

## Trotz Mangels: Wann der Mieter dennoch nicht mindern darf

Das wohl häufigste Ärgernis in der Vermietungspraxis sind Mängelrügen des Mieters. Dies gilt umso mehr, weil die Mietminderung von der Bruttomiete zu berechnen ist. Für Sie als Vermieter ist es deshalb besonders wichtig zu wissen, in welchen Fällen dem Mieter sein Recht auf Mietminderung versagt ist - und zwar obwohl ein Mangel tatsächlich besteht.

### Ausschluss der Minderung

Zunächst: Vermieten Sie Wohnraum, können Sie das Recht des Mieters zur Minderung der Miete nicht vertraglich ausschließen. Bei der Vermietung von Gewerberaum jedoch ist dies möglich - und oftmals auch zweckmäßig.

Zwei Grenzen sind Ihnen als Vermieter jedoch dabei gezogen: Einmal kann das Minderungsrecht nicht für Mängel ausgeschlossen werden, die dem Mieter arglistig verschwiegen wurden. Zum anderen wäre auch bei der Gewerberaummiete eine Vereinbarung unzulässig, nach der dem Mieter die Möglichkeit genommen würde, wegen irrtümlich zu viel gezahlter Miete die weitere Mietzahlung später kürzen zu können.

### Vertragsgemäßer Zustand

Als Vermieter schulden Sie Ihrem Mieter die Mieträume in vertragsgemäßigem Zustand. Wollen Sie einer Minderung wegen tatsächlich vorhandener Mängel wirksam vorbe-

beauftragter Handwerker versucht hat, einen Mangel selbst zu beseitigen, wodurch sich der Schaden aber noch vergrößert hat

### Unterlassene Mängelanzeige

Entsteht im Laufe der Mietzeit ein Mangel, ist der Mieter zur unverzüglichen Anzeige verpflichtet. Dies macht Sinn, da Sie als Vermieter nicht fortlaufend den Zustand der Mieträume prüfen können und dürfen.

Unterlässt es der Mieter, Ihnen von einem Mietmangel Kenntnis zu geben, so hat dies für ihn Folgen. Zum einen darf der Mieter wegen eines nicht angezeigten Mangels die Miete nicht kürzen, da Sie als Vermieter unbedingt die Gelegenheit erhalten müssen, den Mangel zu beseitigen, etwa eine erforderliche Reparatur vornehmen zu lassen.

Zum anderen berechtigt Sie die unterlassene Mängelanzeige zum Schadensersatz für den Fall, dass sich der Mangel verschlimmert bzw. vergrößert. Wird beispielsweise die Dachausbesserung aufwendiger, weil sie später erfolgt, als dies bei unverzüglicher Mitteilung des Mieters über die insoweit gegebene Undichtigkeit gegeben wäre, haftet er Ihnen für die dadurch bedingten Mehrkosten.

### Unerhebliche Mängel

Nur erhebliche Mängel können den Mieter zur Minderung berechtigen. Wann ein nur unerheblicher Mangel vorliegt, ist freilich im-



**SERVICE GMBH**  
persönlich kompetent bewährt

**Immobilien**

muss der Mangel schriftlich dokumentiert werden. Geschieht dies nicht und bezieht der Mieter die Mieträume „vorbehaltlos“, so kann er wegen der ihm bekannten Mängel nicht mehr die Miete mindern.

### Vorbehaltlose Mietzahlung

Bis zur Mietrechtsreform galt, dass ein Mieter sein Minderungsrecht verlor, wenn er die Miete trotz der Kenntnis des Mangels über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten in voller Höhe zahlte. Das bedeutet, dass Minderungsrechte des Mieters erloschen waren, soweit sie sich auf Mietmängel bezogen, die vor diesem Zeitpunkt entstanden waren.

Mit der Mietrechtsreform hat sich diese Rechtslage jedoch geändert. Jetzt ist davon auszugehen, dass ein Mieter sein Recht zur



Fotos: Peter K. Bielagk

gen, sollten etwaige Mängel im Mietvertrag genau angegeben werden.

Bestätigt der Mieter sodann durch seine Unterschrift, dass er die Wohnung als in vertragsgemäßigem Zustand akzeptiert, ist sein Recht auf Mietminderung später ausgeschlossen.

### Selbstverschuldung

Ganz klar: Hat der Mieter oder sein Mitbewohner bzw. sein Gast den Mangel selbst verschuldet, zum Beispiel in betrunkenem Zustand eine Scheibe zerstört, darf der Mieter hierauf gestützt nicht mindern. In einem solchen Fall ist freilich auch er allein für die Behebung des Schadens verantwortlich. Dies gilt ebenso, wenn der Mieter oder ein von ihm

mer eine Frage des Einzelfalls. Immer ist entscheidend, ob durch den Mangel der Mietgebrauch eingeschränkt ist. Ein nur unerheblicher Mangel liegt in aller Regel bei kleineren optischen Beeinträchtigungen oder bei nur sehr kurzzeitigen Defekten vor.

Wichtig: Für das Mietminderungsrecht des Mieters ist es ohne jede Bedeutung, ob der Vermieter den Mangel verschuldet hat.

### Bekannte Mängel

Gesetzlich ausgeschlossen ist das Recht zur Minderung bei Mängeln, die schon vor Beginn des Mietverhältnisses vorhanden und dem Mieter auch bekannt waren. Will sich der Mieter seine Rechte auf Mietminderung sichern, muss er sich dies vorbehalten. Hierzu

Mietminderung erst ab einer vorbehaltlosen Mietzahlung von mehr als einem Jahr in der Regel verwirkt haben wird. Innerhalb dieses Zeitraums kann der Vermieter also nicht darauf vertrauen, dass der seine volle Miete zahlende Mieter auf sein bestehendes Mietminderungsrecht verzichtet hat. Deshalb wäre es dem Mieter in einem solchen Fall also möglich, die zuviel gezahlte Miete von dem Vermieter noch zurückzufordern.

Eine Übersicht, welche Mietminderung bei Wohnungsmängeln angemessen ist, kann unter der E-Mail-Adresse [bielagk@pkb-service.de](mailto:bielagk@pkb-service.de) oder per Fax unter 03544/3523 angefordert werden.

Peter K. Bielagk