



RECHTLICH GUT BERATEN  
Hamburger  
Mieterverein e.V.

# Mietminderung

Bei Mängeln haben Mieter\*innen neben dem Recht auf Instandsetzung auch das Recht, die Miete zu mindern.

## Mangel

Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Zur Wohnung gehören auch die mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Boden oder andere Nebenräume. Typische Mängel in Wohnung und Haus, die eine Minderung rechtfertigen, sind:

- **Feuchtigkeit**, undichte Fenster und Türen, Heizungsausfall, Bauschutt im Treppenhaus, Nichtvorhandensein eines vertraglich zugesicherten Nebenraumes.
- **Aber auch Beeinträchtigungen von außen** wie z. B. erheblicher Baulärm, Gerüst vor dem Haus oder Lärm aus einer Diskothek können eine Senkung des Mietzinses rechtfertigen.

Dabei spielt keine Rolle, ob die Vermieter\*in den Mangel verursacht hat oder bereits an der Reparatur arbeitet. Auch Beeinträchtigungen während einer Modernisierungsmaßnahme berechtigen zu Minderungen, selbst wenn die Mieter\*innen sie dulden müssen oder sogar zugestimmt haben.

### Wichtig

Der Mangel muss der Vermieter\*in in jedem Fall sofort angezeigt werden.

Allerdings gibt es folgende Ausschlussgründe:





## Ausschluss der Minderung

Bei Wohnraum kann das Minderungsrecht gemäß § 536 Abs. 4 BGB vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Minderungsrecht aber aus tatsächlichen Gründen ausgeschlossen:

- **Während der ersten drei Monate** einer Modernisierungsmaßnahme, die der Energieeinsparung dient (z. B. Wärmedämmung, isolierverglaste Fenster), darf eine Mieter\*in nicht mindern.
- **Eine rückwirkende Mietminderung** ist nicht zulässig. Eine Ausnahme gilt, wenn die Miete unter dem Vorbehalt der Minderung gezahlt wurde.
- **Der Mangel ist so geringfügig**, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, z. B. ein tropfender Wasserhahn.
- **Der Mangel ist von der Mieter\*in selbst verursacht.**
- **Die Mängelanzeige** ist nicht erfolgt.
- **Die Mieter\*in kannte den Mangel** bei Abschluss des Vertrages oder hätte ihn erkennen können, z. B. bei Einzug in eine Wohnung über einer Gaststätte.
- **Die Mieter\*in nimmt bei Wohnungsübergabe** eine mangelhafte Wohnung an, ohne sich die Minderung vorzubehalten.
- **Wer die Miete trotz eines Mangels** über längere Zeit in voller Höhe zahlt, hat möglicherweise sein Recht zur Minderung verwirkt.

## Zeitpunkt

Liegt keine Ausnahme vor, kann die Mieter\*in sofort die Miete kürzen. Die Minderung muss nicht vorher angekündigt werden, nur der Mangel muss angezeigt werden (siehe Musterbrief). Oft kommt es vor, dass ein Mangel mitten im Monat auftritt, wenn die Miete schon bezahlt ist. Dann kann der zeitanteilige Minderungsbetrag zurückgefordert werden.

Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter\*in in dem betreffenden Monat mitgeteilt wird, dass die Miete gemindert oder unter Vorbehalt gezahlt wird (siehe Musterbrief).

In vielen Fällen kann der Rückzahlungsbetrag von der nächsten bzw. übernächsten Monatsmiete (Vertrag lesen!) abgezogen werden. Hat die Vermieter\*in eine Einzugsermächtigung, so muss ihr\*ihm mitgeteilt werden, dass nur die um den Minderungsbetrag gekürzte Miete eingezogen werden soll.

Zieht die Vermieter\*in trotzdem alles ein, so kann die Miete von der eigenen Bank zurückgebucht werden. Die geminderte Miete muss der Vermieter\*in dann extra überwiesen werden. Ein wiederholt unberechtigter Einzug der vollen Miete ermöglicht auch einen Widerruf der Einzugsermächtigung.

## Höhe

Die Höhe der Minderung wird überwiegend in einem prozentualen Anteil der Bruttowarmmiete (entspricht Kaltmiete plus Betriebskosten mit Heizkosten) errechnet – je nach Grad der Beeinträchtigung. Dies hat der Bundesgerichtshof für Wohnraum- und Gewerbemieten entschieden. Allgemeingültige Regeln können aus der Fülle von Einzelurteilen nicht aufgestellt werden.



## Risiken

Kommt es zum Prozess, muss die Mieter\*in das Vorhandensein des Mangels, die Mängelanzeige und die Berechtigung der Minderungshöhe nachweisen.

Ist die Mietminderungsquote überhöht, so kann eine fristlose oder fristgemäße Kündigung wegen rückständiger Miete durch die Vermieter\*in berechtigt sein. Wer das Risiko einer Kündigung wegen rückständiger Miete ausschließen möchte, kann die Miete in voller Höhe unter Vorbehalt zahlen und gegebenenfalls die Minderungsbeträge einklagen.

Welches Vorgehen und welche Höhe der Mietminderung am sinnvollsten ist, sollte unbedingt in der Rechtsberatung geklärt werden. Denn wer seine Miete zu viel oder unberechtigt kürzt, riskiert eine Kündigung, die auch durch nachträgliche Zahlung nicht mehr rückgängig gemacht werden kann!

## Wichtig

Rechtzeitig Beweise sichern durch Fotos, Zeug\*innen und Lärmprotokolle. Buchführen über die Höhe der Zahlungen und Kürzungen. Bei Lärmbelästigungen durch Bauarbeiten, Gewerbebetriebe oder Ähnliches sollte in jedem Fall ein Lärmprotokoll geführt werden, in dem über Art und Intensität der Belästigung Buch geführt wird. Vordrucke gibt es in der MhM-Zentrale.

Klagt die Vermieter\*in die gekürzten Beträge ein, muss die Mieter\*in, wenn der Mangel bzw. dessen Intensität nicht nachgewiesen werden kann, unter Umständen die Minderungsbeträge nachzahlen und die Prozesskosten tragen.

Jede Mieter\*in sollte immer, vor allem bei hohen Minderungsquoten, die Minderungsbeträge beiseite legen, damit im Notfall nachgezahlt werden kann.



**Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.**  
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394 - 0

An die Vermieter\*in  
(Name und Anschrift)

Absender\*in  
Hamburg, (Datum)

## Mängelanzeige und Mietminderung

Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

gemäß § 535 BGB sind Sie verpflichtet, Ihre an mich vermietete Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Die von mir angemietete Wohnung weist folgende Mängel auf (Mängel detailliert schildern):

1. ...
2. ...
3. ...

Ich bitte Sie, diese Mängel umgehend, spätestens bis zum (Datum) zu beseitigen.

Da durch die Mängel der Wohnwert der Wohnung gemindert ist, mache ich von meinem Mietminderungsrecht Gebrauch und mindere den Mietzins deshalb bis zur endgültigen Beseitigung der Mängel um monatlich Euro (Betrag).

Diese Minderung wird bereits für die kommende Mietzahlung wirksam. Da mir bereits für diesen Monat eine Mietminderung zusteht, die Miete für diesen Monat aber schon überwiesen ist, kündige ich an, dass ich den betreffenden Betrag mit der (über) nächsten Miete aufrechnen werde.

(Oder: Durch die Mängel liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwertes vor. Meine Miete zahle ich ab sofort unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung.)

Mit freundlichen Grüßen  
(Unterschrift)



## Musterbrief

Wenn Sie die Mängel bei Ihrer Vermieter\*in anzeigen, können Sie dazu den nebenstehenden Musterbrief benutzen.

Er kann, ohne dass damit Rechte verloren gehen, auch weniger formal geschrieben werden, was vor allem beim ersten Anschreiben sinnvoll sein kann. Der Minderungsvorbehalt sollte zur Erhaltung des Minderungsrechtes immer enthalten sein.

Stand 5 / 2020

**Mieter helfen Mietern**  
Hamburger Mieterverein e. V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
Fon 040 / 431 394 - 0  
Fax 040 / 431 394 - 44  
info@mhmhamburg.de

[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)