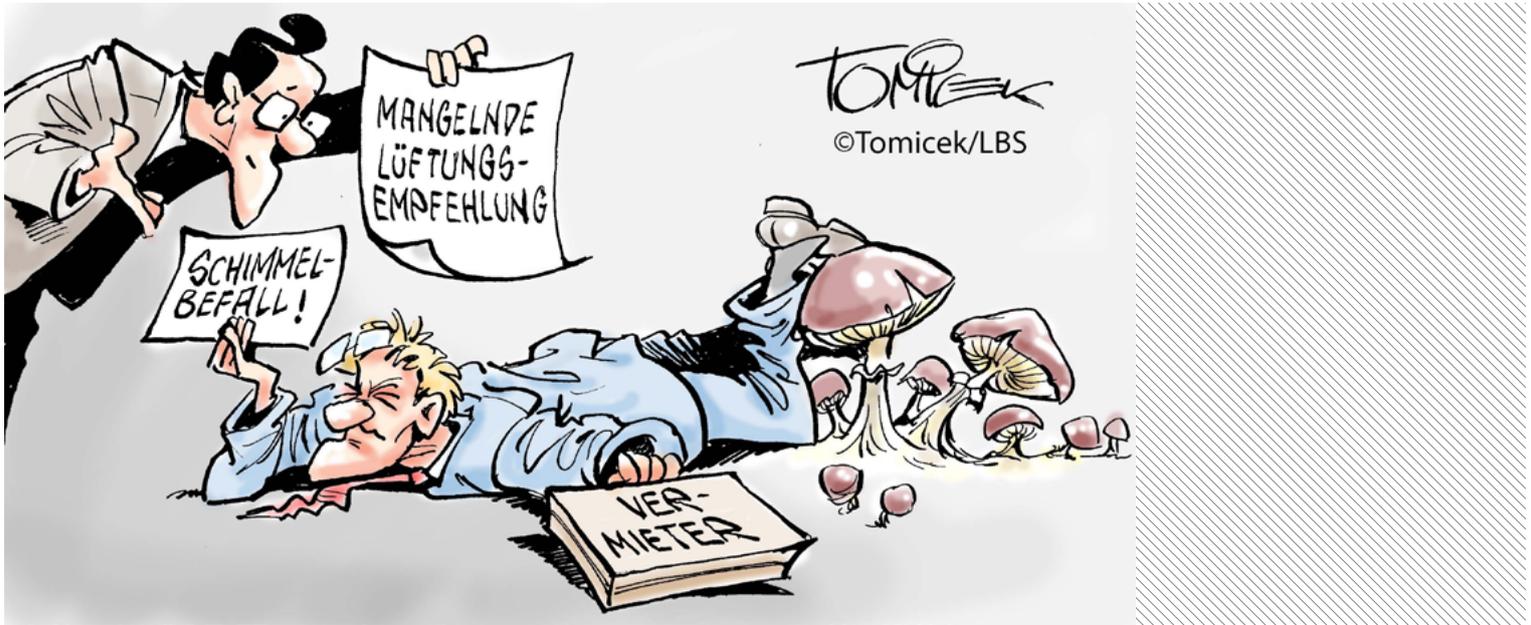


Darf's etwas weniger sein? Mietminderung ist ein häufiges Thema vor Gericht – 10 aktuelle Urteile

Es ist sehr ärgerlich, wenn man als Mieterin oder Mieter spürbare Einbußen an Wohnqualität hinnehmen muss. Sei es, weil ein Wasserschaden den Boden überflutet hat – sei es, weil der Fahrstuhl außer Betrieb ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte vor, in denen es um die Frage geht, welche Mietminderung bei bestimmten Störungen angemessen ist.



Klirrende Holz-Kastendoppelfenster

Undichte und klirrende Holz-Kastendoppelfenster können in einer Altbauwohnung ziemlich lästig sein. Immer wieder kommen Mieter auf die Idee, sie könnten ihre monatlichen Zahlungen deswegen mindern. Doch das **Amtsgericht Neukölln (Aktenzeichen 14 C 75/20)** wies darauf hin, dass man in einem Altbau als Mieter mit solchen Problemen rechnen müsse. Erst wenn bei Starkregen Feuchtigkeit eindringe oder Zugluft die Wohnqualität deutlich einschränke, sei der Fall anders zu bewerten.

Kellerfenster verdunkelt

Die Verdunkelung von Fenstern und damit der Entzug von natürlichem Licht gelten normalerweise als gewichtige Gründe für eine Mietminderung. Doch wenn Fenster in einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerraum verdunkelt werden, begründet das laut **Amtsgericht Tecklenburg (Aktenzeichen 13 C 171/20)** kein Recht auf Mietminderung. Das Gericht hatte erhebliche Zweifel daran, dass eine Beeinträchtigung des Gebrauchs des Lager- und Hobbyraumes vorliege.

Schimmel nach Wasserschaden

Ein Wasserschaden im Badezimmer, der zur Durchfeuchtung mehrerer Wände geführt hat und Schimmelbildung hervorrief, kann zu einer nennenswerten Minderung der Miete führen. Das **Amtsgericht Paderborn (Aktenzeichen 54 C 20/21)** hielt in einem konkreten Fall eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen um 40 Prozent für angemessen.

Nicht angemessene Lüftungstipps

Das Lüftungsverhalten in einer Wohnung hat maßgeblichen Einfluss darauf, ob Schimmel entstehen kann oder nicht. Deswegen kann ein Eigentümer von Mietern verlangen, dass sie sich entsprechend verhalten. Was aber ist, wenn der Eigentümer in einem von ihm verteilten Informationsblatt nicht angemessene Empfehlungen zum Lüften gibt? Dann begründet das laut **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 358/20)** bei Schimmelbefall Minderungsansprüche des Mieters in Höhe von 25 Prozent.

Kaum Wasserdruck

Ist der Wasserdruck in der Küchenspüle so minimal, dass das Wasser nur tropfenweise aus dem Hahn kommt, dann muss eine Mieterin das nicht hinnehmen. Das **Amtsgericht Moers (Aktenzeichen 561 C 220/17)** sprach der Betroffenen eine Minderung in Höhe von 5 Prozent zu. Sie hatte ins Badezimmer gehen müssen, um Wasser zu holen.

Braunes Wasser im Bad

Ebenfalls als höchst unangenehm wird es von Nutzern einer Wohnung empfunden, wenn aus den Anschlüssen braunes Wasser tritt. Dieses Problem hatten Mieter – außerdem konnten sie im Badezimmer das Kaltwasser nicht regulieren. Das **Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 7 C 4009/15)** hielt deswegen eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent für angemessen.

Marderfamilie unterm Dach

Tiere können durchaus auch Anlass für eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen durch einen Mieter sein. So hatte sich im Dachgeschoss eines Gebäudes eine Marderfamilie eingenistet und störte die Nachtruhe der Bewohner. Diese Einschränkung des Wohlbefindens rechtfertigt nach Ansicht des **Amtsgerichts Augsburg (Aktenzeichen 72 C 2081/16)** eine zehnprozentige Mietminderung.

Fahrstuhl außer Betrieb

Wenn der Fahrstuhl außer Betrieb ist, dann trifft das die Bewohner der oberen Stockwerke eines Hauses massiv. Sie müssen nicht nur selbst die vielen Treppen bis zu ihrer Wohnung bewältigen, sondern auch all ihre Lebensmittel und sonstigen Einkäufe nach oben schleppen. Das **Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Aktenzeichen 104 C 85/15)** sprach Mietern im Dachgeschoss deswegen eine Minderung um 14 Prozent zu.

Feuchter Kellerraum

Nicht immer handelt es sich bei den von der Rechtsprechung verfügbaren Reduzierungen um hohe, nennenswerte Summen. So erstritt sich ein Mieter vor dem **Amtsgericht Berlin-Spandau (Aktenzeichen 5 C 4/15)** lediglich eine Minderung um drei Prozent. Hier war ein 2,61 Quadratmeter großer Kellerraum so feucht gewesen, dass Trocknungsgeräte eingesetzt werden mussten.

Gemieteter Parkplatz

Wenn der mitgemietete Parkplatz für das Auto wegfällt, dann kommt grundsätzlich eine Minderung in Frage. Wird allerdings von Verwaltungs- bzw. Eigentümerseite ein gleichwertiger Stellplatz angeboten, entfällt nach Überzeugung **des Amtsgerichts Köln (Aktenzeichen 201 C 193/18)** der Anspruch auf Mietminderung.

Dr. Ivonn Kappel



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)