



RATGEBER

Mietminderung

Stand: 07 / 2013

Bei Mängeln haben Mieter neben dem Recht auf Instandsetzung auch das Recht, die Miete zu mindern. Zwar kann dies Recht durch den Mietvertrag nicht eingeschränkt werden, in vielen Fällen üben Mieter aber Ihr Recht zur Minderung nicht richtig aus.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Der "Mangel der Mietsache"

Dieser 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, nicht Vorhandensein eines vertraglich zugesicherten Nebenraumes.

Aber auch Beeinträchtigungen von außen, wie z.B. erheblicher Baulärm, Gerüst vor dem Haus oder unzumutbarer Lärm können eine Senkung der Miete rechtfertigen.

Dabei spielt es keine Rolle, ob der Vermieter den Mangel verursacht hat. So besteht z.B. das Minderungsrecht auch, wenn der Baulärm von einer fremden Baustelle verursacht wird. Auch Beeinträchtigungen während einer Modernisierungsmaßnahme berechtigen zu Minderungen, selbst wenn die Mieter sie dulden müssen oder sogar zugestimmt haben. Wichtig: der Mangel muss in jedem Fall dem Vermieter sofort angezeigt werden.

Unzulässigkeit einer Mietminderung

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:

- Der Mieter kannte den Mangel bei Abschluß des Vertrages bzw. Abnahme der Wohnung oder hätte ihn erkennen können (§ 536 b BGB).
- Der Mangel ist nicht angezeigt worden.
- Der Mangel ist so geringfügig, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht vorliegt, z.B. bei abgetretenen Türschwellen oder einem tropfenden Wasserhahn.

- Der Mangel wurde vom Mieter verursacht.
- Der Mieter ist gemäß zulässiger vertraglicher Vereinbarung verpflichtet, den Mangel selbst zu beheben.

Tritt ein Mangel auf und wird die Miete über einen längeren Zeitraum (ca. sechs Monate) in voller Höhe dennoch vorbehaltlos gezahlt, drohte in der Vergangenheit der Verlust des Minderungsrechtes. Seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 besteht nach einer aktuellen Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH VII ZR 274/02) diese Gefahr nicht mehr. Trotzdem bleibt es sinnvoll, dem Vermieter bei der Mängelanzeige bereits mitzuteilen, dass die Miete unter dem Vorbehalt der Minderung gezahlt wird.

Zeitpunkt der Minderung

Liegt eine Ausnahme nicht vor, kann der Mieter sofort die Miete kürzen. Dies ist für Laien überraschend, erklärt sich rechtlich daraus, dass § 537 BGB regelt, dass bei eingeschränktem Wohnwert nur eine angemessen geminderte Miete zu zahlen ist. Die Minderung muss auch nicht vorher angekündigt werden, nur der Mangel muss angezeigt werden.

Oft kommt es vor, dass ein Mangel mitten im Monat auftritt, wenn die Miete schon bezahlt ist. Der anteilige Minderungsbetrag ist zu viel gezahlte Miete und kann zurückgefordert werden. In vielen Fällen kann der Rückzahlungsbetrag von der nächsten bzw. übernächsten Monatsmiete (Vertrag lesen!) abgezogen werden. Vorsicht: in vielen Verträgen ist die Aufrechnung wirksam ausgeschlossen, und es kann dann nur im nächsten Monat die Minderung verrechnet 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 Bank zurückgebucht werden. Die geminderte Miete muss dem Vermieter dann extra überwiesen werden. Eine wiederholte unberechtigte Einziehung der vollen Miete berechtigt zum generellen Widerruf der Einzugsermächtigung.

Der Minderungsbetrag

Die Höhe der Minderung wird in einem prozentualen Anteil der Miete errechnet - je nach dem Grad der Beeinträchtigung. Nach einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, XII ZR 225/03) ist sie von

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



der Bruttomiete zu berechnen. Dies wurde vor diesem Urteil z.T. anders gehandhabt. Allgemein gültige Regeln lassen sich aus der Fülle von Einzelurteilen nicht aufstellen. Bitte lassen Sie sich beraten!

Musterbrief Mängelanzeige/Minderung

Name und Anschrift Dortmund, den ..
der Mieter

An
den Vermieter
(Name und Anschrift)

betrifft: Mängelanzeige und Mietminderung

Sehr geehrte(r) Herr/Frau...
hiermit wird angezeigt, dass nachfolgend angegebene Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse aufgetreten sind:

- 1)...
- 2)...

Ich fordere Sie auf, diese Mängel umgehend, spätestens jedoch bis zum zu beseitigen.

Da durch die Mängel der Wohnwert der Wohnung gemindert ist, mache ich von meinem gesetzlichen Mietminderungsrecht gemäß § 536 BGB Gebrauch und mindere die Kaltmiete deshalb bis zur endgültigen Beseitigung der Mängel um monatlich ... Prozent. Hilfsweise berufe ich mich auf mein Zurückbehaltungsrecht.

Der Minderungsbetrag wird bereits von der nächsten Miete abgezogen werden. Da mir auch bereits für diesen Monat eine Mietminderung zusteht, die Miete aber schon überwiesen war, kündige ich an, dass ich den anteiligen Betrag in Höhe von € mit der übernächsten Miete aufrechnen werde.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

Zurückbehaltungsrecht

Neben dem Minderungsrecht steht dem Mieter bei Mängeln als Druckmittel das Zurückbehaltungsrecht zu. Dies kann auch dann ausgeübt werden, wenn Minderungen wegen Kenntnis des Mangels oder vorbehaltloser Zahlung nicht mehr möglich sind. Der Mieter kann etwa das drei- bis fünffache des Betrages zurückbehalten, der berechtigterweise gemindert werden kann. Im Gegensatz zur Minderung muss das zurückbehaltene Geld nachgezahlt werden, wenn der Mangel behoben ist, aber auch dann, wenn man auszieht.

Risiken

Kommt es zum Prozess, muss der Mieter das Vorhandensein des Mangels, die Mängelanzeige und die Berechtigung der Minderungshöhe nachweisen. Wichtig: rechtzeitig Beweise sichern durch Fotos, Zeugen und Lärmprotokolle. Buchführen über die Höhe der Zahlungen und Kürzungen. Klagt der Vermieter die gekürzten Beträge ein, muss der Mieter, wenn der Mangel bzw. dessen Intensität nicht bewiesen werden kann, unter Umständen nachzahlen und Prozesskosten tragen.

Der Vermieter kann auch auf die Idee kommen, eine fristlose Kündigung auszusprechen, wenn der Kürzungsbetrag zwei Monatsmieten erreicht. Ist die Minderung berechtigt, so ist die Kündigung unwirksam. Hat der Mieter den Kürzungsbetrag zu hoch angesetzt, so werten die meisten Gerichte dies so, dass kein schuldhafter Mietrückstand vorliegt. In Höhe des evtl. zuviel geminderten Betrages kann man sich auch noch nachträglich auf das höhere Zurückbehaltungsrecht berufen und die Kündigung so ausschließen. Alternativ besteht die Möglichkeit, nach der Kündigung den gesamten Rückstand unter dem Vorbehalt der Rückforderung zu zahlen. Dadurch wird die fristlose Kündigung unwirksam. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollte rechtlicher Rat eingeholt werden. Es empfiehlt sich, vor allem bei hohen Minderungsquoten, die Minderungsbeträge beiseite zu legen, damit im Notfall nachgezahlt werden kann. Zur Mängelanzeige siehe nebenstehendes Anschreiben, das Sie für Ihre Zwecke verwenden können. Dies ist ein Muster und kann, ohne dass damit Rechte verloren gehen, auch weniger formal geschrieben werden, was insbesondere beim ersten Anschreiben sinnvoll sein kann.

Weitere Informationen!

Zu Themen wie "Modernisierung" oder „Mängelbeseitigung“ sind bei uns und auf unserer Internetseite kostenlos weitere RATGEBER für Sie erhältlich

Sie erreichen uns:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
Geschäftsstelle Dortmund, Kampstraße 4,
44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche)

Tel: (0231 / 55 76 56 - 0 / Fax: 55 76 56 16

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

montags – donnerstags	8.30 - 18.00 Uhr
freitags	8.30 - 14.00 Uhr

www.mvdo.de / info@mieterverein-dortmund.de

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de