

Landesverband Saarland e.V.

(August 2019)

Mietminderung

Treten Wohnungsmängel in der Wohnung oder im Haus auf, kann der Mieter auf die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes pochen, also Beseitigung oder Reparatur des Mangels fordern, und er kann die Miete mindern, sobald der Wohnwert durch den Mangel spürbar beeinträchtigt wird. Voraussetzung ist nach Angabe des DMB-Landesverband Saarland aber immer, dass der Mieter seinen Vermieter über das Vorhandensein dieser Mängel informiert. Diese sogenannte Mängelanzeige muss der Mieter wiederholen, wenn der Vermieter zwischenzeitlich einen erfolglosen Reparaturversuch gestartet hat und der Mieter weiterhin die Miete kürzen will (LG Berlin, 63 S 237/15).

Nach Darstellung des DMB-Landesverband Saarland hatte ein Mieter wegen Feuchtigkeitsschäden und Schimmel in der Wohnung die Miete nach vorheriger Mängelanzeige über Monate hinweg um 20 bis 30 Prozent gekürzt. Dann ließ der Vermieter Mängelbeseitigungsmaßnahmen durchführen. Zwei Monate später minderte der Mieter die Miete erneut. Der Vermieter mahnte einen Zahlungsrückstand an und kündigte dann fristlos. Der Mieter argumentierte, die Mängelbeseitigung sei erfolglos geblieben, der Schimmel sei erneut aufgetreten. Das Landgericht Berlin verurteilte den Mieter zur Räumung und zur Nachzahlung der geminderten Miete. Das Recht zur Mietminderung habe nicht bestanden, es fehle an der notwendigen Mängelanzeige. Wenn ein Vermieter auf eine Mängelanzeige des Mieters hin Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels unternimmt und sich danach herausstellt, dass diese nicht zum gewünschten Erfolg geführt haben, ist der Mieter gehalten, dies dem Vermieter mitzuteilen. Unterlässt der Mieter eine solche Anzeige, kann er sich nicht auf eine fortbestehende Minderung der Miete berufen.