

Vermieter oder Hausverwaltung reagiert nicht auf Mängel: Was tun?

Vermieter oder Hausverwaltung reagiert nicht auf Mängel?
Der Stufenplan: Frist, Minderung, Zurückbehaltung,
Selbstvornahme – und was WEG-Eigentümer tun.

Inhalt

- 01 Vor allem anderen: Ist die Anzeige angekommen – und beim Richtigen?
- 02 Stufe 1: Erinnerung mit Frist
- 03 Stufe 2: Mietminderung – kraft Gesetzes, aber mit Augenmaß
- 04 Stufe 3: Zurückbehaltungsrecht – Druckmittel neben der Minderung
- 05 Stufe 4: Selbstvornahme und Kostenvorschuss
- 06 Stufe 5: Mieterverein, Behörde, Gericht
- 07 Wenn die Hausverwaltung schweigt: wer eigentlich zuständig ist
- 08 Für Wohnungseigentümer: wenn der WEG-Verwalter nicht handelt
- 09 Vorbeugen: warum Meldungen liegen bleiben
- 10 Take-aways

ANFANG OKTOBER MELDET EINE MIETERIN, DASS DER HEIZKÖRPER IM KINDERZIMMER KALT BLEIBT. Sie schreibt eine E-Mail an die Adresse der Hausverwaltung, eine Woche später eine zweite. Beide bleiben unbeantwortet. Beim Anruf läuft eine Bandansage, die auf die Sprechzeiten verweist. Ende Oktober sinken die Nachttemperaturen auf drei Grad, das Zimmer hat morgens 15 Grad. Die Mieterin fragt sich, ob sie die Miete kürzen, einen Heizungsbauer selbst beauftragen oder zum Anwalt gehen soll.

Das Schweigen des Vermieters oder seiner Verwaltung ist einer der häufigsten Anlässe für Streit im Mietverhältnis. Das Mietrecht lässt den Mieter dabei nicht rechtlos, verlangt aber eine bestimmte Reihenfolge. Wer Stufen überspringt, verliert Ansprüche, die ihm eigentlich zustehen. Dieser Beitrag beschreibt den Stufenplan vom ersten Nachhaken bis zum Gericht, klärt, wer bei einer untätigen Hausverwaltung eigentlich zuständig ist, und zeigt, was Wohnungseigentümer tun können, wenn der eigene WEG-Verwalter Mängel am Gemeinschaftseigentum liegen lässt.

Vor allem anderen: Ist die Anzeige angekommen — und beim Richtigen?

Bevor der Mieter Rechte geltend macht, lohnt eine nüchterne Prüfung. Viele Fälle, die als „Vermieter reagiert nicht“ beginnen, sind in Wahrheit Fälle, in denen die Anzeige den Vermieter nie erreicht hat.

Der Zugang. Eine Mängelanzeige wirkt erst, wenn sie zugegangen ist (§ 130 BGB). Den Zugang muss im Streit der Mieter beweisen. Eine E-Mail ohne Antwort ist kein Beleg dafür, dass sie gelesen wurde; ein Anruf ohne schriftliche Bestätigung noch weniger. Wie eine Anzeige formuliert und nachweisbar zugestellt wird, zeigt der Beitrag mit [Mustern für die Mängelanzeige an den Vermieter](#).

Der Adressat. Die Anzeige schuldet der Mieter nach § 536c BGB dem Vermieter. Eine Hausverwaltung ist nur dann richtiger Empfänger, wenn der Vermieter sie mit der Mietverwaltung beauftragt und dem Mieter benannt hat. Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist der WEG-Verwalter häufig nicht der Verwalter des Mietverhältnisses — er verwaltet das Gemeinschaftseigentum für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht die Wohnung für den einzelnen Eigentümer.

Der Eigentümer. Ist das Haus verkauft worden, tritt der Erwerber nach § 566 BGB in das Mietverhältnis ein. Anzeigen an den bisherigen Vermieter oder dessen Verwaltung laufen dann ins Leere, bis der neue Eigentümer sich gemeldet hat. Die Einzelheiten beschreibt der Beitrag zum [Eigentümerwechsel nach § 566 BGB](#).

Steht fest, dass die Anzeige angekommen ist und der Vermieter trotzdem nicht handelt, beginnt der eigentliche Stufenplan.

Stufe 1: Erinnerung mit Frist

Die erste Stufe ist ein zweites Schreiben, das sich vom ersten in einem Punkt unterscheidet: Es setzt eine Frist. Die bloße Anzeige nach § 536c BGB ersetzt keine Fristsetzung. Erst die ausdrückliche Aufforderung, den Mangel bis zu einem bestimmten Datum zu beseitigen, bringt den Vermieter in Verzug und öffnet später den Weg zur Selbstvornahme nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Die Frist muss angemessen sein. Maßstab ist, wie lange ein Vermieter bei zügigem Handeln braucht, um einen Handwerker zu beauftragen und den Mangel zu beheben. Bei eindringendem Wasser ist das derselbe Tag, bei einer ausgefallenen Heizung in der Heizperiode sind es ein bis zwei Tage, bei einer tropfenden Armatur ein bis zwei Wochen. Eine zu kurze Frist ist nicht unwirksam, sie setzt nach herrschender Auffassung eine angemessene in Gang – der Mieter muss dann aber länger warten, als er im Schreiben angekündigt hat.

Ein Satz genügt: „Ich habe Ihnen am [Datum] angezeigt, dass [Mangel]. Ich fordere Sie auf, den Mangel bis zum [Datum] zu beseitigen.“ Das Schreiben sollte auf einem Weg verschickt werden, der den Zugang belegt, und an den Vermieter selbst gehen, wenn die Verwaltung bisher nicht reagiert hat.

Stufe 2: Mietminderung – kraft Gesetzes, aber mit Augenmaß

Die Minderung muss der Mieter nicht beantragen. Sie tritt nach § 536 Abs. 1 BGB von selbst ein, sobald ein Mangel die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich mindert – und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat. Durchsetzbar ist sie ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter vom Mangel wusste. Bemessungsgrundlage ist nach der Rechtsprechung des BGH die Bruttomiete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen.

Das Risiko liegt in der Höhe. Wer zu viel einbehält, zahlt zu wenig Miete. Erreicht der Rückstand die Schwellen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB, kann der Vermieter fristlos kündigen, auch wenn der Mangel tatsächlich besteht und nur die Quote überzogen war. Die Orientierungswerte aus der Rechtsprechung und die Frage der Beweislast behandelt der Beitrag zur Mietminderung nach § 536 BGB.

Wer die Quote nicht verlässlich einschätzen kann, hat einen vorsichtigeren Weg: die volle Miete unter Vorbehalt der Rückforderung zu zahlen. Der Anspruch auf die Minderung bleibt erhalten, und der zu viel gezahlte Betrag lässt sich nach Klärung zurückverlangen, ohne dass § 814 BGB entgegensteht.

Stufe 3: Zurückbehaltungsrecht – Druckmittel neben der Minderung

Neben der Minderung kann der Mieter nach § 320 BGB einen weiteren Teil der Miete zurückhalten, um den Vermieter zur Beseitigung des Mangels anzuhalten. Anders als die Minderung ist das Zurückbehaltungsrecht kein endgültiger Verlust für den Vermieter: Der zurückgehaltene Betrag ist nachzuzahlen, sobald der Mangel beseitigt ist.

Der BGH hat dieses Recht in einer Entscheidung aus dem Jahr 2015 deutlich eingegrenzt. Der Mieter kann es nur für Mieten ausüben, die fällig werden, nachdem der Vermieter vom Mangel erfahren hat. Und die Höhe ist nicht schematisch zu bestimmen – die früher verbreitete Faustformel des drei- bis fünffachen Minderungsbetrags hat der BGH als Pauschale verworfen. Der zurückbehaltene Betrag muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Mangels stehen, und das Recht kann nicht unbegrenzt lange ausgeübt werden. Für den Mieter bedeutet das: Das Zurückbehaltungsrecht ist ein Druckmittel für einige Monate, kein Weg, die Miete dauerhaft zu kürzen.

Stufe 4: Selbstvornahme und Kostenvorschuss

Ist die gesetzte Frist fruchtlos verstrichen, darf der Mieter den Mangel nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB selbst beseitigen lassen und die erforderlichen Kosten vom Vermieter ersetzt verlangen. Ohne Fristsetzung ist das nur in Notfällen zulässig, in denen die umgehende Beseitigung zur Erhaltung der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB) – etwa beim Wasserrohrbruch am Wochenende.

Die Rechtsprechung des BGH ist an diesem Punkt streng: Wer ohne Frist und ohne Notlage einen Handwerker beauftragt, bleibt auf den Kosten sitzen, auch wenn der Mangel bestand und die Reparatur sachgerecht war. Die Einzelheiten und die maßgeblichen Entscheidungen beschreibt der Beitrag zu Wohnungsmängeln nach § 536c BGB und der Selbstvornahme.

Wer die Reparatur nicht vorfinanzieren kann, muss das nicht. Nach verbreiteter Auffassung kann der Mieter unter denselben Voraussetzungen vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen, über den nach der Reparatur abzurechnen ist. Ein Kostenvoranschlag des Handwerkers ist dafür die Grundlage. Welche Schäden der Vermieter darüber hinaus ersetzen muss, wenn er mit der Beseitigung in Verzug ist, erläutert der Beitrag zum Schadensersatz nach § 536a BGB.

Stufe 5: Mieterverein, Behörde, Gericht

Bleibt der Vermieter auch nach Fristablauf untätig, führt der Weg aus dem Schriftwechsel heraus.

- **Mieterverein oder Rechtsanwalt.** Ein Schreiben auf dem Briefkopf eines Mietervereins oder einer Kanzlei bewegt erfahrungsgemäß mehr als die dritte Erinnerung des Mieters. Die Mitgliedschaft im Mieterverein umfasst meist die Rechtsberatung; eine Rechtsschutzversicherung mit Mietrechtsbaustein trägt Anwalts- und Gerichtskosten, sofern die Wartezeit abgelaufen ist.
- **Behörden.** Bei Mängeln mit Gesundheits- oder Sicherheitsbezug — großflächiger Schimmel, Ausfall der Heizung im Winter, lose Fassadenteile, defekte Elektrik — können kommunale Stellen eingeschaltet werden. Zuständig sind je nach Stadt und Bundesland die Wohnungsaufsicht, das Gesundheitsamt oder die Bauaufsicht. Ihre Anordnungen richten sich unmittelbar an den Eigentümer.
- **Einstweilige Verfügung.** Bei Gefahr im Verzug, etwa kaltem Wohnraum mit Kleinkindern im Winter, kann der Mieter beim Amtsgericht beantragen, den Vermieter vorläufig zur Beseitigung zu verpflichten.
- **Klage auf Mängelbeseitigung.** Ohne Eilbedürftigkeit bleibt die Klage im Hauptsacheverfahren. Sie ist langsamer, schafft aber einen vollstreckbaren Titel.
- **Fristlose Kündigung.** Enthält der Vermieter dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch nachhaltig vor, kann dieser nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB fristlos kündigen, in der Regel erst nach erfolgloser Abhilfefrist. Für die meisten Mieter ist das kein Ziel, sondern das letzte Mittel.

Wenn die Hausverwaltung schweigt: wer eigentlich zuständig ist

Die Hausverwaltung ist im Mietverhältnis nicht Vertragspartei, sondern Vertreterin des Vermieters. Ihr Schweigen muss der Vermieter sich zurechnen lassen; an seiner Pflicht zur Erhaltung der Wohnung aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ändert es nichts. Daraus folgt eine einfache Regel: Reagiert die Verwaltung nicht, schreibt der Mieter den Vermieter direkt an. Name und Anschrift stehen im Mietvertrag. Viele Vermieter erfahren auf diesem Weg zum ersten Mal, dass ihre Verwaltung eine Anzeige liegen gelassen hat.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen kommt eine Besonderheit hinzu. Liegt der Mangel im Gemeinschaftseigentum — Dach, Fassade, Steigleitungen, in aller Regel auch die Fenster —, kann der vermietende Eigentümer ihn nicht allein beheben. Er braucht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die durch den WEG-Verwalter handelt. Gegenüber dem Mieter entlastet ihn das nicht: Die Minderung läuft, auch wenn die Eigentümerversamm-

lung erst in drei Monaten tagt. Welche Bauteile zum Sondereigentum und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören, erläutert der Beitrag zu [Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum](#).

Für Wohnungseigentümer: wenn der WEG-Verwalter nicht handelt

Für den vermietenden Eigentümer ist ein untätiger WEG-Verwalter doppelt teuer: Er verliert Miete und trägt den Ärger mit dem Mieter, ohne selbst handeln zu dürfen. Das Wohnungseigentumsgesetz gibt ihm dafür mehrere Hebel.

Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft nach § 18 Abs. 2 WEG eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit entspricht. Dazu gehört die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums. Der erste Schritt ist ein schriftlicher Antrag an den Verwalter, die Beseitigung des Mangels zu veranlassen oder auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung zu setzen.

Befugnisse des Verwalters. Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung und Maßnahmen zur Abwendung eines Nachteils darf der Verwalter nach § 27 Abs. 1 WEG ohne Beschluss treffen. Ein Verwalter, der bei einem durchfeuchteten Dach auf die nächste Versammlung wartet, hat diesen Spielraum nicht genutzt. Wo die Grenze verläuft, beschreibt der Beitrag zur [Notgeschäftsführung nach § 27 WEG](#).

Der Verwaltungsbeirat. Der Beirat unterstützt und überwacht den Verwalter (§ 29 WEG). Er ist oft der schnellste Weg, einen liegengebliebenen Vorgang wieder in Gang zu bringen, wie der Beitrag zum [Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG](#) zeigt.

Die Abberufung. Seit der WEG-Reform 2020 kann die Gemeinschaft den Verwalter nach § 26 Abs. 3 WEG jederzeit abberufen, ohne einen wichtigen Grund nachweisen zu müssen. Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Wie Bestellung, Abberufung und Vertrag zusammenhängen, erläutert der Beitrag zum [Verwaltervertrag nach § 26 WEG](#).

Wer im Rhein-Main-Gebiet über einen Wechsel nachdenkt: immoGenio verwaltet Wohnungseigentümergeinschaften und Mietobjekte von Offenbach aus, zwischen Frankfurt, Hanau, Darmstadt und Wiesbaden. Ablauf, Fristen und Übergabe beschreibt die Seite zum [Verwalterwechsel](#).

Vorbeugen: warum Meldungen liegen bleiben

Aus Sicht einer Verwaltung ist das Muster bekannt. Mängelanzeigen erreichen sie über Telefon, E-Mail, Briefkasten, Hausmeister und gelegentlich über den Nachbarn des Mieters. Jeder Kanal hat seinen eigenen Posteingang, keiner hat einen Status. Was im Urlaub einer Sachbearbeiterin eingeht, bleibt liegen, bis sie zurück ist – und der Mieter erfährt davon nichts.

Die rechtliche Folge ist für Vermieter unangenehm. Ab Zugang der Anzeige läuft die Minderung, und wer nicht reagiert, liefert dem Mieter die Grundlage für Zurückbehaltung und Selbstvornahme. Die beste Verteidigung ist eine dokumentierte Reaktion: eine Eingangsbestätigung innerhalb eines Werktags, ein Termin für die Begutachtung, eine Nachricht, wenn ein Ersatzteil auf sich warten lässt.

Ein Werkzeug dafür ist ein einheitlicher Meldeweg. Die [Schadensmeldung per QR-Ausgang von immoGenio](#) bündelt Mängelanzeigen an einer Stelle: Mieter scannen den Ausgang im Treppenhaus und melden mit Foto, Ort und Dringlichkeit, ohne ein Konto anzulegen. Die Verwaltung wird sofort benachrichtigt, der Mieter erhält eine Eingangsbestätigung und eine Statusseite, und die Weitergabe an den Handwerker erfolgt aus derselben Ansicht. Für Hausverwaltungen ist der Dienst kostenlos. Mieter, deren Verwaltung noch per E-Mail arbeitet, finden auf der Seite [für Mieter](#) einen Text, mit dem sie den Meldeweg vorschlagen können.

Take-aways

- Vor jedem weiteren Schritt prüfen: Ist die Anzeige nachweisbar beim Vermieter oder seiner benannten Verwaltung angekommen?
- Die bloße Anzeige setzt keine Frist. Erst eine Aufforderung mit Datum bringt den Vermieter in Verzug und öffnet den Weg zur Selbstvornahme.
- Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein; ihr Risiko liegt in der Höhe. Zahlung unter Vorbehalt ist der vorsichtige Weg.
- Das Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB ist ein zeitlich und der Höhe nach begrenztes Druckmittel, keine dauerhafte Mietkürzung.
- Schweigt die Hausverwaltung, schreibt der Mieter den Vermieter direkt an. Dessen Erhaltungspflicht besteht unabhängig von der Verwaltung.
- Wohnungseigentümer haben gegen einen untätigen WEG-Verwalter den Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung, den Beirat und die jederzeitige Abberufung nach § 26 Abs. 3 WEG.

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.