

Rechtsanwältin gibt Heizungs-Tipps am Immobilien-Telefon: So setzen Sie beim Vermieter angenehmere Raumtemperaturen durch

# Nur 18 Grad im Wohnzimmer: Mieter darf seine Miete kürzen

Als das „Immobilien-Telefon“ zum Thema Mietminderung geplant wurde, waren sich die Redaktion und Sabine Degen einig: „Bei den milden Temperaturen des Dezember wird es wohl kaum um Heizungsfragen gehen.“ Denkstel! Trotz herbstlich milder „Wintertemperaturen“ haben offensichtlich viele Berliner Mietshäuser doch Probleme mit der Wärmespendeanlage. Die Expertin, Rechtsanwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), kam ins Schwitzen angesichts der vielen Fragen frierender Anrufer.

*Ist es zulässig, dass die Heizung immer nachts von 23 bis 5 Uhr ganz ausgeschaltet ist? Kann ich da meine Miete mindern?*  
Ganz ausschalten ist wohl nicht in Ordnung. Es ist zwar durchaus üblich und zulässig, die Temperaturen nachts herunterzufahren, aber eine Mindesttemperatur von etwa 17 bis 18 Grad Celsius muss immer garantiert sein – sonst liegt ein Mangel vor, der zur Mietminderung berechtigt.

*17 bis 18 Grad? Dann ist mir das Bad aber noch zu kalt. Ich bin nämlich krank und muss nachts wenigstens dreimal in diesen Raum, der derzeit auf nur 18 Grad kommt.*  
Da muss ich Ihnen aber leider sagen, dass dies für zentral gesteuerte Heizanlagen ganz nor-

mal ist – es sei denn, in Ihrem Mietvertrag wäre Ihnen eine andere Temperatur für die Nachtstunden zugesagt worden. Nur in diesem Falle könnten Sie Ihre Miete mindern.

*Schade. Noch eine Frage zur Tagestemperatur: Was ist, wenn ich es bei mir gern wärmer hätte als 20 oder 22 Grad?*  
Einen Anspruch auf höhere Tagestemperaturen als 20 Grad im Wohnzimmer oder 22 Grad im Bad haben Sie nicht. Sie könnten höchstens Ihren Vermieter darum bitten, die Heizung höher einzustellen. Allerdings führt dies natürlich auch dazu, dass jedes Grad mehr rund sechs Prozent mehr Gas- oder Heizölverbrauch und damit höhere Heizkosten bedeutet. Ob da der Vermieter und die anderen Mieter mitspielen...

Nur Gasetagenheizungen können Sie so individuell regeln, dass jeder seinen eigenen Verbrauch bestimmen kann. Wenn Sie keine solche Heizung haben, könnten Sie sich höchstens einen Heizstrahler besorgen und etwas zuheizen.

*Das Dumme mit solch einem Extra-Gerät ist doch aber, dass die Verdunstungsröhrchen am normalen Heizkörper diese Extra-Wärme auch anzeigen – und dann zahle ich dafür doppelt.*  
Sicher, das kann passieren – aber eine andere Möglichkeit haben Sie leider nicht. Oder Sie

suchen sich eine neue Wohnung, die mit einer Gasetagenheizung ausgestattet ist.

*Wenn es allgemein anerkannt ist, dass ein Wohnzimmer 20 bis 22 Grad Zimmertemperatur erreichen soll, dann ist unser Wohnraum selbst bei den milden Außentemperaturen dieses Winters selten mehr als 20,5 Grad warm, gemessen in einem Meter Höhe in der Raummitte. Wir empfinden dies als zu kalt, um gemütlich auf der Couch sitzen zu können. Die Heizkörper selbst sind nur lauwarm, auch deren Zulauftemperatur ist nur warm, aber bisher nie heiß gewesen. Ein Wartungsmonteur konnte an dem Zustand nichts ändern, die Hausgesellschaft wurde zweimal schriftlich aufgefordert, etwas zu verändern – ohne Erfolg. Kann ich die Miete kürzen, und in welcher Höhe? Ab welchem Zeitpunkt dürfte ich das? Die erste Beschwerde ist aus November 2006.*

Nun, 20,5 Grad Celsius reichen im Prinzip aus. Ein Mangel liegt also nicht vor. Sollte es bei niedrigeren Außentemperaturen aber unmöglich werden, diese Gradzahl zu erreichen und herrschen nur noch beispielsweise 19 Grad Celsius, besteht ein Minderungsanspruch von zehn bis 15 Prozent.

Eine Kürzung kann rückwirkend ab November vorgenommen werden, da ab dem Zeitpunkt der Beeinträchtigung nur die gekürzte Miete zu ent-



richten ist. Bei ein bis zwei Monaten vorbehaltloser Zahlung der vollen Miete besteht noch keine Gefahr der Verwirkung, wenn Sie zunächst abwarten, ob der Mangel behoben wird und ob Sie die Angelegenheit vielleicht ohne Minderung hingenommen hätten. Wenn wie in Ihrem Fall nichts passiert, nehmen Sie das Kürzungsrecht in Anspruch, was innerhalb dieser Zeitschiene auch noch möglich ist. Länger zu

warten, wäre aber problematisch.

*Muss ein Flur ab einer bestimmten Fläche beheizbar sein in einem 2006 sanierten Haus?*  
Nein.

*In Wohnräumen müssen 20 bis 22 Grad erreicht werden. Was aber, wenn es umgekehrt ist: Wir haben Tag und Nacht bei ständig geschlossenen Thermostatventilen konstant 23,2 Grad in der Parterrewohnung. Versuche einer Fachfirma, halbwegs normale Temperaturen einzustellen, änderten nichts. Nach Meinung der Heizungsfachleute besteht keine Chance, den (einzigen!) Thermostat herunter zu regeln, da sonst im 3. Stock keine Mindesttemperaturen erreicht würde. Die eingebaute Einrohrheizung lasse keine andere Regelmöglichkeit zu. Um halb-*

*wegs gesund zu schlafen, lüften wir im Schlafzimmer nachts durchgehend. Dass Heizölverbrauch und Heizkosten krass überhöht sind, brauche ich wohl nicht zu erläutern. Mietminderung ja oder nein?*  
Auch zu hohe Temperaturen können einen Mangel darstellen. Es besteht hier der Verdacht, dass es sich um eine unwirtschaftliche Heizungsanlage handelt, sodass eine Mietminderung von fünf bis zehn Prozent gerechtfertigt erscheint.

*Ich lebe in einer Altbauwohnung*

## KAUM SCHLAF WEGEN VIEL ZU LAUTER HEIZUNG

Pumpe Heizungen können auch andere Probleme als die Temperatur haben, wie diese Leser-Telefonfrage zeigt: „Bei uns hört man in allen Heizkörpern sehr starke Pumpengeräusche – auch nachts, so dass wir schlecht schlafen. Trotz diverser Beanstandungen (seit drei Jahren) und trotz versuchter Reparaturen blieb der Erfolg aus. Kann ich eine Mietminderung beantragen? In welcher Höhe?“

*Verwirrt* „Bei starken Klopf- und Pumpengeräuschen sind zehn bis 15 Prozent Minderung gerechtfertigt“, weiß Sabine Degen. Aber: „In Ihrem Fall haben Sie Ihren Minderungsanspruch verwirkt, da Sie über drei Jahre hinweg vorbehaltlos die Miete gezahlt und damit den Mangel hingenommen haben.“ tr

*(1918) mit komplizierter Heizungsführung. Die durch meine Wohnung laufenden Heizrohre sind mit der Nachbarwohnung verbunden. Da diese Nachbar-Mieter selten zu Hause sind, haben sie ihre Heizung gedrosselt oder abgestellt. Unser angrenzendes Zimmer erbringt dadurch keine volle, vorgeschriebene Heizleistung. Seit Oktober 2006 habe ich mehrere Aufforderungen gesandt, die Heizung in Ordnung zu bringen. Weil nichts passiert ist, habe ich im Dezember 2006 eine Mietminderung von 25 Prozent geltend gemacht. Der Vermietersagt, er könne nichts machen, weil unserer Nachbarn weg sind und er deren Wohnung nicht betreten kann. Außerdem hätten wir im Moment ja keinen Frost, deshalb müsse die Heizleistung reichen. Die Heizung meines Zimmers aber schafft bei Stellung „5“ höchstens 18 Grad. Was soll ich tun? 18 Grad Celsius sind in einem Wohnraum zu wenig, sodass ein Mangel vorliegt, der Sie zu einer Minderung von zehn Prozent berechtigt.*

Außerdem kann der Vermieter im Notfall auch Räume öffnen lassen, wenn der Mieter für diese Fälle keine Schlüssel hinterlegt hat. Wenn die Heizungsanlage defekt ist, ist dies ein Notfall, der die Instandsetzung erforderlich macht.

*Fortsetzung folgt am kommenden Mittwoch auf der Immobilien-Seite der Berliner Morgenpost tr*

Leser schildern Probleme mit Lastwagen, Rammarbeiten und Dreck. Anwältin gibt Tipps für angemessene Reaktion

# Miete richtig mindern bei Baulärm

Die Ergebnisse des  
77. Immobilien-Telefons:  
Thema Mietminderung

Manche Anrufer wurden am „Immobilien-Telefon“ richtig laut – nicht weil sie unzufrieden mit der Auskunft der Mietrechts-Expertin waren, sondern weil sie mit ihren Fragen den Baulärm rund um ihre Wohnung übertönen mussten. Auch das Thema „Umbau, Lärm, Dreck“ war einer der Schwerpunkte der Telefonaktion zur Mietminderung, bei der Rechtsanwältin Sabine Degen vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) die Antworten gab:

*Hier in der Nachbarschaft haben große Bauarbeiten begonnen. Ich kann auch jetzt nicht lange mit Ihnen telefonieren, sondern muss – wie jeden Werktag – meine Wohnung für einen halben Tag verlassen, weil gleich wieder Rammarbeiten beginnen und man es gar*

*nicht mehr aushalten kann. Kann ich meine Miete mindern?*

Eine Gegenfrage: War bei Ihrem Einzug schon absehbar, dass es dort große Baumaßnahmen geben wird? Denn man kann nicht mindern, wenn man den Mangel vorher kannte.

*Nein, ich wohne hier schon seit mehr als 30 Jahren.*

Wenn die zulässigen Dezibelwerte überschritten sind, können Sie die Miete mindern.

*Ich wohne im Erdgeschoss, und direkt neben meiner Außenwand fahren große Lastwagen vorbei.*

Um 20 bis 30 Prozent könnten Sie die Miete bestimmt mindern. Übrigens: Ihr Vermieter kann sich dort an den Bauherrn halten und sich die geminderte Miete zurückholen.

*Die Wohnung über uns soll saniert werden; die Hausverwaltung hat per Aushang um Verständnis für den Lärm gebeten. Nun haben wir aber gerade ein*

*Kind bekommen und sind viel daheim, sodass Lärm sehr nervig ist. Sollten wir mitteilen, dass wir uns bei zu starkem Lärm eine Mietminderung vorbehalten? Wie viel?*

Sicher können Sie die Miete mindern, ich gehe mal von etwa 30 Prozent der Bruttomiete aus, je nach Beeinträchtigung und Umfang der Arbeiten. Dabei gelten allgemeine Werte – Ihre besondere Lage (Baby) wird nicht extra berücksichtigt.

*Viele Mieter haben wegen großer Abriss- und Neubauarbeiten Lärmprotokolle geführt und dem Vermieter vorgelegt. Er erklärte sich mit zehn Prozent Kürzung von der Kaltmiete einverstanden, was allen zu gering scheint. Sechs Monate konnte ich Balkon und angrenzende Zimmer nicht nutzen und habe 15 Prozent von der Warmmiete abgezogen. Der Vermieter erkennt das nicht an.*

Mit dem Abzug von der Warmmiete statt von der Kaltmiete liegen Sie richtig; auch mit der höheren Quote sollten Sie noch auf

der sicheren Seite sein. Ansonsten benötigen Sie vom Vermieter keine „Anerkennung“ Ihres Abzugs. Entweder er akzeptiert dies, was er nicht mitteilen muss – oder er muss Sie wegen Zahlungsrückstands verklagen.

*Während längerer Modernisierungsarbeiten zweier Wohnblöcke mindert sich mein Wohnwert durch Lärm, Dreck, Verdunkelung (Gerüst) immer mehr. Meine Wohnung muss mehrmals für Aufmaß, Einbauten und Abnahmen betreten werden. Wie umfassend und wie lange kann eine Mietminderung sein?*

Eine Mietminderung können Sie nach Ankündigung für den Modernisierungs-Zeitraum in Anspruch nehmen. Mindern Sie also auch ab jetzt und zahlen Sie wieder die normale Miete nach Ende der Arbeiten. Um wie viel? Ohne die Beeinträchtigung bis ins Detail einschätzen zu können, würde ich dies per Ferndiagnose auf zehn bis 20 Prozent taxieren. Dass jemand

Ihre Wohnung, auch mehrmals, betreten muss, hat als „Minderungsfaktor“ keine Bedeutung.

*Seit Monaten höre ich in meiner Parterre-Wohnung einen unangenehmen Dauerton von 22 bis 6 Uhr, den Verursacher im Haus kann ich nicht finden. Über mir befinden sich Zahnarztpraxen, die angeblich nachts die Kompressoren ausschalten. Meine Vermieterin weiß nicht weiter. Was nützt mir eine Mietminderung (in welcher Höhe)? Die Ursachenbeseitigung wäre mir lieber.*

## WEGEN BAUARBEITEN BLEIBEN DIE KUNDEN AUS

**Gewerbe** Unter Baulärm leiden auch „gewerbliche“ Mieter – samt ihrer Kundschaft. Auch diese Frage musste Sabine Degen beantworten:

**Frage** „Meine gemietete Praxis leidet darunter, dass wegen Bauarbeiten auf der Straße keine Parkplätze für Patienten mehr vorhanden sind und vor dem Eingang viele große Kabel liegen. Ist das ein Fall von Mietminderung?“

Natürlich können Sie nach entsprechender Ankündigung die Miete mindern, aber um nicht mehr als fünf bis zehn Prozent.

Sie haben schon Recht mit Ihrer Fragestellung am Ende: Eine Garantie ist das nicht. Ein Vermieter kann sich im Falle einer Mietminderung auch auf diesen Standpunkt stellen: „Ich akzeptiere die Mietminderung und unternehme gar nichts.“ Der Normalfall aber dürfte das wohl nicht sein.

Fortsetzung am Samstag tr

**Antwort** „Bei Parkplätzen auf öffentlichem Straßenland zweifle ich, ob diese Ihnen vom Vermieter verbindlich zugesichert wurden“, meint die BBU-Rechtsanwältin.

Dass Patienten wegen der Kabel vor der Haustür ausbleiben, „kann eventuell zu einem – allerdings nur ganz geringen – Mietminderungs-Potenzial führen“. Bei Gewerbemietverträgen sei ein Minderungsanspruch oft auch vertraglich ausgeschlossen. tr

Rechtsanwältin gibt viele Ratschläge am Immobilien-Telefon der Berliner Morgenpost

# Was man bei der Mietkürzung beachten muss

Die Ergebnisse des  
77. Immobilien-Telefons:  
Thema Mietminderung

Sabine Degen wählte sich fast die Finger wund. Beim „Immobilien-Telefon“ mit der Rechtsanwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) kamen viele Anrufer nicht durch – aber dafür wurden sie von der Expertin zurückgerufen. Schließlich hatten viele Morgenpost-Leser Fragen zum Thema Mietminderung – auch ganz allgemeine:

*Gibt es rechtlich gesehen so etwas wie ein Standard-Verfahren bei einer Mietminderung, damit man nichts falsch machen kann?*  
Erstens müssen Sie dem Vermieter immer eine Mängelanzeige erstatten, schriftlich oder mündlich (§ 536c BGB). Nur so erfährt er, dass in Ihrer Wohnung etwas nicht funktioniert.

Dabei können Sie auch gleich eine Frist zur Mängelbeseitigung setzen. Dies hilft, falls Sie später vorhaben, den Mangel auf eigene Kosten (etwa per Handwerker) zu beseitigen und sich die Kosten vom Vermieter erstatten zu lassen. Dazu nämlich muss eine vom Mieter gesetzte – angemessene – Frist erfolglos abgelaufen sein. Wenn Sie dies nicht im Sinn haben, reicht auch die einfache Beschreibung des Mangels oder Defekts in der Wohnung.

Zweiter Schritt: Bei der nächsten Mietzahlung mindern Sie Ihre Miete – aber nur für die Zeit ab Mängelanzeige. Und Sie müssen die Minderung nach Ende des Mangels sofort wieder einstellen oder umgehend ausgleichen, falls Sie die Miete für den nächsten Monat schon überwiesen haben.

*Was kann ein Vermieter bei Mietminderungen unternehmen?*

Er könnte entweder akzeptieren, dass Sie ein Recht zur Minderung haben – dann macht er gar nichts. Oder er schickt Ihnen eine Mahnung und erhebt Zahlungsklage vor dem Zivilgericht. Dann entscheidet der Richter, ob der Mieter ein Mietminderungsrecht hatte: Lag ein erheblicher Mangel wirklich vor? Wurde mit dem richtigen Minderungssatz gearbeitet?

*Kann mich der Vermieter fristlos rauswerfen, wenn ich mit mehreren Minderungsbeträgen irgendwann die kritische Zahlungsrückstands-Grenze von zwei Monatsmieten erreiche?*

Theoretisch schon, aber vor solch einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs müssen Sie keine Angst haben. Zwar ist es so, dass diese bei mehr als zwei Monatsmieten Rückstand grundsätzlich möglich ist. In der Regel wird der Vermieter aber eher auf Zahlung klagen, weil er so überprüfen lassen kann, ob die Minderungsquote gerechtfertigt ist.

## ÜBERZOGENE MIETMINDERUNG KANN ÄRGER EINBRINGEN

**Richtig kürzen** Dass man die Miete aus berechtigtem Grunde mindern darf, ist eine Sache – eine andere ist, dass man bei der Kürzung der Miete wegen eines Wohnungsmangels sich nicht vergreift. Wer sich über einen klemmenden Haustürschlüssel oder einen verschmutzten Briefkasten ärgert und dafür seine Miete um 30 Prozent senkt, der wird im (gerichtlichen) Zweifelsfall keinen wohl gesonnenen Richter finden. Eine dazu passende Frage stellte ein Morgenpost-Leser und Vermieter:

**Frage** „In meinem Zweifamilienhaus ist kürzlich die Steigeleitung in die obere Wohnung an einem Wochen-

*Bei mir bekommt der Vermieter die Miete per Einzugsermächtigung. Da kann ich doch gar nichts kürzen bei einer Mietminderung. Schreiben Sie ihm, er solle bei der nächsten Mietzahlung z.B. 100 Euro weniger abbuchen. Wird dann weiter der volle Betrag abgebucht, verlangen Sie von Ihrer Bank die Rückbuchung. Dazu haben Sie nach je-*



**Ein Brief ist nicht nötig, wenn der Mieter seinem Vermieter den Wohnungsmangel mündlich geschildert hat** Anwältin Sabine Degen

dem Geld-Einzug sechs Wochen Zeit, und einen Grund dafür müssen Sie auch nicht nennen – umgehend müssten Sie aber selbst die gekürzte Miete gleich überweisen. Passiert das im nächsten Minderungs-Monat noch einmal, verfahren Sie wieder so bzw. widerrufen Sie die Einzugsermächtigung.

*Ich bin Vermieter und habe einen Mieter, der einfach seine Miete ge-*

*mindert hat – ohne mir das per Brief anzukündigen. Darf er das?*  
Ein Brief ist nicht nötig, wenn er Ihnen den Mangel mündlich geschildert hat.

*Gesagt hat er, dass die Heizung nicht arbeitet, aber ohne Daten wie: Wann, wie kalt usw.*

Substantiiert muss der Mieter den Mangel schon darlegen,

also etwa, dass seit Montag immer morgens bis mittags der Heizkörper kalt ist.

*Aber doch schriftlich?!*

Nein – höchstens aus Beweisgründen. Wenn er Ihnen solche Angaben per Telefon macht, reicht das doch aus, damit Sie tätig werden können.

*Und was ist, wenn ich sage, dass die Angaben nicht stimmen?*

den Kopf: „Außerdem war dieses Verhalten wegen des Notfalls ja sogar dringend geboten.“ Auch in den weiteren Aspekten der Frage stand sie mit ihren Argumenten auf der Seite des anrufenden Vermieters: „Der Zustand des Bades, das zwei Tage lang vielleicht etwas eingeschränkt nutzbar war, ist in meinen Augen auch eine eher unerhebliche Beeinträchtigung.“ Immerhin kam sie am Ende dem Mieter doch etwas entgegen. Sie riet dem Vermieter dies: „Kulanzhalber, also nur um des lieben Friedens willen, könnte man Ihrem Mieter für diese zwei Tage vielleicht eine Minderung von zwei Prozent zugestehen.“ tr

Na, einfach behaupten ist schon ein bisschen wenig: Sie müssten sich schon davon überzeugen, dass dem nun so ist oder eben auch nicht.

*Ich lebe in der Wohnung unter diesem Mieter und habe keine solchen Heizprobleme.*

Das sollten Sie trotzdem direkt bei ihm prüfen; vielleicht ist es bei ihm ja wirklich so.

*Also muss er wirklich kein Protokoll führen, wann es wie kalt bei ihm in der Wohnung war?*

Nein. Wenn seine Angaben inhaltsreich genug sind, dass Sie daraus den Mangel erkennen können, dann reicht das vollkommen aus.

*Ich hatte einen deutlichen Mangel in meiner Wohnung und habe die Miete im kompletten Jahr 2005 ganzjährig um je 20 Prozent gemindert. Der Vermieter hat mich zwar wegen „Zahlungsrückstands“ gemahnt, aber nie mehr unternommen. Januar 2006 bin ich dort ausgezogen und musste wegen dieser Telefonaktion wieder an die Sache denken. Kann mir noch etwas „blühen“?*

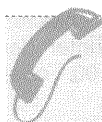
Wenn die Schwere des Mangels eine 20-prozentige Kürzung als berechtigt erscheinen ließ, mussten Sie schon damals nichts befürchten.

Für die rückständige Zahlung gilt die gesetzliche Verjährungsfrist von drei Jahren. Sie hätten somit bezüglich der Mietminderung, die Sie bis Ende 2005 vorgenommen haben, erst mit Ablauf des 31. Dezember 2008 endgültig Ruhe. Ich gehe aber nicht davon aus, dass der Vermieter sich jetzt noch rühren wird.

*Fortsetzung auf den Immobilien-Seiten in der Berliner Morgenpost am Mittwoch* tr

Häufiges Problem nicht nur in Berlin: Wenn Nachbarwohnungen kalt bleiben, muss der Mieter mehr heizen als zuvor

# „Leerstand treibt meine Heizkosten hoch“



Die Ergebnisse unseres 77. Immobilien-Telefons: Thema Mietminderung

Leerstand ist nicht nur ein Problem von Vermietern, sondern auch von Mietern. Wird die Wohnung über, unter, links oder rechts nicht bewohnt, so muss die eigene Heizung mehr ackern, um eine wohlige Wärme zu erreichen. Muss das der Mieter zahlen – oder kann er deshalb die Miete mindern? Auch vor solchen Fragen stand am „Immobilien-Telefon“ Sabine Degen. Sie arbeitet als Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

*Ich wohne in der ersten Etage eines Mietshauses. Unter mir steht eine Wohnung leer und wird daher nicht beheizt. Bei mir ist es dafür fußkalt, und ich muss den Heizkörperregler weiter aufdrehen. Kann ich die Hausverwaltung durch Mietminderung unter Druck setzen, damit die unten mal die Regler etwas aufdrehen? Leider nein. Bei leeren Wohnungen besteht für den Vermieter nur eine geringe Verpflichtung zum Heizen – es darf nichts einfrieren. Also: Froststellung am Heizkörper.*

Eine Mietminderung können Sie dabei nicht durchsetzen: Die Heizung höher aufdrehen zu müssen, ist nämlich kein Mangel – es sei denn, dass die Heizkörper in Ihren Wohnräumen wegen der kalten Wohnung unten keine 20 oder 21 Grad Zimmertemperatur mehr schaffen.

*Also kann der Vermieter aufgefordert werden, eine leere Wohnung zu heizen, wenn man in der eigenen Wohnung keine Mindest-Raumtemperaturen erreicht?*

So direkt gefragt, muss ich „nein“ sagen. Entscheidend ist nur, dass in Ihrer Wohnung vorgeschriebene Werte erreicht werden. Ob der Vermieter dies durch ein Beheizen leerstehenden Wohnraums bewerkstelligt oder Ihnen eine bessere Anlage mit neuen Heizkörpern zur Verfügung stellt, das müssen Sie immer ihm überlassen.

*Über uns steht die Wohnung leer, und die Fenster sind seit Sommer auf Kippstellung offen. Weil es da oben ja ganz kalt in der Wohnung ist, muss ich nun mehr heizen. Ist das ein Minderungsthema?*

Nein. Dass man bei leerstehendem Wohnraum mehr heizen muss, wird von Gerichten als zumutbar angesehen; das ist kein Mangel der Mietsache. Der Vermieter muss nur Vorsorge treffen, dass bei Frost von jener Wohnung keine Gefahr ausgeht. Also muss er die Heizung zumindest aufs Frostschutz-Symbol stellen und Fenster im Extremfall schließen. Ein Anruf beim Vermieter mit dieser Bitte ist sicher hilfreich.

*Ich spreche für eine Hausverwaltung, die Probleme mit Mietern hat, denen die Wohnung zu kalt ist. Reicht für eine Mietminde-*

*rung der simple Anruf bei mir, dass die Wohnung zu kalt ist?*

Als Mängelanzeige reicht das schon. Dass Mieter festgestellte Mängel dem Hausverwalter oder Eigentümer schriftlich mitteilen, geschieht vor allem aus Beweisgründen – damit hinterher keiner sagen kann, er habe von nichts gewusst. Es ist dann Ihre Aufgabe, der Sache nachzugehen und festzustellen, ob mietvertraglich zugesicherte oder nach der Rechtsprechung entwickelte Temperaturen erreicht werden oder nicht.

*Habe ich gemacht. Bin zum Mieter gefahren – da stellte sich heraus, dass sein Heizkörper nur auf mittlere Thermostat-Position „3“ eingestellt war. Auf meine Frage, warum denn nicht weiter aufgedreht würde, hieß es, beim Nachbarn sei die Wohnung mit „2“ oder „3“ immer korrekt beheizt.*

Nun, meine weitere Antwort dürften Sie als Hausverwalter kennen, aber ich nenne sie mal für die anderen Leser: Wenn ein Mieter seine Miete mindern will, weil die Heizanlage keine ausreichenden Raumtemperaturen herstellen kann – dann gilt dies natürlich für voll aufgedrehte Ventile. Erst wenn eine Heizung auch dann nicht in der

Lage ist, in Wohnräumen die vereinbarte Temperatur bzw. allgemein akzeptierte 20 bis 21 Grad Celsius in Wohnräumen (Bad 22 Grad, andere Räume 18 Grad) bereitzustellen, dann kann der Mieter an eine Mietminderung denken.

*Noch mal ausdrücklich, damit ich das dem Mieter sagen kann: Niemand hat einen Anspruch, mit Thermostat-Stellung „3“ sein Zimmer warm zu bekommen! Richtig.*

*Aber wie wird die Temperatur nachgewiesen? Jener Mieter meinte auf meinen Einwand, mit welchem Thermometer er die Werte gemessen haben will, dass er kein Thermometer benötige. So geht das natürlich nicht. Sachverständige messen die Temperatur, indem sie in der Mitte des Raumes in 1,0 Metern Höhe messen.*

*Manchmal scheint tatsächlich ein gewisser Druckabfall in der Heizleitung zu herrschen. Muss der Mieter nicht aber ein Messprotokoll über mehrere Tage oder Wochen zum Beweis vorlegen?*

Nein, das muss er nicht. Sicher ist eine „gefühlte Temperatur“ zu wenig als Mangel-Darle-

gung. Aber ein Protokoll muss es nicht sein – ein vom Gericht entsandter Sachverständiger braucht dies auch nicht, um die Leistungsfähigkeit einer Heizung zu messen.

Außerdem: Wenn Sie doch wissen, dass mit der Anlage etwas nicht stimmt, dann brauchen Sie kein Protokoll, sondern einen Heizungstechniker, den Sie mit einer Reparatur beauftragen – ehe der Mieter wegen dieses Mangels seine Miete mindert. Denn auch wenn es nur ein „immer mal wieder vorkommender“ Mangel ist, könnte der Mieter seine Miete um etwa fünf Prozent mindern.

*Zwar ist bei mir nicht die Heizung mangelhaft. Aber dafür liegt meine Wohnung zur einen Hälfte über einer Durchfahrt zum Hof, und unter der anderen Hälfte liegt ein Gewerbemarkt, der nicht auf Wohnzimmer-Temperaturen geheizt wird. Am Fußboden habe ich an richtig kalten Tagen eine Temperatur von nur 17 Grad Celsius. Erst in Tischhöhe sind es die vorgeschriebenen 20 Grad.*

Das ist aber ausreichend – weil erst in dieser Höhe amtliche Temperaturmessungen stattfinden. Nur wenn die Heizung in einem Meter Höhe die 20 Grad gar nicht schaffen würde, könnten Sie die Miete mindern.

Mit dem Verweis auf die Lage der Wohnung übrigens haben Sie keine Chancen auf Mietminderung – weil Sie ja beim Einzug schon wussten, dass unter Ihrer Wohnung diese Hofzufahrt liegt und dass unten auch ein Gewerbe betrieben wird. Gegen Ihre kalten Füße helfen wohl nur dicke Pantoffeln.

Fortsetzung folgt auf der Immobilien-Seite der Berliner Morgenpost am Mittwoch

## EIN DUMMER FEHLER UND SEINE KONSEQUENZEN

**Buße** Muss jemand, der einmal einen Fehler gemacht hat, dafür lange büßen? Dieses Problem steht hinter dieser Leserfrage, die Rechtsanwältin Sabine Degen beantwortete:

**Frage** „Zugegebenermaßen habe ich mich anfangs dumm angestellt. Als ich beim Vermieter über schwache Heizleistung klagte, kam er und sorgte für höhere Raumtemperaturen, indem er einfach die Luft aus einem Heizkörper entweichen ließ. Das habe ich im Laufe der nächsten

Wochen mehrmals selbst gemacht – aber je kühler es draußen wurde, desto mehr zeigte sich, dass die Heizung auch nach Entlüftungen es nicht schafft, das hohe Wohnzimmer zu erwärmen. Der Vermieter aber kontert immer nur, ich hätte wohl wieder die Heizkörper nicht entlüftet. Soll ich ihm noch einmal den Mangel schreiben und dann die Miete mindern?“

**Antwort** „Dass Sie als Mieter mit einem Entlüftungsschlüsselchen selbst Heizkörper entlüften, ist natürlich

selbstverständlich“, meinte Sabine Degen. „Wenn Sie nun aber einen Mangel darlegen können, ist es am Vermieter, dies zu widerlegen und sich zu entlasten. Die bloße Behauptung, Sie würden sich noch immer so anstellen wie früher, wird ihm – falls die Sache mal vors Gericht kommt – nicht weiterhelfen. Als Mieter sind Sie berechtigt, auch ohne Mängelanzeige die Miete zu kürzen, wenn der Vermieter den Mangel – defekte/schwache Heizanlage – kennt oder kennen muss.“ tr

Wenn großflächig dunkle Stellen an den Wänden auftauchen

# Expertin rät bei Schimmel zu 15 Prozent Mietminderung

Die Ergebnisse unseres 77. Immobilien-Telefons: Thema Mietminderung

Eigentlich hatten wir Schimmelpilze schon im vorherigen „Immobilien-Telefon“ mit einem Altbau-Experten abgehackt. Aber auch beim Thema Mietminderung drängte sich so manchem Morgenpost-Leser dieses Stichwort auf, speziell in der kälteren Zeit des Jahres. Sabine Degen, Rechtsanwältin beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), gab die Rechtstipps.

*Es geht um eine kleine Zwei-Zimmer-Wohnung, die ich seit acht Jahren bewohne. In einem Zimmer ist an der Außenwandseite vor einem Jahr erstmals ein Schimmelbefall mehrere Meter lang an der Decke und am Übergang zur Wand aufgetreten. Etwas wurde ins Mauerwerk gespritzt, doch seit ein paar Wochen tritt das Problem wieder auf. Ein Mietminderungsfall?*

Erst einmal sollte interessieren, woher der Befall kommt. Einerseits könnte das ein Baumangel sein, andererseits könnte Schimmel auch für ein falsches Lüft- und Heizverhalten des Bewohners sprechen. Da Sie aber sieben Jahre lang keine Probleme hatten, deutet das auf einen Mangel hin, für den der Vermieter zuständig ist.

*Ich bin nicht der einzige im Haus, bei dem dieses Problem jetzt aufgetreten ist, und baulich verändert wurde das Haus in letzter Zeit nicht. Von daher sehe auch ich keine offenen Fragen bei der Verantwortlichkeit. Meine Frage ist eher: In welcher Höhe kann man nun die Miete mindern, um den Vermieter etwas unter Druck zu setzen und andererseits nicht beim Abzug zu übertreiben? Zehn bis 15 Prozent würde ich dafür ansetzen.*

*Meine Tochter hat im November eine Zwei-Zimmer-Wohnung (Baujahr 1955) bezogen, bei der sich schon nach Wochen ein Schimmelbefall zügig ausbreitete. Die Verwaltung schickte einen Handwerker, der die Befall-Stellen ausgebessert und neu tapeziert hat. Nach der Geburt ihres Kindes war meine Tochter beunruhigt, weil der Schimmel gleich*

*wieder auftauchte. Die Hausverwaltung reagiert jetzt nur zögerlich. Kann meine Tochter statt einer Mietminderung auch gleich den Jahresvertrag kündigen, weil der Mangel doch offensichtlich bekannt und wohl nur provisorisch verdeckt worden war.*

Den Verdacht kann man schon nachvollziehen, wenn ein Mangel sich so schnell nach Einzug in eine frisch renovierte Wohnung zeigt. Auch der „Versuch“ mit dem Handwerker – statt genauer Ursachenprüfung – spricht nicht für einen sorgsamen Umgang mit diesem Haus.



**Man kann die Mietminderung mehrmals erhöhen – solange man sich bei der Einschätzung der Minderungsquote nicht vertut** Anwältin Sabine Degen

Eine Minderung ist natürlich berechtigt, etwa in Höhe von 15 Prozent. Sollte sie allerdings den Vertrag außerordentlich kündigen wollen, müsste sie entweder nach § 569 BGB wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung kündigen, wobei sie diese Gesundheitsgefahr beweisen müsste. Oder sie müsste nach § 543 Abs. 3 BGB wegen Vertragspflichtverletzung des Vermieters kündigen. Dann müsste sie allerdings dem Vermieter zuvor eine Frist zur endgültigen Mängelbeseitigung setzen mit dem Hinweis, dass bei fruchtlosem Fristablauf und Nichtbehebung des Mangels gekündigt wird.

*Unser Schlafzimmer hat seit November 2005 auf zwei Quadratmetern Fläche an Decke und Wänden einen Schimmelpilzbe-*

*fall, wahrscheinlich wegen einer Kältebrücke zum Dach. Wir haben die Kaltmiete um 20 Prozent gemindert, doch trotzdem wurde fast nichts zur Beseitigung des Mangels getan. Kann ich jetzt die Miete ein zweites Mal mindern? Oder muss ich dazu einen neuen Mangel zitieren. Wie etwa: Die Fenster beschlagen bei Temperaturen unter 5 Grad Celsius, obwohl wir schon wegen des Schimmels reichlich heizen und lüften? Sie können sogar noch ein drittes Mal die Miete mindern, denn es kommt nur darauf an, dass Sie sich bei der Einschät-*

zung der Minderungsquote nicht vertun. Man ist mit der ersten Kürzung nicht festgelegt, denn es könnte ja auch angehen, dass Sie aus objektiver Sicht viel zu gering gemindert haben und sich in der Zwischenzeit haben beraten lassen. Allerdings glaube ich nicht, dass Sie bei 20 Prozent Minderungsquote noch viel Spielraum dafür haben, denn den Fenstermangel sehe ich nur als andere Erscheinungsform der schon bestehenden Problematik.

*Meine Mutter wohnt seit über 20 Jahren in einer 60-qm-Altbauwohnung. Seit Dezember hat sie einen Wasserschaden an der Decke in der Küche und im Wohnzimmer. Der Schaden entstand in der Wohnung darüber, die seit gut zwei Jahren leer steht. Seit Anfang Januar hat der Vermieter bei mei-*

*ner Mutter nun alle Schränke in der Küche abmontiert – die Wände dahinter sind voller Schimmelpilzflecke. Eine Nutzung der Küche ist unmöglich. In Wohnzimmer und Küche müssen nun die Decken maschinell getrocknet werden, überall stehen extrem laute Trocknungsgeräte, und es kommt zu üblen Gerüchen in den Zimmern. Wie hoch sehen Sie hier die Mietminderung?*

Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnung nur 60 qm hat, zwei Räume befallen sind und Sie durch die Trockenmaschinen erheblich beeinträchtigt sind, sehe ich eine Minderung in Höhe von 25 Prozent in Ihrem Fall als gerechtfertigt an.

*Wir wohnen seit einem Jahr in einem Sechs-Familien-Haus. Unsere Wohnung liegt im Erdgeschoss und Souterrain – dort haben wir im Dezember Schimmelbefall festgestellt. Nach einer ersten Analyse soll der Grund ein Wasserschaden sein, der zu einer feuchten Wand geführt hat. Leider ist noch nicht ermittelt worden, wie es zum Wasserschaden gekommen ist. Es wird nun versucht, die Wand sowie den Estrich zu trocknen. Dies verursacht natürlich erhebliche Belästigungen und Gesundheitsgefahren, speziell für unsere kleinen Kinder, die ohnehin schon unter Asthma und Neurodermitis leiden und besonders anfällig sind. Inwieweit können wir Mietminderung verlangen? Wie bezieht sich das auf unbrauchbar gewordene Gegenstände und Möbel?*

Ein Mangel ist da und wurde nach Ihrer Sachverhaltsdarstellung auch nicht von Ihnen verursacht, auch wenn die genaue Ursache noch nicht feststeht. Ein Minderungsrecht besteht daher und ist objektiv mit zehn bis 15 Prozent anzusetzen.

Die besondere Vorbelastung Ihrer Kinder zählt dabei zwar nicht – allerdings sollten Sie sich vor diesem Hintergrund doch überlegen auszuziehen, um die Kleinen nicht weiter zu belasten. Nur wenn sich herausstellen sollte, dass die Ursache in einem Wasserrohrbruch liegt, der jetzt behoben ist, und damit auch die Feuchtigkeit schnell behoben werden kann, ist das Ende der Beeinträchtigung in Sicht – und Sie können in der Wohnung bleiben.

## KANN MIETMINDERUNG EINE SCHULDFRAGE ENTSCHEIDEN?

**Frage** Einen interessanten Gedankengang zeigte eine Morgenpost-Leserin beim Immobilien-Telefon zum Thema Mietminderung in dieser Frage: „Ich wohne seit elf Monaten hier und habe kürzlich Schimmelflecken an einer Stelle der Wand in meiner Wohnung entdeckt. Wenn ich jetzt meine Miete nicht mindere, gestehe ich damit ein, dass ich Schuld an dem Mangel bin – was übrigens nicht der Fall ist?“

**Antwort** „Nein, das nicht“, wehrte die BBU-Rechtsanwältin Sabine Degen ab: „Aber wenn Sie längere

Zeit nicht mit einer Mietminderung reagieren, dann bedeutet das schon, dass Sie den Mangel akzeptieren.“ Die Folge davon: „Sie verlieren ihr Minderungsrecht.“ „Abgesehen davon steht vermutlich auch in Ihrem Mietvertrag, dass Sie dem Vermieter Mängel melden müssen“, rät die Rechts-Expertin: „Ob Sie daraus dann Ansprüche herleiten, ist Ihre Sache.“ Und sie warnt: „Wenn sich der Mangel verschlimmern würde und Sie ihn dem Vermieter nicht angezeigt haben, könnte er Sie sogar schadenersatzpflichtig machen.“ tr

Fortsetzung am Samstag tr

Wer sich allein auf seine Nase beruft, hat oft schlechte Karten,  
wenn er seine Mietzahlungen kürzen will

## Hier im Haus stinkt's



Die Ergebnisse unseres  
77. Immobilien-Telefons:  
Thema Mietminderung

Viele kritische Fragen bekam Sabine Degen glücklicherweise nicht vor Ort mit. Beim Morgenpost-„Immobilien-Telefon“ hat die Rechtsexpertin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) meist nur per Telefon, Fax oder Mail mit – und nicht mit ihrer eigenen Nase:

*Es kommt mir vor, als ob ich mitten in einer Pizzeria wohne. Es gibt zwar kein Lokal im Haus, aber die Mieter unter mir sind mit ihrem Fastfood-Verzehr verantwortlich für viele Kochgerüche. Für mich ist das deshalb eine Katastrophe, weil ich eine Krankheit habe, die mich unter stärkeren Gerüchen besonders leiden lässt.* Das sind aber leider Dinge, die Sie als Mieterin hinnehmen müssen. Dass Sie eine besondere Krankheit haben, ist dem Vermieter nicht zuzurechnen, sprich: Er muss nicht darauf Rücksicht nehmen oder von anderen Rücksicht erzwingen.

Solche Fragen erlebe ich bei Rechtsberatungen auch immer wieder beim Thema Rauchen. Auch dort können Nikotinschwaden in höhere Stockwerke ziehen – ohne dass sich andere Mieter in der Regel dagegen wehren können. Weder hier noch dort können Sie die Miete mindern, denn ein Mangel der Mietwohnung ist das nicht.

*Im November wurde der Teppich im Hausflur mit einer sehr hohen*

*Dosis Citrus-Enzym-Spray eingesprüht, so dass meine Tochter und ich Augentränen, Migräne und Übelkeit bekamen. Wir mussten die Fenster tags und nachts offen lassen, was zu dieser Jahreszeit nicht angenehm war. Wir haben mindestens eine Woche lang diesen üblen Geruch in der Wohnung gehabt, und noch heute hängt dieser Geruch im Hausflur und Eingangsbereich. Ist das ein Grund, die Miete – zumindest für die ersten sechs Tage – zu kürzen?*

Nein, dies ist als unerheblicher Mangel zu werten und berechtigt nicht zur Minderung.

*Aus einer vor unserem Einzug ruhigen Steglitzer Seitenstraße mit Bäcker, Zeitungsladen u.ä. ist ein „Industriegebiet“ geworden. Ein damals als solcher nicht zu erkennender Fischmarktbetreiber (keine Schilder, herabgelassene Rolläden) hat bei Herstellung, An- und Auslieferung derart expandiert, dass ständig, manchmal sogar sonntags, Lkws und große Trucks fahren. Neben dieser Firma ist noch eine weitere entstanden, die im Hinterhof Küchen zusammenbaut; auch dort kommen ständig Riesen-Lkws. Ein zweites Problem ist der Fischgestank durch auslaufendes Kondenswasser parkender Lieferwagen und aufgetaute Kühlmittel, so dass wir oft nicht lüften können. Sind beide Störungen oder eine davon Grund zur Mietminderung?*

Da die Fischfabrik als solche nicht zu erkennen war und Sie bei Einzug auch nicht darauf hingewiesen wurden, liegt eine Verschlechterung des Wohnwerts vor, der zur Minderung berechtigt. Anlieferungen

durch LKW und Auslieferungsgeräusche berechtigen zu einer Minderung von 15 bis 20 Prozent, sofern die Lärmbelästigung erheblich ist, was in jedem Fall für die Anlieferung am Sonntag gilt. Dass eine neue Möbelproduktion hinzukam, muss keinen Mangel darstellen, aber nach Ihrer Schilderung erhöht sich dadurch auch der Lärm durch Lkw, also insgesamt 20 Prozent Minderung.

*Wir bewohnen seit 2000 eine Hochparterrewohnung. Direkt unter unserer Loggia stehen die Mülltonnen, deren Aufstellung an anderer Stelle des Grundstücks dem Vermieter zu teuer sei. Können wir wegen Geruchsbelästigung durch verstopfte, volle, offene Container die Miete um fünf Prozent mindern?*

Nein. Diesen „Mangel“ dürfte kein deutscher Richter als so erheblich ansehen, dass darauf eine Mietminderung zu stützen wäre. Das Amtsgericht Schöneberg hat 2001 einmal eine solche Minderung verneint.

*Fortsetzung folgt auf den Mittwoch-Immobilienseiten der Berliner Morgenpost* tr

### VIELE FRAGEN ZUM THEMA IMMOBILIEN-ERBSCHAFT

**Geduld** Immobilien-Erbschaften sind das Thema des 78. Immobilien-Telefons, und ein Berg mündlicher und schriftlicher Fragen der Leser dieser Zeitung erreichte uns. Weil aber auch noch viele Fragen zur Mietminderung (siehe oben) zur Antwort anstehen, bitte wir bis zu den Erbschafts-Antworten noch um Geduld. tr

Rechtsanwältin muss am Immobilien-Telefon manche Anrufer bremsen

# Mietkürzung ist kein Mittel zum Energiesparen



Die Ergebnisse unseres 77. Immobilien-Telefons: Thema Mietminderung

Bedanken konnten sich fast alle Anrufer bei Sabine Degen, der Rechtsanwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), die am „Immobilien-Telefon“ viele Ratschläge gab. Einige waren sicher auch etwas enttäuscht, aber dafür ersparen die Tipps der Expertin ihnen vielleicht eine berechtigte Kündigung (siehe unten). Hier weitere Antworten zum Thema Mietminderung:

*Wie ich die Heizkostenverordnung verstehe, ist ein Vermieter verpflichtet, Wärme und Warmwasser verbrauchsabhängig zu erfassen. In meinem Haus aber gibt es keine Messgeräte an den Heizkörpern. Kann ich dem Vermieter mit einer Mietminderung drohen, um eine verbrauchsabhängige Erfassung und mehr Energiesparen durchzusetzen?*

Nein, denn es handelt sich um keinen Mangel – und außerdem um keinen Mangel, den Sie

nicht schon beim Einzug ins Haus gekannt hätten. Aber Sie können in diesem Fall 15 Prozent von Ihrer Heizkostenabrechnung abziehen (siehe § 12 Heizkostenverordnung).

*Mein Sohn hat vor Jahren eine Altbauwohnung bezogen und eine Gasaußenheizung übernommen. Die ging im letzten Jahr kaputt, aber der Vermieter lehnt ab, eine neue Heizung einzubauen. Kann mein Sohn die Miete mindern?*

Nein. Wenn er selbst diese Heizung übernommen hat, sie also ihm gehört und er seine Heizkosten unabhängig vom Vermieter mit dem Energieversorger abrechnet und keine Regelung über die Instandhaltung durch den Vermieter getroffen wurde, dann ist das ganze Thema Heizung ganz unabhängig vom Vermieter zu sehen.

*Jahreszeitlich passt das jetzt vielleicht nicht ganz, aber im Sommer habe ich immer Probleme mit den Raumtemperaturen. Direkt hinter meiner Schlafzimmerwand liegt der Hauptabzug der Heizanlage unseres Mietshauses. Dort gibt es laufend Wärmeab-*

*strahlungen von (selbst gemessen) 40 bis 50 Grad Celsius. Ich habe deshalb die Miete meiner Zwei-Zimmer-Wohnung um 20 Prozent gemindert. Berechtigt?*

Da Sie diese Beeinträchtigung ja nur in einem der beiden Zimmer haben, finde ich 20 Prozent etwas hoch. Zehn Prozent aber finde ich gerechtfertigt, denn ein Mangel ist das ja wirklich.

*Ich bewohne seit 1990 eine Dachgeschosswohnung. Zwei Jahre lang sind vor meiner Terrasse elf Reihenhäuser errichtet worden. Während dieser Bautätigkeit habe ich eine gestaffelte Mietminderung, je nach Baulärm, von 15 bis 25 Prozent umgesetzt, obwohl – zugegebenermaßen – mein Vermieter auf die Nachbarbebauung keinen Einfluss hatte. Nach Fertigstellung der Häuser mache ich nun seit Januar 2007 eine Dauermietminderung von 15 Prozent geltend – weil meine Wohnung nicht mehr die frühere Wohnqualität aufweist. Vor der Baumaßnahme hatte ich vom Wohn- und Terrassenbereich aus eine wunderschöne Aussicht auf eine grüne Idylle. Jetzt blicke ich in acht Meter Abstand auf eine Giebelwand.*

*Außerdem sind unterhalb meiner Terrasse, direkt an der Grundstücksgrenze, noch Parkplätze für die neuen Häuser entstanden, was zusätzlich für Lärm und Gestank sorgt. Hält meine Dauermietminderung in angegebener Höhe rechtlich Stand?*

Die Mietminderung während der Bauarbeiten ist aus meiner Sicht korrekt, der Vermieter scheint sich damit ja auch abgefunden zu haben.

Bauchschmerzen habe ich aber mit Ihrer Dauerkürzung, denn es gibt keine Garantie dafür, dass sich im Innenstadtbereich durch bauliche Maßnahmen nicht auch Veränderungen bei der Aussicht ergeben. Es gab allerdings schon einmal einen Fall, der beim Amtsgericht Köpenick entschieden wurde, bei dem es um eine veränderte Verkehrsführung ging. In jenem Fall lag ein Wohnhaus zunächst in einer Sackgasse, die dann für den Durchgangsverkehr geöffnet wurde. Acht Prozent Minderungsanspruch wurde dort mit Lärmbelästigung wegen Straßenpflasterung und erheblichen Erschütterungsbelästigungen begründet. Allerdings wurde im Urteil auch ausdrücklich ausgeführt, dass die Änderung des Verkehrsflusses in einem Stadtgebiet vom Mieter grundsätzlich hinzunehmen sei und es keinen Anspruch auf die Unveränderbarkeit der Verkehrslage gebe.

*Ich wohne unter einem Flachdach, und seit einem großen Unwetter regnet es durch. Der Vermieter weiß. Bescheid, aber alle vorbeikommenden Handwerker sagen, sie hätten noch keinen Auftrag. Passiert ist in sechs Monaten noch nichts. Kann ich etwas tun? Anzeigen müssen Sie den Mangel nicht mehr, dem Vermieter ist er ja bekannt. Sie könnten ihm schreiben, dass Sie ab jetzt die Miete reduzieren, maximal zehn bis 15 Prozent würde ich dafür ansetzen. Handeln Sie schnell, sonst verwirken Sie Ihr Minderungsrecht.*

*Danke. Ach, noch eins: Zehn Prozent von Kalt- oder Warmmiete? Dass man die Minderung auf die Bruttomiete bezieht, ist im letzten Jahr vom BGH entschieden worden.*

## KOMPLIZIERTER FALL: DROHT MIR BEI EINER MIETMINDERUNG DIE KÜNDIGUNG?

**Nachgehakt** Manch Frage klingt einfach, und kurze Experten-Antworten können nicht alle Details nennen. Bei der Frage „Kann mein Vermieter mir kündigen, wenn ich wegen Mietminderung mit der Miete im Rückstand bin?“, hat die Redaktion wegen Leserrückfragen bei Rechtsanwältin Sabine Degen noch einmal nachgehakt. Sind zwei Monatsmieten Zahlungsrückstand entscheidend oder nur einer? Hier ihre Auskunft:

**Zwei Monate** „Der Normalfall der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der, dass der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstrecken kann, mit der Entrichtung der Miete in der Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist.“ Die Expertin erklärt diese komplizierte Materie mit einem Beispiel: „Wer seine Miete um 25 Prozent kürzt, der ist nach acht Monaten mit der Höhe von zwei Mieten im Rückstand.“ Der Vermieter werde aber wohl nur fristlos kündigen, wenn er davon überzeugt ist, dass eine Mietminderung nicht berechtigt ist, „da ansonsten eine Kündigung keine Aussicht auf Erfolg hätte“. Weiter kann der Vermieter bei unberechtigter Minderung durch eine Klage auf Zahlung der Rückstände an sein Geld kommen.

**Nur ein Monat** Also immer zwei Monate? Nein, § 543 Abs. 2 Ziffer 3a BGB enthält eine Regel, nach der „der Vermieter fristlos kündigen kann, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit nur einer Miete oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist“, erklärt die Anwältin. Dies wäre der Fall, wenn der Mieter mit 25 Prozent Minderung in fünf Monaten 1,25 Monatsmieten Rückstand erreicht. Die Betonung, so Sabine Degen, liege auf der Formulierung „zwei aufeinanderfolgende Termine“. Dies heißt aber nicht, dass es für einen Mieter, der zwischendurch auch mal die volle Miete bezahlt und damit keine zwei Termine nacheinander in Verzug gerät, keine Kündigungsgefahr gibt. „Für ihn besteht immer die Gefahr einer ordentlichen Kündigung, da er seine Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt, wenn er wegen – unberechtigter – Mietminderung die Miete nicht vollständig zahlt.“

Die Alternativen – Kündigung schon bei einer oder bei zwei Monatsmieten Rückstand – unterscheiden sich nur in der Zeitdauer, in der der Rückstand entstanden ist. „Eine Kündigung wegen einer Monatsmiete Rückstand ist berechtigt, wenn sich dieser Rückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate ergeben hat.“ Wenn zwischendurch wieder eine vollständige Miete bezahlt

wird und erst dann wieder gekürzt wird, „verlängert sich lediglich der Zeitraum für eine fristlose Kündigung, wobei der Vermieter abwarten muss, bis die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht ist“, winkt die BBU-Anwältin ab.

**Ordentliche Kündigung** Wenn ein Mieter zu Unrecht die Miete kürzt und so in Zahlungsrückstand gerät, kann der Vermieter ordentlich kündigen. „Wenn der Mieter zu Recht seine Miete gemindert hat, besteht keine Kündigungsgefahr.“ Wenn nun ein Mieter die Miete um 25 Prozent kürzt, angesichts des Wohnungsmangels aber nur 15 Prozent angemessen wären, so sammeln sich Monat für Monat zehn Prozent Zahlungsrückstand an und nach mehr als 20 Mietminderungs-Monaten hätte sich der Zahlungsrückstand auf zwei Monatsmieten summiert. Dann wäre wieder der Fall der fristlosen Kündigung gegeben.

**Wirrwarr** Wie kann ein Mieter in diesem Wirrwarr Rechtssicherheit gewinnen? „Bevor ein Mieter die Miete mindert, sollte er Rechtsrat darüber einholen, ob eine Minderung berechtigt ist.“ Dann dürfte keine Gefahr bestehen, dass er im Kündigungsfall unterliegen wird. tr

Fortsetzung folgt am Samstag tr

Auch nach einem Bußgeld wird es in der Kneipe nicht leiser. Jetzt soll sich der Vermieter für mehr Ruhe einsetzen, und das Druckmittel dazu ist die Mietminderung

# So schützen Sie Ihre Wohnung vor Lärm aus der Nachbarschaft

Die Ergebnisse des 77. Immobilien-Telefons: Thema Mietminderung

Berlin ist keine einsame Insel. Aber zwischen diesem Ruhe-Idyll und Presslufthammer, Flugzeugstarts und hupenden Autos gibt es einen Mittelweg, der einem Mieter das Wohnen angenehm macht. Wer diesen Zustand nicht hat, der konnte bei Sabine Degen anrufen. Beim Immobilien-Telefon mit der Rechtsanwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ging es um Mietminderung und wie man bei Problemen vorgeht:

*Vor zwei Jahren hat unter uns eine Kneipe eröffnet, es gibt pausenlos Ärger wegen nächtlicher*

*Ruhestörung. Der Gastwirt hat zwar schon einmal ein Bußgeld zahlen müssen, aber der Lärm reißt nicht ab. Kann ich das Problem indirekt mit Mietminderung bekämpfen, indem ich damit dem Vermieter Druck mache?*

Es gibt bestimmte Dezibelwerte, die beim Betrieb einer Gastwirtschaft nicht überschritten werden dürfen. Die müssten Sie im Umweltamt Ihres Bezirksamts erfragen können.

Danach müssten Sie mit einem möglichst von Zeugen bestätigten Lärmprotokoll dem Vermieter vortragen, wann es zu laut wird und um welche Art Geräusche es sich handelt: laute Gespräche, Musikanlage etc.

*Haben wir alles schon hinter uns. Nur amilich gemessen wurde hier noch nicht.*

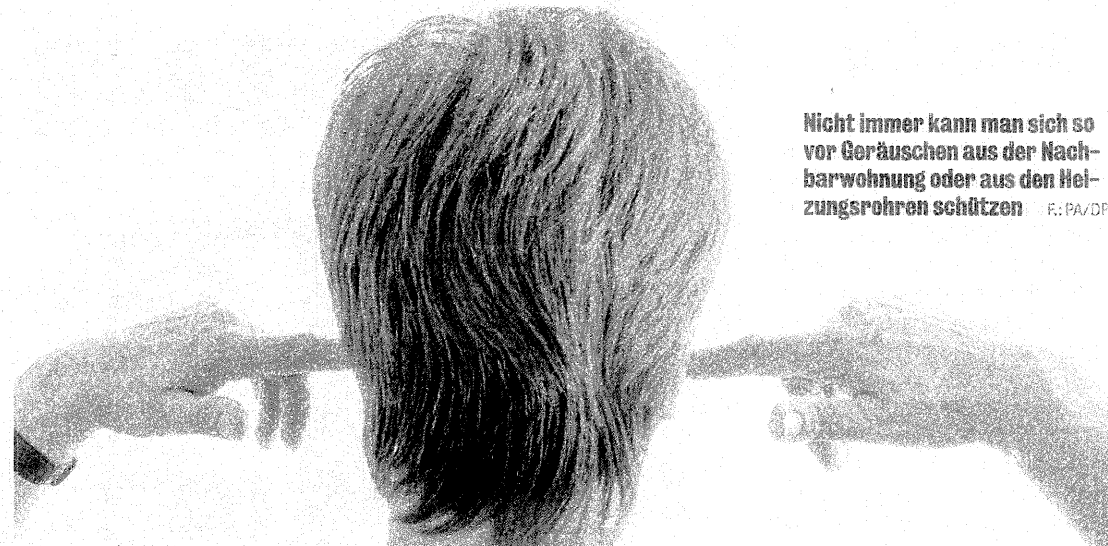
## Mancher Wohnmangel ist einen Abzug von der Miete wert

**Lärm** Nicht jeder Mangel eignet sich zur Mietminderung, erfuh eine Leserin mit dieser Anfrage: „Der Mieter über mir ist laut, aber der Vermieter unternimmt nichts und verweist auf den Teppich, der dort auf dem Fußboden liegt. Direkte Kontakte helfen nicht, der Mieter war betrunken und aggressiv. Nun höre ich jetzt von dort extreme Motorengeräusche. Kann ich die Miete mindern – und auch dafür, dass mir der Vermieter trotz mehrfacher Nachfrage keinen zweiten Kellerschlüssel gibt?“

**Mindern ja** „Schreiben Sie dem Vermieter vom Motorenlärm und

wann er auftritt“, rät Rechtsanwältin Sabine Degen, denn solch ein Lärm gehöre „mit Sicherheit nicht zur üblichen Nutzung der Wohnung“. Zudem „kündigen Sie für den nächsten Monat eine fünfprozentige Mietminderung an“.

**Mindern nein** Der fehlende Kellerschlüssel aber „eignet sich gar nicht für eine Mietminderung: Sie könnten höchstens aus Angst vor dem Verbleib der übrigen Schlüssel (vielleicht beim Vormieter?) ankündigen, dass Sie sonst das Schloss austauschen lassen und die Rechnung an den Vermieter weitergeben.“ tr



Nicht immer kann man sich so vor Geräuschen aus der Nachbarwohnung oder aus den Heizungsrohren schützen

F. PA/DPA

Das wird aber gemacht werden müssen, denn nur dadurch wird der Mangel festgestellt. Nur die Überschreitung zulässiger Werte ist ein „Mangel“. Dann ist es auch egal, ob Ihr Vermieter etwas dafür kann oder nicht – er muss Ihnen die Mietminderung gewähren. Notfalls müsste er sich dann beim Lokalbetreiber schadlos halten.

*Haben Sie eine ungefähre Minderungsquote dafür?*

Nachts gestört zu werden, ist sicher misslich. Aber mehr als fünf bis zehn Prozent dürfen Sie kaum abziehen, falls die Störung nicht jede Nacht stattfindet. Wobei übrigens die Zumutbarkeit von Geräuschen mitten in der Großstadt andere sind als etwa beim Wohnen in einer dörflichen Umgebung. Nach

dem Landesimmissionsschutzgesetz ist aber ab 22 Uhr Nachtruhe. Wird sie nicht eingehalten, können Sie zunächst Polizei oder Ordnungsamt rufen.

*So wenig Minderung?*

Die Minderungsquoten sind generell nicht so hoch, wie mancher vermutet. Selbst heftigere Störungen lassen kaum Minderungen von mehr als 20, 30 Prozent zu, haben deutsche Gerichte entschieden. Auch permanenter Baulärm etwa durch eine benachbarte Großbaustelle wird kaum mit 50 Prozent Mietminderung bewertet.

Nur beim Heizen sind auch mal 50 oder 100 Prozent Minderung denkbar – allerdings müsste dann schon die ganze Anlage in der kalten Jahreszeit nicht nur einen Tag ausfallen.

*Wir, zwei gehbehinderte Mieterinnen, wohnen über einem Laden, der umgebaut wird. Wir verließen uns auf die Zusage des Vermieters und sind nur in den lärmintensiven Umbaustunden aus der Wohnung geflüchtet. Doch nach der Rückkehr war immer noch Lärm, täglich von 9 bis 16 Uhr, sogar samstags. Was wir auch herausgefunden haben: Aus dem Verkaufsgeschäft soll jetzt ein Betrieb werden, in dem mit lauten Maschinen Waren produziert werden. Können wir die Miete mindern?*

Lärm berechtigt zur Mietminderung. In welcher Höhe, hängt von der Beeinträchtigung ab. Ich denke an 15 Prozent.

Wenn ein Verkaufsgeschäft zum Betrieb mit lauten Maschinen wird, was vorher nicht zu erkennen war, ist dies eine Verschlechterung der Wohnquali-

tät, die Sie nicht hinnehmen müssen. Hier wären dauerhaft zehn Prozent angemessen.

*Seit 1977 wohne ich im obersten Stockwerk eines Hauses, das aufgestockt wird und Balkone bekommt. Der Vermieter stellt sich bei Entschädigungen quer, obwohl Wände aufgebrochen und Heizungen abmontiert werden sollen. Eine Mietminderung käme nicht in Frage, da würde man sich „vor Gericht wieder sehen“, hat er mir gesagt.*

Das hört sich für mich fast so an, als ob Sie vorübergehend gar nicht in der Wohnung leben können. Dann geht es wohl weniger um Mietminderung. Der Vermieter hat zwar einen Anspruch, den Umbau zu realisieren – dafür muss er Ihnen dann auch eine Ersatzwohnung anbieten und Umzüge und Unannehmlichkeiten ausgleichen.

Wenn die Wohnung aber halbwegs bewohnbar bleibt, können Sie die Miete mindern.

*Muss ich dazu vorher zum Anwalt, oder wie macht man das?*

Nötig ist das nicht. Höchstens, um eine angemessene Minderung abzuschätzen – je nach Bewohnbarkeit 50 bis 100 Prozent.

Ansonsten könnten Sie – ohne Anwalt – Ihrem Vermieter auch schriftlich mitteilen, dass Sie wegen Lärm, Dreck usw. ab jetzt die Miete um x Prozent mindern. Diesen „Mangel“ ihm nochmals mitzuteilen, ist nicht

nötig, weil der Vermieter den Mangel durch die Umbauarbeiten ja selber gesetzt hat.

*Also nicht zum Gericht?*

Vorerst nicht. Zum Gericht gehen müssten ja nicht Sie, sondern der Vermieter. Er könnte dort versuchen, zurückbehaltenen Miet einzuklagen – wohl eher ohne Erfolgsaussichten.

*In der Wohnung oben wurde ohne Ankündigung von Oktober bis Dezember 2006 umfangreich renoviert: Leitungen verlegt, Parkett abgeschliffen, Wände abgerissen und neue gebaut usw. Die Arbeiten, montags bis freitags und teils auch wochenends, habe ich zusammengezählt und kam auf 38 Störungstage. Ich habe rückwirkend dafür die Januar-Kaltmiete um zehn Prozent gekürzt und auf der Überweisung „Mietsache beeinträchtigt“ vermerkt. War das korrekt aus meiner Sicht?*

Mitteilen mussten Sie den Mangel nicht, da der Vermieter ihn ja selber „gesetzt“ hat. Aber im Januar war die Mietsache nicht mehr beeinträchtigt, sodass Ihr Überweisungs-Hinweis so nicht richtig ist. Sie sollten dem Vermieter Ihre Mängelaufzeichnung mitteilen, dass Sie für diese Zeit mindern und diese Minderung mit der Januar-Miete verrechnen. Ihre Quote scheint in Ordnung zu sein.

*Fortsetzung in der Mittwoch-Ausgabe der Berliner Morgenpost*

Expertin: Meist stellen sich Hausbewohner deutlich höhere Kürzungen vor

# Verwahrlostes Haus erlaubt nur wenig Mietminderung



Die Ergebnisse unseres 77. Immobilien-Telefons: Thema Mietminderung.

Wenn jemand an das Thema Mietminderung denkt, muss nicht immer gleich die ganze Heizung ausfallen oder der Erdboden zittern, weil nebenan ein Presslufthammer dröhnt. Oft ärgern sich Mieter auch über den insgesamt schlechten Zustand ihres Mietwohnhauses. Wann dies zu einer Mietminderung berechtigt, erfuhren solche Anrufer von Sabine Degen, Rechtsanwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU):

*In einem Sieben-Parteien-Haus wohnen derzeit nur noch zwei Mietparteien – kein Wunder, wenn Sie das Haus sehen. Die Außenfassade sieht aus wie Hund, das Treppenhaus ist seit 20 Jahren nur einmal renoviert worden, der Garten ist ein Acker. Ich habe eine Mängelliste an den Vermieter geschickt, und weil der nicht antwortet, haben wir letzte Mieter nun im Oktober die Miete wie angedroht um je zehn Prozent gemindert. Meine Frage: Müssen wir dieses Geld auf ein Sperrkonto einzahlen, und müssen wir das Geld anschließend zurückzahlen? Zurückzahlen müssten Sie dieses Geld nur, wenn der Vermieter Sie vor Gericht wegen des Zahlungsrückstands verklagt und der Richter keine Berechtigung für eine Mietminderung sieht. Aber wenn der Vermieter seit Oktober noch nichts gegen Sie unternommen hat...*

*Doch, hat er. Ein Einschreiben mit einer Mahnung. Ja, aber nur Mahnen hilft nichts. Er müsste Klage bei Gericht einreichen. Und das binnen drei Jahren, sonst wäre die Sache verjährt.*

*Wir haben gesagt, dass wir unsere Miete wieder normal zahlen, wenn der Zustand wieder normal ist. Da kommen sonst ja auch keine neuen Mieter ins Haus. Leerstand allein ist kein Umstand, der Sie zur Mietminderung berechtigen würde. Dass Sie beispielsweise mehr heizen müssen, um es warm zu haben, ist kein Fall für eine Mietminderung – es sei denn, die voll aufgedrehte Heizanlage würde*

es nicht schaffen, Mindesttemperaturen bereitzustellen.

Zu Ihrer zehnprozentigen Minderung: Ein Richter würde sich ansehen, inwiefern Ihre Wohnqualität in dieser Höhe beeinträchtigt ist. Da spielen dann die Zustände im Treppenhaus oder Garten sicher eine Rolle – allerdings keine so große, wie Sie wohl annehmen: Ich würde bei den geschilderten Verhältnissen allenfalls zwei, drei Prozent Mietminderung vornehmen. Schließlich ist Ihre Wohnung selbst ja nicht in einem schlechten Zustand, sondern nur ein Teil des Umfeldes.

Aber noch einmal zu Ihrer Eingangsfrage: Wenn Sie einmal – berechtigt und in akzeptabler Höhe – die Miete gemindert haben, dann tun Sie dies wegen einer in dieser Zeit geringeren Wohnqualität. Wenn der Vermieter später wieder normale Verhältnisse herstellt, zahlen Sie ab dann wieder die normale Miete. Vorherige Minderungsbeträge sind dann für den Vermieter verloren.

*Letzte Frage dazu: Eine Wohnung soll gerade vermietet worden sein – aber für 250 Euro weniger Mie-*

*te, als mein Nachbar und ich bezahlen. Kann ich meine Miete auch dahin mindern lassen?*

Mit „Mietminderung“ hat das nichts zu tun. Hier geht es darum, dass zu anderen Zeiten und zu einer anderen Marktlage es dem Vermieter natürlich erlaubt ist, eine andere Miete zu nehmen, um Wohnungen überhaupt vermieten zu können. Für Sie ergibt sich daraus aber nicht der Anspruch, Ihre Miete reduziert zu bekommen.

**All diese Zustände sind für Sie zwar nervig, doch viel Mietminderungspotenzial sehe ich nicht.** Rechtsanwältin Sabine Degen

*Wir haben Probleme mit Ungeziefer, speziell Kellerasseln. Im Juni 2005 wurde hinter der Badewanne offenes Mauerwerk entdeckt und von einem Schädlingsbekämpfer der Hohlraum unter der Wanne mit einem Mittel ausgespritzt. Er sagte, Ameisen hätten sich durch die Mörtelfugen gefressen und so Platz für die Kellerasseln geschaffen. Um das Problem endgültig abzustellen, müssten*

## „DER VERMIETER HAT MEINE WOHNUNG GESCHRUMPT“

**Platz** Zwei Anrufer wollten die Miete mindern, weil sie nach Umbauten weniger Platz zur Verfügung hatten:

**Frage 1.** „Nach dem Umbau meines Badezimmers ist durch Strangenerneuerung und Trockenbau-Maßnahmen ein Raumverlust eingetreten. Vorher hatte ich bei 3,26 qm Grundfläche ein Raumvolumen von 8,8 Kubikmetern, jetzt aber sind es nur noch 7,94 cbm. Ich musste das kleinste verfügbare Handwaschbecken einbauen, um noch Platz für eine Waschmaschine zu haben. Kann ich die geringere Nutzungsqualität in eine Mietminderung umsetzen?“

**Anwältin.** „Leider dürfte dies, auch wenn Sie das anders empfinden, nur als geringfügige und damit unerhebliche Beeinträchtigung der Wohnung betrachtet werden, falls die Sache einmal vor Gericht landen sollte.“ So antwortete Anwältin Degen: „Eine Mietminderung kann ich Ihnen wirklich nicht empfehlen.“

**Frage 2.** Noch ein Anrufer hatte Platzprobleme: „2003 wurde das Haus modernisiert, und mein nur 2,5 qm kleines Bad wurde um mehr als zehn Prozent kleiner. Hinter der Bade-

wanne wurden Rohre verlegt, die Wanne rückte 20 Zentimeter in den Raum hinein, und es musste ein kleineres Wannenmodell eingebaut werden, das ich als Pflegefall nicht mehr so gut nutzen kann. Durch die Mini-Wanne hat sich mein Gesundheitszustand schon verschlechtert. Ich habe die Miete um 20 Prozent gemindert (wegen des weniger nutzbaren Bades) und bekam die fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstands.“

**Anwältin.** Auch diesem Anrufer „muss ich leider sagen, dass dies von Mietrechts-Juristen als unerhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt werden würde“, erläuterte Sabine Degen: „Eine Minderung wäre nur gerechtfertigt, wenn der Wohnwert in erheblichem Maße beeinträchtigt ist.“ Auch wenn der Vermieter vom Gesundheitszustand des Mannes wüsste, ist er nur verpflichtet, das Badezimmer mit normalen Sanitäranlagen auszustatten. Auch die Verkleinerung des Badezimmers sei „leider unerheblich, so dass ich für Sie kaum Chancen sehe, vor Gericht mit dieser Argumentation und Ihrer Mietminderung durchzudringen“. tr

*aber die Mauern im Erdreich ausgegraben und das Haus neu isoliert werden. Wenn im Frühjahr 2007 wieder Ungeziefer in rauen Mengen auftritt: Um wie viel können wir die Miete kürzen?*

Dieser Ungezieferbefall dürfte zu zehn bis 15 Prozent Mietminderung berechtigen.

*Schon lange gibt es Ärger mit dem Vermieter: Der Hof ist verwahrlost, die Keller sind feucht. Das beschädigte Treppengeländer kann jederzeit herausbrechen. Die schadhafte Eingangstür ist nur provisorisch repariert, große Gegenstände passen nicht hindurch. Dauernd gibt es Probleme mit der Wertstoffabfuhr (DSD, Glas, Papier). Von der angrenzenden Schule und der dort betriebenen Kindertagesstätte kommt viel Lärm, das wurde uns bei Einzug nicht mitgeteilt. Ein damals noch vorhandener Hausmeister wurde wegrationalisiert und durch eine Firma ersetzt, die den Aufgaben allerdings nicht nachkommt. Es gibt an Wochenenden oft kein fließendes Warm- bzw. Heißwasser mehr. Auf Mängelmeldungen erhalten wir keine Reaktion – stattdessen eine 20-prozentige Mieterhöhung, da Senatsfördergelder nicht mehr fließen und das Haus unter dem Mietspiegel liegt. Kann ich mindern?*

All diese Zustände sind für Sie zwar nervig, doch viel Mietminderungspotenzial sehe ich nicht, allenfalls 15 Prozent. Und dabei stütze ich mich vor allem auf die vermutlich mangelhafte Warmwasserversorgung. Ansonsten nur als kurze Stichworte: Mitvermieteter, aber nicht nutzbarer Keller und vermüllter Hof inkl. Wertstoff-Abfuhr je drei Prozent, Treppengeländer und Eingangstür jeweils null Prozent Abzug.

Der Hausmeister ist ein anderes Thema: Hier sollten Sie dem Vermieter melden, wann und wie oft Hausmeister-Aufgaben vernachlässigt werden. Bessert sich der Zustand nicht, könnten Sie die Miete mindern. Oder Teile der Hausmeister-Position in der nächsten Betriebskostenabrechnung kürzen.

Die Schule ist kein Minderungsthema. Jeder, der neben einer Schule einzieht, sollte oder könnte wissen, was dies akustisch bedeutet.

Fortsetzung folgt am Samstag tr

Expertin: Mietminderung ist kein dauerhaft einsetzbares Druckmittel

# Wer Mängel lange hinnimmt, verliert sein Kürzungsrecht



Die Ergebnisse unseres  
77. Immobilien-Telefons:  
Thema Mietminderung

Anfangs glaubte Sabine Degen noch an einen „Irrläufer“, als eine Anruferin am „Immobilien-Telefon“ etwas zu Schimmel fragen wollte. Aber Schimmel ist eben nicht nur ein Fragethema für den Altbauexperten von der vorherigen Telefonaktion, sondern auch Problemfeld für Mieter und passt zum Thema Mietminderung. Die Antworten gab die Anwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU):

*Wir haben in zwei Zimmern massiv Schimmelbefall der Außenwand; das Haus wurde vor drei Jahren renoviert. Ich habe das dem Vermieter gleich mitgeteilt. Darf ich ab nächstem Monat die Miete um 20 Prozent mindern?*  
Das dürften Sie.

*Aber andere Mieter sagten mir, ich müsste dem Vermieter erst eine Frist zur Behebung des Mangels setzen.*  
Nein, der Mangel ist ja vorhanden, und Sie haben ab dem Zeitpunkt, seit dem der Mangel vorhanden ist, auch das Recht, die Miete zu mindern.

Aber vielleicht sollte man auch die Frage untersuchen, wer schuld am Befall ist: der Vermieter, weil es einen Baufehler gibt, oder Sie, weil Sie wenig geheizt und gelüftet haben?

*Das ist geklärt: Der Mieter über mir hat auch Schimmelflecken an seinem Balkon. Da ist wohl beim Bauen vor drei Jahren die Dichtung nicht so perfekt ausgefallen. Das deutet wirklich auf Kältebrücken hin – schwierig für den Vermieter, sich da zu entlasten.*

*In Küche und Wintergarten gibt es in den äußeren Ecken Schimmel durch eine bauseitige Kältebrücke. Den Schimmel muss ich alle zwei bis drei Wochen beseitigen. In der Küche lösen sich schon die Umkleimer unter den Fenstern durch die Feuchtigkeit, so dass sie alle zwei Jahre erneuert werden müssen. Im Wintergarten ist außer dem Schimmel ein 50-Zentimeter-Riss im Mauerwerk, der auch nach Überstreichen immer wieder zum Vorschein kommt.*

Wenn Sie bisher über einen so langen Zeitraum keine Minderung geltend gemacht haben, haben Sie keinen Anspruch darauf mehr. Ansonsten würde ich den Schimmelbefall mit vielleicht fünf bis zehn Prozent Minderungspotential einschätzen – ohne ihn allerdings in seiner Ausbreitung gesehen zu haben. Ist Ihr Vermieter mit der Methode einverstanden, alle zwei Wochen den Befall wegzuz-



**Auch wenn der Vermieter den Wohnungsmangel nicht zu vertreten hat, besteht das Minderungsrecht** Rechtsanwältin Sabine Degen

wischen? Viel vom Befall kann auch hinter der Tapete stecken; da nützt oberflächliches Wegwischen fast nichts.

Ein Riss im Mauerwerk beeinträchtigt Ihre Wohnqualität nicht: null Prozent Minderung.

*Diese Wohnung habe ich vor 15 Jahren gemietet, damals ein reines Wohnhaus. Kürzlich aber wurde ein Raum direkt über meiner Wohnung zu einer Arztpraxis umgebaut. Weil der Boden nicht ausreichend schallisoliert ist und man jeden Schritt hört, frage ich mich, ob ich den Besucherverkehr und seinen Lärm ertragen muss?*

Nein, das müssen Sie nicht, zumal es im Nachhinein geändert wurde. Hier ist eine Verschlechterung der Wohnqualität eingetreten, die zu zehn Prozent Minderung berechtigt.

Am Rande, auch für andere Leser, möchte ich aber betonen, dass man nicht aus drei Mängeln zu je 20 Prozent oder zwölf kleinen Mängeln mit je fünf Prozent Minderungsquote eine Gesamtminderung von 60 Pro-

zent machen darf. Hier wird meist der höchste Wert nur noch ein wenig erhöht: Von zwölf mal fünf Kürzungsprozenten könnte ein Gericht durchaus nur 15 oder 20 Prozent übrig lassen.

*Seit Juli 2006 habe ich einen Wasserschaden im Flur und Schlafzimmer. Der Vermieter schickte einen Handwerker, der draußen am Flachdach etwas gearbeitet hat, aber am nächsten Tag tropfte es bei mir wieder von zwei Zimmerdecken. Ist das ein Mangel, dass ich die Miete kürzen kann?*  
Ich denke ja. Wenn es von der Decke tropft, ist das auf jeden

Fall ein Mangel, der zur Mietminderung berechtigt. Ich denke an eine Größenordnung von 20 bis 30 Prozent. Extra mitteilen müssen Sie den Mangel nicht mehr, da der Vermieter offensichtlich Bescheid weiß. Aber Sie sollten die Mietminderung schriftlich ankündigen und bald handeln.

*Ab wann oder für wann kann ich mindern?*

Sicher nicht mehr ab Juli 2006, da eine rückwirkende Minderung unzulässig ist – es sei denn, der Mieter konnte darauf vertrauen, dass der Mangel bald behoben wird und hat deshalb weiter vorbehaltlos gezahlt. Allerdings gilt das nicht für einen so langen Zeitraum. Aber da der Mangel ja jetzt immer noch besteht, könnten Sie auch ab dem nächsten Monatsersten mindern.

*Diese Miete habe ich aber schon überwiesen.*

Dann kürzen Sie die Miete für den nächsten Monat noch einmal um den Betrag auch für diesen Monat. Aber erklären Sie das dem Vermieter schriftlich.

*Wir haben seit vielen Wochen ein Problem mit der Warmwasserversorgung. Es war zwar ein Techniker im Haus, aber weder er noch die Hausverwaltung bekamen das Problem in den Griff. Letztere begründete eine nächtliche Abschaltung der Anlage sogar damit, dass es ein Energieeinspargesetz gebe – aus dieser lächerlichen Ausflucht sehen Sie, wie hilflos man den nicht mal handwarmen, lauen Wassertemperaturen gegenübersteht. Ich meine gelesen zu haben, dass man, selbst wenn der Vermieter oder Verwalter nicht Schuld tragen an dem Zustand, die Miete mindern kann.*

Zuerst einmal sollten Sie einmal messen, wie gering die Temperaturen sind. Ansonsten haben Sie Recht: Sie können die Miete mindern, so lange wie Sie von dem Mangel beeinträchtigt sind. Ich würde diese Quote auf zehn bis 15 Prozent schätzen. Auch wenn der Vermieter den Mangel nicht zu vertreten hat, er somit nichts dafür kann, besteht das Minderungsrecht.

Nächste Fortsetzung folgt am kommenden Samstag tr

## WENN DER VERMIETER DIE KÜRZUNG MIT NEBENKOSTEN VERRECHNET

**Frage** „Meine Hausverwaltung reagiert nicht auf Briefe, in denen ich einen Wasserschaden und Schimmel an meiner Zimmerdecke schildere und Abhilfe fordere. Ich minderte die Miete um zehn Prozent, die Verwaltung riet mir sogar dazu. Aber das sollte mich wohl nur ruhig stellen. Denn beim Blick in meine Nebenkostenabrechnung stellte ich fest, dass mein Betriebskosten-Guthaben einfach mit der Mietminderung verrechnet wurde. Wie wehre ich mich gegen so was?“

**Tipp** „Guthaben bei den Nebenkosten müssen Ihnen natürlich ausgezahlt werden“, schüttelte Sabine Degen den Kopf: „Aufrechen darf ein Vermieter nur mit unstreitigen Forderungen – nicht aber mit Ihrer Mietminderung.“ Die Anwältin dachte juristisch weiter: „Bezüglich des Betriebskosten-Guthabens ist die Hausverwaltung jetzt im Verzug, Sie könnten sogar Verzugszinsen verlangen.“ Ihr Rat:

„Wenn die Verwaltung sich so quer stellt, dann kürzen Sie Ihre Betriebskostenvorauszahlungen.“

**Überweisung** Der Leser fragte weiter: „Ich will bei der nächsten Mietüberweisung nicht nur die Minderung, sondern auch das Nebenkosten-Guthaben abziehen.“ Die Telefonexpertin nickte: „Genau das können Sie tun – allerdings sollten Sie Ihre Verrechnung noch einmal ankündigen.“

**Schimmel** Das aber löst das eigentliche Problem – Schimmel – noch nicht: „Und sonst kann ich gar nichts tun, damit die hier mal was tun?“ Darauf die Anwältin: „Sie könnten damit drohen, dass Sie notfalls selbst eine Firma beauftragen. Aber das geht nur mit Fristsetzung für diese Maßnahme des Vermieters und einer „Ablehnungsandrohung“ – ein komplizierter Weg, den Sie nicht ohne rechtliche Beratung gehen sollten.“ tr

Die letzten Tipps der Rechts-Expertin am Immobilien-Telefon zum Thema Mietminderung

# Nur geringe Mietkürzung bei defektem Fahrstuhl



Die Ergebnisse des  
77. Immobilien-Telefons:  
Thema Mietminderung

Bei Sabine Degen, der Rechtsanwältin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), kam jedes Thema dran. Selbst Fahrstühle können zum Mietminderungs-Thema werden, als Leser sie beim „Immobilien-Telefon“ anrufen und befragen konnten:

*In einem renovierten Altbau wohne ich (schwer gehbehindert) im dritten Stock, und nach vorher nur gelegentlichen Ausfällen streikt unser Fahrstuhl jetzt fast jeden Tag. Die Technik ist von 1920, die Elektronik von heute – das passt wohl nicht zusammen, aber der Vermieter unternimmt nichts. Kann man durch Mietreduzierung dafür sorgen, dass etwas Neues eingebaut wird?*

Um zehn Prozent könnten Sie beim Totalausfall des Fahrstuhls die Miete kürzen – aber immer nur bezogen auf die Tage, an denen er nicht funktioniert. Klappt die Personenbeförderung drei Tage in einem Monat perfekt und an 27 Tagen mit Unterbrechungen oder gar

nicht, dann kürzen Sie die Bruttowarmmiete für den Monat um neun Prozent (= 27 von 30 Tagen). Oder Sie kündigen von vornherein eine Pauschale von 2,5 oder fünf Prozent an.

Druck machen kann man so sicherlich. Wenn der Vermieter aber auf die alte Technik schwört, werden Sie ihm nicht verwehren können, dass er immer wieder nur reparieren lässt. Allerdings könnte der Auszug von Mietern ihn irgendwann überzeugen, dass ein neuer Lift langfristig besser ist.

*Wir wohnen oben in einem fünfstöckigen Haus mit Fahrstuhl, der permanent kaputt ist. Leider sind viele Bewohner gehbehindert. Ein kaputter Fahrstuhl aber sei kein Notfall, sagt der Hausverwalter – und weigert sich, freitagnachmittags einen Notdienst zu beauftragen und wartet lieber bis montags.*

Schwieriger Fall – aber leider kann ich auch Ihnen nur die Minderungsquote von acht bis zehn Prozent nennen. Aber vielleicht sollten Sie auch ankündigen, notfalls selbst eine Firma zu beauftragen. Denn wenn der Fahrstuhl für viele körperbehinderte Mitbewohner nahezu ein Muss ist, würde ich das Stichwort „Notfall“ in den Mund nehmen. Bei renitenter Ablehnung des Verwalters würde ich nach mehreren erfolglosen Reparaturversuchen eine Frist für die Wiederherstellung setzen und die geschilderte „Ersatzvornahme“ androhen. Aber die genaue Formulierung dieses Briefes sollten Sie einem Anwalt überlassen, damit das Schreiben hieb- und stichfest ist.

*Kann ich die Miete mindern? Unser Personenaufzug ist mindestens ein- bis zweimal im Monat kaputt. Wir (ich 67, mein Mann 71 Jahre) wohnen im 3. Stock. Auch*



Schon wieder kaputt? Manchen Anrufer nerven defekte Fahrstühle PA/DPA

*sind wir schon mal im Aufzug stecken geblieben, und eine Lichtschranke hat er auch nicht, sodass man ganz schnell ein- und aussteigen muss, sonst schließt die Tür. Es kann doch nicht sein, dass wir eine „Gebrauchsanweisung“ für Nicht-Mieter anbringen müssen und dass die Nutzung zur Mutprobe wird!*

Wie schon gesagt, ist selbst der Totalausfall eines Fahrstuhls nicht mehr als acht bis zehn Prozent Minderung „wert“. Wenn Sie also in einem Monat 15 gestörte Tage und 15 störungsfreie Tage mit dem Aufzug haben, könnten Sie um vier bis fünf Prozent die Miete kürzen.

Eine schwierige Bedienung halte ich nicht für kürzungsrelevant – da Sie den Zustand des Fahrstuhls ja so von Anfang an kennengelernt haben.

*Außerdem lässt sich unsere Balkontür nur per Schraubenzieher richtig schließen. Und der Abfluss*

*auf dem Balkon sitzt an der höchsten Stelle, sodass das Regenwasser nicht abfließen kann und Pfützen vor der Wohnzimmertür stehen. Auch gibt es auf dem Balkon als weiteren Schönheitsfehler total abgeplatzte Fliesen.*

Das entscheidende Wort haben Sie eben geschrieben: „Schön-

heitsfehler“. Bei Mietminderung geht es nur um erhebliche Mängel, nicht um Schönheitsfehler. Trotzdem würde ich sie alle dem Vermieter melden, damit er vor allem den Regenwasserabfluss korrigiert – weil es etwa während Ihrer Urlaubsabwesenheit zu Schäden an Balkontür und Fassade kommen kann, falls es dann mal starke Regenfälle gibt.

Dass die Balkontür nur per Schraubenzieher verschließbar ist, muss man dem Vermieter melden, damit Abhilfe erfolgen kann. Das ist aber ein unerheblicher Mangel, der nicht zur Minderung berechtigt.

*Dies war die letzte von zwölf Folgen zum Thema Mietminderung. Dass die Serie der Antworten so umfangreich ausfiel, lag allein an den Morgenpost-Lesern, die die Expertin mit Fragen überhäuften. Am kommenden Samstag beginnen wir mit dem Thema „Immobilien vererben“ und den Antworten des Notars Ulrich Schellenberg vom Berliner Anwaltsverein – weil auch hier der Strom der Fragen kaum abrisst, erwarten die Leser wochenlang viele Tipps.* tr

## RATGEBER MIETMINDERUNG

**Fälle** Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen bietet nicht nur Mietrechts-Experten, sondern auch schriftliche Hilfestellung. Einen Leitfaden „Mietminderung“ können Interessenten beim BBU (Mail: info@bbu.de, Tel. 897 810) bestellen. Das neun DIN A4-Seiten kurze Heft enthält die wichtigsten Erkenntnisse, stellt einige Einzelfälle vor und kostet 15,50 Euro. Im April soll dort als „Rechtsratgeber 1/2007“ ein weiteres Heft zur Mietminderung erscheinen. tr

## UNZUFRIEDEN MIT DEM NEUEN HAUSVERWALTER

**Frage** „Wir sind mit der Hausreinigung durch den neuen Verwalter unzufrieden. Die Treppenabsätze werden nur noch mit einem Pfütchen Wasser gereinigt, an den Rändern gibt es Schmutzstreifen, und Spinnweben entfernt auch keiner mehr. Als wir diese Mängel mit 20 Mieterunterschriften eingereicht haben, wurde das zurückgewiesen: Es müsse sich jeder Mieter einzeln beschweren.“ Das berichtete eine Morgenpost-Leserin.

**Antwort** „Dass die Hausverwaltung so eine Äußerung von sich gibt, ist entweder ein Missverständnis –

oder dient dazu, wegen Kleinigkeiten die Mieterschaft zu vergraulen.“ So reagierte BBU-Anwältin Sabine Degen zuerst bei dieser Frage. Und sie riet, sich nicht einschüchtern zu lassen: „Natürlich reicht ein Schreiben, das nur ein Mieter unterzeichnet, zur Mitteilung eines Mangels aus.“ Ebenso könnten aber auch 20 Mieter einen Brief unterschreiben, um einen Mangel anzukündigen und Minderungsansprüche geltend zu machen, meint die Expertin. Doch für eine Mietminderung sah sie wenig Anlass: „Den Mangel sehe ich als so geringfügig an, dass man damit keine Minderung durchsetzen kann.“ tr