

## **Vermieter aufgepasst!**

### **Checkliste Mietminderung**

Folgende Voraussetzungen müssen bei einer Mietminderung beachtet werden:

1. Es muss ein erheblicher Mangel vorliegen, der zu einer spürbaren Beeinträchtigung führt.
2. Voraussetzung für einen Sachmangel ist, dass die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist (z.B. defekte Fenster, defekte Heizung).
3. Voraussetzung für einen Rechtsmangel ist, dass ein Dritter ein Recht an dem Mietobjekt geltend macht und dadurch dem Mieter der Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise entzogen wird.
4. Zugesichert ist eine Eigenschaft, wenn der Vermieter zu erkennen gibt, dass er für ihren Bestand unbedingt eintreten will. Der Vertrag wird regelmäßig nur dann dahingehend ausgelegt werden können, wenn insoweit das Wort "Zusicherung" gebraucht wurde.
5. Der Mieter muss dem Vermieter den Mangel sofort anzeigen, wenn dieser ihn sonst nicht erkennen kann (so bei Mängeln in der Wohnung). Die Mietminderung gilt aber auch in diesem Fall ab Eintritt des Mangels.
6. Die Minderung ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel selbst verschuldet hat oder er den Mangel bei Vertragsschluss kannte.
7. Liegt ein erheblicher Mangel vor, so stehen dem Mieter neben dem Recht zur Minderung und dem Recht auf Beseitigung des Mangels folgende Rechte zu:
  - a) Selbstbeseitigungsrecht, wenn der Vermieter den Mangel nach Abmahnung und Fristsetzung nicht beseitigt hat (Ersatzvornahme),
  - b) Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich eines Teils der Miete, wenn der Vermieter den Mangel nach Abmahnung und Fristsetzung nicht beseitigt hat,
  - c) Recht zur fristlosen Kündigung in besonders schwerwiegenden Fällen (§ 569 Abs. 1 BGB),
  - d) ein Schadensersatzanspruch, wenn ihm durch den Mangel ein Schaden entstanden ist.

U. Mecke