



# Mängel in der Wohnung

**Undichte Fenster oder feuchte Wände mindern den Gebrauchswert einer Wohnung. Treten solche oder andere Mängel auf, hat der Mieter das Recht, die Miete in angemessenem Rahmen zu kürzen. Um wieviel und für wie lange, das richtet sich nach Grad und Dauer der Beeinträchtigung.**

Im Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, die Wohnung dem Mieter in einem ganz bestimmten Zustand zur Benutzung zu überlassen, und der Mieter hat ihm dafür einen bestimmten Preis, die Miete, zu zahlen. Nun kann es im Laufe der Zeit passieren, daß der Gebrauchswert der Wohnung sinkt, weil beispielsweise die Fenster undicht werden, die Heizung im Winter ausfällt oder Feuchtigkeit durch die Wände dringt. Für die Zeit, in der solch ein Mangel besteht, ist die Wohnung für den Mieter naturgemäß weniger gut zu nutzen. Daher ist es nur recht und billig, daß der Mieter dann auch seine vertraglich vereinbarte Leistung, also die Miete, senken kann. Denn die Leistungen der beiden Vertragsparteien sollen im gleichen Verhältnis zueinander stehen.

Aus dieser Überlegung folgt aber auch, daß der Mieter kein Minderungsrecht hat, wenn er den Mangel bei Vertragsabschluß schon kannte oder – hätte er sich die Wohnung sorgfältig angesehen – erkannt haben könnte (§ 539 BGB).

In diesen Fällen wird angenommen, daß der Vertrag und also auch die Festsetzung des Mietzinses für eine mit Mängeln behaftete Wohnung vereinbart worden ist. Das gilt natürlich nicht, wenn der Vermieter die Mängel arglistig verschwiegen hat.

Das Recht, die Miete zu mindern, setzt voraus, daß die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung beeinträchtigt sind. Ein Mieter kann nämlich erwarten, daß die Wohnung grundsätzlich folgende Bedingungen erfüllt:

- sämtliche Räume sind in einem Zustand, der Gefahren für die Gesundheit der Bewohner ausschließt. Das heißt: Die Wände müssen trocken, Dach und Fenster müssen dicht sein, Ungeziefer gehört natürlich ebenfalls nicht in die Wohnung.

- Die sanitären und elektrischen Leistungen müssen ordnungsgemäß zu nutzen sein. Anlaß zu Reklamationen sind also zum Beispiel: ein ständig verstopfter Abfluß, die ungenügende Leistung einer Wasserpumpe, zu schwache Steigeleitungen, funktionsgestörte Steckdosen und mangelhafte elektrische Installationen, die zu Kurzschlüssen führen.

- Wird die Wohnung mit Heizung vermietet, so muß der Vermieter auch für die ordnungsgemäße Beheizung der Wohnung geradestehen. Mängel an der Heizungsanlage oder gar unwirtschaftliche Konstruktion der Heizung befreien ihn von dieser Pflicht nicht. Dazu gehört auch eine ordnungsgemäße Wärmedämmung und einwandfrei schließende Fenster, um die Heizkosten möglichst niedrig zu halten.

- Auch Lärmstörungen braucht der Mieter sich nicht gefallen zu lassen, egal ob Mit- oder Vermieter dafür verantwortlich sind. Lärm von Garagentoren, von einer Gastwirtschaft in der Nachbarschaft oder einer Maschinenschlosserei auf dem Hof mindern den Gebrauchswert der Wohnung. Das gilt auch bei Störungen, die durch Rauch oder Leuchtreklame entstehen.

Natürlich kann ein Mieter nicht bei jeder kleinen Störung gleich Abzüge von der Miete vornehmen. Es muß sich schon um eine »nicht unerhebliche« Beein-



trächtigung handeln. Gerade bei Lärm-  
belästigungen durch Mitmieter ist  
Nachsicht geboten, etwa bei Feiern im  
Haus, die den »üblichen Umfang« nicht  
übersteigen.

Die Höhe der zulässigen Mietminde-  
rung bei einer schwerwiegenden Beein-  
trächtigung zu ermitteln, ist schwierig.

Ein Beispiel finden Sie in der Rubrik »So  
gehen Sie vor«, und weitere Hinweise  
gibt die Tabelle mit den Minderungssät-  
zen, die auf Gerichtsentscheidungen be-  
ruhen. Da jeder Mietminderungsfall et-  
was anders gelagert ist, kann unsere Ta-  
belle jedoch nur der allgemeinen Orientie-  
rierung dienen.

Eine noch so gut begründete Mietmin-  
derung hilft dem Mieter nichts, wenn der  
Vermieter sich beharrlich weigert, die re-  
klamierten Mängel zu beseitigen. Neben  
der Mietminderung gibt es jedoch noch  
zusätzliche Möglichkeiten, den Vermie-  
ter zur Durchführung von notwendigen  
Reparaturen zu zwingen:

- Der Mieter läßt auf eigene Rech-  
nung reparieren und verrechnet die Kos-  
ten mit der Miete. Das muß er einen  
Monat vorher ankündigen.
- Der Mieter läßt auf eigene Rech-  
nung reparieren und klagt die Kosten  
ein.
- Der Mieter erhebt Klage gegen den  
Vermieter, damit dieser die Reparaturen  
endlich durchführt.

Jeder dieser drei Wege bietet Vor- und  
Nachteile. Es ist daher empfehlenswert,  
zunächst Rechtsrat – beispielsweise bei  
den Verbraucherzentralen oder Mieter-  
vereinen – einzuholen, um Fehler und  
Ärger zu vermeiden.

Nach der Rechtsprechung verliert der  
Mieter sein Minderungsrecht, wenn er  
den Mangel zwar erkannt und reklami-  
ert hat, trotzdem jedoch den gesamten  
Mietzins über einen längeren Zeitraum  
gezahlt hat, ohne sich die Minderung  
ausdrücklich vorzubehalten.

Welche Risiken geht nun ein Mieter mit  
der Minderung ein? Auf keinen Fall  
kann der Vermieter kündigen, wenn die  
Minderung berechtigt ist. Ist sie indes  
unberechtigt, beispielsweise weil der  
Mieter den Schaden selbst verschuldet  
hat, oder zu hoch, weil er sich bei der Be-  
rechnung des Minderungsbetrages ver-  
kalkuliert hat, ist der Vermieter ver-  
pflichtet, seine Forderung gegen den  
Mieter einzuklagen.

Ein Kündigungsgrund liegt erst vor,  
wenn die Minderung ganz oder zum Teil  
unberechtigt ist und der nach und nach  
aufgelaufene Minderungsbetrag minde-  
stens zwei Monatsmieten ausmacht.  
Dies ist allerdings auch nur dann ein  
Kündigungsgrund, wenn der Vermieter  
nicht vorher schon die Minderung still-  
schweigend toleriert hat, sondern den  
Mieter mit akzeptablen Gründen zur  
Zahlung des vollen Mietzinses aufgefor-

dert hat. Gegen eine unberechtigte Kün-  
digung sollte sich der Mieter auf jeden  
Fall mit einem Kündigungsschutzpro-  
zeß wehren.

*Im Oktoberheft finden Sie den vierten Teil  
unserer Mietrechtserie: Mieterhöhung*

### Mietminderung: So gehen Sie vor

Sie haben beispielsweise eine 75 qm  
große 3-Zimmer-Wohnung mit Kü-  
che, Bad und Toilette. Sie bezahlen da-  
für DM 520,- Miete zuzüglich DM  
180,- Betriebs- und Heizkostenvor-  
auszahlung. Sie sind im Sommer nach  
wochenlangem Sonnenschein in die  
Wohnung eingezogen und bemerken  
erst im Herbst, daß die Außenwände  
des Schlafzimmers feucht sind. Die  
Beeinträchtigung ist so stark, daß die  
Tapete schimmelt und trotz Lüftens  
ständig ein muffiger Geruch in der  
Luft hängt, der auch auf Bettzeug und  
Kleidung übergeht. Was tun Sie?

1. Sie schreiben Ihrem Vermieter und  
schildern ihm den Zustand der Woh-  
nung. Fordern Sie ihn auf, für eine  
Trockenlegung und Isolierung der  
Wände zu sorgen. Setzen Sie ihm hier-  
für eine angemessene Frist.

2. Sie teilen ihm am besten auch gleich  
mit, daß Sie ab sofort die Miete min-  
dern werden, auch wenn Sie zu dieser  
Mitteilung nicht verpflichtet sind.

3. So ermitteln Sie den Minderungs-  
betrag: Da Sie das Schlafzimmer  
(15 qm) überhaupt nicht mehr benut-  
zen können, zahlen Sie für diesen Teil  
der Wohnung keine Miete mehr. Das  
macht zwanzig Prozent der Miete aus.

Sie mindern Ihre Miete also um 20  
Prozent, und zwar so lange, bis die  
Mängel beseitigt sind.

Sie berechnen den Minderungsbetrag  
von der Gesamtmiete, also von  
Grundmiete und Betriebs- und Heiz-  
kostenvorauszahlung. In unserem Bei-  
spiel sind 20 Prozent von 700 Mark  
DM 140,-. (Ob bei der späteren Be-  
triebskostenabrechnung Ihre Voraus-  
zahlung als in voller Höhe erbracht  
gilt, ist unter Juristen allerdings um-  
stritten. Wenn Sie ganz sicher gehen  
wollen, dann berechnen Sie den Min-  
derungsbetrag nur von der Grundmie-  
te. In unserem Beispiel sind das 104  
Mark.)

4. Ist die Miete für den Monat, in dem  
der Mangel entstanden und reklamiert  
ist, schon überwiesen, kann die anteilige  
Minderung von einer der nächsten  
Mietzahlungen abgezogen werden.  
Sie müssen dies Ihrem Vermieter ei-  
nen vollen Monat vorher schriftlich  
mitteilen (§ 552a BGB).

### Von Gerichten anerkannte Mietminderungssätze

Prozent- satz	Grund	Gericht	Aktenzeichen
100	Heizungsausfall von September bis Februar	LG Hamburg	7 O 80/74
100	Wohnung in unbewohnbarem Zustand	LG Wiesbaden	1 S 426/76
50	Tropfwasser durch eine Zimmerdecke	AG Leverkusen	23 C 471/76
30	Tropfwasser durch eine Zimmerdecke; auch wenn durch Schneesturm verursacht	AG Kiel	13 C 9/80
30	Unbenutzbarkeit des Wohnzimmers	AG Bochum	5 C 668/78
25	Ausfall der Heizungsanlage	AG Waldbröl	3 C 396/80
25	Heizung fiel % des Monats aus	LG Berlin	21 S 219/52
25	Taubenhaltung auf dem Nachbargrundstück	AG Dortmund	121 C 151/79
20	Lärm- und Geruchsbelästigung durch eine Imbißstube	AG Braunschweig	12 C 88/81
20	Schlafzimmer konnte im Februar nicht beheizt werden	LG Hannover	11 S 296/79
20	Mangelnder Schallschutz	AG Gelsenkirchen	3 C 29/75
15	34% der Wohnfläche werden nicht beheizt	AG Kerpen	3a C 398/74 3a C 409/74
10	Ausfall der Warmwasserversorgung	AG Münster	7 C 226/81
10	Keller nicht benutzbar	AG Köln	219 C 638/80
10	Oberlichter lassen sich nicht öffnen	AG Hagen	6 C 461/81

Quelle: »Mieterlexikon«, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund,  
Postfach 19 03 80, 5000 Köln 1. Preis: 14,80 DM