

erstellt am: 14.02.2011

URL: www.rp-online.de/wirtschaft/ratgeber/mieten/Bei-Wohnungsmaengeln-Miete-mindern_aid_963666.html

Vorher Vermieter informieren

Bei Wohnungsmängeln Miete mindern

zuletzt aktualisiert: 14.02.2011 - 13:19

Berlin (RPO). Zu oft finden sich Mieter mit Schimmel, undichten Fenstern und Türen oder Lärm vom Nachbarn ab. Dabei sind dies Mängel, wegen denen sie die Miete kürzen könnten. Mehr als 100 Millionen Euro im Jahr verschenken Mieter nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes so.

"Ein Mieter kann die Miete immer dann mindern, wenn die Wohnung einen Mangel hat", erklärt Ulrich Ropertz, Sprecher des Deutschen Mieterbundes in Berlin. Heizung, Warmwasserboiler oder Aufzug müssen einwandfrei funktionieren. Außerdem darf die Wohnung selbst keine Schäden aufweisen. Das Wasser darf nicht die Wände herunterlaufen und in keiner Ecke darf sich Schimmel bilden.

Bei all diesen Beeinträchtigungen sollte es das oberste Ziel des Mieters sein, dass der Vermieter diese Mängel abstellt und beseitigt. Außerdem gilt: "Man muss nicht 100 Prozent Miete zahlen, wenn die Wohnung nicht 100 Prozent in Ordnung ist", erklärt Ropertz.

Ein Mieter müsse sich seinen Vertrag mit einem Vermieter wie eine Waage vorstellen. Beim Vertragsabschluss befinden sich beide Waagschalen im Gleichgewicht. Wenn sich während der Mietdauer Mängel herausstellen, entsteht ein Ungleichgewicht. Um dieses zu beheben, müssen die Mängel beseitigt und zuvor gegebenenfalls die Zahlungen gemindert werden.

Dabei kann jeder Mieter die Miete eigenständig mindern. Grundlage ist die Bruttomiete, also die Miete inklusive Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten. Um die Miete reduzieren zu können, muss der Mangel allerdings schon erheblich sein. "Ein kleiner Wasserfleck von zwei Quadratzentimetern schränkt die Tauglichkeit der Mietsache nicht ein", sagt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz in Hannover.

Erst den Vermieter informieren

Bevor der Mieter die Zahlungen reduziert, muss er seinen Vermieter informieren. "Erst dann hat der Mieter Rechte", sagt Ropertz. Außerdem haftet der Mieter, wenn er seinen Vermieter nicht benachrichtigt und der Schaden schlimmer wird. Am besten sollte man den Vermieter schriftlich benachrichtigen und dabei schon eine angemessene Frist setzen, sagt Jürgens. Bei einem defekten Dach kann man dem Vermieter sechs Wochen Zeit für die Reparatur geben, bei einem Heizungsausfall im Winter ein bis zwei Tage.

Wer sich auf einen Mangel beruft, muss diesen auch beweisen. Ropertz empfiehlt, Schäden wie Schimmelflecken zu fotografieren. Bei strittigen Mängeln wie Lärmbelästigung, sollten Mieter unbedingt Zeugen oder einen Sachverständigen hinzuziehen. Auch ein Lärmprotokoll sollten sie anfertigen, in dem Datum, Uhrzeit sowie Art und Dauer der Störung angegeben werden.

Meist ist aber unstrittig, dass es ein Problem in der Wohnung gibt. "Entweder das Dach ist undicht, oder es ist nicht undicht", sagt Ropertz.

Damit ist in aller Regel dann auch die Pflicht unstrittig, den Schaden zu reparieren. Rührt sich der Vermieter dennoch nicht, kann der Mieter neben der Minderung noch einen weiteren Teil der Miete einbehalten: das Drei- bis Fünffache der Minderung.

Außerdem kann der Mieter im Extremfall selbst einen Handwerker beauftragen und die Kosten mit den künftigen Mietzahlungen verrechnen. Sollte der Mieter nicht genügend Geld haben, kann er sogar seinen Vermieter auf Vorschusszahlungen zur Durchführung einer Eigenvornahme verklagen, erklärt Jürgens. Dabei ist jedoch Vorsicht geboten. Denn der Vermieter argumentiert in einem solchen Fall häufig, er hätte es billiger bekommen können.

Internet: Infos des Deutschen Mieterbundes <http://dpaq.de/1NWxj>, Liste von Urteilen des Deutschen Mieterbundes <http://dpaq.de/bdytU>.

© RP Online GmbH 1995 - 2011

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der RP Online GmbH

Artikel drucken