



## Mietminderung - Ihre Rechte als Mieter

Der Putz bröckelt von der Fassade, die Heizung fällt immer mal wieder aus, die Fenster sind undicht. Der Vermieter aber stellt sich stur und will von einer Sanierung nichts wissen? Dann haben Sie das Recht, Ihren Forderungen mit einer Mietminderung Nachdruck zu verleihen.

Statt Mietminderung: Mietkaution sparen und [Kautionschutzbrief ausstellen lassen](#).

Wohnungsmängel - der Vermieter in der Pflicht Der Vermieter ist nach § 535 I S. 2 BGB grundsätzlich dazu verpflichtet, den Gebrauch der Wohnung während des Vertragsverhältnisses zu gewährleisten. Bei einem bestehenden Fehler oder Mangel bzw. wenn vertraglich zugesicherte Eigenschaften fehlen (z.B. kein warmes Wasser) hat der Mieter das Recht die Miete (angemessen) zu mindern, wenn der Vermieter die Mängel nicht unverzüglich beseitigt. Dieses Recht ist gesetzlich verankert - eine Mietminderung muss demzufolge weder beantragt noch genehmigt und darf im Mietvertrag auch nicht ausgeschlossen oder durch Auflagen erschwert werden. Welche Mängel rechtfertigen eine Mietminderung? Mietmängel sind generell alle äußeren Umstände, die den Gebrauch, bzw. die Lebensqualität in der Wohnung beeinträchtigen. Entscheidend für eine Mietminderung ist der Zustand der Wohnung - ob der Vermieter den Schaden verursacht hat oder er für die Beseitigung des Schadens sorgen kann, spielt keine Rolle. Somit kann eine Mietminderung sowohl bei einer defekten Heizung oder Unbenutzbarkeit von Räumen (z.B. Küche, Bad), als auch bei Lärmbelästigung (z.B. durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück) oder Straßenarbeiten berechtigt sein. Voraussetzungen für eine Mietminderung Damit der Mieter berechtigt Miete einbehalten kann, müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein: Der Mangel darf nicht unerheblich sein. Eine fehlende Beleuchtung im Keller, in den aber natürliches Licht fällt, berechtigt, zum Beispiel, nicht zu einer Mietminderung. Der Vermieter muss sofort von einem innerhalb der Vertragslaufzeit auftretenden Mangel informiert werden. Ist Ihnen der Mangel bekannt und Sie zahlen weiterhin vorbehaltlos die Miete, besteht kein Recht auf Mietminderung - zumindest für den Zeitraum der versäumten Anzeigepflicht. Im Extremfall drohen sogar etwaige Schadenersatzforderungen vom Vermieter, wenn der Schaden durch Nichtbeseitigung größer wird. Dem Vermieter muss die Chance eingeräumt werden, den Schaden in einer angemessenen Zeit zu beseitigen. Der Mieter hingegen muss seinerseits dem Vermieter signalisieren, dass er in erster Linie an der Beseitigung des Mangels Interesse hat, nicht an finanziellen Vorteilen durch eine Mietminderung. Der Mieter darf den Schaden nicht selbst verursacht haben. Ist Ihr Wasserbett undicht und führt so zu feuchten Wänden, ist dies keine Rechtfertigung für eine Mietminderung. Der Schaden darf dem Mieter nicht bereits beim Einzug bekannt, bzw. bei der Wohnungsbesichtigung offensichtlich gewesen sein. Ausnahme: Der Vermieter hat die Beseitigung nachweisbar zugesichert, sich aber nicht an die Vereinbarung gehalten. Höhe der Mietminderung Die Höhe der Mietminderung richtet sich danach, ob die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung vollständig aufgehoben oder nur vermindert ist. Bei ersterem ist der Mieter von der Zahlung der Miete befreit. Komplizierter wird es, wenn lediglich eine Verminderung der Nutzbarkeit vorliegt. Dann ist die Miete angemessen herabzusetzen - was angemessen ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Betrachtet wird hierbei die Diskrepanz zwischen dem vertraglich zugesicherten und tatsächlichen Zustand der Wohnung. Kann keine Einigung zwischen dem Mieterparteien erwirkt werden, entscheidet ein Gericht über die Höhe der Mietminderung. In einem weiteren Ratgeber zum Thema

finden Sie ungefähre [Richtwerte für eine Mietminderung](#), die Sie als Orientierung nutzen können.

Wichtig: Versuchen Sie, den Schaden möglichst realistisch zu schätzen bzw. nur eine Mietminderung zu erwirken, wenn die oben genannten Punkte tatsächlich vorliegen! Bei unberechtigten (überhöhten) Mietminderungen besteht das Risiko saftiger Nachzahlungen, im schlimmsten Fall droht sogar die fristlose Kündigung, wenn der Zahlungsrückstand mehr als zwei Monatsmieten beträgt! Tipp: Nehmen Sie eine Rechtsberatung in Anspruch, bevor Sie auf eigene Faust die Miete reduzieren. Die nötige Unterstützung erhalten sie beispielsweise beim [Mieterbund](#). Eine andere Möglichkeit: Sie zahlen die Miete - nach einer schriftlichen Mitteilung an den Vermieter - zunächst unter Vorbehalt in voller Höhe weiter und informieren sich währenddessen über die Ursachen und den Umfang des Schadens. Ist eine Mietminderung berechtigt, so kann sie auch später noch rückwirkend vorgenommen werden.