

# Mietminderung - Einzelfall entscheidet

Düsseldorf, 14.06.2013

Das Thema Mietminderung steht bei den zuständigen Amtsgerichten ständig auf der Tagesordnung. Da in vielen Mietverhältnissen irgendwann Probleme auftauchen, sollten sowohl Mieter als auch Vermieter ihre Rechte und Pflichten genau kennen. ARAG Experten sagen, was es zu beachten gibt und wie hoch eine Mietminderung im Einzelfall zu veranschlagen ist.

**Mangel anzeigen**

Wird ein Mietvertrag unterschrieben, also zwischen Mieter und Vermieter ein Mietverhältnis begründet, hat der Vermieter den Wohnraum im vertragsgemäßen Zustand zu halten. Tritt jedoch ein Mangel an der Wohnung auf, ist der Mieter zunächst verpflichtet, diesen sofort beim Vermieter anzuzeigen. Tut er dies nicht, kann der Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen und höhere Kosten, die durch die unterbliebene oder verspätete Anzeige verursacht wurden, auf den Mieter umlegen. Eine solche unterlassene Mängelanzeige hat auch zur Folge, dass das Minderungsrecht des Mieters ausgeschlossen ist.

**Der Anspruch ist unverjährbar**

Wird der Mangel vom Mieter ordnungsgemäß angezeigt, hat er zunächst Anspruch auf Beseitigung durch den Vermieter. Etwas anderes gilt allerdings, wenn der Mieter den Mangel selbst verursacht hat; oder wenn der Mangel dem Mieter bereits beim Einzug in die Wohnung bekannt war. Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, den Mangel sofort zu beseitigen. In einem allgemein gültigen Urteil entschied der Bundesgerichtshof, dass der Anspruch des Mieters auf Herstellung der mangelfreien Mietsache unverjährbar ist. Das bedeutet, der Mieter kann die Beseitigung verlangen, unabhängig davon, wie lange der Mangel bereits bestand. Gleichzeitig mit der Anzeige des Mangels sollte der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist zur Beseitigung setzen. Läuft die Frist aus, ohne dass der Mangel beseitigt wird, kann der Mieter den Mangel grundsätzlich auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen. Eine Frist von zwei Wochen sollte in der Regel angemessen sein. Ist der Mangel schwerwiegend - etwa ein totaler Heizungsausfall im Winter - kann die Frist auch wesentlich kürzer gesetzt werden (BGH, Az.: VIII ZR 104/09).

**Mietminderung**

Mit der Anzeige des Mangels besteht für den Mieter die Möglichkeit der Mietminderung. Das Minderungsrecht besteht unabhängig davon, ob der Vermieter etwas für den Mangel kann oder nicht. Unabhängig vom Verschulden des Vermieters kommt eine Minderung aber nur dann in Betracht, wenn ein erheblicher Mangel vorliegt. Kleinigkeiten, die die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht einschränken, berechtigen den Mieter nicht zu einer Minderung.

**Höhe der Minderung**

Die Höhe der Minderung ist immer anhand des konkreten Einzelfalls festzustellen. Eine erste Orientierung bieten dabei bereits ergangene Urteile in vergleichbaren Fällen. Es ist jedoch zu beachten, dass jeder Fall anders gelagert ist und daher zwingend die Höhe der Minderung individuell festzulegen ist. Es gibt keine Garantie, dass eine einmal für angemessen befundene Minderungsquote in einem vergleichbaren Fall in entsprechender Höhe bestätigt wird. Grundsätzlich sollte der Mieter bei der Bestimmung der Quote mit Augenmaß vorgehen. Wird die Miete in unangemessener Höhe gekürzt, riskiert der Mieter sogar eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs.

**100 Prozent Mietminderung**

Eine Minderung in voller Höhe kann nur in extremen Ausnahmefällen angemessen sein. Fällt beispielsweise in den Wintermonaten die Heizungsanlage komplett aus, so ist eine Minderung in Höhe von 100 Prozent der Tagesmiete für jeden Tag des Ausfalls als angemessen anzusehen (LG Berlin, Az.: 65 S 70/92). Auch wenn eine Stadtwohnung z. B. von Mäusen bevölkert wird, ist ein Aussetzen sämtlicher Mietzahlungen möglich, solange die Mietsache unbewohnbar ist - also der Schädlingsbefall anhält. Dies gilt wohl gemerkt nicht, wenn ein einzelner kleiner Nager den verlockenden Weg vom Garten in die Speisekammer gefunden hat (AG Brandenburg a. d. Havel, Az.: 32 C 520/00). In einem anderen Urteil gestand das zuständige Gericht den Mietern eine Minderung der Miete um 80 Prozent zu, da die Wohnung von Ratten befallen war (AG Dülmen, Az.: 3 C 128/12).

**50 Prozent Mietminderung**

Anders als im Winter ist im Sommer eine Mietminderung wegen Heizungsausfall geringer anzusetzen. Die Beheizbarkeit einer Mietwohnung muss laut ARAG Experten auch im Sommer gewährleistet sein. In einem rechtsgültigen Urteil durften die Mieter daher immerhin die Hälfte der Miete bei Außentemperaturen von um die 15 Grad Celsius wegen einem Heizungsausfall einbehalten (AG Waldbröl, Az.: 3 C 788/80).

**Bagatellen besser selbst beheben**

Bei Kleinigkeiten, welche die Bewohnbarkeit der Mietsache nicht oder nur sehr gering beeinträchtigen, sollte der Mieter besser selbst für Abhilfe sorgen oder auf Beseitigung der Mängel unter Umständen etwas warten. Mietminderungen lohnen da oft nicht. Ist beispielsweise der Briefkastenschlitz zu klein und kommt es deshalb zu Problemen bei der Zustellung von Zeitschriften und größeren Umschlägen, so kann der Mieter die Miete um gerade einmal 0,5 Prozent mindern (LG Berlin, Az.: 29 S 20/90).

Rechtstipp herunterladen



ARAG SE  
ARAG Platz 1  
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring  
Konzernkommunikation  
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60  
Fax: 02 11 / 9 63-20 25  
E-Mail:  
brigitta.mehring@ARAG.de  
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Gerd Peskes  
Vorstand:  
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),  
Dr. Johannes Kathan,  
Dr. Matthias Maslaton,  
Werner Nicolli,  
Hanno Petersen,  
Dr. Joerg Schwarze  
Sitz und Registergericht:  
Düsseldorf, HRB 66846  
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995

Dieser Rechtstipp als PDF – Jetzt herunterladen