



Mietrecht und Mietminderung

Mängel der Wohnung, die den Wohnwert erheblich beeinträchtigen, können den Mieter zu einer Mietminderung berechtigen. Diese Mietminderung darf so lange aufrechterhalten werden, bis der Vermieter die Mängel beseitigt hat.

Verbesserung des Wohnwertes

Vermieter müssen ihre vermieteten Wohnhäuser ständig instandhalten. Nur wenn eine Baumaßnahme über eine bloße Instandhaltung hinausgeht, also zu einer Verbesserung des Wohnwertes führt, insbesondere zur Einsparung von Heizkosten, darf der Vermieter diese Kosten in Form einer Mieterhöhung auf den Mieter umlegen.

Vorstellung der Rechtsanwaltskanzlei von Gesa Bendfeldt

Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt ist seit über 14 Jahren in Hannover mit ihrer Kanzlei für Ihr Recht im Einsatz. Gerade im Mietrecht gibt es oft ungeklärte Sachverhalte. Frau Bendfeldt wird durch eine kompetente Beratung und Vertretung, Ihre Rechte optimal durchsetzen. Wenn Sie Zweifel an der Rechtmäßigkeit einzelner Bestimmungen in Ihrem Mietvertrag haben, sollten Sie Ihren Mietvertrag durch einen Rechtsanwalt prüfen lassen.

Interview mit Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt

WUP: Aus welchen Gründen darf ein Mieter seine Miete kürzen?

Frau Bendfeldt: Grundsätzlich darf der Mieter die Miete dann kürzen, wenn die Wohnung mangelhaft ist. Beispiele sind Zugluft durch undichte Türen und Fenster, Schimmel in den Wohnräumen oder eine übermäßige Lärmbelästigung etwa durch andere Hausbewohner oder durch eine Baustelle. Der Anspruch auf Mietminderung besteht unabhängig davon, ob der Vermieter die Mängel zu vertreten hat. Allerdings muss der Mieter dem Vermieter den Mangel vorher anzeigen. Zudem muss er auch dem Vermieter ankündigen, in welcher Höhe er die Miete mindern wird.

WUP: Inwieweit muss die Mietminderung vorher angekündigt werden?

Frau Bendfeldt: Der Mieter kann die Mietminderung sofort vornehmen. Er muss das nur dem Vermieter vorher ankündigen und den Mangel genau schildern. Zudem muss er dem Vermieter ggf. eine Frist zur Beseitigung des Mangels setzen. Aber er kann die Miete sofort mindern und das auch solange, bis der Mangel beseitigt wurde. Die Ankündigung der Mietminderung sollte auf jeden Fall schriftlich per Einschreiben geschehen, damit der Zugang des Schreibens beim Vermieter nachweisbar ist.

WUP: Inwieweit darf die Mietkürzung vollzogen werden?

Frau Bendfeldt: Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach der Art des Mangels und der Intensität. Interessant ist dabei, inwieweit die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt ist. Die Mietminderung kann unter Umständen bis zu 100% betragen, wenn die Wohnung beispielsweise auf Grund eines Wasserschadens nicht mehr bewohnbar ist. Aber über die Höhe muss immer im Einzelfall entschieden werden, man kann sich nur Anhaltspunkte anhand von Tabellen von Gerichtsurteilen holen. Es gibt keine festgelegten Beträge.

WUP: Wer entscheidet in welcher Höhe die Miete gekürzt werden darf?

Frau Bendfeldt: Erst einmal muss der Mieter das selbst einschätzen. Aber man sollte sich auf jeden Fall anwaltlich beraten lassen. Im Streitfall muss das dann ein Gericht entscheiden, wenn der Vermieter die Mietminderung nicht akzeptiert. Schlimmstenfalls kann es bei einer zu hohen Mietminderung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses und zur Räumungsklage seitens des Vermieters kommen.

WUP: Welche Voraussetzung muss eine Mietminderung erfüllen?

Frau Bendfeldt: Bei Selbstverschulden hat man keinen Anspruch auf Mietminderung. Eine Mietminderung darf nur vollzogen werden, wenn Mängel in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, etwa weil der Vermieter seinen Pflichten zur Instandhaltung nicht nachgekommen ist.

WUP: Wie sind die Fristen für Einreichung der Betriebskostenabrechnung?

Frau Bendfeldt: Die Frist ist gesetzlich festgelegt. Die Betriebskostenabrechnung muss spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter vorliegen. Wenn beispielsweise der Abrechnungszeitraum vom 1.1. bis zum 31.12. geht, dann muss spätestens bis zum 31.12. des Folgejahres die Abrechnung dem Mieter zugegangen sein. Danach besteht kein Anspruch mehr auf irgendwelche Nachzahlungen. Umgekehrt muss der Mieter, wenn er irgendwelche Beanstandungen hat, diese auch innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung vorbringen, sonst hat er keinen Anspruch auf eventuelle Rückerstattungen mehr.

WUP: Muss der Vermieter neu entstandene Kosten in der Betriebskostenabrechnung vorher anmelden?

Frau Bendfeldt: Wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass die Betriebskosten laut Betriebskostenverordnung vom Mieter zu zahlen sind, dann dürfen alle Kosten, die danach zulässig sind, auf den Mieter umgelegt werden. Bei einem Mehrfamilienhaus muss ein Schlüssel vereinbart werden, wonach die Kosten auf die einzelnen Mieter aufgeteilt werden, z.B. nach Quadratmetern, Personenanzahl oder Verbrauch. Nicht alle Kosten darf der Vermieter umlegen.

WUP: Inwieweit darf der Vermieter seine Kosten auf die Mieter umlegen?

Frau Bendfeldt: Sämtliche Kosten, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind, wie Grundsteuer, Schornsteinfegergebühren, Straßenreinigung, Gebäudeversicherungen, Treppenhausreinigung, Wartungskosten für die Heizungsanlage, Gartenpflege, etc. können mit der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Alles, was mit der Verwaltung des Eigentums zu tun hat, sowie mit der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes, dürfen nicht umgelegt werden.

WUP: Wer ist der Ansprechpartner, der Eigentümer oder die Hausverwaltung?

Frau Bendfeldt: Wenn die Hausverwaltung die Betriebskostenabrechnung erstellt hat, dann sollte man sich bei Fragen oder Unstimmigkeiten auf jeden Fall an die Hausverwaltung wenden. Nur vor Gericht muss der Eigentümer selbst verklagt werden. Die Hausverwaltung ist aber in vielen Fällen auch dort bevollmächtigt, den Eigentümer zu vertreten.

WUP: Vielen Dank!

Kontakt:

Rechtsanwaltskanzlei Gesa Bendfeldt
Königstraße 50
30175 Hannover

Telefon: 0511 - 279 488 30

Telefax: 0511 - 600 988 54

Email: info@rechtsanwalt-bendfeldt.de

Web: www.rechtsanwalt-bendfeldt.de

Pressekontakt

Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt

Frau Gesa Bendfeldt
Königstraße 50
30175 Hannover

arbeitsrechthannover.eu
info@arbeitsrechthannover.eu

Firmenkontakt

Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt

Frau Gesa Bendfeldt
Königstraße 50
30175 Hannover

arbeitsrechthannover.eu
info@arbeitsrechthannover.eu

Gesa Bendfeldt ist seit 1999 zugelassene Rechtsanwältin und hat ihre Tätigkeitsbereiche unter anderem im Arbeitsrecht, Vertragsrecht und Steuerrecht, sowie Handelsrecht und Mietrecht. Sie sieht es als ihre Aufgabe an, die Rechte ihrer Mandanten möglichst zügig und wirksam durchzusetzen.

Anlage: Bild

