

Wann und in welchem Umfang darf ich als Mieter die Miete mindern?

Jeder Mieter hat aufgrund seines Mietvertrages und den zugrundeliegenden gesetzlichen Bestimmungen das Recht, dass die Mieträume sich in einem mangelfreien Zustand befinden. Ist dies nicht der Fall, sind die Mieträume also mangelhaft, kann der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Mietzahlungen gekürzt vornehmen. Man spricht von der sogenannten Mietminderung. Dieses gesetzliche Minderungsrecht ist eine der wichtigsten Instrumente des Mieters, um seine Rechte innerhalb des Mietverhältnisses durchzusetzen und kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Wer also glaubt, dass ein Mangel in den angemieteten Wohnräumen oder gegebenenfalls dem dazugehörigen Grundstück oder der Garage vorliegt, der kann von seinem gesetzlichen Minderungsrecht Gebrauch machen. Hierbei sind aber zwingende Voraussetzungen zu beachten. Hält man sich als Mieter nicht an diese Regeln und kürzt die Miete zu Unrecht oder in unangemessener Höhe, kann dies im Falle eines gerichtlichen Verfahrens zu einer nachteiligen Kostenfolge führen.

Wichtigste Voraussetzung ist zunächst, dass überhaupt der oben bereits erwähnte Mangel tatsächlich vorliegt, der die Nutzbarkeit der Mieträume beeinträchtigt. Hierbei darf es sich nicht um einen unerheblichen Mangel handeln. Zudem darf der Mangel nicht von dem Mieter selbst verursacht worden sein. Auf der anderen Seite ist es aber auch nicht erforderlich, dass den Vermieter an dem Vorliegen des Mangels ein Verschulden trifft.

Auch bei Mängeln, die dem Mieter bereits beim Einzug bekannt waren oder ihm durch sein eigenes grobes Verschulden unbekannt geblieben sind, hat der Mieter kein Minderungsrecht.

Wenn ein Mangel nach den obigen Voraussetzungen vorliegt, kann der Mieter dennoch nicht ohne Weiteres die Kürzung der Miete vornehmen. Vielmehr muss er zuerst dem Vermieter bekannt machen, dass ein Mangel vorhanden ist und ihm die Möglichkeit einräumen, diesen Mangel binnen einer angemessenen Frist zu beheben. Des Weiteren muss sich der Mieter auf sein gesetzliches Minderungsrecht für den Fall berufen, dass der Mangel nicht innerhalb der Frist behoben wird. Erst wenn der Mangel dann nicht behoben wird, kann die Miete angemessen bis zur Behebung des Mangels gekürzt werden.

Da die Kürzung - wie gesagt - angemessen sein muss, sollte sich der Mieter vor der Minderung, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes, kundig machen, welche Minderung für seinen konkreten Fall als angemessen zu erachten ist. Hierzu gibt es eine Fülle von verschiedenen Gerichtsurteilen, wobei aber immer auch die Umstände des Einzelfalles eine Rolle spielen werden.

Ist dann der Prozentsatz für die Minderung bestimmt, ist zu berücksichtigen, dass der Bundesgerichtshof seit seiner Entscheidung aus dem Jahr 2004 (Aktenzeichen: XII ZR 225/03) die Minderung auf Basis der Bruttomiete (also Kaltmiete zzgl. Nebenkosten) berechnet.

Sollte der Vermieter auch auf die Mietminderung nicht reagieren, hat der Mieter als weiteres Druckmittel die Möglichkeit, zusätzlich zu der Minderung einen Teil der Miete zurückzubehalten. Dieser einbehaltene Anteil muss dann im Falle der Beseitigung des Mangels – im Gegensatz zu dem geminderten Teil der Miete – nachbezahlt werden.

Für den Fall der Anbahnung eines gerichtlichen Rechtsstreits muss vor allem beachtet werden, dass der Mieter die Beweislast für die rechtzeitige Mängelanzeige und den Zugang des Minderungsbegehrens trägt, sodass entsprechend darauf zu achten ist, dass dieser im Zweifel auch nachgewiesen werden kann.

Textbeitrag:

Rechtsanwältin Jessica Hartmann

Kanzlei Preidel . Burmester

Tel.: 05108/913 57 10

E-mail: ra-jhartmann@t-online.de

Internet: www.kanzlei-pb.de