

FINANZEN



**MARTINA WESTNER**

Die Rechtsanwältin beim Haus- und Grundbesitzerverein München ist auf Mietrecht spezialisiert, hat bereits Bücher zum Immobilienrecht veröffentlicht und teilt ihr Wissen auch in Seminaren sowie in Fachzeitschriften.



MIET  
ME HALF  
WAY!

# COSMO CASH

## MIETE MINDERN – SO GEHT'S

WOHNRAUM IST TEUER. KLAR, DASS MAN FÜR SEINE KOHLE KÄMPFT, WENN DIE QUALITÄT NICHT MEHR STIMMT. WIE UND VOR ALLEM WANN WIR EINE MIETMINDERUNG VERLANGEN KÖNNEN, ERKLÄRT EINE EXPERTIN

INTERVIEW: MERLE DORNFELD

**U**m weniger Miete verlangen zu können, ist ein Mangel in der Wohnung oder im Haus Voraussetzung. Ab wann gilt denn etwas als Mangel?

Wenn es vom im Vertrag vereinbarten Zustand der Wohnung abweicht, ist das ein Mangel. Der muss dann von dem\*der Vermieter\*in zwar behoben werden, das Ganze berechtigt aber nicht automatisch zur Mietminderung. Sie kann nur beansprucht werden, wenn die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt wird: etwa durch ausgefallene Heizungen im Winter, ein Baugerüst, das im Sommer Tageslicht nimmt, oder Renovierungsarbeiten im Haus, die viel Lärm machen.

**Wie melde ich einen Mangel richtig?**

Das geht mündlich, allein aus Beweisgründen ist es aber besser, Vermieter\*innen schriftlich zu informieren und direkt zu belegen, dass man nicht selbst verantwortlich ist.

**Wer beurteilt, ob es zur Mietminderung kommt?**

Wenn der Schaden offiziell gemeldet ist, hat der\*die Vermieter\*in ein Besichtigungsrecht an der Wohnung, entweder mit oder ohne Fachpersonal, um den Schaden zu beurteilen. Der\*die Vermieter\*in oder Mieter\*in kann diese Expert\*innen um Rat bitten. Ist ein Mangel bestätigt, liegt es in der Verantwortung des\*der Vermieter\*in, ihn zu reparieren, sofern möglich. Der Hauptanspruch des\*der Mieter\*in ist es schließlich, dass die Wohnung in dem Zustand erhalten bleibt, wie er\*sie sie angemietet hat.

**Wie wird die Mietminderung berechnet?**

Da gibt es leider keine allgemeingültige Formel, da es immer vom Einzelfall abhängt. Meist werden aber Minderungstabellen mit bereits ausgeurteilten Fällen zur Orientierung genutzt. Bei einem Heizungsausfall und starker Kälte im Winter, über mehrere Tage hinweg, kann die Miete etwa um bis zu 90 Prozent gemindert werden. Wenn es trotz normgerechter Bauweise zu Feuchtigkeitsschäden kommt, sind schon mal 20 Prozent drin. Bei nervenzehrenden Bauarbeiten im Haus werden teils bis zu 50 Prozent abgezogen.

**Wie lange gilt das?**

Der Zeitraum der Mietminderung bezieht sich immer auf das Datum der Anzeige bis zur Behebung.

**Was kann ich tun, wenn die Vermietung den Mangel einfach nicht beseitigt?**

Dann können Mieter\*innen das Zurückbehaltungsrecht nutzen und den\*die Vermieter\*in damit unter Druck setzen, dass sie in eigenem Ermessen nur einen Teil der Miete zahlen. Aber Achtung: Beim Zurückbehaltungsrecht muss man die einbehaltene Summe am Ende zurückzahlen, wenn der Mangel schließlich behoben wurde. Das ist bei der Mietminderung anders, da erfolgt eine Nachzahlung nur, wenn die Minderungsquote zu hoch angesetzt war.