

## News

- **Mietrecht: Wie hoch darf die Mietminderung sein?**

Die nachstehenden Ausführungen geben einen Überblick. Eine Liste enthält eine Auswahl der häufig auftretenden Mängel einer Mietwohnung. Grundsätzlich schuldet der Vermieter dem Mieter die Überlassung der Mieträume in einem Zustand, der dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache ermöglicht. Nicht selten tritt aber der Fall auf, dass die Mietsache zur Zeit der Überlassung mit einem Fehler behaftet ist oder dass während der Mietzeit Mängel auftreten, die die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern. Liegt ein solcher Fall vor, ist der Mieter grundsätzlich zur Minderung des Mietzinses berechtigt. Zu beachten ist, dass nach dem Gesetz die Miete automatisch gemindert ist, so lange ein Mangel vorliegt (BGH WM 91, 544). Das Ausmaß der Mietminderung ist jedoch stets nach dem Maße der Beeinträchtigung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zu beurteilen. Dies kann dann sogar soweit gehen, dass die Pflicht zur Mietzinszahlung gänzlich entfällt, wenn ein so schwerwiegender Fehler oder Mangel vorliegt, der einen Gebrauch der Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck völlig unmöglich macht. Liegt aber eine bloß unerhebliche Minderung der Tauglichkeit vor, so ist in der Regel der Mieter nicht zur Ausübung Mietminderung berechtigt. Die Mietzinsminderung darf vom Mieter so lange ausgeübt werden, wie der Fehler oder der Mangel besteht; auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an. Gemäß § 537 Abs. 3 BGB ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung, so etwa der Ausschluß eines Mietminderungsrechtes, grundsätzlich unwirksam. Macht der Mieter jedoch trotz Wohnungsmängeln keinen Gebrauch von seinem Minderungsrecht und zahlt er vorbehaltlos die volle Miete, verliert er sein Minderungsrecht. Ständige Mängelrügen ohne Konsequenzen zu ziehen sind nicht ausreichend (LG Berlin NJW - MietR 97, 243; LG Aachen WM 92, 243; AG Frankfurt WM 92, 242). Eine anstandslose Zahlung der Miete führt aber frühestens nach 3 Monaten zum Verlust des Minderungsrechtes (BGH WM 97, 488). Passiert trotz der Zusage des Vermieters, den Mangel zu beseitigen, nichts, muß der Mieter entweder die Miete kürzen oder ausdrücklich erklären, dass er die Miete nur unter Vorbehalt zahlt (OLG Stuttgart WM 97, 619). Beim Vermieter darf nämlich nicht der Eindruck entstehen, dass der Mieter sich mit den Wohnungsmängeln abgefunden hat (BGH WM 97, 488).

Arten der Mängel: Grundsätzlich gibt es zwei Arten der Mängel einer Mietsache. Es gibt sogenannte Rechtsmängel und Sachmängel. Ein Rechtsmangel einer Mietsache liegt z.B. dann vor, wenn der Mietraum nicht als Wohnraum vermietet werden durfte. Kann der Vermieter seine Vertragspflicht nicht erfüllen, stehen dem Mieter unter Umständen ein Recht zur fristlosen Kündigung, sowie erhebliche Schadensersatzansprüche zu. Der Vermieter sollt sich deshalb vorher immer erkundigen, ob die Räume für den vom Mieter beabsichtigten Zweck überhaupt geeignet und behördlich erlaubt sind. Im weiteren werden nur die Sachmängel dargestellt. Ein Sachmangel liegt dann vor, wenn die Mieträume für den vom Mieter bezweckten Gebrauch, sei es Wohn- oder Gewerbegebrauch, nicht verwendbar sind, weil Mängel vorliegen die der Mietsache selbst anhaften. Der Mangel muß jedoch von einiger Intensität sein. Typische Sachmängel sind zum Beispiel: Feuchtigkeitsschäden, undichte Fenster, ungenügende Beheizung, übermäßige Lärmbelästigung durch Nachbarn oder durch eine Baustelle. Bei besonders starken Lärm- und Geräuschbelästigungen ist eine Mietminderung zwischen 60 und 100 % durchsetzbar (LG Hamburg 307 S 135/95; AG Charlottenburg MM 96, 455; AG Hamburg WM 87, 272). Nach den mietrechtlichen Gesetzen spielt es keine Rolle, ob den Vermieter ein Verschulden trifft. Auch wenn der Vermieter gegen den Baustellenlärm in der Nachbarschaft nichts unternehmen kann und er z.B. keine Ausgleichszahlung von dem Störer erhält, ist eine Minderung der Miete möglich

(BayObLG RE WM 87, 112; LG Göttingen WM 86, 114). Eine Ausnahme besteht dann, wenn der Mieter die Wohnung vorbehaltlos angemietet hat, obwohl er hätte erkennen können, dass z.B. Bauarbeiten bevorstehen (OLG München WM 93, 607; LG Lübeck WM 98, 690). Das Recht zur

Mietminderung besteht auch dann, wenn der Vermieter Eigenschaften der Wohnung zugesichert hat, die aber später wegfallen.

Überblick:

Die hier jeweils angegebene Mietminderung in Prozent kann nur eine erste Orientierung sein, da es immer auf die Umstände des Einzelfalls ankommt und die Rechtsprechung leider uneinheitlich ist.

Abwasserinstallation defekt, Austritt von Fäkalien aus WC und Badewanne: 38%

Ausfall der Elektrik (vollständig) für Warmwasser, Licht, Küche usw.: 100%

Backofen/Herd nicht nutzbar: 3-5%

Bad: undicht Rohre und schwergängige Fenster: 10%

Badewanne nicht nutzbar: 20%

Balkon nicht nutzbar wegen herumstreunender Katzen: 15%

Bauarbeiten (erhebliche) in und am Haus, 6 Monate: 22%

Baulärm (übermäßiger) in Neubaugebiet: 25%

Bauordnungsvorschriften nicht eingehalten: 33%

Beheizung während Heizperiode mangelhaft: 5-15%

Briefkasten fehlt, Postzustellung deshalb nicht möglich: 3%

Durchfeuchtung (sehr starke) der Wohnung: 93%

Durchfeuchtung der Zimmerdecke: 8%

Durchschnittstemperatur (Zimmer) nur 15 Grad Celsius: 25-30%

Dusche nicht betriebsbereit: 16%

Eingangstüre (Treppenhaus) nicht abschließbar: 5%

Einsturzgefahr der Wohnzimmerdecke: 30%

Energieverschleuderung durch überdimensionierten Heizkessel: 10-15%

Fenster (Doppel-) blind wegen Feuchtigkeit: 10%

Fenster alle undicht, Wohnung deshalb feucht: 50%

Fenster Luftdurchlässig und schwer schließbar: 10%

Fenster nicht verschließbar: 10%

Fenster und Haustüre undicht: 10%

Fenster undicht: 5%

Fenster (alle) undicht: 50%

Fensterläden nachträglich entfernt: 10 %

Fernsehempfang schlecht: 10%

Feuchtigkeit (hohe) der Wohnung: 20%

Feuchtigkeit der Wohnung: 10%

Feuchtigkeit im Bad: 10%

Feuchtigkeit im Keller: 5%

Feuchtigkeit im Schlaf- und Kinderzimmer: 10%

Feuchtigkeit im Schlafzimmer: 10%

Feuchtigkeit mit Schimmelpilzbefall: 20%

Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Außenwand: 10%

Fluglärm, erhebliche Lärmbelästigung: 8,5-10%

Formaldehyd-Konzentration gesundheitsgefährdend: 56%

Fußboden sehr kalt wegen mangelhafter Wärmedämmung: 30%

Geräuschbelästigung durch defekte Maschinen: 20%

Geräusche aus Nachbarwohnung durch normales Wohnverhalten: 0%

Gerüst und Planen um das Haus: 15%

Geringfügige Mängel: 0%

Gesundheitsgefahr; asbesthaltiger Elektronachtspeicherofen: 50%

Hausmüllschlucker dauernd defekt: 2,5%

Haustüre und Fenster undicht: 10%

Heizleistungen schlecht: 15%

Heizung rauscht, kracht, klopft: 10-17%

Heizung ungenügend (in Kinder- und Schlafzimmer): 20%

Heizungsanlage ausgefallen: 25%

Heizungsausfall (Oktober): 20%

Heizungsausfall (totaler) während der gesamten Heizperiode: 100%

Heizungsausfall im Schlafzimmer (Februar): 20%

Heizungsausfall im Winter: 50%

Heizungstemperatur im Winter unter 20 Grad Celsius: 20%

Hunde; Hundekot im Treppenhaus u. Geruchsbelästigung: 20%  
Imbißstube (Lärm- und Geruchsbelästigung): 20%  
Isolierung mangelhaft, 25% Wärmeverlust: 25%  
Kakerlaken-und Mäusebefall (monatelang): 10%  
Keller feucht: 5%  
Keller nicht nutzbar: 10%  
Kinderspielplatz, Sandkiste nicht vorhanden: 5%  
Kinderlärm (vermeidbar) während allg. Ruhezeiten: 10%  
Lärm durch angrenzenden Kindergarten: 15%  
Lärmbelästigung (erhebliche) durch Gaststätte bis 1 Uhr nachts: 37%  
Lärmbelästigung (extrem) durch Bauarbeiten: 60%  
Lärmbelästigung (häufige) durch Mitmieter mit Störung der Nachtruhe: 10-50%  
Lärmbelästigung durch Bauarbeiten im Haus: 20-30%  
Lärmbelästigung durch Mitmieter: 10%  
Leitungswasser rostig: 10%  
Nachtruhestörung: 20%  
Nachtruhestörung durch Discothek:30%  
Neubaufeuchtigkeit: 0%  
Nitratgehalt im Wasser gesundheitsgefährdend: 10%  
Oberlichter mangelhaft und nicht zu öffnen: 10%  
Pkw-Stellplatz (vertraglich vorgesehen) nicht nutzbar: 10%  
Prostituion im Haus: 10-25%  
Putz und Farbe im Treppenhaus lösen sich: 5%  
Regenwasser tropft durch Zimmerdecke: 50%  
Schallisolierung teilweise mangelhaft: 10%  
Schallschutz, bauliche Mindestanforderungen nicht erfüllt: 20%  
Schimmelbildung: 10-20%  
Schimmelflecken in der Wohnung: 7%  
Schornstein defekt, deshalb schlecht Heizleistung: 10%  
Tanzschule (Ruhestörung nach 22 Uhr): 20%  
Taubenhaltung auf dem Nachbargrundstück: 25%  
Taubenhaltung des Vermieters, erhebl. Beeinträchtigung der Wohnung: 20%  
Temperatur nur 16-18 Grad Celsius: 20%  
Toilette ohne Fenster, Lüftung defekt: 5%  
Toilette und Küche unbenutzbar: 50%  
Überschwemmungsschaden, Teppichboden riecht unerträglich: 80%  
Unbeheizbarkeit des Schlafzimmers (Februar): 20%  
Unbenutzbarkeit des Wohnzimmers: 30%  
Unbewohnbarkeit der Wohnung: 100%  
Undichte Decke; Wasserschäden an Möbeln, Wänden etc.: 50%  
Warmwasser fehlt: 10-30%  
Waschküche und Trockenraum, keine Nutzungserlaubnis: 5-10%  
Waschmaschine (Haus-)defekt: 5%  
Waschsalon im Haus (Lärmbelästigung): 7%  
Wasser dringt durch Zimmerdecke (Naturkatastrophe): 30%  
Wasserschäden (Wohnzimmerdecke und Wände): 25%  
Wohnungsfeuchtigkeit: 20%  
Wohnungstüre fehlt: 15%  
Wohnzimmer unbenutzbar wegen eingedrungenem Wasser, Möbel müssen in anderen Räumen gelagert werden: 50%  
Zugluft (starke) wegen undichter Fenster und Türen: 20%  
Zimmerdecke tropft (auch wenn Schneesturm ursächlich): 30%

Vorbenannte allgemeine Darstellungen ersetzen keine Beratung im Einzelfall. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.