



Ratgeber Mietminderung

„Was, bei Dir sind alle Fenster undicht und Du zahlst immer noch die volle Miete?“ Diese verduztzte Frage einer Nachbarin, eines Freundes oder Verwandten ist leider gar nicht so selten, wie es wünschenswert wäre. Viele Mieter wissen gar nicht, dass Mängel in der Wohnung zur Minderung der Miete berechtigen. Vermieter schalten leider häufig auf stur, wenn sich ihre Mieter über feuchte Decken, bröckelnden Putz, Heizungsausfall oder dergleichen mehr beklagen. In solchen Fällen haben Mieter durchaus Möglichkeiten, ihren berechtigten Forderungen Nachdruck zu verleihen.

Wohnungsmängel - Mietminderung

Eine Wohnung ist nur dann die volle Miete wert, wenn sie sich in einem Zustand befindet, der ihren „vertragsgemäßen Gebrauch“ ermöglicht. So steht es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Hat die Wohnung Mängel oder fehlen ihr vertraglich zugesicherte Eigenschaften (kein Bad vorhanden, kein warmes Wasser, obwohl es im Vertrag steht), so ist sie auch weniger wert. Die Mieter haben dann das Recht, eine (angemessen) geminderte Miete zu zahlen - und zwar für die gesamte Zeit, in der der Mangel vorliegt.

Es gibt keine festgelegten Vorankündigungsfristen für eine Mietminderung, und in einigen Fällen kann sie sogar nachträglich vorgenommen werden. Fällt beispielsweise am 12. Januar - nachdem die Miete bereits gezahlt ist - die Heizung aus, so kann der entsprechende Mietabzug für den Januar auch im Februar erfolgen. Vertragsklauseln, die etwa vorschreiben, eine Mietminderung einen Monat vorher anzukündigen, sind deshalb ungültig.

Voraussetzung für eine Minderung

Entscheidend für das Recht zur Mietminderung ist einzig und allein der Zustand der Wohnung. Es ist also völlig unerheblich, ob der Vermieter den Schaden verschuldet hat oder überhaupt für seine Beseitigung sorgen kann. Wenn z. B. eine Baustelle vor dem Haus unerträglichen Lärm verursacht, kann die Miete gemindert werden, auch dann, wenn dort das städtische Tiefbauamt neue Kanalrohre verlegt, wogegen der Vermieter beim besten Willen nichts unternehmen könnte.

Zwei Dinge allerdings sind zu beachten: Der Mieter darf den Schaden nicht selbst verursacht haben. Eine feuchte Wand berechtigt z. B. dann nicht zur Mietminderung, wenn die

Ursache dafür das ausgelaufene eigene Aquarium ist. Außerdem muss der Vermieter sofort davon unterrichtet werden, wenn ein Mangel auftritt. Wer dies versäumt, riskiert Schadenersatzforderungen vom Vermieter, wenn der Schaden durch Nichtbeseitigung größer wird. Außerdem entfällt bei fehlender Mängelanzeige das Recht zur Mietminderung.

Einschränkungen

Wie bereits erwähnt: Dass eine Wohnung mit Mängeln nicht die volle Miete wert ist, ist gesetzlich geregelt. Deshalb kann das Minderungsrecht auch nicht per Mietvertrag ausgeschlossen werden. Alle Vertragsklauseln, die eine berechtigte Mietminderung erschweren oder gar ausschließen, sind null und nichtig. Es gibt lediglich drei Einschränkungen:

1. Geringfügige Mängel (etwa fehlende Beleuchtung im Keller, in den aber natürliches Licht einfällt) berechtigen nicht zur Mietminderung.
2. War der Schaden dem Mieter bereits beim Einzug bekannt, so entfällt das Mietminderungsrecht - es sei denn, der Vermieter hat nachweisbar die Beseitigung zugesichert und diese Zusicherung dann nicht eingehalten.
3. Eine rückwirkende Mietminderung kommt nicht in Betracht, wenn der Mieter trotz eines Mangels die Miete vorbehaltlos weiter gezahlt hat.
4. Lärm und Dreck, die durch eine energetische Modernisierung verursacht sind, berechtigen in den ersten drei Monaten nicht zu einer Mietminderung

Seit in Kraft treten der Mietrechtsreform zum 01. 09. 2001 verliert man das Recht zur Minderung nicht mehr, wenn man zunächst einige Wochen gewartet hat, wie der Vermieter sich verhält. Zuvor hatten die Gerichte das Mietminderungsrecht als verwirkt angesehen, wenn für ca. sechs Monate die volle Miete gezahlt worden war. Wann die Verwirkung des Rechts zur Mietminderung nach neuem Mietrecht eintritt, ist obergerichtlich noch nicht entschieden. Doch allgemein geht man von einer Verwirkung aus, wenn die Miete ein Jahr lang vorbehaltlos gezahlt wurde. Verwirkung bedeutet, dass die Miete dann nicht mehr gemindert werden darf.

Risiken bei der Mietminderung

Prinzipiell ist eine Mietminderung das Recht aller, deren Wohnung Mängel aufweist. Deshalb können Vermieter wegen einer Mietminderung auch niemandem kündigen.

Dennoch ist jede Mietminderung mit einem Risiko verbunden: Man kann sich nämlich irren. Man kann sich irren und den Schaden gravierender einschätzen als er ist und deshalb zuviel mindern. Man kann sich irren und es stellt sich zu spät heraus, dass man selbst den Schaden verschuldet hat. Vor allem bei Feuchtigkeitsschäden ist das gar nicht immer so einfach festzustellen (siehe Ratgeber Feuchtigkeit).

Wer aber unberechtigterweise die Miete mindert, riskiert eine saftige Nachzahlung. Stellt sich später heraus, dass es überhaupt keinen Anlass für eine Mietminderung gab, droht sogar die fristlose Kündigung, sobald der Zahlungsrückstand mehr als zwei Monatsmieten beträgt (vgl. hierzu Ratgeber Kündigung).

Deshalb sollte niemand auf eigene Faust eine Mietminderung vornehmen. Dieses Merkblatt enthält absichtlich keine „Mietminderungsliste“, die darüber Aufschluss gäbe, bei welchen Mängeln wieviel Prozent der Miete gemindert werden können. Zwar gibt es in der Rechtsprechung hunderte von Beispielen, doch urteilen Gerichte von Ort zu Ort und von Fall zu Fall sehr verschieden.

Und es ist ja gar nicht so unwahrscheinlich, dass der Vermieter versucht, die ihm fehlende Miete einzuklagen. Häufig kann dann nur ein Gutachten über Mangel oder Nichtmangel entscheiden - und Gutachten sind teuer. Wer im Prozess keine böse Überraschung erleben möchte, tut gut daran, sich vorher abzusichern. Deshalb: vor jeder Mietminderung erst zur Rechtsberatung!

Miete unter Vorbehalt

Wer den genannten Risiken aus dem Weg gehen möchte, braucht auf das Mietminderungsrecht nicht zu verzichten. Denn es gibt noch eine weitere Möglichkeit, das Minderungsrecht zu wahren, ohne dem Vermieter gleich Zahlungen zu verweigern: Man kann die Miete einstweilen unter Vorbehalt zahlen. Dies muss man dem Vermieter schriftlich mitteilen. In einem solchen Fall wird das Minderungsrecht nicht verwirkt - man zahlt die Miete zunächst in alter Höhe weiter, informiert sich über Ursachen und Umfang der Schäden und nimmt die Mietminderung später rückwirkend vor.

Andere Möglichkeiten

In den meisten Fällen reagieren auch Vermieter auf eine Mietminderung, die vorher von der Mängelbeseitigung nichts wissen wollten: Entweder, sie reparieren jetzt den Schaden, oder sie klagen auf Zahlung – dann wird das Gericht entscheiden müssen. Es kommt aber auch vor, dass einzelne Vermieter auch eine Mietminderung hinnehmen, ohne sich um den Schaden zu kümmern.

In solchen Fällen gibt es etliche weitere Möglichkeiten, sie zur Reparatur zu zwingen: Zurückbehaltung von Miete, Mängelbeseitigungsklage, Ersatzvornahme, Schadensersatzforderungen ... Hierrüber informiert der Ratgeber Wohnungsmängel.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Juni 2015