

Welche Gründe gibt es für eine Mietminderung?



[mietrecht.com](https://www.mietrecht.com)

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Allgemein: Wann kann ein Mangel zur Mietminderung führen?.....	4
2. Mietminderungstabellen - Mietminderungsgründe in einer Liste	4
2.1 Welche Mängel sind möglich? - Beispiele	5
2.1.1 Feuchtigkeit und Schimmel	5
2.1.2 Lärmbelästigung.....	6
2.1.3 Ausfall von Strom, Heizungsanlage oder Warmwasser	6
2.2 Allgemeine Tabelle: Gründe für die Mietminderung in einer Liste	7
3. Impressum	12

Vorwort

Die **Mietminderungsgründe sind zahlreich** und es ist nahezu unmöglich, alle abzubilden. Denn wahrscheinlich gibt es so viele Gründe wie Mieter, die sich in ihrer eigenen Wohnung nicht mehr wohl fühlen. Ob **Schimmel an den Wänden, Ungeziefer auf dem Balkon** oder ein **kompletter Ausfall der Heizungsanlage**, die Gründe für eine Mietminderung sind in der Regel eine Belastung für jeden Mieter.

Dabei ist auch vor Gericht der **Einzelfall entscheidend** und so mancher Grund wurde in der ersten Instanz ablehnt und in der zweiten bestätigt. Die **individuellen Umstände sind maßgeblich**. Doch welche Gründe für eine Mietkürzung sind gerechtfertigt und welche nicht? Jeder Mieter steht bei dieser Frage vor einer Flut von Informationen und vor allem Urteilen, wobei es nicht immer leicht ist, diese zu verstehen und **auf die eigene Situation anzuwenden**.

Im folgenden Ratgeber erhalten Sie einen **kurzen Überblick über all jene Gründe, die zur Mietminderung berechtigt** haben. Außerdem erfahren Sie, was es zu beachten gilt, wenn ein Mangel in Ihrer Wohnung auftritt, den Sie zum Anlass für eine Minderung nehmen möchten. Denn grundsätzlich sollten für eine Mietminderung immer Gründe vorliegen.

1. Allgemein: Wann kann ein Mangel zur Mietminderung führen?

Wie erwähnt, sind die **Gründe für eine Mietminderung vielfältig**. Allen gemein sollte jedoch sein, dass sie einen **erheblichen Mangel in der Mietwohnung** darstellen, der die **Gebrauchstauglichkeit der Mietsache maßgeblich einschränkt**. Ist dies der Fall, **mindert sich die Miete gemäß § 536 Bürgerliches Gesetzbuch automatisch**.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass **kein Mietminderungsgrund** vorliegt, wenn **Sie als Mieter für den Schaden verantwortlich** sind. Auch **soziale- oder ortsübliche Gegebenheiten** sind von einer Mietkürzung ebenso auszuschließen wie **Beeinträchtigungen, die zum allgemeinen Lebens- oder Mierrisiko gehören**.

Ganz entscheidend ist **für eine gerechtfertigte Mietminderung**, dass der **Sachmangel eine klare Abweichung vom vereinbarten Zustand** bewirkt. Dieser kann entweder qualitativer oder quantitativer Natur sein. Bei der Quantität handelt es sich überwiegend um eine zu geringe Wohnfläche, welche die Miete mindern kann. Qualitative Sachmängel umfassen die gängigen Gründe für eine Mietminderung wie Schimmel, Warmwasser- oder Heizungsausfall sowie Lärmbelästigung oder undichte Fenster.

Wichtig!

Es liegt **KEIN Grund für eine Mietminderung** vor, wenn der **Mangel unerheblich** ist. Die Beurteilung dessen ist nicht immer leicht und es ist ratsam, sich in einem solchen Falle, an den **zurückliegenden Urteilen der Rechtsprechung** zu orientieren sowie an den sogenannten **Mietminderungstabellen**. Diese enthalten einige Informationen zu den Mängeln sowie zur **Mietminderungsquote**.

2. Mietminderungstabellen - Mietminderungsgründe in einer Liste

Sollten Sie sich unsicher sein, wann und wie Sie im Zweifelsfall, die Miete kürzen können, sind **Mietminderungstabellen** zu empfehlen. Dabei bedenken Sie jedoch, dass diese lediglich **verschiedene Einzelfälle abbilden** und **private sowie unverbindliche Listen** sind.

Eine pauschale Antwort finden Sie für den Bereich der Minderung nicht. Zudem wurde auch **noch keine allgemeingültige für alle Mietminderungsgründe geltende Tabelle vom Gesetzgeber herausgegeben.**

Wichtig!

In gerichtlichen Verhandlungen werden in den meisten Fällen **unterschiedliche Mängel und damit Gründe für eine Mietminderung gleichzeitig besprochen und vom Mieter vorgebracht.**

Das bedeutet, dass auch diesbezüglich jede **Minderungstabelle mit Vorsicht zu genießen** ist.

Es bedarf einer **umfassenden Einschätzung der eigenen Situation Ihrerseits**, um die **richtige Höhe der Mietminderung** festzulegen. Dabei sollte der **Blick in den Mietvertrag nicht vernachlässigt** werden.

2.1 Welche Mängel sind möglich? - Beispiele

Im nachstehenden Abschnitt finden Sie **diverse Gründe für eine Mietminderung**. Dabei geht es zunächst darum, aufzuzeigen, **welche Mängel eventuell auftreten könnten**. An dieser Stelle wurden die Mängel in **Kategorien zusammengefasst**, die wohl am häufigsten beanstandet werden. Denn nicht immer ist für eine Mietminderung der Grund so eindeutig.

Eine **Wechselwirkung** ist oft nicht auszuschließen. Zudem kann ein Mangel einen anderen Schaden begründen. So kann es sein, dass **feuchte Wände einen Mangel darstellen und infolge weiterer Umstände zu einer massiven Schimmelbildung** führen können. Dann muss unter anderem vor Gericht geklärt werden, was genau zur Mietminderung geführt hat und ob eine zeitnahe Eingreifen durch den Mieter oder Vermieter die Entstehung des Schimmels hätte verhindern können.

2.1.1 Feuchtigkeit und Schimmel

- Eindringen von Regenwasser durch undichtes Dach oder Fenster
- Schimmelbildung nach Einbau von Isolierglasfenstern

- Neubaufeuchtigkeit führt zur Schimmelbildung
- Risse im Mauerwerk verursachen feuchte Wände
- Wärmebrücken führen zum Schimmelbefall
- falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters (eine Mietminderung ist eher ausgeschlossen)
- feuchter Keller
- feuchte Wände führen zur Schimmelbildung an den Möbeln

2.1.2 Lärmbelästigung

- Baulärm durch benachbarte Baustelle
- Lärm durch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Haus
- zu laute Musik durch Musikanlage der Nachbarn
- lautstark streitende Nachbarn
- Störung der nächtlichen Ruhezeiten
- Klopfgeräusche im Heizkörper
- zu laute Aufzuganlage
- Gebrauch der Waschmaschine während der Nachtruhe
- Party-Musik und laute Partygäste im Hausflur
- schlechte Isolierung oder Trittschalldämmung
- Hundegebell

2.1.3 Ausfall von Strom, Heizungsanlage oder Warmwasser

- kompletter Ausfall der Heizung, besonders gravierend in den Wintermonaten
- Heizungsausfall im Schlaf- oder Kinderzimmer
- keine Wohlfühltemperaturen im Wohnzimmer möglich, weniger als 20°C
- kein Warmwasser in der Nacht
- Ausfall des Wasserboilers im Badezimmer
- genereller Ausfall der Warmwasserversorgung in der gesamten Wohnung
- rostiges Wasser
- Warmwasser kommt erst nach mehr als einer Minute aus der Leitung
- nur kaltes Duschen möglich
- vollständiger Ausfall der Stromversorgung
- mehrere Steckdosen funktionieren nicht
- defekte Lichtschalter

2.2 Allgemeine Tabelle: Gründe für die Mietminderung in einer Liste

Im Folgenden finden Sie eine Mietminderungstabelle mit **einer Auswahl an verschiedenen Mängeln**, dem **jeweiligen Gerichtsurteil** und der **bestätigten Minderungsquote in absteigender Form**.

Bitte beachten Sie, dass die **Gründe für eine Mietminderung immer individuell zu betrachten** sind. Die Höhe der Minderung in der folgenden Liste soll Ihnen lediglich **zur Orientierung** dienen.

Mangel	Höhe	Urteil
Vermieter händigt Schlüssel nicht aus (Wohnungstür)	100%	OLG Düsseldorf ZMR 2005, 710
erhebliche Durchfeuchtung von Küche, Wohn- und Schlafzimmer, modriger Geruch und Schimmelpilzbefall	80%	LG Berlin GE 1991, 625
aufsteigende Feuchtigkeit in gesamter Wohnung	60%	AG Bad Vilbel Az. 3 b C 52/96
Heizungsausfall im Sommer (13° bis 17,5°C Außentemperatur)	50%	AG Waldbröl WuM 1981, 8
Gerüst vor Dachgeschosswohnung, inkl. Dacharbeiten	50%	BGH Urteil vom 12.12.2012, Az. VIII ZR 181/12
Durchfeuchtung von Wänden und Teppichboden in einem Ein-Zimmer-Appartement	50%	LG Dresden Az. 4 S 0151/02
erhebliche Feuchtigkeitsbildung nach Fenstermodernisierung ohne Hinweis auf geändertes Raumklima durch den Vermieter	42%	LG Lübeck, Urteil vom 09.01.1990 - 14, 60/89

Mangel	Höhe	Urteil
Wassereinbruch - während eines Monats uneingeschränkte Nutzung der gewerblichen Räume nicht möglich	40%	LG München I, Urteil vom 13.11.1985 - 15 S 11147/85
Tropfwasser von der Zimmerdecke mit Durchfeuchtung des Teppichs	30 bis 50%	AG Leverkusen WuM 1980,163 / AG Kiel: WuM 1980, 235
Feuchtigkeit und Schimmelpilzbefall infolge von Rissen in der Wand	30%	LG Hamburg ZMR 2004, 41
Feuchtigkeit und Schimmelbefall von 8 Zimmern in einem Einfamilienhaus aufgrund undichter Fenster	30%	AG Hamburg, Urteil vom 09.01.1979 - 42 C 634/76, WM 1979, 103
Schimmel und Feuchtigkeit in der Küche	30%	LG Karlsruhe, Urteil vom 14.07.1998 - 8 O 208/98
unzureichende Beheizung mit einer Raumtemperatur von 15°C	25%	AG Berlin-Neukölln, Az. 10 C 557/84
Durchfeuchtung der Fensterfront und Teile der Decke im Wohn- und Schlafzimmer durch eindringende Feuchtigkeit über das Dach	25%	Mietminderung VG Berlin GE 1984, 183
Wasserschäden an Wohnzimmerdecke und an Wänden mit optischer Beeinträchtigung	25%	AG Aachen, Urteil vom 05.04.1973 - 15 C 417/71, WM 1974, S. 44
Wohnung kann nicht abgeschlossen werden und eine Trennwand zum Hausflur fehlt	25%	LG Düsseldorf WuM 1973, 187
Wärmeverlust aufgrund einer mangelnden Dachisolierung (in Dachgeschosswohnungen ist ein Wärmeverlust von 20% normal, darüber	25%	LG Frankfurt WuM 1987, 119

Mangel	Höhe	Urteil
hinaus ein Mangel)		
eindringende Feuchtigkeit in Wohn- und Schlafzimmer durch das Dach	25%	Mietminderung VG Berlin GE 1984, 183
10. Etage + Fahrstuhl ausfall (16 Tage)	20%	AG Berlin-Mitte, Urteil vom 19.4.2007, 10 C 24/07
Baulärm durch Sanierungsmaßnahmen im Nebenhaus	20%	KG Berlin NZM 2000, 40
Regenwasser dringt durch Dachhaut eines Flachdachs ein	20%	OLG Düsseldorf DWW 2001, 270
Gerüst und Bauarbeiten am Haus	20%	AG Wiesbaden Urteil vom 25.06.2012, Az. 93 C 2696/11
6. Etage + Fahrstuhl ausfall (16 Tage)	15%	AG Berlin-Mitte, Urteil vom 19.4.2007, 10 C 24/07
Einrüstung mit Plastikfolie - Verdunkelung der Wohnung	15%	AG Mainz Urteil vom 28.11.1996, Az 10 C 49/96
Großbaustelle, zum Teil nachts	12%	AG Hamburg ZMR 2003, 746
Heizverlust von 60%	10 bis 15%	OLG Düsseldorf WuM 1984, 54
Stemmarbeiten im Gebäude	10%	AG Köln, Urteil vom 26.10.1982 - 212 C 210/82
4. Etage + Fahrstuhl ausfall	10%	AG Charlottenburg, Urteil vom 15.12.1989, Az. 2 C 484/89
Feuchtigkeit im Neubau, neu verputzt	10%	LG Lübeck WuM 1988, 351

Mangel	Höhe	Urteil
Ausfall von Gegensprech- und Klingelanlage	10%	AG Rostock, Urteil vom 30.09.1998, Az. 41 C 183/98
Thermostatventile sind fehlerhaft	8%	LG Berlin ZMR 2003, 487
5. Etage + Fahrstuhl ausfall	7,5%	AG Bremen, Urteil vom 04.12.1986, Az. 10 C 300/86
Lärm und Staub durch Abriss sowie Neubau auf einem Nachbargrundstück	6%	LG Frankfurt ZMR 2007, 699
Haustür kann nicht abgeschlossen werden	5%	AG Köln WM 1978, 126
defekte Klingel- und Gegensprechanlage im Dachgeschoss	5%	LG Dessau-Roßlau, Beschluss vom 31.01.2012 - Az. 1 T 16/12
defekte Sprech- und Schließanlage der Haustür	5%	LG Berlin, Urteil vom 13.10.1980, Az. 61 S 171/80
defekte Klingelanlage	5%	LG Berlin, Urteil vom 14.09.2006, Az. 62 S 90/06
Einrüstung - wenig Licht und Beeinträchtigung der Lüftung	5%	LG Berlin Urteil vom 12.04.1994, Az. 63 S 439/93
feuchter Keller	5%	AG Düren WuM 1983, 30
2. Etage + Fahrstuhl ausfall wegen Bauarbeiten	3%	AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 15.01.2014, Az. 2 C 207/13
defekte Haustür	3%	AG Berlin-Neukölln MM 1988, 151
Besucher über die Gegensprechanlage nicht zu	3%	LG Berlin, Urteil vom

Mangel	Höhe	Urteil
hören		18.11.2004, Az. 67 S 173/07
Durchfeuchtungsschäden aufgrund eines undichten Dachs	2%	LG Hannover, Urteil vom 15.04.1994, Az. 9 S 211/93
sichtbare Wasserflecken in der Wohnung	2%	LG Hannover WuM 1994, 463
einfache Türbeschläge anstelle von Sicherheitsbeschlägen	0%	LG Freiburg WM 1988, 263
Baugerüst - Verdunkelung der Küche und Speisekammer	0%	LG Berlin Urteil vom 05.10.2006, Az. 63 S 194/06
Haustür in der Nacht nicht abgeschlossen	0%	LG Berlin, Urteil vom 21.04.2008, Az. 63 S 210/07

Impressum

Unter diesem Link gelangen Sie zu unserem Impressum: [Impressum](#)

Bildnachweis: [istockphoto.com/Kuzma](https://www.istockphoto.com/Kuzma)

bereitgestellt von: [mietrecht.com](https://www.mietrecht.com)

