

Wohnungsmängel - Wann darf die Miete gemindert werden ?

1. Mängel erkennen und anzeigen

Der Vermieter ist nach dem Gesetz verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und fehlerfreien Zustand zu überlassen und während der Mietzeit auch so zu erhalten (§ 535 ff. BGB). Wenn Mängel oder Fehler auftreten, muss der Vermieter sie beseitigen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter zu informieren, wenn Mängel vorliegen (§ 536 c BGB) und er muss ihn auffordern, Abhilfe zu schaffen. Aus Beweisgründen sollte die Mitteilung immer schriftlich erfolgen.

Solange der Mangel vorliegt, kann der Mieter Gewährleistungsrechte (z.B. Mietminderung) geltend machen (§ 536 BGB).

2. Was sind Mängel bzw. Fehler?

Ein Mangel liegt vor, wenn die Mietsache so beschaffen ist, dass der Mieter die Wohnung nicht nutzen kann, wie er es normalerweise erwarten darf.

Nicht nur Mängel, die die Wohnung selber betreffen, sondern auch Störungen von „außen“ (z.B. Baulärm von einer benachbarten Baustelle) lösen die Gewährleistungsrechte aus.

Entscheidend ist nicht, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat, sondern maßgeblich ist allein, dass ein Mangel besteht und der Mieter diesen nicht selbst verschuldet hat.

3. Modernisierung / Besonderheit energetische Modernisierung / Reparaturen im Haus

Auch bei Baumaßnahmen im oder am Haus kommt eine Mietminderung grundsätzlich in Betracht, denn diese bringen oft Lärm, Schmutz und sonstige Beeinträchtigungen mit sich.

Unerheblich ist, ob die Reparaturen notwendig sind oder der Vermieter die Modernisierung angekündigt und der Mieter dieser zugestimmt hat. Entscheidend ist allein, dass während der Bauarbeiten Wohnwertbeeinträchtigungen für den Mieter auftreten.

Achtung !

Handelt es sich jedoch um eine energetische Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB, ist die Mietminderung für die Dauer von 3 Monaten ausgeschlossen.

4. Wann und wie lange kann gemindert werden?

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu informieren, wenn im Laufe des Mietverhältnisses ein Mangel auftritt. Für die Zeit, wo der Mangel vorliegt, kann der Mieter dann die Miete entsprechend mindern. Der Mieter muss den Vermieter weder vorher fragen, noch muss die Mietminderung beantragt werden.

5. Wann ist eine Minderung ausgeschlossen?

Das Recht auf Mietpreisminderung besteht nur, wenn die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung spürbar beeinträchtigt ist. Sofern lediglich eine unerhebliche Beeinträchtigung (z.B. defekte Glühbirne im Flur) vorliegt, kann der Mieter zwar die Abstellung des Mangels verlangen, aber nicht die Miete mindern.

Kannte der Mieter den Mangel schon bei Abschluss des Vertrages oder hätte er diesen problemlos erkennen können, ist ebenfalls eine Mietminderung ausgeschlossen (§ 536 b BGB). Eine Ausnahme besteht, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Bei energetischen Modernisierungen ist die Mietminderung für die Dauer von 3 Monaten ebenfalls ausgeschlossen.

6. Anstandslose Weiterzahlung der Miete

Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf oder erkennt der Mieter diesen erst während des Mietverhältnisses und zahlt er trotzdem die volle Miete weiter, ist eine Minderung ausgeschlossen, wenn der Mieter eine Mängelanzeige unterlassen hat.

Nur wenn der Vermieter den Mangel kennt oder kennen muss, kann der Mieter auf eine Mängelanzeige verzichten, ohne seine Rechte zu verlieren.

Auch wenn der Mieter den Mangel anzeigt und sich laufend über den Mangel beschwert und vom Vermieter die Beseitigung verlangt, kann er durch eine vorbehaltlose Mietzahlung sein Minderungsrecht verlieren. Wie lange der Mieter berechtigterweise auf die Mangelbehebung vertrauen darf, kann allgemein nicht gesagt werden.

Für Wohnungsmängel, die während der Mietzeit auftreten, gilt:

- Der Mieter verliert sein Recht zur Mietminderung nicht „automatisch“ 6 Monate nach Auftreten des Mangels, wenn er die ganze Zeit über anstandslos die Miete weiter gezahlt hat.
- Auch wenn der Mieter seinen Vermieter erst nach mehr als 6 Monaten informiert, dass ein Wohnungsmangel vorliegt, kann er von diesem Zeitpunkt an noch die Miete kürzen.

- Hat der Mieter den Mangel sofort angezeigt, dann aber monatelang weiter die volle Miete gezahlt, riskiert er sein Mietminderungsrecht nicht. Er kann auch noch nach 6 Monaten oder später die Miete kürzen. (Urteil des BGH VIII ZR 274/02)

7. Minderung nach Mieterhöhung

Nach einer Mieterhöhung kann das einmal „verlorene“ Minderungsrecht (Kenntnis des Mangels/vorbehaltlose Weiterzahlung der Miete) wieder aufleben.

In der Rechtsprechung wird davon ausgegangen, dass durch eine höhere Miete die Grundlage des Mietvertrages, d.h. das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung geändert wird und deshalb nach einer Mieterhöhung dem Mieter das Minderungsrecht wieder zusteht.

8. Höhe der Minderung

Maßgeblich für die Höhe der Mietminderung ist der Umfang der Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauches der Mietsache, d.h. je stärker sich die Mängel auswirken, desto mehr darf die Miete gekürzt werden. Der Mieter muss kritisch einschätzen, wie stark die Beeinträchtigung durch den Mangel ist, denn es gibt keine exakten Festlegungen diesbezüglich. Die Miete darf nur für den Zeitraum gemindert werden, in dem der Mangel vorliegt.

Die Höhe der Mietminderung ist normalerweise nicht begrenzt, d.h. sie ist bis zu 100 % der Miete möglich. Ausnahme bildet jedoch die wieder aufgelebte Mietminderung nach einer Mieterhöhung. Hier ist die Höhe der Mietminderung auf den Mieterhöhungsbetrag begrenzt.

9. Von welcher Miete wird gemindert?

Bei der Berechnung der Mietminderung ist von der vereinbarten Brutto-Warmmiete, d.h. Grundmiete zuzüglich kalte Betriebskosten und Heizkosten, auszugehen (BGH XII ZR 225/03 und VIII ZR 347/04). Dabei ist unerheblich, ob die Betriebskosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.

10. Vertragsklauseln

Das Mietminderungsrecht des Wohnungsmieters kann nicht durch Mietvertrag ausgeschlossen werden. Vertragsklauseln und Vereinbarungen im Mietvertrag, die die gesetzlichen Rechte erschweren oder einschränken, sind null und nichtig.