



Mietminderung Rechte und Pflichten des Vermieters

Im Dezember hat eine große Tageszeitung das Thema ‚Mietminderung‘ aufgegriffen und den Mietern Tipps gegeben, mit denen diese „Miete sparen können“.

Dies gibt Anlass dazu, dieses Thema aufzugreifen.

Auch wenn in besagter Zeitung viele gerichtliche Entscheidungen angeführt wurden, muss zunächst betont werden, dass jeder Fall anders ist und deshalb als Einzelfall einer gesonderten Prüfung unterliegt und deshalb nicht schematisch eine Mietminderung festgesetzt werden kann.

Gesetzliche Grundlage

Grundlage für eine Mietminderung sind § 535 BGB und § 536 BGB.

Aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt sich, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat.

Nach § 536 Abs. 1 BGB tritt die Mietminderung kraft Gesetzes automatisch dann ein, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt. Entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat der Mieter nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Der Vermieter hat danach für Mängel einzustehen, auch wenn er diese nicht zu verantworten hat. Diese Garantiehaftung kann im Wohnraummietrecht gem. § 536 Abs. 4 BGB auch nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Mangel

Ob nun tatsächlich ein Fehler im Sinne dieser Vorschrift vorliegt, hängt zunächst von den mietvertraglichen Abreden ab, die Vermieter und Mieter zur Beschaffenheit der Mietsache im Mietvertrag vorgenommen haben.

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 23.09.2009 (Az.: VIII ZR 300/08) dazu ausgeführt, dass – soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen – der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand durch den vereinbarten Nutzungszweck bestimmt wird. Danach kann der Mieter einer Wohnung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind nach der BGH-Entscheidung besonders das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine evtl. Ortssitte zu berücksichtigen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen,

ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist jedoch nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

Haben die Parteien mietvertraglich also keine besondere Vereinbarung über den Zustand einer vermieteten Wohnung getroffen, kann auf diese allgemeinen Grundsätze zurückgegriffen werden.

Bereits aus diesen Erwägungen heraus kann z.B. nicht jede Geräuschbeeinträchtigung als Mangel bewertet werden, da die technischen Normen bei Errichtung eines Objektes in der Nachkriegszeit andere Anforderungen stellten als z.B. zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes im Jahr 2000.

Deshalb ist auch stets im Einzelfall genau zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der o.g. vom BGH entwickelten Voraussetzungen tatsächlich ein Mangel vorliegt, der die Tauglichkeit des Gebrauchs einschränkt oder sogar aufhebt.

Bereits mit Urteil vom 06.10.2004 (AZ: VIII ZR 355/03) hat der BGH eine Nachrüstpflicht des Vermieters verneint. Der Vermieter ist also grds. nicht verpflichtet, ein altes Gebäude mit veralteter Ausstattung an den heutigen Standard anzupassen, wenn dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wie zum Beispiel die Erneuerung veralteter Heizungsanlagen.

Mängelrüge

Voraussetzung dafür, dass eine Minderung der Miete nach § 536 BGB eintritt, ist jedoch, dass der Mieter gemäß § 536 c Abs. 1 BGB den Mangel, der sich im Laufe der Mietzeit zeigt, dem Vermieter gegenüber auch anzeigt.

Der Mieter verliert nämlich nach § 536 c Abs. 2 Nr. 1 BGB sein Recht auf Mietminderung, wenn er die Mängelrüge gegenüber dem Vermieter unterlässt und dadurch der Vermieter nicht in die Lage versetzt wurde, Abhilfe zu schaffen.

Allerdings ist der Mieter nicht verpflichtet, eine Mängelrüge schriftlich anzuzeigen.

Mündliche Äußerungen oder telefonische Informationen an den Vermieter genügen.

Dabei ist der Mieter verpflichtet, den Mangel konkret und detailliert anzugeben. Pauschale Behauptungen, wie z.B. der Hinweis, es würde zu Lärmbelästigungen kommen, genügen hier nicht. Vielmehr bedarf es konkreter Angaben mit Datum und Uhrzeit, anderenfalls kann der Vermieter die Mängelrüge wegen fehlender Substantiierung zurückweisen.

Mindert der Mieter dennoch die Miete, obwohl eine Mängelrüge unterblieben ist oder diese nicht konkret und detailliert erfolgt ist, kann der Vermieter ihn nicht nur auffordern, den einbehaltenen Betrag zu erstatten sondern ggf. auch weitergehende rechtliche Schritte einleiten.

Trägt dagegen der Mieter einen konkreten Mangel detailliert vor, sollte der Vermieter regelmäßig zunächst selbst eine Überprüfung vornehmen, frei nach dem Motto, ob der Mieter „aus Mücken Elefanten macht“.

Selbstverständlich steht es dem Vermieter frei, aber auch bereits bei der ersten Überprüfung einen Fachmann zu Rate zu ziehen.

Sollte tatsächlich ein Mangel vorliegen, sollte der Vermieter diesen auch umgehend beseitigen, da das Minderungsrecht des Mieters erlischt, wenn der Mangel behoben ist.

Bestehen Zweifel daran, ob der Mangel evtl. vom Mieter selbst schuldhaft verursacht wurde, sollte stets ein Fachmann hinzugezogen werden, der entsprechend eine schriftliche Stellungnahme erteilt, so dass ggf. dem Mieter die Kosten der Mängelbeseitigung in Rechnung gestellt werden können.

Minderungsquote

Ist tatsächlich ein Mangel vorhanden, richtet sich die Höhe der Mietminderung nach der Erheblichkeit der Beeinträchtigung.

Gerade hier ist es kaum möglich, aufgrund der Vielzahl der gerichtlichen Entscheidungen pauschal zu sagen, jede Feuchtigkeiterscheinung berechtige zum Beispiel bereits zu einer Mietminderung von 20 %.

Dabei muss betont werden, dass aufgrund der Entscheidung des BGH vom 06.04.2005 (Az.: XII ZR 325/03) Bemessungsgrundlage der Minderung die Bruttomiete ist.

Da die Mietminderung kein Anspruch sondern eine kraft Gesetzes eintretende Änderung der Vertragspflicht darstellt, tritt die Mietminderung automatisch ein, ohne dass sich der Mieter darauf berufen muss. Der Mieter muss also seine Absicht die Miete zu mindern, dem Vermieter vorher nicht extra mitteilen.

Tritt während des laufenden Monats ein Mangel auf, in dem der Mieter die Miete bereits im voraus geleistet hat, kann er die Mietminderung im nächsten Monat vornehmen.

Nur wenn der Mieter die Beseitigung des Mangels verweigert, indem er z.B. dem Vermieter oder dem Handwerker den Zutritt zur Wohnung verwehrt, scheidet ein Recht zur Mietminderung des Mieters aus.

Das gleiche gilt, wenn der Mieter über einen langen Zeitraum in Kenntnis des Mangels die volle Miete geleistet hat. In diesem Fall kann das Minderungsrecht verwirken.

Gerichtliche Entscheidungen zur Höhe der Mietminderung können stets nur als Orientierungshilfe dienen, da immer der Einzelfall ausschlaggebend ist.

Deshalb wenden Sie sich in solchen Fällen vertrauensvoll an Haus und Grund Düsseldorf.