

1

2

Mängelanzeige/Mietminderung³

- Mietvertrag vom

,

mit diesem Schreiben möchte ich Sie darüber informieren, dass bei dem oben genannten Mietobjekt folgender Mangel vorliegt:

Seit dem bestehen folgende Mängel in meiner Wohnung:

4

Als Vermieter sind Sie zur Instandhaltung der Mietsache gemäß § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verpflichtet.⁵ Aus diesem Grund bitte ich Sie, den vorgenannten Mangel unverzüglich, spätestens aber bis zum _____ zu beseitigen.

Durch den genannten Mangel ist die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch in erheblicher Weise beeinträchtigt. Daraus ergibt sich ein Anspruch des Mieters auf Herabsetzung der Miete nach § 536 BGB. Bis zur Beseitigung des Mangels werde ich daher die Miete um monatlich _____ € (entspricht _____ % der vereinbarten Bruttomiete) mindern.⁶

Mit freundlichen Grüßen

Ausfüllhilfe und Zusatzinformationen

¹ Hinweis zum Absender

Geben Sie in dem Schreiben unbedingt Ihren vollständigen Namen sowie die Anschrift und eventuell weitere Kontaktmöglichkeiten wie Ihre E-Mail oder Telefonnummer an. Es ist wichtig, dass der Vermieter Sie eindeutig zuordnen kann.

² Hinweis zum Empfänger

Überprüfen Sie in Ihrem Mietvertrag, wer Ihr Vermieter und damit Vertragspartner ist. Sie müssen den Mietmangel sowie die Mietminderung gegenüber dem richtig und vollständig bezeichneten Vermieter mit vollständigem Namen (oder Firmennamen) und Anschrift (oder Firmenanschrift) anzeigen.

Es wäre unwirksam, die Mietminderung zum Beispiel gegenüber dem Ehegatten des Vermieters zu erklären, nur weil dieser öfter der Ansprechpartner war. Nicht automatisch sind solche Ansprechpersonen zugleich auch Empfangsberechtigte des eigentlichen Vermieters. Adressieren Sie Ihr Schreiben daher immer an die Person oder Firma, die auch im Mietvertrag als Vertragspartner genannt ist.

³ Hinweis zum Betreff

Nennen Sie hier die Schlagworte „Mängelanzeige/Mietminderung“, damit der Inhalt des Schreibens sofort erkennbar ist. Zudem sollten Sie in der Betreffzeile das Mietobjekt möglichst genau bezeichnen, also etwa durch Benennen von Straße und Hausnummer sowie Postleitzahl und Ort. Empfehlenswert ist es auch, den Mietvertrag mit dem Datum des Vertragsabschlusses zu nennen.

⁴ Hinweis zur Benennung des Mangels

Beschreiben Sie den vorhandenen Mangel in der Mietwohnung so genau wie möglich. Stellen Sie dabei dar, wann der Mangel erstmals auftrat und was Sie gegebenenfalls bereits unternommen haben, um die nachteiligen Auswirkungen am Eigentum des Vermieters einzudämmen. Beschreiben Sie zudem möglichst genau, wo der Mangel aufgetreten ist – beispielsweise „Esszimmer“ oder „Wohnzimmer: Wand zum Kinderzimmer“. Führen Sie auch aus, welche erheblichen Auswirkungen der Mangel auf die Nutzbarkeit der Mietwohnung für Sie hat.

Beachten Sie, dass Sie grundsätzlich eine Schadensminderungspflicht haben und nicht zum Beispiel wochenlang abwarten dürfen, bevor Sie dem Vermieter den Mangel anzeigen. Dadurch könnten die Schäden an der Mietsache größer werden, wofür Sie unter Umständen

Schadensersatz zu zahlen haben. Das bedeutet jedoch nicht, dass Sie direkt zur Selbstvornahme des Mangels berechtigt oder verpflichtet sind: Sie müssen dem Vermieter den Mangel oder die Mängel zunächst zwingend anzeigen. Nur wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist, dürfen Sie die Mangelbeseitigung selbst in die Hand nehmen und Ersatz für die dafür erforderlichen Aufwendungen verlangen. Ausnahmsweise – und zwar wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist – können Sie den Mangel ohne vorherige Fristsetzung selbst beseitigen. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen muss Ihnen der Vermieter erstatten, vergleiche § 536a Abs. 2 BGB.

⁵ *Hinweis zur Instandhaltungspflicht des Vermieters und Mängelbeseitigungsfrist*

Hier weisen Sie auf die mietrechtliche Regelung der Instandhaltungspflicht des Vermieters hin. Setzen Sie zudem eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels. Die Angemessenheit einer Frist hängt vom Ausmaß und dem zu erwartenden Beseitigungsaufwand ab. In der Regel sind zwei bis vier Wochen als angemessen anzusehen.

⁶ *Hinweis zur Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs und Mietminderung*

Abschließend stellen Sie nochmals heraus, dass durch den Mangel die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich eingeschränkt ist und Sie aus diesem Grund von Ihrem Recht zur Minderung der Miete Gebrauch machen. Teilen Sie mit, um welchen konkreten Betrag Sie die monatliche Miete bis zur Beseitigung des Mangels mindern werden.

Beachten Sie, dass es Ihnen nicht völlig freisteht, um wie viel die Miete gemindert wird. Hierfür sollte zunächst der fachliche Rat eines Anwalts eingeholt werden, da die Rechtsprechung je nach Art und Ausmaß des Mangels sehr unterschiedliche Minderungswerte für zulässig erachtet. Im Falle einer im Winter ausgefallenen Heizung darf die Miete um mindestens 50 % gemindert werden. Es gibt sogar die Rechtsprechung, wonach eine Minderung um bis zu 75 % in besonders schwerwiegenden Fällen zulässig ist. Zur Höhe der zulässigen Minderung sollten sich Mieter daher in jedem Fall vorab beraten lassen. Im Falle einer unberechtigten Minderung geraten Mieter mit der zu Unrecht geminderten Miete in Verzug und unter Umständen kann die Kündigung durch den Vermieter drohen.

Sie benötigen rechtliche Hilfe?

Dann kontaktieren Sie jetzt Ihren **passenden Anwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht auf anwalt.de**.

Disclaimer für Mietminderungsmusterbrief

Diese Informationen sind nur als allgemeine Hilfe für die Formulierung gedacht. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Die Verwendung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Verwender sollten sich deshalb im Zweifel anwaltlich beraten lassen.

Die anwalt.de services AG gibt keine Garantie, Gewährleistung oder Zusicherung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Haftung für fahrlässig verursachte unmittelbare wie mittelbare Schäden infolge der Verwendung ist mit Ausnahme solcher an Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Die Informationen sind urheberrechtlich geschützt. Das Herunterladen und Kopieren zum Privatgebrauch ist gestattet. Weitere Verwendungen – wie insbesondere zum kommerziellen Gebrauch – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anwalt.de services AG gestattet. Das gilt insbesondere für Verbreitung, Veröffentlichung und Verwertung.

Nutzer erklären sich durch Verwendung der angebotenen Informationen mit diesen Bedingungen einverstanden.

Autorin

Der Inhalt dieses Musterbriefs für eine Mietminderung wurde von Rechtsanwältin Katja Werner erstellt.