

Mietrecht - Mietmängel

Ob Schimmel, defekte Toilettenspülung, beschädigte Fliesen o.ä. – Mängel kann es in einer Mietwohnung in den vielseitigsten Formen und Ausprägungen geben. Für viele Mieter stellt sich dann die Frage: Was kann ich tun? Wichtig ist zunächst, dass der Mangel umgehend dem Vermieter angezeigt wird. Dies ist im Übrigen nicht nur ein Recht, sondern vielmehr auch eine Pflicht. Die Verletzung dieser Anzeigepflicht kann mitunter zu einem Schadensersatzanspruch des Vermieters führen. Es empfiehlt sich daher, die Mängelanzeige stets schriftlich zu verfassen und dem Vermieter zu übermitteln. Hierbei sollte auch Wert darauf gelegt werden, dass der Zugang bei dem Vermieter nachgewiesen werden kann. So sollte die Mängelanzeige entweder persönlich gegen Quittung übergeben werden oder per Einschreiben mit Rückschein versandt werden. Oftmals werden die Mängel nämlich durch die Mieter nur mündlich durch persönliche Vorsprache oder per Telefon mitgeteilt. Bestreitet der Vermieter in einem etwaigen späteren Prozess indes die Kenntnis von den Mietmängeln, so ergeben sich häufig Beweisprobleme. Wurde die Mängelanzeige aber schriftlich gefertigt und es kann der Zugangsnachweis geführt werden, liegt ein Beweis für die Kenntnis des Vermieters eindeutig vor.

In der schriftlichen Mängelanzeige sollten die vorliegenden Mängel sodann eindeutig beschrieben werden. Ferner muss der Vermieter/Verwalter aufgefordert werden, Abhilfe zu schaffen, d. h. die Mängel zu beseitigen. Für den Fall der Nichtabhilfe steht dem Mieter dann gegebenenfalls die Möglichkeit der Mietminderung zu. Ob und in welcher Höhe Mietminderung im konkreten Fall geltend gemacht werden kann, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Da zur Höhe keine gesetzliche Grundlage existiert, ist jeweils anhand der Intensität der Beeinträchtigung der Wohnqualität und unter Beachtung der existierenden Rechtsprechung die Höhe der Mietminderung zu beurteilen. Hier empfiehlt es sich für den Laien stets, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, um nicht Gefahr zu laufen, eine unangemessene Mietminderung geltend zu machen und dadurch Mietschulden entstehen zu lassen. Insoweit sei darauf hingewiesen, dass es auch mittellosen Ratsuchenden möglich ist, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Gegebenenfalls kann für die entstehenden Rechtsanwaltsgebühren Beratungshilfe oder in einem späteren Prozess, Prozesskostenhilfe bewilligt werden. Nicht selten kommt es nämlich zu einem Streit über die Vorlage eines Mietminderungsrechts oder aber auch die Höhe der Mietminderung. So muss letztlich das Gericht über das Recht zur Vornahme der Mietminderung oder aber die Angemessenheit der Mietminderung entscheiden.

Häufig stellt sich schon die Frage, ob überhaupt ein Mangel vorliegt. Bei defekter Heizung ist ein Mangel zumeist eindeutig. Beispielsweise hat das Landgericht Hamburg aber auch das Rauchen von Mitmieter auf dem Nachbarbalkon als Mietmangel deklariert und hierfür eine Mietminderung in Höhe von 5 Prozent zugesprochen. Fraglich ist indes, ob ein anderes Gericht dies ebenfalls so vertreten würde. Schließlich ist das mit der Sache betraute Gericht in der Entscheidung frei. Lediglich die von dem Bundesgerichtshof erlassenen Urteile müssen Beachtung finden - sog. höchstgerichtliche Rechtsprechung. Der häufigste Fall eines Mietmangels ist wohl der Schimmelbefall. Bei Schimmelbefall ist im Einzelfall stets zunächst die Ursache zu ermitteln. Ein durch einen Baumangel verursachter Schimmelbefall berechtigt auf jeden Fall zur Mietminderung. Ist der Schimmelbefall jedoch durch falsches Heiz- und Lüftverhalten hervorgerufen, so ist eine Mietminderung nicht gerechtfertigt. Diese Frage ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig zu beantworten. Das Landgericht Berlin hat unter dem 04.05.2012 hierzu geurteilt, dass durch einen Baumangel verursachter Schimmelbefall den Mieter zur Mietminderung berechtigt, und zwar auch dann, wenn die Art und Weise der Beheizung durch den Mieter den Schimmelschaden gefördert hat. In jedem Fall ist der Vermieter dafür beweispflichtig, dass der Schimmelbefall nicht durch einen Baumangel hervorgerufen wird.

Wenn die Frage, ob ein Mietmangel vorliegt, beantwortet ist, so ist darüber zu befinden, in welcher Höhe die Mietminderung vorzunehmen ist. Hierbei orientiert man sich, wie bereits oben erwähnt, an der diesbezüglichen Rechtsprechung, wobei das Gericht in jedem Fall individuell zu entscheiden hat. Die Bemessungsgrundlage für die Mietminderung ist nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Bruttomiete einschließlich aller Betriebskosten. Der Mieter kann daher auch Betriebskostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen entsprechend mindern. Der Vermieter muss die Minderung dann auch in der nachfolgenden Betriebskostenabrechnung berücksichtigen und den Abrechnungsbetrag entsprechend reduzieren, da der Mieter andernfalls bei reduzierten Vorauszahlungen eine höhere Nachzahlung leisten müsste und damit den finanziellen Vorteil der Minderung wieder verlieren würde.

Nach alledem ist festzuhalten, dass bei Vorliegen eines Mietmangels umgehend zu reagieren ist und es empfiehlt sich aufgrund der oben kurz angerissenen Problematik stets, eine rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.