Mietlaw – die Fachanwaltskanzlei für Mietrecht

0231 18996376
info@mietlaw.de
Zwickauer Str. 27, 44139 Dortmund

Dokumentieren statt diskutieren – Richtige Dokumentation bei Mietmängeln für Mieterinnen und Mieter

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

es gibt viele gewissenhafte Vermieterinnen und Vermieter in Dortmund und Umgebung, die sich um die Beseitigung von Mängeln bemühen. Sollte sich die Situation jedoch anders entwickeln, werden Sie froh sein, wenn Sie von Anfang an auf den „Ernstfall“ vorbereitet sind.

Dazu gehört vor allem eine präzise Dokumentation.

Das geht ganz einfach und ist nicht aufwendig. Wie man das macht, zeigen wir Ihnen mit diesem Infoblatt.

Warum dokumentieren?

Eine gute Dokumentation hilft uns und anderen, Ihre Situation zu verstehen. Zudem kommt es in rechtlichen Auseinandersetzungen entscheidend auf konkrete Angaben an.

> *Beispiel:*
> *Bei einem Heizungsausfall hängt die Höhe der Mietminderung davon ab, wie kalt es in der Wohnung an welchen Tagen war. Wer nicht genau sagen kann, wann die Heizung ausgefallen ist und welche Temperaturen gemessen wurden, kann eine Mietminderung kaum begründen. Das lässt sich durch eine systematische Erfassung der Daten und Fakten leicht verhindern.*

Mieterinnen und Mieter müssen manchmal auf bestehende Rechte verzichten, weil sie sich nicht mehr an konkrete Einzelheiten oder Daten erinnern oder bestimmte Tatsachen nicht erfasst haben oder nachweisen können.
Außerdem: Nicht nur Gerichte, sondern alle Menschen finden Angaben überzeugender, die konkrete Daten enthalten, weil man sich etwas darunter vorstellen kann.

> *Beispiel:*
> *Ein Bespiel, entscheiden Sie selbst, was überzeugender ist:*
> *„Die Warmwasserversorgung ist wirklich unzuverlässig.“ oder*
> *„Beim Duschen dauert es ca. 3 Minuten bis die Wassertemperatur auf 40 °C ansteigt, fällt dann aber nach jeweils 1–2 Minuten von 40 °C auf 20 °C ab. In der Küche und am Waschbecken im Bad kommt auch nach 10 Minuten Laufenlassen gar kein Warmwasser.“*

Was dokumentieren?

Sie sollten alles dokumentieren, was im Zusammenhang mit den Mietmängeln steht.

- Art, Dauer und Auswirkungen des Mangels.

  Wann fing es an? Genaue Beschreibung der Symptome: Untersuchen Sie den Mangel: Was kann man messen, sehen, hören oder riechen oder ggf. fühlen (feuchte Wand, etc.). (Achten Sie dabei auf Ihre Sicherheit.)

- Veränderungen über die Zeit.

  Wie verändert sich der Mangel über die Zeit? Notieren Sie, wann und wie sich der Mangel verändert oder verschlimmert (z. B. Wasserschaden breitet sich aus, Schimmel wächst), aber auch, wenn er sich verbessert.

- Kommunikation mit Beteiligten.

  Halten Sie sämtliche Kommunikation mit dem Vermieter, der Hausverwaltung oder den Handwerkern fest. Notieren Sie sich, wann Sie über welches Thema mit wem (Name) gesprochen haben und was die Personen gesagt haben. Wenn Handwerker zum Beispiel über die Ursache oder den weiteren Fortgang plaudern, dann notieren Sie sich das. Wenn Sie mit Personen sprechen, erkundigen Sie sich nach dem Namen und/oder der Firma.

- Termine vor Ort.

  Bei Terminen vor Ort, notieren Sie sich, welche Firma und welche Personen da waren und was besprochen wurde. Auch hier kann es sich anbieten, Absprachen oder Ereignisse per Email zu bestätigen (Beispiel: „Vielen Dank für Ihren heutigen Besuch, bei dem Sie zugesichert haben, dass die Firma Schröder nächste Woche den Mangel beheben wird“).

- Mahnahmen des Vermieters.

  Notieren Sie Datum, Uhrzeit bzw. Dauer von Maßnahmen in der Wohnung („Wände gestrichen“, „Trocknungsgeräte aufgestellt“, „Trocknungsgeräte liefen von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr“ oder ähnliches).

- Mehrkosten und Schadenspositionen

  Notieren Sie alle Mehrkosten, die Ihnen entstehen und warum. Wir prüfen nachher für Sie, ob ein Erstattungsanspruch besteht.

Diese gesammelten Informationen können viel Geld wert sein, wenn es darum geht, Ihre Nachteile zu kompensieren.

Wie dokumentieren?

- Führen Sie ein Protokoll oder eine Liste.

Notieren Sie alle Ereignisse mit Datum und Uhrzeit, mit Namen und ggf. welche Nachweise vorhanden sind.

Tipp: Wer geschickt mit dem Smartphone ist und bei der Verwendung keine Bedenken hat, kann die Protokolle auch mit Hilfe von künstlicher Intelligenz fertigen. Das ist praktisch, denn man kann die Ereignisse diktieren und Fotografien hochladen.

- Beschreiben Sie klar und nachvollziehbar:

  Vermeiden Sie ungenaue Angaben wie „ziemlich kalt“ oder „sehr laut“. Verwenden Sie stattdessen Messwerte oder anschauliche Vergleiche.

  Beispiele:
  Statt: „Die Tür hakt.“
  Besser: „Man muss die Tür mit beiden Händen anziehen, bis sie hörbar ins Schloss fällt.“

  Statt: „Die Musik ist extrem laut.“
  Besser: „Der Bass war so stark, dass Gläser im Küchenschrank in Bewegung gerieten. Es war so laut, dass ich mein Telefon nicht mehr klingeln gehört, obwohl es auf voller Lautstärke stand.

- Messwerte erfassen:

  Nutzen Sie Messgeräte (Thermometer, Hygrometer, Dezibel-Messer) und notieren Sie Messwert, Datum und Uhrzeit.

- Alltagsbezug herstellen:

  Beschreiben Sie, wie der Mangel Sie beeinträchtigt:

  Beispiel:
  „Ich brauche oft mehrere Minuten, um die Wohnungseingangstür abzuschließen, und komme regelmäßig zu spät, weil das Schloss klemmt und der Schlüssel sich nicht drehen lässt.“

Beweise sammeln

- Fotos und Videos.

  Fertigen Sie Übersichtsfotos aus größerer Entfernung und Detailaufnahmen aus der Nähe.
  Machen Sie Aufnahmen aus verschiedenen Perspektiven und achten Sie auf Datum und Uhrzeit.
  Legen Sie einen Zollstock oder ein Vergleichsobjekt mit ins Bild, um die Größe vorstellbar zu machen.

- Zeugen.

Bitten Sie Nachbarn, Freunde oder Familienmitglieder, den Mangel ebenfalls anzusehen. Bitten Sie die Zeugen, aufzuschreiben was sie wahrgenommen haben. Das geht einfach und schnell zum Beispiel mit Messengern oder per Email.

- Kommunikation sichern.

  Bewahren Sie E-Mails, Briefe und Messangernachrichten (WhatsApp etc.) auf, machen Sie Backups und Screenshots von Nachrichten und vermeiden Sie mündliche Absprachen.

Mehrkosten dokumentieren

- Quittungen sammeln.

  Bewahren Sie Belege für zusätzliche Kosten auf (z. B. Heizlüfter, Hotelübernachtung).

- Tabelle führen: Notieren Sie Datum, Betrag und Grund der Ausgabe.

So jetzt sind Sie gewappnet!
Sie dokumentieren **und den Rest erledigen wir!**

Ihr Team von

Mietlaw – die Fachanwaltskanzlei für Mietrecht

Musterbeispiel: Mangeltagebuch

Datum / Uhrzeit	Ereignis / Beobachtung	Messwert / Beweis
05.06.2026, 18:30 Uhr	Wasserfleck an Wohnzimmerdecke entdeckt. Es riecht muffig.	Durchmesser Wasserfleck = 10 cm, Foto erstellt.
05.06.2026, 18:45 Uhr	Email an den Vermieter gesendet, Mangel mitgeteilt.	
05.06.2026, 08:00 Uhr	Fleck wird größer (15 cm), Feuchtigkeit gemessen.	Luftfeuchtigkeit: 70 % (Hygrometer fotografiert).
08.06.20.2026, 13:52 Uhr	0231 123456789 ruft an: Firma Ulf Schrader, Frau König, meldet sich im Auftrag des Vermieters, wollen heute gegen 17:00 Uhr kommen. Kontaktdaten Schrader: ….	Screenshot vom Handy gemacht