



JURARAT

Veröffentlicht auf *JuraRat* (<http://jurarat.de>)

[Startseite](#) > Mietminderung: Wenn die Wohnung Mängel hat

Mietminderung: Wenn die Wohnung Mängel hat

05 März 2015 - 10:00

0 Kommentare

von Esther Wellhöfer



RainerSturm / pixelio.de

Ob Baustellenlärm, Schimmel, Heizungsausfall oder zu kleine Wohnfläche ? in all diesen Fällen steht dem Mieter ein Recht auf Minderung der Miete zu, wenn der Vermieter nicht umgehend den entsprechenden Mangel beseitigt. Was sollten Mieter bei einer Mietminderung gemäß § 536 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beachten?

Mangel der Mietwohnung

Zunächst muss ein Mangel der Wohnung vorliegen. Es gibt unzählige Punkte in einem Mietverhältnis, die als Mangel gelten. Das unbenutzbare Badezimmer, Schmutz im Wohnzimmer wegen der Dauerbaustelle und viele andere nachteilige Wohnsituationen können eine Mietminderung rechtfertigen. Es muss also als Erstes ein mietrechtlicher Mangel vorliegen. Entscheidend ist hierbei ? und auch bezüglich der Höhe der Mietminderung ? der jeweilige Einzelfall. Im Internet finden sich zwar entsprechende Tabellen, trotzdem ist bereits an diesem Punkt die Beratung durch einen Anwalt zu empfehlen, da verschiedene Faktoren hierbei eine Rolle spielen, wie etwa die Dauer und der Umfang der Beeinträchtigung.

Verschulden des Mangels

Anders als bei Schadensersatzansprüchen spielt es bei der Mietminderung wegen eines Mangels keine Rolle, ob den Vermieter ein Verschulden trifft. Er muss auch für Mängel, die durch Dritte verursacht wurden, einstehen. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Hat der Mieter den Mangel selbst verschuldet, steht ihm folgerichtig natürlich kein Anspruch auf eine Minderung zu. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat beispielsweise einem Mieter das Recht auf eine Mietminderung abgesprochen, der wegen einer Stromsperre die Miete mindern wollte. Die Stromsperre hatte er jedoch selbst verschuldet, weil er die Rechnungen nicht bezahlt hatte (BGH, Urteil v. 15.12.2010, Az.: VIII ZR 113/10).

Anzeige des Wohnungsmangels

Wichtig ist die sog. Mangelanzeige. Denn der Mieter ist verpflichtet, einen nicht nur unerheblichen Mangel unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. In der Regel sollte man damit also nicht mehr als drei Tage warten, nachdem man den Mangel entdeckt hat. Zwar kann die Mangelanzeige in einigen Fällen entbehrlich sein, etwa bei einer Lärmbelästigung durch den *Nachbarn* (BGH, Urteil v. 16.07.2003, Az.: VIII ZR 274/02). Trotzdem sollte man darauf keinesfalls verzichten. Denn unterlässt der Mieter die Mangelanzeige und breitet sich der Mangel weiter aus, macht sich der Mieter unter Umständen selbst gegenüber dem Vermieter schadensersatzpflichtig. Der Mieter muss im Streitfall Angaben dazu machen können, wann, wie und wo er den Mangel in etwa dem Vermieter angezeigt hat (BGH, Urteil v. 05.12.2012, Az.: VIII ZR 74/12).

Dokumentation aus Beweisgründen

Stützt ein Mieter eine Mietminderung auf einen Wohnungsmangel, muss er diesen entsprechend dokumentieren, denn er trägt im Fall eines Prozesses die Beweislast dafür, dass ein Mangel vorliegt. Allerdings muss der Mieter nur den konkreten Sachmangel dokumentieren, also dass ein Mangel vorlag, wo und wie lange. Nicht erforderlich ist, dass der Mieter auch noch den genauen Umfang und einen bestimmten Minderungsbetrag angeben muss. Insbesondere wenn der Mangel wiederholt auftritt, reicht es aus, wenn die Art der Beeinträchtigung und die Intervalldauer vom Mieter dokumentiert ist (BGH, Urteil v. 29.02.2012, Az.: VIII ZR 155/11).

Berechnung der Mietminderung

Grundlage für die Mietminderung ist die Bruttomiete, d. h., sie bezieht sich ebenfalls auf die Nebenkosten. Die genauen Zahlungsmodalitäten im Mietvertrag (Vorauszahlung, Pauschale etc.) spielen dabei keine Rolle. Konkret berechnet sich die geschuldete Jahresmiete nach der

Nettomiete plus der Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung minus des gerechtfertigten Minderungsbetrages (BGH, Urteil v. 13.04.2011, Az.: VIII ZR 223/10).

Auf Nummer sicher gehen

Zwar kann die Minderung über die laufenden Mietzahlungen erfolgen. Einfach so eigenmächtig die Miete zu kürzen, ist trotzdem nicht anzuraten. Denn man riskiert eine Kündigung, wenn ein Rückstand von zwei Monatsmieten *auffläuft* (z. B. BGH, Urteil v. 03.11.2010, Az.: 330/09). Am besten zeigt man dem Vermieter schriftlich und per Einschreiben den Mangel an und kündigt an, die Miete entsprechend einzubehalten. Am sichersten ist es jedoch, dem Vermieter die Miete in voller Höhe weiterzubezahlen, ihm jedoch mitzuteilen, dass man diese nur unter Vorbehalt bezahlt.

Esther Wellhöfer, Redakteurin bei der anwalt.de services AG

Sie suchen einen passenden Anwalt oder möchten sich am Telefon beraten lassen? anwalt.de unterstützt Sie gerne bei Ihren Fragen unter 0800-40 40 530 (gebührenfrei).

Mietminderung

Mietwohnung

Mangel

Schimmel

Mietrecht

Mietrecht

Bewertung:

Give Mietminderung:
Wenn die Wohnung
Mängel hat 5/5

Durchschnitt: 4.2 (5 Bewertungen)

Rate

Source URL: <http://jurarat.de/mietminderung-wenn-die-wohnung-maengel-hat>