

# Inhalt

<b>I. Wann ist die Mietsache mangelhaft? .....</b>	<b>1</b>
1. Sachmangel .....	3
2. Rechtsmangel .....	7
3. Zugesicherte Eigenschaft .....	9
<b>II. Möglichkeiten des Mieters .....</b>	<b>13</b>
1. Beseitigung des Mangels .....	13
2. Mietminderung .....	15
3. Zurückbehaltungsrecht .....	16
4. Selbstbeseitigungsrecht und Aufwendungsersatz .....	18
5. Vorschussanspruch .....	21
6. Schadensersatz .....	22
7. Kündigung .....	24
<b>III. Abwehrmöglichkeiten für Vermieter .....</b>	<b>27</b>
1. Besichtigungstermin .....	27
2. Unerhebliche Mängel .....	31
3. Bekannte Mängel .....	32
4. Vertraglicher Ausschluss der Minderung .....	33
5. Unterlassene Mängelanzeige .....	36
6. Vereitelung oder Verzögerung der Mängelbeseitigung .....	37
7. Veränderung der Mietsache auf Wunsch des Mieters .....	37
8. Gesetzliche Duldungspflichten .....	37
9. Verursachung des Mangels .....	38
a) eigenes Verschulden des Mieters oder ihm zurechenbarer Dritter .....	39
b) Verschulden nicht zurechenbarer Dritter .....	40
c) Verschulden unbekannter Dritter oder nicht zuordnungsfähige Mängel .....	41

10. Vorbehaltlose Mietzahlung . . . . .	42
11. Höhe der Mietminderung . . . . .	44
12. Berücksichtigungsfähiger Zeitraum . . . . .	46
13. Minderung nach beendetem Mietverhältnis . . . . .	46
14. Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Beseitigung des Mangels . . . . .	46
15. Verjährung . . . . .	48
16. Verwirkung . . . . .	48
<b>IV. Darlegungs- und Beweislast . . . . .</b>	<b>53</b>
<b>V. Rechtsfolgen unberechtigter Minderung . . . . .</b>	<b>58</b>
<b>VI. Sonderfälle . . . . .</b>	<b>62</b>
1. Genossenschaft . . . . .	62
2. Eigentumswohnung . . . . .	62
<b>VII. Gewährleistung bei Veräußerung des Mietobjekts . . . . .</b>	<b>63</b>
1. Erfüllungsanspruch . . . . .	63
2. Gewährleistung . . . . .	63
3. Schadensersatz . . . . .	65
4. Aufwendungsersatz . . . . .	65
5. Mietprozess . . . . .	67
<b>Mietminderungs-ABC . . . . .</b>	<b>69</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis . . . . .</b>	<b>132</b>
<b>Literaturverzeichnis . . . . .</b>	<b>133</b>
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>135</b>

## I. Wann ist die Mietsache mangelhaft?

Mit dem Begriff der „Mietsache“ sind sowohl vermietete Wohnungen als auch vermietete Gewerberäume sowie sonstige Räume gemeint. Für die Frage, wann eine Mietsache mangelhaft ist, gilt der so genannte subjektive Fehlerbegriff. Danach ist eine Sache mangelhaft, wenn die Ist-Beschaffenheit gegenüber der Soll-Beschaffenheit nachteilig abweicht.<sup>1</sup> Es kommt also darauf an, welchen Zustand die Parteien des Mietvertrages vereinbart haben (§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB).

---

### Beispiel:

Sind zum Beispiel die sanitären Einrichtungen der Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses schon 20 Jahre alt, ist dieser Zustand vertragsgemäß. Treten keine wesentlichen Verschlechterungen ein, kann der Mieter auch mehrere Jahre später nicht generell verlangen, dass die Anlagen erneuert werden. Eine solche Verpflichtung des Vermieters entsteht erst dann, wenn die sanitären Anlagen trotz der üblichen Pflegemaßnahmen infolge weiteren Verschleißes nicht mehr gebrauchsfähig sind. Dies gilt auch für andere mit vermietete Anlagen und Einrichtungen wie Türen, Fenster und Bodenbeläge.<sup>2</sup>

---

### Beispiel:

Durch die verschlossenen Fenster strömt ein leichter Windhauch in die vermietete Altbauwohnung. Das nimmt der Mieter zum Anlass, die Miete zu mindern. Dies ist ausgeschlossen, denn der Mieter wusste ja, dass er in einen Altbau einzieht. Aus diesem Grunde musste der Mieter mit zugigen Fenstern rechnen. Ein Mangel der Mietsache liegt nicht vor.<sup>3</sup>

---

1 BGH, Urteil v. 26.09.1990 – VIII ZR 205/99, WM 1990, S. 546.

2 LG Köln, Beschluss vom 06.07.2004 – 1 S 122/04, WuM 2005, S. 240: erneuerungsbedürftiger 18 Jahre alter Teppichboden ist nach entsprechendem Hinweis des Vermieters auf das Alter des Bodens vertragsgemäß; auch eine fortschreitende Abnutzung im Laufe des Mietverhältnisses führt für den Vermieter nicht zur Erneuerungspflicht.

3 LG Karlsruhe, Urteil vom 23.09.2005 – 9 S 157/05, DWW 2005, S. 426.

### Beispiel:

Daneben können auch Mängel im Wohnungsübergabeprotokoll aufgenommen werden, was die Wohnung mit diesen Mängeln vertragsgemäß werden lässt. Folge: Gewährleistungsrechte wie zum Beispiel eine Kündigung wegen nicht gewährten vertragsgemäßen Gebrauchs sind ausgeschlossen.<sup>4</sup>

**Wir halten fest:** *Aus der Anmietung einer erkennbar mangelhaften Mietsache kann sich also die (konkludente) Vereinbarung dieses Zustands als vertragsgemäß ergeben. Auch schlechte Zustände der Mietsache können konkret als vertragsgemäß vereinbart werden.<sup>5</sup> Das muss allerdings der Vermieter beweisen.*

Nur wenn keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen wurde, kommt es auf die übliche Beschaffenheit der Mietsache an.

Sind für die Soll-Beschaffenheit der Mietsache technische Normen bzw. Grenzwerte zur Schadstoffbelastung heranzuziehen, so kommt es auf den Rechtszustand bei Vertragsabschluss an.<sup>6</sup> Denn der Vermieter schuldet nicht die Einhaltung bestimmter Standards, sondern den störungsfreien Mietgebrauch. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Einhaltung des jeweils technisch optimalen Zustands.

Dies vorausgeschickt, kann eine Mietsache unter drei Voraussetzungen mangelhaft sein:

- Die Mietsache zeigt einen Sachmangel.
- Die Mietsache weist einen Rechtsmangel auf.
- Der Mietsache fehlt eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft.

---

4 OLG Hamburg, Urteil vom 12.04.2005 – 4 U 162/04, ZMR 2005, S. 855.

5 BGH, Urteil vom 18.04.2007 – XII ZR 139/05, NZM 2007, 484 (485 re. Sp.); BGH, NJW-RR 1993, 522; Lehmann-Richter, NJW 2008, 1196 (1196); Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. 2008, § 536 b BGB Rn. 10; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 9. Aufl. 2007, § 536 b BGB Rn. 2.

6 KG, Urteil vom 28.04.2008 – 12 U 6/07, ZMR 2008, 892; BayObLG, RE vom 04.08.1999 – RE-Miet 6/98, DWW 1999, S. 350 (352); einschränkend: BVerfG, Beschl. vom 04.08.1998 – 1 BvR 171/94, GE 1998, S. 1208 f.

## 1. Sachmangel

Sachmängel können einmal an der Mietsache selbst bestehen oder von außen als Umweltmängel auf die Mietsache einwirken. Eine nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch bleibt außer Betracht (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB) und wird nicht als Mangel gerechnet. Zur näheren Veranschaulichung ist auf das im Anhang abgedruckte „Mietminderungs-ABC“ mit der Darstellung einzelner Mängel zu verweisen.

Im Hinblick auf Wohnungen ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit der Liste insbesondere auf folgende Sachmängel hinzuweisen:

Lärm durch lautstark Fußball spielende Jugendliche<sup>7</sup>, nicht aber normaler Kinderlärm aus dem Treppenhaus oder aus Nachbarwohnungen<sup>8</sup> und nicht bei übertriebener Lärmempfindlichkeit<sup>9</sup>, Heizungsgeräusche im Schlafraum<sup>10</sup>, Geruchsbelästigungen durch Kochgerüche, wenn es sich um eine durchgängige erhebliche Belastung handelt und die Gerüche tatsächlich das Maß des Empfindens eines normalen Durchschnittsmenschen überschreiten<sup>11</sup>, Luftbelastung durch PCP<sup>12</sup>, nachteilige Veränderungen des näheren Wohnumfeldes (Milieuschutz),<sup>13</sup> nicht aber der Einzug einer „Hartz IV-Behörde“ mit Kundenverkehr in ein hochpreisig und exklusiv vermietetes gewerblich genutztes Bürohaus,<sup>14</sup> asbesthaltige Elektronachtspeicheröfen,<sup>15</sup> Formaldehyd-Konzentration in der Raumluft,<sup>16</sup> Verseuchung des Bodens mit giftigen Chemikalien<sup>17</sup>, Elektro-

7 AG Frankfurt/Main, Urteil vom 15.04.2005 – 33 C 1726/04, NJW 2005, S. 2628.

8 LG München I, Urteil vom 24.02.2005 – 31 S 20796/04, NJW-RR 2005, S. 598 = NZM 2005, S. 339 = WuM 2005, S. 764.

9 AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 25.11.2004 – 211 C 476/02, GE 2005, S. 1199.

10 LG Berlin, Urteil vom 04.04.2000 – 64 S 485/99, NZM 2000, S. 490.

11 LG Essen, Urteil vom 23.09.1999 – 10 S 491/98, ZMR 2000, S. 302.

12 BayObLG, WM 1999, S. 568 = Grundeigentum Berlin 1999, S. 1124; LG Traunstein NJW-RR 1994, S. 1423; BVerfG, WM 1998, S. 657; BayObLG, NZM 1999, S. 899 = ZMR 1999, S. 751.

13 LG Berlin, Urteil vom 21.07.1995 – 64 S 85/95, NJW-RR 1996, S. 264 f.: Allein die Möglichkeit, dass Mitmieter in einem Haus, in dem ein Bordellbetrieb unterhalten wird, durch im Hausflur wartende „Freier“ belästigt werden, berechtigt zu einer Mietminderung von 10 %; vgl. zum Milieuschutz im Haus auch OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.02.2006 – 10 U 116/05, DWW 2006, S. 196 f.

14 BGH, Urteil vom 15.10. 2008 – XII ZR 1/07, NJW 2009, S. 664.

15 LG Dortmund, ZMR 1994, S. 410 f.

16 AG Bad Säckingen, WM 1996, S. 140.

17 OLG Hamm, DWW 1987, S. 226.

smog<sup>18</sup>, Bleigehalt im Trinkwasser<sup>19</sup>, Fehler in der Bausubstanz wie ungenügender Schallschutz<sup>20</sup>, Überdimensionierung der Lüftungsanlage<sup>21</sup>, fehlende Rückstausicherung im Bodenabfluss<sup>22</sup>, Überdimensionierung des Heizkessels um 60 Prozent<sup>23</sup>, mangelnde elektrische Installationen<sup>24</sup>, undichte Fenster<sup>25</sup>, mangelhafter dekorativer Zustand des Treppenhauses<sup>26</sup>, ausgetrocknete Wasserflecken, defekte Steckdosen und defekte Sprechanlage, eindringende Rußpartikel, Abflussgeruch im Bad<sup>27</sup>, mangelnder Schallschutz<sup>28</sup>, Klopfgeräusche aus der Sammelheizung<sup>29</sup>, fehlende Klingel, defekter Briefkasten, nicht benutzbare Terrasse<sup>30</sup>, eine zu schmale Treppe mit Sturz- und Verletzungsgefahr<sup>31</sup>, Verwahrlosung der Mietsache, insbesondere ständig überfüllte Mülltonne und im Wohnraumumfeld gelagerter Bauschutt<sup>32</sup>, Hundekot im Treppenhaus<sup>33</sup>, stark schmierige Schmutzbeläge und Sprüche mit obszönem oder nationalsozialistischem Inhalt in Treppenaufgängen und Fluren, an Eingangstüren sowie im Fahrstuhllinnenraum, starker Gestank nach Exkrementen, Verunreinigung des Fahrstuhls, der Treppenaufgänge und des Sandkastens mit Hunde- und Katzenkot, angesengte Bedienungsknöpfe des Aufzugs, mutwillige Beschädigungen des Reihenbriefkastens<sup>34</sup>, schlechte Belichtung und Besonnung der Wohnung<sup>35</sup>, Verschattungen des Wohnzimmers durch Bäume, sodass auch tagsüber das

- 
- 18 Vgl. dazu: LG Frankfurt/Main, NZM 2001, S. 522; LG Frankfurt/Main, NZM 1998, S. 371; AG Traunstein, ZMR 2000, S. 389; LG Freiburg, Urteil vom 27.06.1996 – 3 S 294/95, n. v.; OLG Hamm, ZMR 1987, S. 267; AG München, WM 1999, S. 111; AG Gießen, ZMR 2001, S. 806 f.; Roth, Elektrosmog und Mietminderung im Wohnraummietrecht – eine Spielwiese für das Ausleben subjektiver Empfindlichkeiten?, NZM 2000, S. 522; Eisen Schmid, Elektrosmog und Gewährleistung im Mietrecht, WM 1997, S. 21 ff.; Knip, Mobilfunkantennen und Eigentum, DWW 2001, S. 324 ff.; Frenzel, Mobilfunkantennen in Wohngebieten, WM 2002, S. 10 ff.
- 19 Differenzierend, LG Hamburg, Hamburger Grundeigentum 1991, S. 119 f.
- 20 KG Berlin, WM 1980, S. 255; OLG Karlsruhe, DWW 1987, S. 234.
- 21 OLG Hamm, ZMR 1987, S. 300.
- 22 OLG Hamm, DWW 1988, S. 142.
- 23 OLG Düsseldorf, MDR 1983, S. 299.
- 24 BGH, NJW 1972, S. 944; AG Potsdam, NJW 1994, S. 524.
- 25 BGH, ZMR 1962, S. 82.
- 26 KG Berlin, WM 1984, S. 42.
- 27 LG Frankfurt/Main, Privates Eigentum 1997, S. 50.
- 28 AG Gelsenkirchen, WM 1978, S. 66.
- 29 LG Mannheim, ZMR 1978, S. 84.
- 30 AG Potsdam, WM 1996, S. 780; LG Berlin, Grundeigentum Berlin 1997, S. 555.
- 31 OLG Dresden, Urteil vom 28.03.2006 – 5 U 581/06 – NZM 2006, 865.
- 32 AG Potsdam, WM 1994, S. 524.
- 33 AG Münster, WM 1995, S. 534.
- 34 AG Kiel, WM 1991, S. 43 f.
- 35 AG Berlin-Charlottenburg, Grundeigentum Berlin 1990, S. 261.

Licht eingeschaltet werden muss<sup>36</sup>, Graffiti im Hauseingangsbereich<sup>37</sup>, vertragswidrige Veränderung der Mietsache einschließlich des Entzugs einzelner Einrichtungen wie Gemeinschaftswaschmaschine, Wasch- und Trockenraum, Nutzung des Hausgartens, Abriss von Balkonen sowie Lagerung von Bauschutt im Garten und Errichtung eines Schuppens<sup>38</sup>, verkleinerter Keller<sup>39</sup>, undichte Fenster, Feuchtigkeit in der Mietwohnung, Schimmel- und Spakbildung<sup>40</sup>, Baumaßnahmen, Lärm- und Schmutzbeeinträchtigung zur Modernisierung selbst bei Duldungsverpflichtung oder nach Zustimmung des Mieters<sup>41</sup>, nicht aber Beeinträchtigungen aufgrund einer Umgestaltung der Mietsache auf Veranlassung des Mieters<sup>42</sup>, unzureichende Beheizbarkeit<sup>43</sup>, Vorlauf des Warmwassers von ca. 70 l vor dem Erreichen einer Wassertemperatur von 37° C<sup>44</sup>, Lärm aus Nachbarwohnungen, der über den normalen Mietgebrauch hinaus geht<sup>45</sup>, Zugangsverweigerung durch den Vermieter für den Lebensgefährten<sup>46</sup>.

Werden die Grenzwerte für elektromagnetische Felder (26. BImmSchV) nicht überschritten, so liegt beim Betrieb einer Mobilfunkanlage kein Sachmangel gem. § 536 BGB vor. Dabei spielt es auch keine Rolle, dass die wissenschaftliche Diskussion über die Gefahren derartiger Anlagen noch nicht abgeschlossen ist.<sup>47</sup>

Auch Überempfindlichkeiten führen nicht zur Möglichkeit einer Mietminderung. Das gilt neben Überempfindlichkeiten gegen Lärm<sup>48</sup> und religiösen Überempfindlichkeiten<sup>49</sup> auch für Tierallergiker. Deswegen begründet die Katzenhaltung durch Mitmieter anders als Unsauberkeiten im Haus oder auf dem

---

36 AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2006 – 211 C 70/06.

37 AG Charlottenburg, Urteil vom 22.06.2006 – 233 C 47/06, GE 2007, S. 227.

38 LG Münster, WM 1998, S. 723 sowie Mutter, ZMR 1995, S. 189 (192) m. w. N. z. Rsp.

39 LG Frankfurt/Main, Privates Eigentum 1997, S. 50.

40 OLG Celle, WM 1985, S. 10; LG Hamburg, WM 1991, S. 90.

41 AG Osnabrück, WM 1996, S. 754 f.

42 OLG München, NJW-RR 1996, S. 1162.

43 AG Köln, Urteil vom 13.06.1983 – 215 C 337/82, WuM 1984, S. 198; LG Berlin, Urteil vom 26.05.1998 – 64 S 266/97; Grundeigentum Berlin 1998, S. 905; AG Schöneberg, NJW-RR 1998, S. 1308.

44 LG Berlin, NZM 2002, S. 143.

45 Ausführlich: Horst, Rechtshandbuch Nachbarrecht, Rdn. 1698 ff.

46 LG Gießen, NZM 2001, S. 232 f.

47 LG Hamburg, Urteil vom 21.06.2007 – 307 S 15/07, WuM 2007, S. 692.

48 AG Charlottenburg, Urteil vom 25.11.2004 – 211 C 476/02, GE 2005, S. 1199.

49 Keine Mietminderung wegen einer Madonna im Treppenhaus: AG Münster, Urteil vom 22.07.2003 – 3 C 2122/03, NZM 2004, S. 299 = NJW 2004, S. 1334.