die wichtigste Regel: Der Mieter braucht nicht die aufwendigste Form, sondern eine, die den Zeitpunkt festhält. Eine kurze E-Mail mit Fotos, auf die eine Eingangsbestätigung folgt, ist mehr wert als ein Einschreiben, das zehn Tage später eingeworfen wird.

Wann „unverzüglich“ ist — und was eine späte Anzeige kostet

Unverzüglich heißt nach § 121 BGB ohne schuldhaftes Zögern. Bei akuten Schäden — Wassereintritt, Heizungsausfall im Winter, Stromausfall — ist das derselbe Tag. Bei Mängeln, die sich langsam entwickeln, genügen wenige Tage. Wochen des Abwartens sind in keinem Fall mehr unverzüglich.

Die Folgen einer verspäteten Anzeige regelt § 536c Abs. 2 BGB. Der Mieter haftet für den Schaden, der aus der Verzögerung entsteht. Im Eingangsfall wäre das der Schaden in der Wohnung darunter, soweit er bei rechtzeitiger Anzeige ausgeblieben wäre. Zugleich verliert der Mieter, soweit der Vermieter wegen der fehlenden Anzeige nicht abhelfen konnte, das Recht zur Minderung, den Anspruch auf Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB und das Recht zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Fristsetzung.

Für die Minderung heißt das praktisch: Sie ist erst ab dem Zeitpunkt durchsetzbar, zu dem der Vermieter von dem Mangel wusste. Wer einen Schimmelfleck im November bemerkt und im März meldet, mindert für die Monate dazwischen nicht.

Nach der Anzeige: was der Vermieter schuldet

Mit dem Zugang der Anzeige beginnt die Pflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Er muss den Mangel prüfen, einen Handwerker beauftragen und den Termin mit dem Mieter abstimmen. Wie schnell das zu geschehen hat, richtet sich nach der Schwere des Mangels.

Reagiert der Vermieter nicht, stehen dem Mieter abgestufte Rechte zu: Minderung, Zurückbehaltung eines Teils der Miete, Fristsetzung und Selbstvornahme, in Eilfällen die einstweilige Verfügung. Den Ablauf Schritt für Schritt beschreibt der Beitrag zur Frage, was zu tun ist, wenn [Vermieter oder Hausverwaltung nicht auf Mängel reagieren](#). Voraussetzungen und Grenzen der Selbstvornahme, insbesondere die Rechtsprechung des BGH zur zwingenden Fristsetzung, beschreibt der Beitrag zu [Wohnungsmängeln nach § 536c BGB](#).

Digital melden: der QR-Aushang im Treppenhaus

Ein Teil der Verwaltungen bietet für Mängelanzeigen inzwischen einen eigenen Meldeweg an. Verbreitet sind zwei Formen: das Mieterportal mit Zugangsdaten, wie es der Beitrag zum [Mieter-Selbstservice-Portal](#) beschreibt, und der QR-Aushang im Treppenhaus, der ohne Konto auskommt. Der Mieter scannt den Code mit dem Telefon, beschreibt den Schaden, fügt Fotos hinzu, gibt Ort und Dringlichkeit an und sendet ab.

Für die Frage des Zugangs ist ein solcher Weg die sauberste Lösung. Die Meldung landet unmittelbar im System der Verwaltung, der Zeitpunkt ist festgehalten, und der Mieter erhält eine Eingangsbestätigung per E-Mail sowie eine Statusseite, auf der er verfolgen kann, ob die Meldung bearbeitet und ein Handwerker beauftragt wurde. Das Formular führt in drei Schritten durch Art und Beschreibung des Schadens samt Fotos, Ort und Dringlichkeit sowie die Erreichbarkeit – die wesentlichen der sieben Angaben sind damit erfasst, bevor die Meldung abgeht.

Für Mieter gilt: Hängt im Haus ein solcher Aushang, ist er der schnellste und am besten belegbare Weg. Gibt es keinen, lässt er sich der Verwaltung vorschlagen – die Seite [für Mieter](#) enthält dafür einen vorbereiteten Text.

Für Vermieter und Verwaltungen gilt: Die [Schadensmeldung per QR-Aushang von immo-Genio](#) lässt sich in drei Schritten einrichten – Verwaltung anlegen, Objekte hinterlegen, Aushang drucken – und ist für Hausverwaltungen kostenlos. Jede Meldung trägt Foto, Ort, Dringlichkeit und Zeitpunkt; die Weitergabe an den Handwerker erfolgt aus derselben Ansicht.

Häufige Fehler bei der Mängelanzeige

- **Nur telefonisch gemeldet.** Die Pflicht ist erfüllt, der Beweis fehlt. Eine schriftliche Bestätigung am selben Tag schließt die Lücke.
- **Zu allgemein beschrieben.** „Heizung geht nicht richtig“ lässt offen, welcher Heizkörper, seit wann und mit welcher Raumtemperatur.
- **Zu spät gemeldet.** Jede Woche des Abwartens verschiebt den Beginn der Minderung nach hinten und vergrößert das Haftungsrisiko nach § 536c Abs. 2 BGB.
- **An den Falschen adressiert.** Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist der WEG-Verwalter nicht automatisch Vertreter des Vermieters.
- **Miete gekürzt ohne Anzeige.** Die Minderung setzt voraus, dass der Vermieter vom Mangel weiß. Wer ohne Anzeige kürzt, gerät in Zahlungsrückstand.
- **Selbst repariert und Rechnung geschickt.** Ohne Fristsetzung und ohne Notlage besteht kein Erstattungsanspruch.

Take-aways

- Die Mängelanzeige nach § 536c Abs. 1 BGB ist formfrei, muss aber unverzüglich erfolgen und den Mangel so beschreiben, dass der Vermieter ihn finden kann. Eine Diagnose schuldet der Mieter nicht.
- Anzeige, Fristsetzung und Minderung sind drei getrennte Vorgänge. Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein, die Fristsetzung ist Voraussetzung einer späteren Selbstvornahme.
- Den Zugang muss im Streit der Mieter beweisen. Entscheidend ist ein Weg, der den Zeitpunkt festhält – Eingangsbestätigung, Bote oder ein Meldesystem der Verwaltung.
- Wer die Miete trotz Mangel voll weiterzahlt, sollte das unter Vorbehalt tun, damit § 814 BGB die Rückforderung nicht sperrt.
- Eine verspätete Anzeige kostet die Minderung für die Zeit davor und kann eine Schadensersatzpflicht des Mieters auslösen.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Rechtslage und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.