

E-Mail Beratungsprozess:

Ein Beispiel aus dem Rechtsgebiet des Mietrechts

In folgendem Beispiel erörtern wir Ihnen transparent den Ablauf und den Umfang einer schriftlichen E-Mail-Beratung und geben Ihnen den Überblick, „was Sie für Ihr Geld“ bekommen. Dargestellt wird ein typischer Fall aus dem Mietrecht.

1. Der Ratsuchende, Herr Mustermann, stellt eine kostenlose, anonyme und unverbindliche Beratungsanfrage

Ich lebe mit meiner Freundin und meiner Tochter seit ca. 3 Jahren in einer Dachgeschosswohnung zur Miete. Das Bad hat keine Decke, sondern ist mit einem Glasdach ausgestattet.

In den letzten 6 Monaten hat sich an den Ecken aufgrund eines versteckten Baumangels (die Ecken sind undicht) Schimmel gebildet.

Laut Fachmann ist die Schimmelbildung für unser Kind (21 Monate), aber auch für meine Frau nicht gerade gesundheitsfördernd. Nun meine Frage:

Ist eine Mietminderung denkbar? Wenn ja, wie ist die Vorgehensweise und in welcher Höhe kann die Miete gemindert werden.

Kann ich auch bereits bezahlte Mieteinnahmen mit zukünftigen verrechnen?

Beste Grüße

Max Mustermann

2. Spätestens innerhalb von einem Werktag erhält der Ratsuchende vom Anwalt, Herrn Beispiel, ein Angebot, das Dauer, Umfang und Preis der schriftlichen Beratung beinhaltet

=====

RA Bernd Beispiel hat am XX.YY.ZZZZ um 18:00:00 Uhr ein Angebot erstellt

Angebot: 35,00 EUR

Kommentar zum Angebot:

Sehr geehrter Herr Mustermann, Ihre Anfrage vom 05.05.2004 habe ich geprüft und kann Ihnen mitteilen, dass ich Ihnen zum oben angegebenen Preis Auskunft auf die von Ihnen gestellte Frage geben kann. Meine Antwort wird Ihnen dabei binnen drei Werktagen ab Zugang der Annahmeerklärung zugegangen sein. Ich würde mich freuen, wenn Sie mein Beratungsangebot in Anspruch nehmen würden und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Beispiel

3. Nimmt Herr Mustermann das Angebot an, so beantwortet der Rechtsanwalt die Anfrage gemäß dem Angebot schnell und kompetent und erstellt eine individuelle schriftliche Expertise. Lehnt er dieses ab, fallen keinerlei Kosten an

Herr Mustermann hat das Angebot von RA Beispiel angenommen

4. So sieht die Antwort von Rechtsanwalt Beispiel aus

Sehr geehrter Herr Mustermann,

auf Ihre Anfrage hin darf ich Ihnen wie folgt antworten:

1. Bei Mängeln an der Mietsache, und hierum handelt es sich bei den von Ihnen geschilderten Schimmelbefall, gilt grundsätzlich folgendes:

Beim Vorhandensein von Mängeln an der Mietsache, welche vom Vermieter nicht rechtzeitig Beseitigt werden, bieten sich für den Mieter zwei Lösungsansätze:

a) Der Mieter setzt den Vermieter durch Fristsetzung mit der Behebung des Mangels in Verzug, beauftragt sodann eine Fachfirma mit der Beseitigung der Mängel und kann dann Ersatz der erforderlichen Aufwendungen vom Vermieter verlangen. Der Mieter kann in diesem Fall sogar vom Vermieter einen Vorschuss fordern (KG Berlin, RE WM 88, 142).

Leistet der Vermieter den Vorschuss nicht freiwillig, so kann er daraufhin verklagt werden, was aber

ein u. U. langwieriges Gerichtsverfahren in Gang setzt.

Ohne entsprechenden Vorschuss erhalten zu haben, geht der Mieter aber das Risiko ein, selbst gegenüber dem Handwerker als Auftraggeber zu haften und dann seinem Geld hinterher zu laufen, was wiederum den Weg zu Gericht nahe legt. Daher kommt in Ihrem Fall nur die zweite, auch von Ihnen bereits angedachte Variante der Mietminderung in Betracht.

b) Eine Mietminderung ist die beste Waffe des Mieters, um eine Behebung vorhandener Mängel zu erreichen. Entweder gibt der Mieter dem finanziellen Druck des Mieters nach, wenn nicht, so hat sich der Mieter immerhin etwas von seiner Miete eingespart.

Eine Mietminderung kommt immer dann in Betracht, wenn während der Mietzeit Mängel oder Fehler auftreten oder aber der Vermieter die Beseitigung von bereits bei Mietbeginn vorhandenen Mängeln verspricht und dies in der Folge nicht einhält.

Dann darf der Mieter die Miete kürzen - wobei nach dem Gesetz die Miete automatisch gemindert ist und der Mieter dies nicht gesondert beantragen muss, solange ein Mangel vorliegt, so dass es z.B. keiner Fristsetzung durch den Mieter bedarf.

Eine Mietminderung scheidet in folgenden Fällen aus:

- der Mieter kannte bei Vertragsschluss den Mangel oder hätte ihn kennen können
- der Mieter hat den Mangel selbst verursacht; dies wird beim Auftreten von Schimmel dem Mieter häufig vorgeworfen; Stichwort: zu wenig lüften, zu wenig heizen,...
- es handelt sich um einen Mangel, welcher die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nur Unwesentlich mindert

2. Einem Mieter kann auch infolge der vorgenommenen Mietminderung nicht gekündigt werden.

Eine Ausnahme gilt nach der Rspr. des BGH nur dann, wenn der Mieter entweder erkennbar völlig zu Unrecht oder völlig überhöht gemindert hat.

3. Vorliegend sind Ihrem Sachvortrag nach alle Voraussetzungen für eine Mietminderung erfüllt;

Folgende Mietminderungen wurden Mietern in der Vergangenheit zugesprochen:

- Stock- und Schimmelflecken im Bad: 5 %, AG Potsdam, WuM 1994, 376
- Wohn- und Schlafzimmer sowie Bad sind erheblich von Schimmelpilzen befallen: 20 %, LG Osnabrück, WuM 1989, 370

- in der gesamten Neubauwohnung sind erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen mit Schimmelbildung vorhanden: 20 %, Ag Bad Schwartau, WuM 1988, 55

Da bei Ihnen „nur“ das Badezimmer betroffen ist, halte ich eine Mietminderung in Höhe von 5 – 10 % für ausreichend.

Obwohl dies, wie gesagt, nicht erforderlich ist, würde ich Ihren Vermieter nochmals zur Beseitigung auffordern und ihm hierzu eine Frist setzen und gleichzeitig sollten Sie ihm ankündigen, daß Sie ab Juni die Miete entsprechend mindern werden

4. Umstritten ist unter den Gerichten, welcher Mietpreis für die Mietminderung maßgebend ist.:

Nach Ansicht vieler Gerichte ist die Grundlage die Kaltmiete plus Nebenkosten plus

Heizkostenvorauszahlung. Andere Gerichte berücksichtigen nur die Kaltmiete plus Vorauszahlungen auf die „kalten“ Nebenkosten, nicht aber die Heizkosten. Und eine dritte Gruppe von Gerichten orientiert sich nur an der Kaltmiete, läßt Nebenkosten und Heizkosten völlig unberücksichtigt.

Auf Nummer sicher gehen Sie natürlich, wenn Sie nur die Kaltmiete als Grundlage herbeiziehen oder aber Sie erkundigen sich nach der örtlichen Rechtsprechung.

5. Da die Miete im Voraus zu bezahlen ist, ist es auch zulässig, die Kürzung im darauf folgenden Monat vorzunehmen.

Tritt der Mangel etwa im April auf, dann kann der Mieter die Kürzung bei der Mai-Miete vornehmen.

Eine Aufrechnung, wie von Ihnen angedacht, halte ich für eher problematisch.

Eine rückwirkende Mietminderung ist nämlich nach überwiegender Auffassung ausgeschlossen.

Diese kann nur dann in Betracht kommen,

wenn Sie den Mangel angezeigt haben und die Mietzahlung in der Zukunft ausdrücklich unter Vorbehalt gestellt haben. Dann können Sie unter dem Gesichtspunkt einer sog. ungerechtfertigten Bereicherung die zuviel bezahlte Miete zurückfordern.

Des Weiteren wäre zu beachten, ob nicht in Ihrem Mietvertrag Regelungen zu einer Aufrechnung getroffen wurden.

Weiterhin sollten Sie beachten, dass man seinen Anspruch auf Mietminderung auch verwirken kann. Das war bis zur Mietrechtsreform (01.09.2001) immer dann der Fall, wenn der Mieter den Mangel zwar anzeigte, dann aber über 6 Monate hinweg die Miete weiterhin vorbehaltlos in voller Höhe zahlte.

Nach einer Entscheidung des BGH aus dem letzten Jahr gilt diese starre 6 Monats-Grenze seit der Reform nicht mehr, aber eine Verwirkung ist dennoch immer noch möglich. Wann dies der Fall sein soll, hat der BGH bislang offen gelassen.

6. Da Sie gesundheitliche Probleme bei Ihrer Freundin und Ihrer Tochter angesprochen haben: Grds. besteht bei einer Gesundheitsgefährdung auch die Möglichkeit der fristlosen Kündigung. Voraussetzung dabei ist, dass eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit aufgrund des Schimmels zu befürchten ist.

Der Gesundheitsschaden muss dabei also noch nicht konkret eingetreten sein. Für den Mangel, also den Schimmel und die Kausalität einer möglichen Gesundheitsgefährdung wären Sie als Mieter in der Beweispflicht.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit meinen Ausführungen weiterhelfen, stehe aber auch für eventuelle Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Beispiel

Sowohl der Rechtsratsuchende als auch der Anwalt haben einer anonymisierten

Veröffentlichung der E-Mail Beratung zugestimmt

Noch Fragen? Das anwalt.de-Team steht Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

So erreichen Sie uns:

anwalt.de services AG

Rollnerstr. 8

D-90408 Nürnberg

Info-Telefon: 0911-180-2400

E-Mail: support@anwalt.de