

## Mietminderung

Bei Mängeln haben Mieter und Mieterinnen neben dem Recht auf Instandsetzung auch das Recht, die Miete zu mindern.

### Mangel

Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Zur Wohnung gehören auch die mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Boden oder andere Nebenräume. Typische Mängel in Wohnung und Haus, die eine Minderung rechtfertigen, sind:

- Feuchtigkeit, undichte Fenster und Türen, Heizungsausfall, Bauschutt im Treppenhaus, Nichtvorhandensein eines vertraglich zugesicherten Nebenraumes.
- Aber auch Beeinträchtigungen von außen wie z. B. erheblicher Baulärm, Gerüst vor dem Haus oder Lärm aus einer Diskothek können eine Senkung des Mietzinses rechtfertigen.

Dabei spielt keine Rolle, ob der Vermieter den Mangel verursacht hat. So besteht z. B. das Minderungsrecht auch, wenn der Baulärm von einer fremden Baustelle kommt, mit der der Vermieter nichts zu tun hat. Auch Beeinträchtigungen während einer Modernisierungsmaßnahme berechtigen zu Minderungen, selbst wenn die Mieter sie dulden müssen oder sogar zugestimmt haben.

#### Wichtig

Der Mangel muss dem Vermieter in jedem Fall sofort angezeigt werden.

Allerdings gibt es folgende Ausschlussgründe:





## Ausschluss der Minderung

Bei Wohnraum kann das Minderungsrecht gemäß § 536 Abs. 4 BGB vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Minderungsrecht aber aus tatsächlichen Gründen ausgeschlossen:

- Während der ersten drei Monate einer Modernisierungsmaßnahme, die der Energieeinsparung dient (z. B. Wärmedämmung, isolierverglaste Fenster), darf ein Mieter nicht mindern.
- Eine rückwirkende Mietminderung ist nicht zulässig. Eine Ausnahme gilt, wenn die Miete unter dem Vorbehalt der Minderung gezahlt wurde.
- Der Mangel ist so geringfügig, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, z. B. ein tropfender Wasserhahn.
- Der Mangel ist vom Mieter selbst verursacht.
- Die Mängelanzeige ist nicht erfolgt.
- Der Mieter kannte den Mangel bei Abschluss des Vertrages oder hätte ihn erkennen können, z. B. bei Einzug in eine Wohnung über einer Gaststätte.
- Der Mieter nimmt bei Wohnungsübergabe eine mangelhafte Wohnung an, ohne sich die Minderung vorzubehalten.
- Wer die Miete trotz eines Mangels über längere Zeit in voller Höhe zahlt, hat möglicherweise sein Recht zur Minderung verwirkt.

## Zeitpunkt

Liegt keine Ausnahme vor, kann der Mieter sofort die Miete kürzen. Die Minderung muss nicht vorher angekündigt werden, nur der Mangel muss angezeigt werden (s. Musterbrief). Oft kommt es vor, dass ein Mangel mitten im Monat auftritt, wenn die Miete schon bezahlt ist. Dann kann der zeitanteilige Minderungsbetrag zurückgefordert werden.

Voraussetzung dafür ist, dass dem Vermieter in dem betreffenden Monat mitgeteilt wird, dass die Miete gemindert oder unter Vorbehalt gezahlt wird (s. Musterbrief).

In vielen Fällen kann der Rückzahlungsbetrag von der nächsten bzw. übernächsten Monatsmiete (Vertrag lesen!) abgezogen werden. Hat der Vermieter eine Einzugsermächtigung, so muss ihm mitgeteilt werden, dass er nur die um den Minderungsbetrag gekürzte Miete einziehen soll.

Zieht er trotzdem alles ein, so kann die Miete von der eigenen Bank zurückgebucht werden. Die geminderte Miete muss dem Vermieter dann extra überwiesen werden. Ein wiederholt unberechtigter Einzug der vollen Miete ermöglicht auch einen Widerruf der Einzugsermächtigung.

## Höhe

Die Höhe der Minderung wird überwiegend in einem prozentualen Anteil der Bruttowarmmiete (entspricht Kaltmiete plus Betriebskosten mit Heizkosten) errechnet – je nach Grad der Beeinträchtigung. Dies hat der Bundesgerichtshof für Wohnraum- und Gewerbemieten entschieden. Allgemeingültige Regeln können aus der Fülle von Einzelurteilen nicht aufgestellt werden.



## Zurückbehaltungsrecht

Neben dem Mietminderungsrecht steht dem Mieter als Druckmittel bei Mängeln ein Zurückbehaltungsrecht zu. Der Mieter kann etwa das Zwei- bis Dreifache des Betrages zurückbehalten, den er berechtigterweise mindern darf.

Das zurückbehaltenen Geld muss nachgezahlt werden, wenn der Mangel behoben ist, aber auch bei Auszug, wenn das Mietverhältnis beendet wird, egal ob der Mangel beseitigt wurde oder nicht.

## Risiken

Kommt es zum Prozess, muss der Mieter das Vorhandensein des Mangels, die Mängelanzeige und die Berechtigung der Minderungshöhe nachweisen.

Ist die Mietminderungsquote überhöht, so kann eine fristlose oder fristgemäße Kündigung wegen rückständiger Miete durch den Vermieter berechtigt sein. Wer das Risiko einer Kündigung wegen rückständiger Miete ausschließen möchte, kann die Miete in voller Höhe unter Vorbehalt zahlen und gegebenenfalls die Minderungsbeträge einklagen.

Welches Vorgehen und welche Höhe der Mietminderung / Zurückbehaltung am sinnvollsten ist, sollte unbedingt in der Rechtsberatung geklärt werden. Denn wer seine Miete zu viel oder unberechtigt kürzt, riskiert eine Kündigung, die auch durch nachträgliche Zahlung nicht mehr rückgängig gemacht werden kann!

## Wichtig

- Rechtzeitig Beweise sichern durch Fotos, Zeugen und Lärmprotokolle. Buchführen über die Höhe der Zahlungen und Kürzungen. Bei Lärmbelästigungen durch Bauarbeiten, Gewerbebetriebe oder Ähnliches sollte in jedem Fall ein Lärmprotokoll geführt werden, in dem über Art und Intensität der Belästigung Buch geführt wird. Vordrucke gibt es in der MhM-Zentrale.
- Klagt der Vermieter die gekürzten Beträge ein, muss der Mieter, wenn er den Mangel bzw. dessen Intensität nicht nachweisen kann, unter Umständen die Minderungsbeträge nachzahlen und die Prozesskosten tragen.
- Jeder Mieter sollte immer, vor allem bei hohen Minderungsquoten, die Minderungsbeträge beiseite legen, damit im Notfall nachgezahlt werden kann.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung. Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: **040/431 394-0**

## Musterbrief

Wenn Sie die Mängel bei Ihrem Vermieter anzeigen, können Sie dazu folgenden Musterbrief benutzen.

Er kann, ohne dass damit Rechte verloren gehen, auch weniger formal geschrieben werden, was vor allem beim ersten Anschreiben sinnvoll sein kann. Der Minderungs vorbehalt sollte zur Erhaltung des Minderungsrechtes immer enthalten sein.

Stand 01/2015



[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

An den Vermieter  
(Name und Anschrift)

Absender

### Mängelanzeige und Mietminderung

Hamburg, (Datum)

Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

gemäß § 535 BGB sind Sie verpflichtet, Ihre an mich vermietete Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten.

Die von mir angemietete Wohnung weist folgende Mängel auf (Mängel detailliert schildern):

1. ...
2. ...
3. ...

Ich fordere Sie auf, diese Mängel umgehend, spätestens bis zum (Datum) zu beseitigen.

Da durch die Mängel der Wohnwert der Wohnung gemindert ist, mache ich von meinem Mietminderungsrecht Gebrauch

und mindere den Mietzins deshalb bis zur endgültigen Beseitigung der Mängel um monatlich € (Betrag).

Diese Minderung wird bereits für die kommende Mietzahlung wirksam. Da mir bereits für diesen Monat eine Mietminderung zusteht, die Miete für diesen Monat aber schon überwiesen ist, kündige ich an, dass ich den betreffenden Betrag mit der (über)nächsten Miete aufrechnen werde.

(Oder: Durch die Mängel liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwertes vor. Meine Miete zahle ich ab sofort unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung.)

Mit freundlichen Grüßen  
(Unterschrift)