

Max Mustermann
Beispielstrasse 1 · 12345 Grossestadt
mm@email.de

Max Mustermann · Beispielstrasse 1 · 12345 Grossestadt

Herr Viktor Vermieter
Kapitalstrasse 6
98765 Kleinesdorf

Musterbrief Nr. 3

www.wohn-manko.de

23.10.2014

Achtung!

Bitte beachten Sie auch die Anmerkungen in unserem Musterbrief Nr. 1

Hier wird nur auf die Änderungen zu diesem Musterbrief eingegangen.

Wiederholte Anzeige von Wohnungsmängeln

Mietobjekt: Beispielstrasse 1, 12345 Grossestadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchte ich die nachfolgend aufgeführten Mängel erneut anzeigen und bitte Sie, diese kurzfristig, spätestens jedoch bis zum 23.10.2014 zu beheben.

Mangel 1:

In der Nachbarwohnung werden Wildtiere gehalten, deren Haltung in einem Mehrfamilienhaus weder sachgerecht noch akzeptabel ist. Es kommt hierdurch zu erheblichen und nicht zumutbaren Geruchsbelästigungen. Folgende Zimmer bzw. Bereiche sind betroffen: gesamte Wohnung. Der Mangel besteht seit etwa einem Monat.

Aufgrund des Mangels ergeben sich erheblich Einschränkungen; die vorstehend genannten Bereiche sind massiv in ihrer Gebrauchsfähigkeit beeinträchtigt.

Seit seinem Auftreten haben sich der Mangel und die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen vergrößert.

Dieser Mangel wurde Ihnen bereits vor etwa 2 Wochen per Telefon angezeigt.

Zum Nachweis und zu Ihrer besseren Information stehen folgende Zeugen zur Verfügung: Maria Musterfrau, Nachbar / Hausbewohner.

Mangel 2:

Es sind unansehnliche Risse bzw. Löcher entstanden. Folgende Zimmer bzw. Bereiche sind betroffen: Schlafzimmer. Der Mangel besteht seit etwa 2 Wochen.

Aufgrund des Mangels ergeben sich erheblich Einschränkungen; die vorstehend genannten Bereiche sind massiv in ihrer Gebrauchsfähigkeit beeinträchtigt.

Dieser Mangel wurde Ihnen bereits vor etwa 2 Wochen per Telefon angezeigt.

Hier werden für zwei Mängel jeweils alle relevanten Informationen nacheinander aufgeführt.

Die Berechnung der Mietminderung erfolgt für jeden Mangel getrennt. Hierbei wird die jeweils anwendbare Mietminderungsquote verwendet und auch berücksichtigt, dass die Berechnung für unterschiedliche Zeiträume erfolgen kann, wenn die Mängel nicht gleichzeitig aufgetreten sind. In diesem Beispiel wurden beide Mängel zeitgleich vor „vor etwa zwei Wochen“ erstmals angezeigt. Daher beginnt die Berechnung der Mietminderung auch für beide Mängel mit dem gleichen Datum.

Zum Nachweis und zu Ihrer besseren Information sind Fotos beigefügt.

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung der Mietsache mache ich beginnend mit dem heutigen Datum von meinem Recht der Mietminderung Gebrauch und kürze die monatliche Miete wie folgt:
In Bezug auf Mangel 1: 33% beginnend ab 09.10.2014; das entspricht 208,11€ für diesen Monat.
In Bezug auf Mangel 2: 15% beginnend ab 09.10.2014; das entspricht 94,60€ für diesen Monat.

Insgesamt mindere ich die Miete für den laufenden Monat somit um 48% (jeweils zeitanteilig) bzw. 302,71€ für diesen Monat.

Hierbei habe ich mich an gerichtlich festgestellten Minderungsansprüchen für vergleichbare Situationen orientiert (vergl. zu Mangel 1: AG Köln, 27.09.1988, 201 C 457/87, zu Mangel 2: LG Berlin, 9. Juni 1995, 64 S 256/94).

Ich möchte an dieser Stelle jedoch darauf hinweisen, dass auch die geminderten monatlichen Mietzahlungen bis zur abschließenden Mangelbeseitigung unter Vorbehalt erfolgen. Insbesondere behalte ich mir vor, die mir eventuell zustehenden Rechte auf eine höhere oder frühzeitigere Minderung der Miete zu einem späteren Zeitpunkt auch rückwirkend geltend zu machen. Ich werde die Miete nach abschließender Mangelbeseitigung wieder vollständig zahlen. Für den Fall, dass die Beeinträchtigungen unverändert fortbestehen, werde ich die vorstehenden Minderungsquoten für den Zeitraum der Beeinträchtigung weiter anwenden.

Eine Mangelanzeige habe ich - wie vorstehend näher ausgeführt - Ihnen gegenüber bereits abgegeben. Da Sie bisher jedoch keine Abhilfe geschaffen haben, erkläre ich die Mangelrüge hiermit erneut. Sollte auch diese Mangelanzeige ergebnislos bleiben, behalte ich mir vor, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Sollten Sie mit dieser Mangelanzeige oder der Höhe der Mietminderung nicht einverstanden sein, teilen Sie mir dies bitte ausschließlich schriftlich unter Angabe Ihrer Gründe mit. Wenn Sie die Mängel persönlich in Augenschein nehmen möchten, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit mir.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann

Musterbrief Nr. 3
www.wohn-manko.de