

Die Rechte des Mieters bei Mängeln

Zum Thema Mietrecht

Der Vermieter ist mit Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet, dem Mieter die angemietete Wohnung in dem vereinbarten Zustand zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt ein gebrauchstauglicher Zustand regelmäßig als konkludent vereinbart. Erfolgt diese Bereitstellung nicht, steht dem Mieter neben dem Anspruch auf Herstellung der Gebrauchstauglichkeit und Ersatz entstandener Schäden, insbesondere ein Anspruch auf Minderung der Miete zu.

Das Gesetz formuliert zur Minderung in § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB, dass der Mieter während der Zeit, in der die Tauglichkeit gemindert ist, nur eine angemessene, herabgesetzte Miete zu entrichten hat. Erfasst sind dabei alle solche Gebrauchsbeeinträchtigungen, die nicht nur unerheblich sind. Eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit ist beispielhaft regelmäßig anzunehmen bei Schimmel, Ungezieferbefall, Störung der Heizung oder undichten Fenstern. In welcher Höhe die Miete herabgesetzt ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Allgemeingültige Vorgaben existieren nicht, auch wenn eine Vielzahl von Urteilen zu diesem Thema eine Orientierungshilfe bieten. Bei einer stark schimmelbelasteten Wohnung kann die Minderungsquote 100 % betragen, bei einem zugigen Fenster hingegen „nur“ 2 %. Der Bezugsbetrag der Berechnung der Minderung ist dabei die Bruttomiete, also die Miete einschließlich der geschuldeten Zahlungen auf Nebenkosten und Heizung.

Die Ursache des Mangels ist für das Minderungsrecht des Mieters grundsätzlich ohne Bedeutung - allein darf der Mieter den Mangel nicht selbst herbeigeführt haben. Bei einem Mangel, der erst während der Mietzeit auftritt, bedarf es jedoch eines Verschuldens des Vermieters oder einer an diesen gerichteten vorhergehenden Aufforderung mit Fristsetzung durch den Mieter, den Mangel zu beseitigen.

Mit der Mietminderung erhält der Mieter die Möglichkeit, den Vermieter durch wirtschaftlichen Druck zur alsbaldigen Mangelbeseitigung zu bewegen. Die Unsicherheit bei der Bestimmung der Minderungshöhe begründet für den Mieter zugleich jedoch ein Risiko: Bringt der Mieter über einen längeren Zeitraum eine übersetzte- also teilweise nicht berechnete - Minderung aus und addieren sich die übersetzten Teile der Minderungsbeträge zu einer Summe, die den Betrag von zwei Monatsmieten erreicht, so steht dem Vermieter ein Kündigungsrecht zu. Diesem Risiko kann der Mieter dadurch entgegen treten, dass er- gelingt eine Verständigung mit dem Vermieter nicht- die Mieten unter dem Vorbehalt der Teilrückforderung zahlt und alsbald eine gerichtliche Feststellung der zutreffenden Minderungshöhe beantragt, also ein Klage erhebt.

Julian Raspé
ist Rechtsanwalt
in der Kanzlei Eis & Wendt,
Sylt / Westerland, www.syltrecht.de
und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht