

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 12/2006

Thema: Streit um die Höhe der Mietminderung¹ / Mietrecht

1. Einleitung

Grundsätzlich richtet sich die *Höhe der Mietminderung* nach dem *Grad der Beeinträchtigung* der Mietsache. Je größer die Beeinträchtigung ist, desto umfangreicher fällt die Mietminderung aus, vgl. § 536 Abs.1 Satz 2 BGB. Die Mietminderung muss angemessen sein, was eine Frage des Einzelfalls ist. Nicht selten zahlen Mieter, selbst bei kleineren Mängeln, keinerlei Miete, was sicherlich nicht „eine angemessene“ Minderung ist. Es ist daher durchaus hilfreich, in derartigen Fällen den Mieter auf entsprechende Mietminderungstabellen zu verweisen. Es ist aber zu beachten, dass diese immer nur einen groben Anhaltspunkt geben können und sehr einzelfallorientiert zu würdigen sind.

2. Mietminderungstabelle

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Hilfestellung zu dem Grad der Mietminderung.

Stichwort	Sachverhalt	Grad in %	Quelle
Abfluss	Abflussstau im Badezimmer + übelriechendes Abwasser	38 %	AG Groß Gerau, WuM 1980, 128
	Defekter Badewannenabfluss	3 %	AG Schöneberg, GE 1991, 527
Abstellkammer	fehlende	5 %	AG Schöneberg, GE 1991, 527
Asbest	Asbesthaltige Nachtspeicheröfen > Richtwert	50 %	LG Dortmund, WuM 1996, 141
Asylantenheim	Sind auf dem Nachbargrundstück Asylbewerber und Übersiedler untergebracht, rechtfertigen hierdurch verursachte Beeinträchtigungen keine Minderung.	0 %	AG Gronau, WuM 1991, 161,
Backofen	Backofen ist defekt	2 %	LG Berlin, GE 1992, 1043
Bad	Im sehr kleinen Bad wurden Fliesen ersetzt, die farblich nicht zu den alten Fliesen passen	5 %	LG Kleve, WuM 1991, 261
Baden und Duschen	Mieter kann weder duschen noch baden	33 %	AG Köln, WuM 1998, 690
Badewanne	Badewanne ist unzumutbar aufgeraut	3 %	LG Stuttgart, WuM 1988, 108
	Badewanne ist unbenutzbar	20 %	AG Goslar, WuM 1974, 53
Balkon	Balkontür defekt	14 %	AG Köln, WuM 1970, 40
	Balkon durch nistende Tauben verschmutzt wegen Reparaturarbeiten unbenutzbar	5 % 3 %	AG Hamburg, WM 1988, 121 LG Berlin, MM 1986, 327
	Terrasse kann wegen Bauarbeiten nicht genutzt werden	15 %	AG Eschweiler, WuM 1994, 427
Bauarbeiten	Bauarbeiten in der Nachbarschaft	20 %	LG Göttinger, WuM 1986, 114
	Bauarbeiten in erheblichem Umfang über 6 Monate	22 %	LG Hannover, WuM 1986, 311
	Bauarbeiten, die eine normale Unterhaltung verhindern und Erschütterungen der Wohnung nach sich ziehen.	25 %	AG Darmstadt, WuM 1984, 245
Bauarbeiten innerhalb des Hauses	Dachgeschossausbau	20 %	LG Berlin, GE 2001, 771
	Dachgeschossausbau, Einrüstung der Fassade	5 %	LG Berlin, MM 1994, 396
	Dachgeschossausbau, Verschmutzung des Treppenhauses	2 %	LG Berlin, MM 1994, 396

¹ Auszüge und Einzelheiten hierzu: Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, S. 135 ff.

Stichwort	Sachverhalt	Grad in %	Quelle
Baulärm	Lärm vom Nachbargrundstück durch Hammerschläge und elektrischer Bohrhammer	20 %	AG Köln, WuM 1983, 53
Bedrohung	Nachbar lärm und bedroht Mieter	25 %	AG Köln, WuM 1980, 17
Bleibelastung	Blei im Leitungswasser	10 %	AG Hamburg, WM 1990, 383
Bleibelastung	Bleibelastung im Trinkwasser von Büroräumen mit 0,23 mg/l	5 %	OLG Köln, NJW 1992, 51
Bordell	Bordell im Haus	15 %	AG Schöneberg, MM 1993, 141
Brand	Brand macht die Wohnung unbewohnbar	100 %	LG Frankfurt, WuM 1996, 535
Briefkästen	Briefkästen fehlen	3 %	AG Hamburg, WuM 1976, 53 AG Friedberg, ZMR 1987, 266
	Zu kleiner Schlitz	7,5 %	LG Berlin, MM 1990, 261
Dach	Das Dach ist undicht, Wasser dringt ab und zu in die Wohnung ein	5 %	AG Nidda, WuM 1982, 170
	Das Dach ist undicht, Feuchtigkeitsschäden drohen	10 %	AG Hamburg, WuM 1998, 570
	Wasser tropft durch die Zimmerdecke, Teppichboden ist durchfeuchtet	50 %	AG Leverkusen, WuM 1980, 163
Drogen	Beratungsstelle im Nachbarhaus mit Begleiterscheinungen der Drogenszene	50 %	AG Hamm, NJWE MietR 1996, 80
	Drogenszene in der Umgebung ohne konkrete Störungen	0 %	LG Düsseldorf, NJW-RR 1995, 330
Dusche	Es kann nicht störungsfrei warm geduscht werden	5 %	LG Berlin, MM 1991, 194
	Dusche ohne Funktion	16-17 %	AG Köln, WuM 1987, 271
Einrüstung	Licht- und Lüftungsbeeinträchtigung durch Einrüstung	5 %	LG Berlin, MM 1994, 396
	Haus wird eingerüstet und mit Planen verhängt	15 %	AG Hamburg, WuM 1996, 30
Elektrische Anlage	Elektroversorgung fällt aus; betroffen sind die Warmwasserversorgung, Licht und Herd	100 %	AG Neukölln, MM 1988, 151
Elektrosmog	Elektrosmog mangels anerkannter Grenzwerte und wissenschaftlich gesicherter Erkenntnisse trotz konkreter Gesundheitsbeeinträchtigung	0 %	AG Köln, ZMR 1994, 369
Fahrstuhl	Aufzug fällt aus, Mieter in den oberen Wohnungen	10 %	AG Charlottenburg, GE 1990, 423
Feier	Bei Festen oder Feiern aus besonderem Anlass dürfen geringfügige Lärmbeeinträchtigungen auch nach 22.00 Uhr auftreten	0 %	AG Bremen, WuM 1957, 185
Fenster	Fenster schließen nicht absolut dicht. Bei Schlagregen dringt Wasser ein	5 %	LG Berlin, WuM 1982, 184,
	Fenster sind luftdurchlässig + schließen schlecht	Sommer 5 %, Winter 10 %	AG Münster, WuM 1982, 254
	Fenster und Türen sind undicht, starke Zugluft im ganzen Haus	20 %	LG Kassel, WuM 1988, 108
	Fenster in zwei Zimmern undicht + Schimmelbefall	20 %	AG Schöneberg, GE 1997, S 1535
Fernsehen	Schlechter Fernsehempfang, aufgrund örtlicher Gegebenheiten	0 %	AG Hamburg, WuM 1990, 70
	Schlechter Fernsehempfang aufgrund erheblicher Störungen	10 %	AG Schöneberg, GE 1988, 361
Feuchtigkeit	Sichtbare Abtrocknungsflecken	2 %	LG Hannover, WuM 1984, 463
	Wasserfleck vor Badezimmer	5 %	LG Berlin, GE 1998, 1151
	Deckenfeuchtigkeit in Wohn-, Schlaf-, Erkerzimmer, Loggia und Bad	20 %	LG Berlin GE 1990, 705

Stichwort	Sachverhalt	Grad in %	Quelle
	Erhebliche Feuchtigkeit und Nässe in der Wohnung (Durchfeuchtung eines Teppichbodens, Tropfwasser durch Zimmerdecke)	50 %	AG Leverkusen, WuM 1980, 163
	Die Wohnung ist durch Feuchtigkeitsschäden an den Wänden, die dadurch entstehende hohe Luftfeuchtigkeit und den Gestank zum Wohnen nicht geeignet	100 %	LG Berlin, GE 1989, 149
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner defekt	5 %	LG Berlin, GE 1992, 159
Gestank	Hundekot im Treppenhaus	20 %	AG Münster, WM 1995, 534
	Essensgerüche aus anderen Wohnungen	7 %	AG Tiergarten, MM 1994, 68
Hausmusik	Hausmusik durch Nachbarn	0 %	AG Münster, WuM 1991, 545
Heizung	Ausfall für einen Tag während Räumungsfrist	0 %	LG Berlin, GE 1994, 707
	Unzureichender Wärmeschutz	0 %	LG Münster, WuM 1987, 271
	Der Ausfall der nicht mit der Warmwasserversorgung verbundenen Heizungsanlage in den Sommermonaten rechtfertigt für diesen Zeitraum keine Mietminderung	0 %	LG Wiesbaden, WuM 1990, 71
	Raumtemperatur von 18 Grad bei gelegentlicher Störung	5 %	LG Berlin, GE 1992, 1043
	Rausch- und Knackgeräusche von der Heizungsanlage in den Monaten Dezember bis März	10 %	AG Hamburg, WuM 1987, 271
	Klopfgeräusche in der Zentralheizung	17 %	LG Darmstadt, WuM 1980, 52
	Heizungsausfall im Schlafzimmer im Februar	20 %	LG Hannover, WuM 1980, 130
	Wegfall der Beheizungsmöglichkeit der Wohnung (März bis August)	50 %	LG Hamburg, WuM 1976, 10
	Ausfall der Heizung in den Wintermonaten	50 %	LG Bonn, WuM 1982, S 170
	Wegfall der Beheizungsmöglichkeit der Wohnung (September bis Februar)	100 %	LG Hamburg, WuM 1976, 10
Herd	Herd (vom Vermieter gestellt) defekt	5 %	LG Berlin, GE 1981, 673
Katzen	Katzen vom Nachbarn durch Füttern ange lockt	15 %	AG Bonn, WuM 1986, 212
Keller	Dem Mieter wurde der Keller entzogen	10 %	AG Köln, WuM 1981, U 19
Kinderlärm	Kinderlärm außerhalb der Ruhezeiten	0 %	LG Köln, WM 1971, 96
Kondenswasser	Kondenswasser an Fenstern ist kein Mangel, wenn aufgrund der Indikatorwirkung von einem einwandfreien Bauzustand auszugehen ist.	0 %	LG Berlin, GE 2002, 399
Lärm	Die von einem Spielplatz in der Wohnanlage ausgehenden Geräusche spielender Kinder und Jugendlicher sind hinzunehmen.	0 %	AG Köln, WuM 1993, 606
	Zunahme des Verkehrslärms	0 %	AG Lüneburg, WuM 1991, 683
	Der Einwurf von Glasflaschen in entsprechende Container an Werktagen nach 22:00 Uhr und an Sonnabenden, Sonn- und Feiertagen nach 22:00 Uhr stellt einen zur Minderung berechtigten Mangel der Mietsache dar, wenn der Einwurf mit der entsprechenden Geräuschbelastigung verbunden ist.	10 %	LG Berlin, GE 1995, 427
	Lärmbelastigung durch Taubenhaltung des Vermieters	20 %	AG Lüdinghausen, WuM 1985, 169

Stichwort	Sachverhalt	Grad in %	Quelle
	Baulärm, wenn bei der Anmietung der Wohnung die Bebauung eines nicht bebauten Nachbargrundstücks voraussehbar war und sich der Mieter keine Minderung für den Fall baubedingter Immissionen vorbehält, wenn der Grundstückseigentümer die Immissionen entschädigungslos hinzunehmen hat	0 %	LG Bonn, WuM 1986, 115 a.A: LG Göttingen, WuM 1986, 114
Modernisierungsmaßnahmen	Bei Modernisierungsmaßnahmen am Haus richtet sich die Minderungsquote auch nach dem Interesse des Vermieters an der Modernisierungsmaßnahme; es hat ein Zumutbarkeitsabschlag zu erfolgen	10 %	AG Hamburg, WuM 1986, 245
Mülltonnen	Mülltonnen zu klein	5 %	AG Potsdam, WM 1996, 760
Neubaufeuchtigkeit	Übliche Neubaufeuchtigkeit ist kein Mangel; der Mieter muss der Neubaufeuchtigkeit durch Lüften begegnen und die Möbel von den Wänden abrücken	0 %	AG Langen, WuM 1982, 226
	Schwitzwasserbildung bei Neubauten	0 %	LG Hannover, WuM 1985, 259
	Durchschlagende Flecken, wiederkehrende Risse und geringe Feuchtigkeitsschäden in Neubauwohnung	10 %	LG Hamburg, WuM 1976, 205
Optische Mängel	2-4 cm fehlende Tapete an der Fußleiste im Flur	0 %	AG Hamburg, WuM 1976, 53
	Unansehnliche Hausfassade und Treppenhaus in gleichem Zustand	0 %	AG Münster, WuM 1982, 254
	Spuren eines früheren Wasserschadens	0 %	AG Schöneberg, GE 1986, 561
	Schlechtes Aussehen von 8 Wohnungstüren	2 %	AG Köln, WuM 1978, 189
	Andersfarbige Neuverfliesung nach Wasserschaden	5 %	LG Kleve, WuM 1991, 261
Rauchen	Belästigung durch Tabakrauch vom Nachbarkonkord des Wohnhauses (kein Mangel)	0 %	AG Wennigsen, WM 2001, 487
Schallisolierung	Mangelhaft bauliche Mindestanforderungen nicht eingehalten	10-20 %	AG Gelsenkirchen, WM 1978, 66 LG Karlsruhe, DWW 1981, 234
	Mangelnder Schallschutz	20 %	AG Gelsenkirchen, WM 1978, 66 BGH, NJW 1980, 777
Schimmelbildung	Deutliche Schimmelbildung bei Überlassung der Mietsache, vom Mieter nicht wahrgenommen oder/und nicht beanstandet; Mangel bekannt oder grob fahrlässig unbekannt	0 %	
	Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietzins wegen Schimmelpilzbildung in seiner Wohnung zu mindern, wenn dieser Schaden auf sein eigenes, falsches Lüftungsverhalten zurückzuführen ist.	0 %	AG Halle, DWW 1991, 220
	Erheblicher Schimmelpilzbefall in Wohn-, Schlafzimmer und Bad	20 %	LG Osnabrück, WuM 1989, 370
	Schimmelpilzbefall mit verminderter Stellmöglichkeit von Möbeln	20 %	AG Köpenick, MM 2002, 185 f
Steckdose	Nicht ordnungsgemäße Steckdose	0,5 %	AG Schöneberg, GE 1991, 527
	Von 15 Steckdosen funktionieren lediglich 3, ein verstopfter Abfluss und keine funktionierende Postzustellung	50 %	AG Hamburg, WuM 1976, 53
Teppichboden	Mangelhafte Verklebung des Teppichbodens	0 %	AG Hamburg, WuM 1976, 53
	Teppichboden aufgrund abgelöster und aufgeworfener Kanten und Stöße + Stolpergefahr	15 %	OLG Celle, ZMR 1995, 204
Toilette	einzig Toilette unbenutzbar	80 %	LG Berlin, MM 1988, 213
	Fäkalienrückfluss	5 %	AG Schöneberg, GE 1991, 527
	Unzureichende Toilettenspülung	15 %	AG Münster, WuM 1993, 124

Stichwort	Sachverhalt	Grad in %	Quelle
Treppenhaus	Nach Umbaumaßnahmen unansehnliches, unrenoviertes und schmutziges Treppenhaus	5 %	LG Berlin, MM 1994, 140
	Hundekot im Treppenhaus	20 %	AG Münster, WM 1995, 534
Türklingel	Türklingel, ein Fenster und Durchlauferhitzer defekt	15 %	AG Dortmund, Urteil vom 29.11.1994 – 125 C 6911/99
Türschwelle	Abgetretene Türschwelle in der Wohnung;	0 %	LG Berlin, ZMR 1985, 50
	Abgetretene Türschwellen	0 %	LG Berlin, WuM 1988, 108
	Türschwellen fehlen	0 %	AG Hamburg, WuM 1976, 53
Umbau	Größere Umbauarbeiten	60 %	AG Hamburg, WuM 1987, 272
	Der Wohnungsmieter ist von der Mietzinszahlungsverpflichtung bei Umbauarbeiten solange völlig befreit, wie sich die Wohnung aufgrund der völligen Neugestaltung in einem unbenutzbaren Zustand befindet	100 %	AG Köln, ZMR 1980, 87
Ungeziefer	Spinnen in der Wohnung	0 %	AG Köln, WuM 1993, 670
	Mäuse und Kakerlaken über Monate	10 %	AG Bonn, WuM 1986, 113
	Die Kaltmiete kann um 15 % gemindert werden, wenn die Wohnung einen starken Befall mit sog. Silberfischchen aufweist	15 %	AG Tiergarten, MM 1990, 233
Verkehr	Kein Mangel ist Zu- und Abfahrtsverkehr von Bewohnern oder Besuchern des Hauses oder Straßenverkehr vor dem Haus	0 %	AG Steinfurt, WuM 1983, 235
Warmwasser	Verzögerter Warmwasserfluss (37 Grad C) erst nach Vorlauf von ca. 70 l Wasser	5 %	LG Berlin, NZM 2002, 143 m.w.N.
	Warmwasserversorgung fehlt	10 %	LG Kassel, WuM 1979, 51
	Warmwasserboiler fällt im Bad aus	15 %	AG München, NJW-RR 1991, 845
Waschküche	Verbot, Wäsche im Garten zu trocknen	0 %	LG Köln, WuM 1987, 271
	Entziehung der Mitbenutzungsmöglichkeit eines Wasch- und Trockenraums	5 %	AG Dortmund, Urteil vom 06.12.1994 – 125 C 12632/94
Wasserflecken	Wasserschäden an der Decke im Wohnzimmer aufgrund mangelhafter Isolierung der Wände bzw. ungenügender Dichtigkeit der Fenster	25 %	AG Osnabrück, NJW-RR 1995, 971
Wildtauben	wenn dem Vermieter Abhilfe nicht möglich ist	0 %	LG Kleve, WuM 1986, 333
Wohnungseingangstür	Fehlende Wohnungseingangstür	15 %	LG Düsseldorf, WuM 1973, 187
Wohnfläche	Abweichung um > 10 % erheblich, statt 126,45 m ² nur 106 m ² nutzbare Fläche	16 %	BGH WuM 2004, 337

3. Zusammenfassung

Die vorstehende Tabelle bietet Anhaltspunkte. Es ist aber davor zu warnen, die prozentualen Ansätze einfach zu übernehmen. Maßgeblich ist der jeweilige Einzelfall. Die Werte können daher nur grobe Anhaltspunkte liefern.