

## Mietminderung

*§ 536 BGB sieht vor, dass bei einem Mangel der Mietsache der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist von der Entrichtung der Miete befreit ist. Die Mietminderung tritt damit ein, ohne dass sich der Mieter auf diese berufen muss. Voraussetzung ist, dass ein Mangel vorliegt und die Sache dem Mieter überlassen worden ist. Diese Vorschrift ist bei Wohnraummietverhältnissen zwingend und kann nicht durch vertragliche Vereinbarung aufgehoben werden.*

Unter Mangel versteht man die nachteilige Abweichung der Ist- von der Soll -Beschaffenheit, d.h. vom vertraglich geschuldeten Zustand. Es kommt darauf an, dass der tatsächliche Gebrauch beeinträchtigt wird, so dass der Mangel auf einem tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnis bestehen kann. Hierzu gehören auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Immissionen. Dieser Fehler muss allerdings erheblich sein, unerheblich ist ein Mangel dann, wenn er leicht und ohne großen Aufwand zu entfernen ist. Ein Verschulden des Vermieters ist nicht erforderlich, da ihn eine allgemeine „Garantiehafung“ trifft.

Ausgeschlossen ist die Mietminderung, wenn der Mieter den Mangel bei Abschluss des Mietverhältnisses kannte, er diesen aber nicht rechtzeitig dem Vermieter gemeldet hat, oder er ihn selbst verursacht oder verschuldet hat. Ebenfalls kann der Mieter durch vorbehaltlose Zahlung des Mietzinses das Recht auf Mietminderung verwirken.

Da die Miete sozusagen automatisch gemindert wird, kann der Mieter sofort die Miete entsprechend kürzen. Eine komplette Befreiung von der Miete tritt nur bei völliger Beseitigung der Gebrauchsfähigkeit und nur für deren Dauer ein. Ansonsten sind zur Berechnung des Mangels folgende Kriterien maßgeblich:

- Art und Umfang der Beeinträchtigung für den vertraglichen Gebrauch
- Zeitlicher Umfang des Mangels
- Berücksichtigung der Jahreszeit
- Baulicher oder optischer Mangel

- Flächenmäßiger oder qualitativer Anteil der von dem Mangel betroffenen Räume
- Gesteigerte Qualitätsansprüche des Mieters in Hinblick auf die vereinbarte Miethöhe.

Eine feststehende Rechtsprechung, ob Bemessungsgrundlage für die herabgesetzte Miete die Nettokalt,- Bruttokalt,-oder Bruttowarmmiete ist, gibt es nicht. Nach überwiegender Ansicht ist hier jedoch die Bruttokaltmiete ausschlaggebend.

Da eine überhöhte Minderung zu einem Zahlungsverzug führt, der unter Umständen die Ausspruch der Kündigung rechtfertigt, muss der Mieter abwägen, ob er nur die geminderte Miete überweist, oder die Miete unter Vorbehalt zahlt und in einem späteren Prozess den Differenzbetrag zurückfordert.

Die nachfolgende Tabelle gibt Anhaltspunkte für die Höhe der jeweiligen Minderung, wobei diese aufgrund der uneinheitlichen Rechtsprechung nur als grober Richtwert zu sehen ist.

A	Abflussstau	5—30 %	
	Antenne wird entfernt oder ist veraltet	0-5 %	
	Asylbewerber in der Nachbarschaft - kein Milieuschutz	0 %	
	Aufzug fällt aus, je nach Stockwerk	7,5 - 10 %	
B	Backofen defekt	2 %	
	Badewanne Abfluss defekt	2 %	
	Badewanne unbenutzbar	20 %	
	Badezimmerfliesen verschieden	5 %	
	Balkon unbenutzbar wegen streuender Katzen	15 %	
	Balkon defekt wegen Reparaturarbeiten	5 %	
	Balkontür defekt	14 %	
	Baulärm im eigenen Haus	20 -30%	
	Baulärm vom Nachbargrundstück	5-25%	
	Baugenehmigung fehlt	50 %	
	Baugenehmigung nur eingeschränkt erteilt	20 %	
	Beleidigung/Bedrohung und Lärm durch Nachbar	25 %	

D	Dach undicht	5 %
	Decke nicht tragfähig	30 %
	Diskotheek lärmt	15-30 %
	Drogenszene in der Nähe	0 %
	Dusche defekt	5-15%
E	Einrüstung des Gebäudes mit Plane	15 %
	Einrüstung des Gebäudes ohne Plane	5 %
	Einsturzgefahr Wohnzimmer wg. Wasserschaden	30 %
	Elektrizität Totalausfall	100%
	Elektrosmog (AG München)	20 %
	Elektrosmog (AG Berlin)	0 %
	Energieverbrauch wg. alter od. zu großer Heizanlage	10 %
F	Fahrstuhl fällt aus (abhängig vom Stockwerk)	7,5-10%
	Fenster undicht	5-50 %
	Fenster defekt, so dass Einbruch möglich	10 %
	Fernsehempfang entgegen Zustand bei Einzug ist der Empfang ausländischer Sender nicht mehr möglich	5 %
	Fernsehempfang schlecht	10 %
	Feuchtigkeit ständige Durchfeuchtung und Rattenbefall	100 %
	Feuchtigkeit starke Durchfeuchtung	5-93 %
	Formaldehyd Belastung	25-50 %
	Fußbodenkälte wegen mangelnder Isolierung	30 %
G	Garagentor lärmt nachts	10 %
	Geruchsbelästigung	0-12 %
	Gestank Lösungsmittel Cerectic 14	90 %
	Gestank durch Überschwemmung	80 %
	Gestank durch Frettchen	33 %
	Gestank Perchlorethylen mit Beschwerden	50 %
	Gestank Perchlorethylen 1 mg pro qm Raumluft	0 %
	Glascontainer Lärm nach 22Uhr	5-10 %
H	Haustür fehlt	15 %

	Haustür undicht	10 %
	Heizungsausfall Sommer	0 %
	Heizungsausfall (totaler) Winter	50-100 %
	Heizung unzureichend	5-30 %
	Heizung Klopfgeräusche	5-20 %
	Hellhörigkeit der Wohnung	10 %
	Hochwasser nach Überschwemmung	100 %
	Holzschutzmittel ( Lindan und PCP)	0-30%
I	Isolierung mangelhaft	0 %
K	Kakerlaken monatelanger Befall	10 %
	Kamin nicht nutzbar undicht	5-10 %
	Keller feucht	5-10 %
	Keller nicht nutzbar	5-10 %
	Kinderlärm frühmorgens und spätabends	11 %
	Kindergarten( Lärmbelästigung)	15-20 %
	Klavierspiel der Nachbarn mehr als 2h täglich, gut hörbar	20 %
	Küche unbenutzbar	50 %
	Küchenwand Schimmel	9-20 %
	Küche fehlende Heizmöglichkeit	0 %
	Küchenherd und Backofen defekt	3-5 %
L	Lärmbelästigung wg. Bauarbeiten	15-60 %
	Lärmbelästigung durch Nachbar	10-20 %
	Lärmbelästigung durch Gaststätte bis 1Uhr nachts	37%
	Lärmbelästigung Taubenhaltung	25 %
	Lärmbelästigung Waschsalon im Haus	7 %
	Lösungsmittelgeruch noch einen Monat nach Verwendung	90 %
M	Mäuse in der Küche	10 %
	Mobilfunkanlage nahe der Wohnung	0-20 %
	Müllschlucker dauerdefekt	2,5 %
N	Nachtspeicherofen Asbest	0-18 %
	Neubau noch nicht bewohnbar	100 %

	Neubau Außenanlagen nicht fertig	10 %
	Neubaufeuchtigkeit übliche	0 %
O	Oberlichter lasse sich nicht öffnen	10%
P	Parkplatz gesetzliche Mindestbreite leicht unterschritten	0 %
	Perchlorethylen starke Beschwerden vorhanden	50 %
	Perchlorethylen 1mg/m3 Raumluft	0 %
	Prostitution im gleichen Haus	10-30 %
R	Raumhöhe Kaufhaus ca.2,20m -2,30 m	50 %
	Renovierung unterlassen	20 %
S	Sanitärinstallationen defekt( Ausritt von Fäkalien)	38 %
	Sanitärinstallationen Dusche funktioniert nicht	16%
	Schadstoffbelastung im Fußboden	15 %
	Schimmelbefall	10- 80 %
	Silberfischbefall	15-20 %
	Spielplatz Lärmbelästigung	0 %
	Strom abgeschaltet	100 %
T	Tanzschule Klatschgeräusche und Vibration	20 %
	Terrasse nicht nutzbar	15 %
	Tiefgaragenzufahrt Lärm und Geruchsbelästigung	10 %
	Toilette unbenutzbar	50-80 %
	Toilettenabfluss verstopft	20-50 %
	Toilette unzureichender Wasserdruck	15 %
	Trittschalldämmung unzureichend	5-20 %
Ü	Überschwemmung Teppich mit Gestank	80 %
	Überschwemmung Wohnzimmer nicht nutzbar	50 %
W	Warmwasserversorgung Winter Totalausfall	100 %
	Warmwasserausfall	10-30 %
	Wärmetrockner Geruchsbelästigung	10 %

	Waschküchenbenutzung nicht möglich	5-20 %
	Waschmaschine defekt	5 %
	Wassereinbruch Räume können nicht Uneingeschränkt genutzt werden	40 %
	Wasserqualität rostiges Leitungswasser	10-20 %
	Wasserqualität Bleigehalt	0- 10%
	Wasserqualität Nitritgehalt überhöht	10-30%
	Wohnfläche zu gering	0 %
	Wohnungsklingel defekt	3 %
	Wohnungstür fehlende	15 %
	Wohnungstür nicht verschließbar	5 %
Z	Zugluft	10-20 %