

Wie hoch ist die Mietminderung?

IMMOBILIEN *Frage*

AN DR. ERNST-MICHAEL EHRENKÖNIG
Rechtsanwalt und Notar

In meiner 5-Zimmer-Altbauwohnung sollten die Doppelkasten-Fenster und die Balkontüren ausgetauscht werden. Meine Zustimmung habe ich davon abhängig gemacht, dass zum Schutz der Wohnungseinrichtung Staubschutzwände aufgestellt wurden und dass nach dem Austausch eine Schlussreinigung der Räume zu Lasten des Vermieters erfolgen muss. Ferner habe ich mir vorbehalten, während der Bauphase die Miete zu mindern. Das schriftliche Einverständnis der Hausverwaltung liegt mir vor. Nach dem Abschluss der 3-wöchigen Bauarbeiten habe ich die Grundreinigung der Wohnung selbst ausgeführt, da die ausführende Firma nur den groben Schmutz beseitigt hatte.

1. In welcher Höhe kann ich die Miete mindern?
2. Welchen Stundensatz kann ich für meine Reinigungsarbeiten ansetzen und wie kann ich diesen einfordern?

1. Für die Zeit, in welcher die Mietsache in ihrer Tauglichkeit nicht unwesentlich gemindert ist, hat der Mieter nur eine angemessene herabgesetzte Miete zu zahlen. Wurde keine Vereinbarung über die Höhe der Mietminderung getroffen, so muss die Minderung entsprechend der Tauglichkeitsminderung bestimmt werden, notfalls durch Schätzung. Für Ihr Fall bedeutet dies, dass die Miete für die Zeit der Bauarbeiten (3 Wochen) entsprechend gemindert werden kann. Seit der Entscheidung des BGH vom 06.04.2005 (AZ VII ZR 225/03) ist nunmehr auch klargestellt, dass sich der prozentuale Minderungsbetrag auf die Brutto-Warm-Miete (Miete zzgl. Betriebs- u. Heizkosten) bezieht und nicht mehr auf die Netto-Kalt-Miete. Die Festlegung auf einen Prozentsatz ist mit Ihren Angabe nur schwer möglich. Die Tauglichkeitsminderung der Wohnung hängt unter anderem davon ab, ob die Firma abschnittsweise (von Zimmer zu Zimmer) gearbeitet hat oder gleichzeitig in allen tätig war. Ein weiteres Kriterium dürfte in der Jahreszeit liegen. Im Winter wären Sie natürlich stärker beeinträchtigt. Die Höhe dürfte auch davon abhängen, ob die Firma „Notfenster“ eingebaut hat und wie die (fehlenden) Fenster nachts gesichert waren. Wenn Sie hier angeben, dass die Arbeiten 3 Wochen gedauert haben, könnte dies auf eine abschnittsweise Arbeitsweise hindeuten. Nach Ihren Angaben sieht es auch so aus, dass Sie noch während der Bauarbeiten in der Wohnung gewohnt haben, die Wohnung wohl noch gerade benutzbar war. Auch in diesem Fall – wohnen bleiben bei absolut unzumutbaren Verhältnissen – wäre eine Minderung um 100 % denkbar. Je nach Grad der Beeinträchtigung würde ich einen Prozentsatz von 75 % bis 100 % der Brutto-Warm-Miete für den Zeitraum der Bauarbeiten zu Grunde legen. Den ermittelten Betrag können Sie von der Miete abziehen.

2. Der Mieter kann Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, wenn der den Mangel selbst beseitigt. Der Schadensersatzanspruch umfasst alle erforderlichen Aufwendungen, die geeignet und notwendig sind, um die Mietsache wieder in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. In Ihrem Fall schuldet der Vermieter sicher auch eine Feinreinigung der Wohnung nach den Bauarbeiten. Hier können Sie für die Reinigungsleistung die Stunden berechnen, die erforderlich waren, um die Wohnung wieder zu säubern. Ein Berliner Amtsgericht hat in einem gerade entschiedenen Fall für selbst ausgeführt Fliesenarbeiten einen Stundensatz von 10 € angesetzt. Bei Reinigungsarbeiten würde ich einen Betrag von 8 € - 10 €/Stunde für gerechtfertigt halten. Zahlt der Vermieter diese Kosten nicht, können Sie auch diesen Betrag von der Miete abziehen.