



Eine lauwarne Heizung im Winter ist ein erheblicher Mangel in einer Mietwohnung. Mieter dürfen sofort die Miete mindern.

Mieter müssen nicht frieren

Miete mindern. Mängel an ihrer Wohnung nehmen Mieter oft stillschweigend hin. Das ist ein Fehler. Wir erklären, was zu tun ist.

Draußen ist es kalt. Im Wohnzimmer wird es gerade mal 16 Grad warm. Da kommt Krisenstimmung auf. Was tun?

Mieter dürfen die Miete kürzen und vom Vermieter Abhilfe verlangen. Sie müssen eine unterkühlte Wohnung nicht hinnehmen, auch keine zugigen Fenster, feuchten Wände, Lärm oder Geruchsbelästigungen, sofern dadurch die Nutzung ihrer Wohnung spürbar beeinträchtigt ist.

Vermieter dürfen das Minderungsrecht im Mietvertrag nicht ausschließen. Solche Klauseln sind nichtig. Einige Punkte müssen Mieter beim Mindern aber beachten.

Ist- und Sollzustand vergleichen

Vermieter müssen Mietern die Wohnung so übergeben, dass diese die Räume vertragsgemäß nutzen können. Treten nach dem Einzug Mängel auf, muss der Vermieter sie schnellstmöglich beseitigen, egal ob er dafür verantwortlich ist oder nicht.

Oft ist jedoch strittig, ob ein Mangel vorliegt, der den Vermieter zum Handeln verpflichtet. Als Maßstab dienen dann in erster Linie der Mietvertrag und der Zustand der Räume beim Einzug.

Hat der Mieter eine Abstellkammer ohne Stromanschluss gemietet, kann er die feh-

lende Steckdose später nicht reklamieren. Mietet jemand eine Wohnung mit Einzelöfen, kann er aber verlangen, dass die Öfen im Winter warm werden.

Wohnräume, Flure, Treppen, Keller und Zugänge müssen sich in vertragsgemäßem Zustand befinden, ebenso der Fahrstuhl, die Heizung und andere technische Anlagen. Ein Mangel, der das Wohnen beeinträchtigt, kann aber auch Lärm von rücksichtslosen Nachbarn oder von einer Großbaustelle vor dem Haus sein.

Mängel immer sofort anzeigen

Vermieter sollten von Mängeln umgehend erfahren. Wird die Heizung im Winter nur lauwarm, muss der Mieter den Vermieter sogar sofort benachrichtigen. Das ist Voraussetzung für eine Minderung der Miete (siehe „Unser Rat“), aber auch wichtig, damit der Mieter nicht selbst haftbar wird.

Unser Rat

Entdeckt der Mieter beispielsweise eine feuchte Wand, die von einem Rohrbruch herrührt, muss er am Ende selbst für den Schaden mit aufkommen, wenn er das Problem nicht sofort seinem Vermieter meldet. Denn das Wasser breitet sich so vielleicht noch auf weitere Wände aus.

Nicht jeder Fehler berechtigt Mieter, ihre Zahlung zu mindern. Ausgeschlossen sind Bagatellen wie eine defekte Glühbirne in einer Lampe im Treppenhaus, Haarrisse an Decken einer Altbauwohnung.

Lastschrift nachträglich widerrufen

Liegt ein wesentlicher Mangel vor, kann der Mieter seine Zahlungen so lange mindern, bis der Vermieter den Fehler behoben hat. Fällt beispielsweise am 15. Januar die Heizung aus und läuft sie erst am 30. Januar wieder einwandfrei, kann der Mieter die Miete für den halben Januar kürzen.

Oft ist die Miete schon im Voraus bezahlt, per Lastschrift oder Dauerauftrag. Hat der Vermieter eine Einzugsermächtigung, kann der Mieter die Lastschrift für Januar nachträglich bei der Bank widerrufen. Danach überweist er die gekürzte Miete.

Eine Zahlung per Dauerauftrag kann der Mieter dagegen nicht rückgängig machen. Er kann den Minderungsbetrag aber mit künftigen Zahlungen – im Beispiel mit der Februarmiete – verrechnen.

Mieter sollten nicht zu lange warten, bevor sie aktiv werden. Schon in der Mängelanzeige sollten sie schreiben, dass sie die Miete mindern werden, zum Beispiel so: „... behalte ich mir vor, ab sofort die Miete wegen des Mangels zu mindern ...“

Tun sie das nicht und bezahlen sie wie bisher, können sie die Miete später nicht rückwirkend mindern. Das geht dann nur noch für künftige Zahlungen.

Manchmal sind Mieter mitschuldig

Feuchte Wände, Stockflecken und Schimmel führen oft zu Stress zwischen Vermieter und Mieter. Wer ist schuld daran? Hat der Mieter falsch geheizt oder gelüftet? Dann darf er die Miete nicht mindern, weil er die Mängel selbst verursacht hat. Anders ist die Lage, wenn Schäden oder Baumängel am Haus zur Feuchtigkeit geführt haben. Dann ist die Mietminderung berechtigt.

Oft kommt beides zusammen, Baumängel und falsches Lüften. In diesem Fall trägt der Mieter eine Mitschuld und muss das bei der Minderung berücksichtigen.

Eine Ausnahme gilt, wenn eine Wohnung speziell gelüftet oder beheizt werden muss und der Vermieter seinen Mieter nicht darüber aufgeklärt hat. Dann kann der Mieter nicht wissen, dass er Schäden verursacht und trägt trotz seines falschen Verhaltens keine Mitschuld (Landgericht Frankfurt/Oder, Az. 19 S 22/09). Er hat das Recht, die Miete zu mindern.

Einschränkung des Minderungsrechts

Bauarbeiten am Haus oder in der Wohnung bringen Dreck, Baulärm und andere Belastungen mit sich. Das sind oft wesentliche Mängel, die zur Minderung berechtigen.

Bisher gilt das auch für staatlich geförderte energetische Sanierungen. Doch die Bundesregierung will in solchen Fällen das Minderungsrecht in den ersten drei Monaten ausschließen, um Vermietern die Sorge vor Mieteinbußen zu nehmen. Sie hat dazu Ende 2011 einen Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt.

Mieterverbände sind empört. „Damit wird ein Grundrecht für Verbraucher im Mietrecht abgeschafft“, sagt Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB).

Noch ist offen, ob das Gesetz die parlamentarischen Hürden nimmt. Bis dahin dürfen Mieter auch bei energetischen Sanierungen ihre Zahlungen je nach Beeinträchtigung kürzen. ■

Mängelanzeige. Zeigen Sie jeden Mangel in Ihrer Mietwohnung sofort beim Vermieter an – mit Ausnahme von Bagatellen. Nur so hat dieser die Chance, seine Aufgabe zu erfüllen und Abhilfe zu schaffen. Setzen Sie ihm eine Frist, die ihm genug Zeit lässt, um den Mangel zu beheben.

Mietminderung. Sobald Sie den Mangel angezeigt haben, können Sie die Miete mindern, nicht erst, wenn die Frist zur Mängelbeseitigung abgelaufen ist. Informieren Sie den Vermieter am besten gleich mit der Mängelanzeige, um wie viel Sie die Miete mindern.

Minderungsbetrag. Je stärker sich die Mängel auswirken, desto mehr dürfen Sie die Miete kürzen. Regeln sind schwer aufzustellen. Gerichtsurteile zur Minderung (siehe Tabelle) liefern Anhaltspunkte. Mieter und Vermieter können sich auch auf einen Minderungsbetrag verständigen.

Beweise. Vor Gericht müssen Sie als Mieter Wohnungsmängel beweisen. Protokolle und Fotos sind wichtige Belege für Sie. Nachbarn und Freunde können Zeugen sein.

Finanztest Typische Mieterprobleme in der kalten Jahreszeit

Bei Kälte, Feuchtigkeit und Schimmel dürfen Mieter die Miete mindern. Die folgenden Urteile dienen als Richtschnur, wie viel sie kürzen dürfen.

Beeinträchtigung	Prozentsatz der Minderung ¹⁾	Amtsgericht (AG), Landgericht (LG), Aktenzeichen
Feuchtigkeit und Schimmel in einem Einfamilienhaus durch undichtes Dach	20	AG Hamburg, 42 C 634/76
Feuchtigkeit und Schimmel im Wohnzimmer	50	LG Hamburg, 307 S 144/07
Unklare und undichte Doppelfenster	6 (pro Fenster)	AG Köln, 152 C 1013/78
Undichtigkeit aller Fenster und damit verbundene ständige Feuchtigkeit	50	AG Leverkusen, 28 C 215/80
Feuchtigkeit im Keller	10	AG Bad Bramstedt, 5 C 44/89
Raumtemperatur von 17 bis 18 Grad	13	AG Berlin-Schöneberg, 6 C 123/81
Raumtemperatur von 15 Grad	25	AG Berlin-Neukölln, 10 C 557/84
Raumtemperatur von 18 Grad im Kinderzimmer	20	AG Oldenburg, 19 C 559/77 VII
Heizungsausfall im Winter	100	LG Hamburg, 7 O 80/74
Nicht beheizbarer offener Kamin im Wohnzimmer	5 (von Oktober bis Mai)	LG Karlsruhe, 9 S 66/87
Rauschen und Knacken in der Heizung	10	AG Hamburg, 49 C 836/86

1) Ausgangsbasis: Bruttomiete (inklusive Nebenkosten).

