

## Möglichkeiten der Mietminderung

Hat man als Mieter irgendein Problem mit der gemieteten Wohnung oder seinem Vermieter, hört man oft den Ratschlag „Dann mindere doch die Miete!“. Aber wann ist das eigentlich erlaubt und wie hoch darf man mindern? Dieser Artikel will hierzu eine erste Einschätzung ermöglichen.

Als Mieter wird man nach § 536 BGB dann von der Pflicht zur Mietzahlung befreit, wenn die Wohnung einen Mangel hat, der ihre Brauchbarkeit aufhebt. Ist die Brauchbarkeit ganz aufgehoben, die Wohnung also überhaupt nicht zu bewohnen, muss man gar keine Miete mehr bezahlen.

Meistens ist es aber so, dass die Wohnung schon noch bewohnbar ist, jedoch nur mit mehr oder minder großen Abstrichen. In diesem Fall wird nur eine reduzierte Miete geschuldet. Wie hoch die genau ist, kommt dann auf den Einzelfall an.

Als Mangel kommen mehrere Gesichtspunkte in Frage, zum Beispiel ein Schaden an der Wohnung selbst, unzulässige Einwirkungen von Dritten, z.B. wenn die Nachbarn Ruhestörung betreiben, Baulärm, Abweichung der vereinbarten Wohnungsgröße von der tatsächlichen Größe um mehr als 10% oder auch unterlassene Wartungen oder Reparaturen von Vermieterseite.

Der Mangel darf allerdings nicht durch die Mieter verschuldet worden sein, hierfür gibt es kein Minderungsrecht. Klassischer Streitpunkt ist der Befall einer oder mehrerer Wände mit Schimmelpilz. Hierbei wird von Vermieterseite meist behauptet, es sei nicht ordnungsgemäß geheizt bzw. gelüftet worden, wohingegen die Mieter meistens Bau- und Isolierungsmängel als Grund für den Schimmelpilz nennen.

Hier werden meistens Sachverständige hinzugezogen, was einen solchen Streit schnell teuer werden lässt. Hier ist es besonders ratsam, sich frühzeitig über seine Rechte und Pflichten zu informieren.

Die Minderung ist bei kleinen Fehlern, wie z.B. einem zeitweisen Ausfall der Heizung im Sommer oder abgetretenen Türschwellen, ausgeschlossen. Ebenso ist eine Minderung nicht

möglich, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages entweder über den Mangel informiert war oder ihn nur deshalb nicht erkannt hat, weil sich überhaupt nicht darum gekümmert hat, den Mangel zu erkennen.

Weiterhin ist der Mieter verpflichtet, einen Mangel, der erst während der Mietzeit auftritt, so schnell wie möglich seinem Vermieter mitzuteilen. Tut er dies nicht, kann er für diesen Zeitraum keine Minderung mehr geltend machen. Wenn außerdem ein weiterer Schaden aus der Verzögerung entstanden ist, kann der Vermieter ihn dafür haftbar machen. Es empfiehlt sich daher, den Vermieter immer über eventuelle Mängel informiert zu halten.

Wenn eine Minderung der Miete gegeben ist, die Voraussetzungen also vorliegen, ist noch zu beachten, dass die Pflicht zur Mietzahlung kraft Gesetz reduziert wird. Das bedeutet, dass der Mieter sich nicht selbst vor Gericht begeben muss oder sonst wie aktiv die Minderung erstreiten muss. Vielmehr muss der Vermieter, wenn er mit der Minderung nicht einverstanden ist, den Mieter auf die restliche Zahlung in Anspruch nehmen. Er muss also bei Gericht mit den Kosten in Vorleistung treten und trägt bei einem Verfahren auch die sogenannte „Beweislast“; wenn er seinen Anspruch nicht vollständig beweisen kann, wird die Klage abgewiesen.

Wie hoch die genaue Minderung letztlich ist, ist eine wichtige und daher auch umstrittene Frage und lässt sich daher nicht pauschal beantworten. Grob lässt sich sagen, dass man zunächst feststellen muss, wie groß und wichtig der Teil der Wohnung, der betroffen ist, denn letztlich ist. Hieraus ergibt sich ein Prozentwert. Ist die ganze Wohnung betroffen, sind das 100%.

Dann wird der Grad der Beeinträchtigung festgestellt. Dieser wird ebenfalls als Prozentwert zwischen 0% (unerhebliche Beeinträchtigung) bis hin zu 100% (völlige Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit) ausgedrückt. Letztlich wird noch der Zeitraum pro Monat berechnet, in dem der Mangel vorliegt. Baulärm ist ja beispielsweise nur an Werktagen zu verzeichnen.

Alle drei Prozentwerte werden dann miteinander multipliziert, um auf einen Minderungsbetrag zu kommen. Wie man sieht, ist diese Berechnung nicht ganz einfach, so dass man – gerade bei etwas ausgeprägteren Problemen – in jedem Fall gut beraten ist, einen Anwalt zu einem kurzen Beratungsgespräch aufzusuchen.

Ihr Marc Badock

Rechtsanwalt in der

Kanzlei Oberländer & Oberländer