**Hinweise zu Verwendung:**

Der anliegende Mustertext/Leitfaden soll Anregungen und Informationen zur Lösung typischer rechtlicher Fragen des Alltags bieten.

Er wurde erstellt/geprüft von Rechtsanwälten der DABB Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Amalienstr. 24, 80333 München ([www.dabb.de](http://www.dabb.de)).

Die Mustertexte wurden anhand typischer Fallbeispiele des Alltags entwickelt.

Mustertexte können dem Verwender die Eigenverantwortung bei der Ausfertigung eines individuell passenden Textes nicht abnehmen. Die Mustertexte sind nach bestem Wissen gefertigt, jedoch kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Geeignetheit für den Einzelfall übernommen werden.

In rechtlich schwierigen Themenbereichen, beispielsweise einem arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag, empfiehlt es sich, einen anwaltlichen Berater hinzuziehen.

**Leitfaden Mietminderung**

1. Gründe für eine Mietminderung

Ein Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine mangelfreie Wohnung zur Verfügung zu stellen. Ist die Wohnung nicht mangelfrei, ist die Miete von Gesetzes wegen gemindert.

Grund einer Mietminderung kann aber nur eine erhebliche Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit der Mietsache sein. Für einen feinen Haarriss in der Decke können Sie beispielsweise nicht mindern, da der Gebrauch der Mietsache dadurch nicht eingeschränkt wird. Typische Mietmängel sind z.B.

* hohe Feuchtigkeit;
* Schimmelbefall;
* Wohnung kann nicht beheizt werden;
* Warmwasser ist ausgefallen;
* Fenster sind undicht;
* neuauftretende Lärmbelästigungen.

2. Anzeige gegenüber dem Vermieter

Der Vermieter muss über den Mangel informiert werden. Wichtig zu wissen ist, dass Sie als Mieter beweisbelastet sind für die Mangelanzeige, d. h. zeigen Sie Mängel immer schriftlich an.

Beachten Sie: Es ist nicht möglich, über Wochen bzw. Monate einen Mangel zu akzeptieren und dann die Mietminderung rückwirkend geltend zu machen. Im Zweifel können Sie sich hier auch schadensersatzpflichtig machen, wenn sich die Mietsache durch Ihre Nichtanzeige verschlechtert. Der Vermieter muss die Gelegenheit haben, den Mangel zu beseitigen und die Mietsache wieder in den ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Eine Ausnahme von der Mangelanzeigepflicht besteht bei Mängeln, die der Vermieter kennt. Führt dieser also nun im Haus von ihm beauftragt Bauarbeiten durch und wollen Sie wegen Baulärm mindern, dann können Sie dies bereits ab dem ersten Tag der Bauarbeiten tun.

3. Höhe der Mietminderung

Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach Art- und Umfang des aufgetretenen Mangels. Dass Sie zu 100 % die Miete mindern dürfen, kommt nur in den seltensten Fällen vor.

Unbedingt beachten sollten Sie bei der Bemessung, dass es einen Kündigungsgrund darstellt, wenn Sie unberechtigt mit mehr als zwei Monatsmieten insgesamt in Verzug kommen. Daher sollten Sie tunlichst vermeiden, zu viel zu mindern. Sollten Sie über die Höhe der berechtigten Mietminderung unsicher sein, können Sie auch zunächst den Vermieter schriftlich darum bitten, zu bestätigen, dass die Miete um X % gemindert ist. Für den Fall, dass er Ihnen diese Bestätigung nicht zukommen lässt, empfiehlt sich die Miete nunmehr "unter Vorbehalt der Nachprüfung" weiter zu zahlen und vor Gericht eine Feststellungsklage zu erheben, dass die Miete ab dem bestimmten Tag, an dem Sie dem Vermieter nachweislich der Mangel angezeigt haben, bis zur Beseitigung dieser Mängel um X % gemindert ist.

Sobald der Mangel behoben ist, müssen Sie die Miete wieder vollständig begleichen.

Nachfolgend haben wir Ihnen häufig auftretende Mietmängel und die angemessene Mietminderung hierzu beispielhaft aufgelistet:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Mangel** | **Höhe der Mietminderung in %** | **Gerichtsentscheidung** |
| Baulärm: umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Haus über sechs Monate lang | 22 % | LG Hannover, Urteil vom 28.05.1986 |
| Baulärm: außerhalb des Wohnhauses | 10 % | LG Kassel NJW RR 1989, Seite 1292 (Errichtung einer Bahnstrecke) |
| Balkon unbenutzbar wegen Reparaturbedürftigkeit | 3 % | LG Berlin, MM 1986, Nr. 9, Seite 27 |
| Beleuchtung im Treppenhaus defekt | 1 % | AG Schöneberg, GE 1991, Seite 527 |
| Dusche defekt | 16 % | AG Köln, Urteil vom 28.11.1986 |
| Dusche funktioniert nicht störungsfrei | 5 % | LG Berlin, MM 1991, Seite 194 |
| Elektrizität (totaler Ausfall) | 100 % | AG Neu-Köln, MM 1988, Seite 151 |
| Fahrstuhlausfall, Höhe richtet sich nach Geschlosslage, wenn Aufzug ausfällt, kann der Mieter im 5. Stock seine Miete um 7,5 % mindern | 7,5 % | AG Bremen, Urteil vom 04.12.1986 |
| Fenster (im schlechten Zustand und luftdurchlässig) | 10 % | AG Münster, Urteil vom 20.07.1982 |
| Fenster (blinde Doppelfenster) | 10 % | LG Darmstadt, Urteil vom 04.04.1984 |
| Gegensprechanlage defekt | 5 % | LG Berlin, GE 1992, Seite 159 |
| Heizungsausfall (im Winter) | 100 % | LG Berlin, Urteil vom 20.10.1992 |
| unzureichende Beheizung, fehlende Heizungsmöglichkeit im Schlafzimmer | 20 % | LG Hannover, Urteil vom 19.12.1979 |
| Schimmel in zwei Zimmern, Küche und WC | 15 % | LG München, Urteil vom 02.10.1995 |
| kleiner Feuchtigkeitsschaden/Schimmel | 10 % | AG Lahnstein, Urteil vom 11.10.1976 |
| hellhörige Räume in der Wohnung | 10 % | AG Lüdinghausen, WOM 1980, 52 |
| starker Befall mit Silberfischen | 15 % | AG Tiergarten, MM 1990, Seite 232 |
| Toilette (unbenutzbar) | 80 % | LG Berlin, MM 1988, Seite 213 |
| Warmwasserausfall im Winter | 100 % | LG Berlin, Urteil vom 20.10.1992 |
| Warmwasserversorgung (mangelhaft), wenn Wasser erst nach längerer Auslaufzeit warm wird | 10 % | Kreisgericht Görlitz, Urteil vom 29.12.1992 |