

Beispiele von Mietminderungsgründen: (Auszug aus der Rechtsprechung)

1. <u>Abwasserstau</u> - aus der Toilette und der Badewanne tritt überriechendes Wasser (AG Groß-Gerau, WuM 80, 128)	<i>bis zu 38 %</i>
2. <u>Ausfall des Aufzugs im 5.Stock</u> (AG Bremen, Az.: 10 C 300/86)	7,5 %
3. <u>Aussicht - beeinträchtigt</u> durch eine Mauer (LG Hamburg, WuM 91, 90)	10 %
4. <u>Badewanne unbenutzbar</u> (AG Goslar, WuM 91, 53)	<i>bis zu 18 %</i>
5. Bei erheblichen <u>Bauarbeiten</u> im und am Haus (LG Hannover, WuM 86, 311).	<i>bis zu 25 %</i>
6. <u>Bauarbeiten</u> - Terrasse nicht benutzbar (AG Eschweiler, Az.: 5 C 114/94)	15 %
7. Typischer <u>Diskotheckenlärm</u> (AG Köln, WuM 78, 173)	30 %
8. Alle <u>Fenster</u> der Wohnung sind undicht und die Küchenwand ist infolge der eindringenden Feuchtigkeit zum Teil schon schwarz (AG Leverkusen, WuM 81, 49)	<i>bis zu 50 %</i>
9. Schlechter <u>Fernsehempfang</u> - erhebliche Störungen (AG Berlin-Schöneberg, GE 88, 361)	10 %
10. Feuchtigkeit <u>Wohnzimmerdecke</u> (AG Aachen, WuM 74, 44)	25 %
11. <u>Wände feucht</u> (AG Potsdam, WuM 95, 534)	<i>25 bis 100 %</i>
12. <u>Heizung defekt</u> (LG Kassel, WuM 87, 271)	<i>50 bis 100 %</i>
13. <u>Kakerlaken und Mäuse</u> in der Wohnung (AG Rendsburg, Az.: 3 C 551/87; AG Bonn, Az.: 6 C 277/84)	10 %
14. <u>Klopfgeräusche</u> in der Zentralheizung (LG Darmstadt, WuM 80; 52)	17 %
15. <u>Erheblicher nächtlicher Lärm</u> , lautstarke Musik usw. durch Wohngemeinschaft im selben Haus (AG Braunschweig, WuM 90, 147)	<i>bis zu 50 %</i>
16. <u>Parkplatz</u> : neuer Parkplatz direkt vor dem Schlaf- und Wohnzimmerfenster (AG Berlin-Spandau - Az.: 6 C 526/99)	5 %
17. Trotz Zusage keine <u>Pkw-Einstellplätze</u> geschaffen (AG Köln, Az.: 213 C 295/86)	10 %
18. So starke Geruchsbelästigungen aus benachbarter <u>Pizzeria</u> , dass dem Richter bei der Ortsbesichtigung nach 15 Minuten schlecht wird (AG Köln, Az.: 208 C 246/89)	15 %
19. Bei Beeinträchtigungen und Belästigungen durch <u>Prostitution</u> im gleichen Haus (AG Münster, Az.: 5 C 62/87)	25 %
20. <u>Reinigung der Hausanlage</u> mangelhaft, ungepflegter Zustand (AG Kiel, WuM 91, 343)	5 %
21. Erheblicher <u>Schimmelpilzbefall</u> im Wohn-, Schlafzimmer und Bad (LG Osnabrück, WuM 89, 370)	20 %
22. <u>Silberfische</u> in der Wohnung (AG Lahnstein, WuM 88, 55)	20 %
23. Bei Lärmbelästigungen durch <u>Taubenschlag</u> mit mehreren hundert Tauben (AG Dortmund, WuM 80, 6)	<i>bis zu 25 %</i>
24. Beschädigter <u>Teppichboden</u> (OLG Celle, WuM 95, 584)	15 %

Minderung

25. Einzige <u>Toilette nicht benutzbar</u> (LG Berlin, MM 88, 213)	80 %
26. <u>Vollständiger Umbau</u> der Mietwohnung (AG Köln, ZMR 88, 87)	100 %
27. Entfällt die <u>Warmwasserversorgung</u> und wird dem Mieter der Keller abgenommen (AG Darmstadt WuM 83, 151)	30 %
28. Vorenthaltung der <u>Waschküchenbenutzung</u> (AG Köln, WuM 83, 122)	<i>bis 10 %</i>
29. <u>Wassereintritt</u> - undichte Fenster (LG Berlin, MDR 82, 671)	5 %
30. <u>Lärmbelästigung</u> durch eine Gaststätte und eine Imbissbude unterhalb der Wohnung (AG Rheine, Az.: 14 C 420/84)	37 %
31. <u>Verschwärzung (Fogging)</u> im oberen Wohnzimmer bei ungeklärter Verursachung (AG Hamburg Az.: 712D C 27/99)	40 %
32. Belastung einer Mietwohnung mit <u>Formaldehyd</u> übersteigt den vom Bundesgesundheitsamt festgestellten Grenzwert (AG Mettmann, Az.: 21 C 202/88)	50 %
33. <u>Geruchsbelästigung</u> durch Lösungsmittel, die bei der Renovierung einer Nachbarwohnung verwendet werden (AG Schöneberg, Az.: 6 C 32/92)	90 %
34. <u>Wanderneuerung</u> im Bad (AG Neukölln, Az.: 5 C 266/97)	100 %
35. Fehlen einer <u>Einbauküche</u> (LG Itzehoe, Az.: 1 S 397/96)	100 %
36. <u>Rost</u> im Leitungswasser (AG Köln, Az.: 211 C 3195/79)	10 %
37. <u>Baulärm</u> einer benachbarten Baustelle (AG Saarburg, Az.: 5 C 498/98)	15 %
38. Defekter <u>Warmwasserboiler</u> im Bad (AG München, Az.: 232 C 37276/90)	15 %
39. Starke <u>Hellhörigkeit</u> des Hauses (AG Wedding, Az.: 6 C 211/85)	20 %
40. <u>Veraltete Elektroanlage</u> ; Verteilerdosen und Steckdosen durchgebrannt, defekte Lichtschalter (LG Potsdam, Az.: 6 S 192/96)	20 %
41. <u>Zugluft</u> durch undichte Fenster und Außentüren (LG Kassel, Az.: 1 S 274/84)	20 %
42. <u>Feuchtigkeitsschäden</u> aufgrund von Thermostatpete (AG Düren, Az.: 3 C 450/89)	25 %
43. Nistende <u>Tauben</u> vor Wohn- und Schlafzimmerfenster (AG Pforzheim, Az.: 2 C 160/98)	30 %
44. <u>Gesundheitsbelastung</u> durch Holzschutzmittel (AG Rheinbach, Az.: 3 C 454/88)	30 %
45. <u>Gerüst</u> vor Mietshaus (LG Berlin, Az.: 63 S 439/93)	5 %
46. Entfernter <u>Balkon</u> (LG Hamburg, Az.: 311 S 119/96)	8 %
47. Defekte <u>Regenrinne</u> (BGH, Az.: XII 225/03)	10 %

Rechtsanwälte Kotz

Siegener Strasse 104 - 57223 Kreuztal
 Telefon: 02732/791079 - Telefax: 02732/791078
 Email: info@ra-kotz.de - Homepage: www.ra-kotz.de

(ohne Gewähr - Stand: 01.04.2010)

Mietminderung

Grundsätzliche Fragen

& Antworten



Rechtsanwälte Kotz

von Dr. Christian Kotz und Jens Petry

www.meinmietrecht.de

1. Allgemein: Ab Überlassung der Mietsache an den Mieter gelten die Mietminderungsrechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs (kurz BGB). Diese gelten selbst dann, wenn die Mietsache gar nicht mangelfrei hergestellt werden kann. Der Mieter ist dazu berechtigt, die Übernahme der Mietsache bei Mangelhaftigkeit derselben abzulehnen. Die Überlassung der Mietsache verlangt, dass der Vermieter dem Mieter den Besitz der Mietsache überträgt. Was im Einzelnen dazu gehört, hängt von den Vereinbarungen im Mietvertrag ab. Bei der Wohnraummiete muss der Vermieter dem Mieter z. B. sämtliche Schlüssel übergeben.

2. Der Mietmangelbegriff: Ein Mietmangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem Zustand, den die Parteien (Vermieter und Mieter) bei Abschluss des Vertrages (als vertragsgemäß) vereinbart haben, zum Nachteil des Mieters abweicht. Es kommt also **nicht auf objektive Standards, sondern auf die subjektive Vereinbarung** der Parteien an. Ein Mangel kann auch dann vorliegen, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen wird. Man spricht dann von einem Rechtsmangel. Dies ist zum Beispiel bei einer Doppelvermietung der Fall. Zu beachten ist aber, dass allein das Bestehen eines Rechtes eines Dritten noch keinen Rechtsmangel darstellt. Erforderlich ist, dass der Dritte sein Recht auch wirklich geltend macht. Neben der Mietminderung kann der Mieter unter Umständen auch noch weitere Rechte gegenüber dem Vermieter geltend machen: z.B. Schadensersatzansprüche, Selbstbeseitigungsrechte und/oder Vorschussansprüche. Der Mieter kann in bestimmten Fällen sogar dazu berechtigt sein das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

3. Die zugesicherte Eigenschaft: Eine Mietminderung ist auch dann möglich, wenn der Mietsache eine zugesicherte Eigenschaft fehlt. Um eine Zusicherung einer Eigenschaft handelt es sich, wenn eine Vertragspartei für die Richtigkeit der Angabe (verschuldensunabhängig) einstehen will. Dies ist vergleichbar mit einer Garantie. Dabei kann sich die Zusicherung auf alle tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse beziehen. Bloße Beschaffenheitsangaben der Mietsache stellen jedoch regelmäßig noch keine Zusicherung dar. Dies gilt z.B. für die Wohnflächenangabe in einem Mietvertrag. Häufig kommt es auf den Einzelfall und die jeweilige Formulierung an, ob es sich um eine zugesicherte Eigenschaft handelt.

4. Vom Mieter zu vertretender Mangel: Das Mietminderungsrecht entfällt, wenn der Mieter den Mietmangel selbst zu vertreten hat. Ihn z.B. selbst verursacht hat. So kann der Mieter die Miete nicht wegen einer defekten Fenster-

scheibe mindern, wenn er die Scheibe selbst zerstört hat. In der Praxis sind vom Mieter zu vertretende Mängel besonders bei Feuchtigkeit- und Schimmelschäden von Bedeutung. Hier kann ein Vertretenmüssen des Mieters vorliegen, wenn er die Feuchtigkeitsschäden z.B. durch ein falsches Heiz- und/oder Lüftungsverhalten selbst verursacht hat.

5. Der Eintritt der Mietminderung: Die Mietminderung tritt bei Vorliegen eines Mietmangels „automatisch“ ein. Sie ist somit nicht davon abhängig, dass der Mieter sein Mietminderungsrecht tatsächlich ausübt. Davon zu unterscheiden ist jedoch die Frage, ob die Mietminderung wegen der Verletzung einer Anzeigepflicht des Mieters ausgeschlossen ist. Es ist eine Obliegenheit des Mieters, den Vermieter darüber zu informieren, wenn sich während des Mietverhältnisses ein Mangel zeigt; Schutzmaßnahmen zum Schutz der Mietsache vor Beschädigungen erforderlich sind oder wenn sich ein Dritter ein Recht an der Mietsache anmaßt. Der Mieter sollte in den vorgenannten Fällen **unverzüglich**, also ohne schuldhaftes Zögern, dem Vermieter die Mängel anzeigen. Der Mieter muss hierbei die bestehenden Mängel so genau beschreiben, dass der Vermieter in der Lage ist, die bestehenden Mängel nachzuvollziehen und entsprechende Reparatur- bzw. Überprüfungsmaßnahmen in Auftrag zu geben. Unterlässt der Mieter die Mängelanzeige, ist er nicht dazu berechtigt eine Mietminderung geltend zu machen, wenn der Vermieter infolge der fehlenden Mängelanzeige den Mangel nicht beseitigen konnte. **Die Anzeigepflicht entfällt nur dann**, wenn der Mangel dem Vermieter bekannt war oder „hätte bekannt sein müssen“. Das Recht zur Mietminderung kann dem Mieter auch nicht durch eine abweichende Regelung im Mietvertrag genommen werden.

6. Die Berechnung der Mietminderung: Nach dem Gesetzeswortlaut im BGB mindert sich die Miete bei einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit (lediglich) **angemessen**. In der Praxis ist es üblich, die Mietminderungsquote mit einem Prozentsatz anzugeben. Das ist jedoch nicht zwingend und kann zu weiteren Problemen bei der Abrechnung führen, wenn man die Mietminderung von der Bruttomiete (= Miete inkl. Nebenkosten) berechnet. Deshalb ist es grundsätzlich ratsam, die Mietminderung in einem konkreten Eurobetrag anzugeben. Hierdurch wird aber wiederum jede Vergleichbarkeit von Mietminderungsquoten ausgeschlossen. Es bietet sich daher an, die Mietminderung nach einem Prozentsatz vorzunehmen, jedoch gegenüber dem Vermieter einen konkreten Eurobetrag als Mietminderung geltend zu machen. Ein Mietmangel führt zu einer **Mietminderung der Bruttomiete**. Dies gilt sowohl für die Wohnraummiete als auch für die Gewerberaumiete. Das bedeutet, dass die

Mietminderung zwar von der Bruttomiete berechnet wird, dass aber die Betriebskostenvorauszahlungen in vereinbarter Höhe mit in die Abrechnung eingestellt werden müssen. Andernfalls müsste der Mieter die geminderte Miete - teilweise - als Betriebskostennachzahlung nachzahlen.

Beispiel:

Grundmiete:	550,00 €
Betriebskostenvorauszahlung:	40,00 €
Heizkostenvorauszahlung:	60,00 €
Bruttowarmmiete:	650,00 €

Bei einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit – Mietminderung - in Höhe von 20 % für die gesamte Wohnung bedeutet dies eine Mietminderung in Höhe von 130,00 € (= 20 % von 650,00 €). Um eine Betriebskostennachzahlung zu vermeiden **muss die Mietminderung wie folgt berechnet** werden:

Grundmiete (550,00 € - 130,00 €):	420,00 €
Betriebskostenvorauszahlung:	40,00 €
Heizkostenvorauszahlung:	60,00 €
Geminderte Bruttowarmmiete:	520,00 €

7. Keine Minderung bei unerheblichen Mängeln:

Ein unerheblicher Mietmangel ist in der Regel dann gegeben, wenn der Fehler leicht erkennbar ist und mit geringem Kostenaufwand beseitigt werden kann, so dass die Geltendmachung einer Mietminderung gegen Treu und Glauben verstößt. Der Gesetzgeber wollte „*kleinliche Streitigkeiten verhindern, die den Frieden in der Hausgemeinschaft stören*“. Mietminderungsquoten von unter 3 % sollten damit regelmäßig ausgeschlossen sein. Allerdings gibt es auch Gerichtsurteile, die eine Mietminderungsquote von 0,5 % für angemessen erachten. **Beispiele für unerhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzgebers sind:** Entzug der Erlaubnis Wäsche im Garten zu trocknen, wenn im Haus ein Trockenraum vorhanden ist. Oder abgetretene Türschwellen in der Wohnung; die Unbenutzbarkeit des Balkons im Herbst und Winter; Haarrisse in der Zimmerdecke oder eine geringfügig verkleinerte Badewanne.

8. Ende der Mietminderung: Selbstverständlich mindert sich die Miete nur solange der Mietmangel auch tatsächlich vorhanden ist. Ist der Mangel beseitigt, so endet das Recht zur Mietminderung. Dabei ist es unerheblich wer den Mietmangel beseitigt hat. Wenn der Mieter den Mietmangel selbst beseitigt endet die Mietminderung. Der Mieter kann jedoch in diesen Fällen unter Umständen einen Aufwendungsersatz- und/oder Schadensersatzanspruch gegenüber dem Vermieter geltend machen.