

FAQ zur Mietminderung

1. Was genau bedeutet der Begriff „Mietminderung“?
2. Kann das Recht zur Mietminderung auch ausgeschlossen sein?
3. Wie lässt sich die angemessene Höhe der Mietminderung ermitteln?
4. **Zusammenfassend:** ich möchte die Miete mindern: wie gehe ich vor und was ist dabei zu beachten?

Aktuelle Rechtsprechung

Zu den Anforderungen an die Darlegung eines zur Mietminderung berechtigenden Mangels

1. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er hingegen nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen („Mangelsymptome“ hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet.

2. Sieht sich ein Mieter in einem Mehrparteienhaus einer Lärmbelästigung durch Nachbarmmieter ausgesetzt, reicht es aus, wenn der die Lärmbelastung (laute Klopfgeräusche, festes Getrappel, Möberrücken usw.) ausreichend beschreibt und überdies durch detaillierte „Lärmprotokolle“ konkretisiert, derer bei ausreichender Beschreibung wiederkehrender Lärmbelästigungen nicht einmal bedarf.“ (BGH, Beschluss vom 21.02.2017, Az. VIII ZR 1/16)

Rechtsanwaltskanzlei Kotz

Siegener Str. 104 -106

D-57223 Kreuztal

Rechtsberatung Online



Telefon: 02732/791079

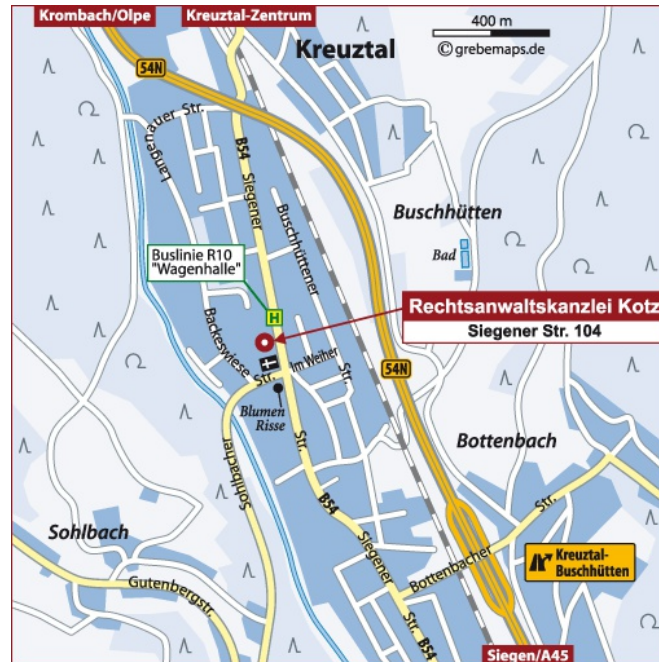
Telefax: 02732/791078

Email: info@ra-kotz.de

Web: www.ra-kotz.de

Weitere Internetseiten:

www.ra-kotz.de/unsere-webseiten



(alle Angaben ohne Gewähr - Stand 01.07.2017)

erstellt von Rechtsanwalt Dr. Christian Kotz

KANZLEI
K&STZ
Rechtsanwälte Fachanwälte

MIETMINDERUNG

Was Mieter über die Minderung der Miete wissen sollten



Fotos: Morganka; fizkes; eskay lim / Bigstock

1. Was genau bedeutet der Begriff „Mietminderung“? Im Rahmen eines Mietverhältnisses ist es die Hauptpflicht des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Dazu hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Treten an der Mietsache Mängel auf, so hat der Vermieter diese unverzüglich zu beseitigen. Solche Mängel können entweder in Form eines Rechtsmangels (z.B. bei einer Doppelvermietung, d.h. dieselbe Sache, die bereits durch einen wirksamen Mietvertrag vermietet ist, wird nochmals an eine andere Person vermietet) oder aber in Form eines Sachmangels auftreten. Unter einem Sachmangel ist jede für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Ist-Zustands des Mietobjekts vom Soll-Zustand zu verstehen. Der Zustand, wie ein Mietobjekt zu sein hat (Soll-Zustand), bestimmt sich nach dem vereinbarten Vertragszweck. Liegt also ein Mangel vor, so hat der Mieter grundsätzlich das Recht auf Mietminderung. Die Mietzahlungspflicht mindert sich dann kraft Gesetzes um gewisse Quoten und kann in extremen Ausnahmefällen sogar ganz entfallen.

2. Kann das Recht zur Mietminderung auch ausgeschlossen sein? Das kommt darauf an. Vertraglich kann das Recht zur Mietminderung bei einem Wohnraummietvertrag nicht ausgeschlossen werden und ist somit zu Gunsten des Mieters zwingend. Ansonsten kann das Minderungsrecht bei Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis des Mieters vom Mangel der Mietsache bei Vertragsschluss ausgeschlossen sein. Ferner droht ein Rechtsverlust des Mieters, wenn er es unterlässt, den Vermieter unverzüglich nach Kenntnis über den Mangel zu informieren.

3. Wie lässt sich die angemessene Höhe der Mietminderung ermitteln? Zu beachten ist, dass es sich dabei stets um eine Einzelfallentscheidung handelt, die mitunter eine konkrete und verbindliche Voraussage zur angemessenen Höhe der Mietminderung erschwert. Als Anhaltspunkt kann jedoch eine sog. Mietminderungstabelle gelten, die eine Zusammenfassung der Rechtsprechung darstellt und somit zumindest eine grobe Ersteinschätzung ermöglicht. Sollte es hierüber zum Streit mit dem Vermieter kommen, so wird letztlich ein Richter (ggf. unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen) entscheiden müssen, welche Minderungsquote im konkreten Fall angemessen erscheint. Der Mieter trägt allerdings das Risiko einer Fehleinschätzung (BGH, Urt. v. 11.07.2012, Az. VIII ZR 138/11), d.h. er muss im Falle einer dem Grunde oder der Höhe nach nicht berechtigten Minderung schlimmstenfalls mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch den Vermieter rechnen. Von einer Mietminderung „auf eigene Faust“ – ohne rechtliche Beratung – kann daher nur abgeraten werden; der Vermieter ist jedenfalls dann zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs berechtigt, wenn der Mieter bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete oder bei zwei nicht aufeinanderfolgenden Terminen mit zwei Mietzahlungen im Rückstand ist.

Mietminderungstabelle (exemplarischer Auszug):

Einsatz von Trocknungsgeräten, Lärmpegel von 50 dB (A) - AG Schöneberg, Urt. v. 10.04.2008 - Az. 109 C256/07	100%
Venezianischer Spiegel - Mieter heimlich ausspioniert AG München, Urt. v. 19.10.2006 - Az. 473 C 18682/06	100%
Rattenbefall in der Wohnung - AG Dülmen, Urt. v. 15.11.2012 – Az. 3 C 128/12	80%
Starke Schimmelpilzbildung im Wohnzimmer, fehlende Duschmöglichkeit sowie Lärm durch Trocknungsgeräte AG Köln, Urt. v. 25.10.2011 – Az. 224 C 100/11	80%
Schlafzimmer unbenutzbar wg. unzumutbarer Heizungsgeräusche - LG Mannheim, Urt. v. 23.11.1977 – Az. 4	75%
Ausfall der Heizung in den Heizmonaten - LG Berlin, Beschluss v. 18.08.2002 – Az. 67 T 70/02	70%
Umfangreiche Bau- u. Sanierungsarbeiten (Lärmbelästigung, Staub, etc.) wegen Ausbau des DG - AG Hamburg, Urt. v. 16.01.1987 – Az. 44 C 1605/86	60%
Aufzug wg. sicherheitstechnischer Mängel außer Betrieb, Mieterin wohnt im 4. OG und ist zu 100 % schwerbehindert - AG München, Urt. v. 29.09.2015 – Az. 425 C 11160/15	50%
Durchfeuchtung des Teppichbodens, Tropfwasser durch die Decken - AG Leverkusen, Urt. v. 18.04.1979 – Az. 23 C 471/76	50%
Verstopfte, unbenutzbare Toilette - AG Hannover, Urt. v. 10.10.2008 – Az. 559 C 3475/08	50%
Schwarzverfärbung der Wände („Fogging“) – Mietmangel aufgrund von Widerwillen bei Wohnungsbenutzung - AG Düsseldorf, Urt. v. 23.10.2009 – Az. 30 C 10487/08	40%
Starke Verschmutzung durch Taubenkot - LG Freiburg, Urt. v. 19.06.1997 – Az. 3 S 386/96	35%
Durch mangelhaften Parkettkleber verursachte Schadstoffbelastung - BGH, Beschluss v. 15.01.2013 – Az. VIII	30%
Tropfendes Wasser aus der Zimmerdecke - AG Kiel, Urt. v. 26.06.1980 – Az. 13 C 9/80	30%
Erheblicher Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern LG Hamburg, Urt. v. 17.09.2009 – Az. 307 S 39/09	25%
Nichtabschließbare Wohnungstür - AG Potsdam, Urt. v. 09.03.1995 – Az. 26 C 406/94	25%
Aufgebrochenes Laminat aufgrund von Feuchtigkeit - AG Schöneberg, Urt. v. 10.04.2008 – Az. 109 C 256/07	20%

Ausfall Fahrstuhl während 16 Tagen im 10. OG - AG Berlin-Mitte, Urt. v. 19.04.2007 – Az. 10 C 24/07	20%
Erheblicher Lärm und Verschmutzung durch Touristen - BGH, Urt. v. 29.02.2012 – Az. VIII ZR 155/11	20%
Andauernder Baulärm in ohnehin lauter Umgebung - AG Frankfurt am Main, Urt. v. 02.11.2011 – Az. 33 C 2424/11	20%
Bordell im Wohnhaus - LG Berlin, Urt. v. 13.01.2004 – Az. 64 S 334/03	10%
Lärmbelästigung durch Lüftungsanlage einer Shisha-Lounge LG Berlin, Urt. v. 15.04.2016 – Az. 63 S 223/15	10%
Ausfall Wechselsprechanlage - AG Rostock, Urt. v. 30.09.1998 – Az. 41 C 183/98	10%
Ausfall der Gegensprechanlage mit elektronischem Türöffner - LG Berlin, Urt. v. 18.11.2004 – Az. 67 S 173/07	5%
Aufzug wg. sicherheitstechnischer Mängel außer Betrieb, Mieterin wohnt im 4. OG und ist zu 100 % schwerbehindert - AG München, Urt. v. 29.09.2015 – Az. 425 C 11160/15	5%

4. Zusammenfassend: ich möchte die Miete mindern: wie gehe ich vor und was ist dabei zu beachten? Zunächst einmal ist zu prüfen, ob überhaupt ein Sach- oder Rechtsmangel vorliegt (s.o. - 1. Was genau bedeutet der Begriff „Mietminderung“). Nicht zur Minderung berechtigten selbstverschuldete Mängel (z.B. Schimmelbildung durch unzureichendes Lüftungsverhalten). Ferner können auch Bagatellschäden mietvertraglich durch eine sog. „Kleinreparaturklausel“ die Minderung faktisch ausschließen, da solche Regelungen vorsehen, dass der Mieter bis zu 110 € pro Einzelreparatur bzw. Reparaturkosten jährlich bis zu einer Höhe von maximal 8 % der Jahresmiete ohne Heiz- und sonstige Nebenkosten tragen muss. Sofern das nicht der Fall sein sollte und ein Mangel vorliegt, hat der Mieter die Pflicht, den Vermieter unverzüglich durch eine sog. Mängelanzeige über den Mangel zu informieren. Diese sollte immer mit einer unter Fristsetzung gestellten Aufforderung zur Beseitigung des Mangels verbunden sein. Darüber hinaus ist stets an eine rechtzeitige Beweissicherung (z.B. Lärmprotokolle, Fotos, Gutachten, Zeugen, etc.) zu denken. Um der möglichen Gefahr einer fristlosen Kündigung (s.o. - 3. Wie lässt sich die angemessene Höhe der Mietminderung ermitteln?) zu entgehen, empfiehlt es sich, die Miete ggf. unter Vorbehalt zu zahlen. Unter Vorbehalt versteht die Rechtsprechung die Erklärung gegenüber dem Vermieter, dass der Mieter einen konkreten Mangel benennt und zu erkennen gibt, dass er auf seine Gewährleistungsrechte nicht verzichten wird (vgl. OLG Hamburg – Urt. v. 12.04. 2005, Az.: 4 U 162/04).