

Der Ärger mit der Mietminderung - Anwaltshilfe ist gefragt

Rosenheim - Dem Vermieter standen Sorgenfalten auf der Stirn. Kurz vor Weihnachten hatte er von dem Mieter seiner Wohnung per Post eine Mängelanzeige über angebliche Mängel in der Wohnung erhalten. Er soll unverzüglich die gemeldeten Mängel beheben lassen. Dem nicht genug: eine Mietminderung des Mieters von 200,00 Euro monatlich bei einer vereinbarten Nettomiete von 400 Euro soll der Wohnungseigentümer auch noch hinnehmen.

Es waren in der Wohnung des Mieters bei Elektroarbeiten an der Elektroinstallation des Hauses durch Handwerker drei Steckdosen mit den Anschlüssen für das Fernsehgerät im Wohnzimmer, für eine Stehlampe im Kinderzimmer und für ein Grillgerät in der Küche ausgefallen. Für den Erwerb dieser vermieteten Eigentumswohnung hatte der Vermieter noch den Bankkredit abzubezahlen. Die monatliche Mietminderung in Höhe der Hälfte der monatlichen Nettomiete für den Ausfall der drei Elektrosteckdosen missfiel besonders. Der Vermieter war zudem auch beunruhigt: eine Behebung des Schadens wegen der bevorstehenden Feiertage und der Ferienzeit war nicht so schnell zu erwarten. Woher die Handwerker nehmen? Wer kommt sofort? Es konnten die Handwerker zur Behebung der Mängel ja auch erst nach Klärung der Schuldfrage am Defekt der Elektroinstallation beauftragt werden!

Nachdem der Vermieter auch der Meinung war, dass sein Mieter durch den Gebrauch von Elektroverbindungskabeln die jeweiligen Geräte bei Bedarf an den anderen Steckdosen in den anderen Räumen anschließen bzw. mit anschließen könne und ihm auch deshalb der Mietminderungsbetrag unangemessen hoch erschien, wollte er seinen Anwalt um Rechtsrat bitten.

Der Vermieter erwog eine Zahlungsklage gegen seinen Mieter. Sein Anwalt sollte helfen. Kann der Mieter die Miete mindern? Wenn ja, in welcher Höhe kann die Miete gekürzt werden? Und wenn der Mieter zuviel mindert: sollte der Anwalt die Beträge, die ungerechtfertigt gemindert wurden, einklagen? Eventuell war ja auch eine Kündigung des Mieters möglich.

Um zumindest im Vorfeld eines Prozesses annähernd die Höhe des gerechtfertigten Minderungsbetrags festlegen zu können, bieten sich mehrere Möglichkeiten. Gutachter und Sachverständige schätzen die Höhe der Minderung zuverlässig. Durch den **Gutachtensauftrag** fallen jedoch vielfach erhebliche Kosten an. Praktikabel und weniger kostenintensiv ist die Anwendung einer **Mietzinsminderungstabelle**. Diese enthält vergleichbare Mangelfälle und dazu entsprechende Minderungsbeträge. Um den Minderungsbetrag individuell noch genauer zu berechnen und die individuell festgestellten Mängel berücksichtigen zu können, sollte noch zusätzlich zur Anwendung der Minderungstabelle eine Berechnung nach der sogenannten **Methode Aurnhammer/Kamphausen** durchgeführt werden. Dabei werden die von den Mängeln betroffenen Räume an Hand einer Wertigkeitstabelle mit einer Wertzahl versehen. Unter Einbezug der Quadratmeterfläche des jeweiligen Raums ergibt sich ein Wohnwert. Nachdem die Mangelbeeinträchtigungen nach einer Wertminderungsskala einen Minderungsfaktor erhalten haben, errechnet sich durch Multiplikation desselben mit dem Wohnwert die Wohnwertminderung. Sodann wird bezogen auf den Wohnwert die Minderungsquote und bezogen auf die Miete die Mietminderung errechnet.

Durch die Tabellenverwendung und den Vergleich mit dem erzielten Berechnungsergebnis lassen sich das Prozessrisiko besser beurteilen und entsprechende außergerichtliche und auch gerichtliche Maßnahmen erfolgreicher darauf abstimmen.

RA Dr. jur. Marc Herzog, Rosenheim