

## Mietmängel - Ihr Recht als Mieter

Die Decke schimmelt, der Nachbar hält sich nicht an die Ruhezeiten, die Heizung fällt aus. All das sind Beeinträchtigungen, die von einem Wohnungsmieter nicht hingenommen werden, und die vom Vermieter behoben werden müssen. Letzterer ist nämlich unter anderem nach § 535 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat der Mieter einige Rechte und Druckmittel, die vielfach nicht bekannt sind.

Zu diesen Rechten gehören beispielsweise die Miete zu mindern, zurückzubehalten, den Mietmangel auf Kosten des Vermieters beseitigen zu lassen oder gar das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen. Um von diesen Rechten Gebrauch machen zu können, müssen aber vom Mieter einige Grundsätze beachtet werden. In diesem Beitrag soll ein kurzer Überblick über das Mietminderungsrecht im Falle eines Mietmangels gegeben werden.

Ein Mietmangel kann beispielsweise bei Feuchtigkeit von Räumen, bei Geruchsbelästigungen, bei Zugluft oder auch optischen Beeinträchtigungen angenommen werden. Auch bereits Belästigungen durch andere Hausbewohner können einen Mietmangel begründen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass Lärm aus der Nachbarwohnung hinzunehmen ist, soweit er auf eine übliche Wohnnutzung zurückzuführen ist. Darunter fällt zum Beispiel der mit den üblichen Hausarbeiten verbundene Lärm aber auch Kinderlärm in einem bestimmten Umfang und gelegentliche Hausmusik zu bestimmten Zeiten. Dagegen nicht hinzunehmen ist beispielsweise ein Bordellbetrieb, der mit lästigen Begleiterscheinungen verbunden ist, insbesondere, wenn Kinder in unmittelbarer Nachbar-

schaft wohnen.

Auf ein Verschulden des Vermieters am Mangel kommt es nicht an. Ohne Belang ist auch, ob der Vermieter den Mangel beseitigen kann.

Der Mangel muss dem Vermieter unverzüglich angezeigt und dieser zur Mangelbeseitigung aufgefordert werden. Macht der Mieter das nicht, verliert er unter anderem nicht nur sein Minderungsrecht, sondern ist dem Vermieter auch zum Ersatz desjenigen Schadens verpflichtet, der durch die unterlassene Anzeige eingetreten ist.

Für die Beseitigung des Mangels muss dem Vermieter eine angemessene Frist eingeräumt werden. Die Fristdauer ergibt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Wird der Mietmangel nicht innerhalb der Frist beseitigt, kann der Mieter den Mietzins in angemessener Höhe mindern. Ein Minderungsrecht erstreckt sich grundsätzlich auf die zukünftige Miete und besteht solange der Mangel nicht behoben wird.

Welcher Ausgangsbetrag, d.h. die Brutto- oder nur die Nettomiete, für die Mietminderung anzusetzen ist, war lange uneinheitlich bewertet worden. Der Bundesgerichtshof (BGH) – XII ZR 225 /03 - hat nunmehr in einem Urteil vom 06.04.2005 geklärt, dass Bemessungsgrundlage der Minderung die Bruttomiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten) ist. Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.

Hatte der Mieter jedoch bereits bei Vertragsabschluss Kenntnis über den Mangel, so steht ihm das Recht auf Mietminderung nicht zu. Denn wer wissentlich eine mangelhafte Sache anmietet oder annimmt, verdient nach Ansicht des Gesetzgebers keinen Schutz.

**Rechtsanwälte  
Heberer & Kollegen  
Karlsruhe**