

c)

Formular in Word öffnen**Checkliste: Mietminderungsberechnung** (vgl. hierzu § 18)

6

- ☐ Nach § 536 Abs. 1 S. 2 BGB schuldet der Mieter während der Zeit, während der die Tauglichkeit der Mietsache gemindert ist, nur eine „angemessen“ herabgesetzte Miete gegenüber dem vereinbarten (nicht etwa dem ortsüblichen) Betrag. Anders war die Rechtslage bei § 537 Abs. 1 BGB aF, wonach durch den Verweis auf die kaufrechtlichen Vorschriften der §§ 472, 473 BGB die Miete in dem Verhältnis herabzusetzen war, wie der tatsächliche Zustand der Mietsache objektiv vom Soll-Zustand abwich. Damit kann auch auf andere Kriterien als ausschließlich auf die aufgehobene oder geminderte Tauglichkeit der Mietsache abgestellt werden, sei es mit der Folge einer Erhöhung des Minderungsbetrages (zB bei einem besonders groben Verschulden des Vermieters) oder sei es auch im Sinne einer Reduzierung der zulässigen Minderung (etwa dann, wenn der Mieter zB wegen Urlaubs die Wohnung überhaupt nicht nutzt und sich daher ausnahmsweise der Ausfall der Warmwasserversorgung nicht auswirkt). Zu beachten ist aber, dass grundsätzlich für die Gewährleistungsansprüche unerheblich ist, ob der Mieter selbst die Sache tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt oder nicht.
- ☐ Die Mietminderung wird allerdings nach wie vor im Regelfall in Prozentsätzen ausgedrückt, die unter Heranziehung vergleichbarer Entscheidungen geschätzt zu werden pflegen.
- ☐ Dies birgt schon im Vorfeld etwaiger gerichtlicher Auseinandersetzungen auch für die Mietvertragsparteien oder deren Berater nicht unerhebliche Unsicherheiten. Mit der nachstehenden Checkliste soll daher eine von Einzelfallgesichtspunkten gelöste, schnelle und praktikable Möglichkeit zur Ermittlung der Mietminderung erreicht werden. Zu beachten ist, dass die Höhe der Minderungsquote im Streitfall allein vom Gericht festzustellen ist und nicht etwa Aufgabe eines ggf. eingeschalteten Sachverständigen ist, der demgegenüber (nur) den Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung zu ermitteln und zu bewerten hat (so zutreffend schon *Isenmann* DWW 1995, 361). Zurückbehaltungsrechte mit einbeziehen; Entscheidung, welcher Teil des Einbehalts endgültig gemindert wird und welcher Teil ausgekehrt wird, erst nach Mangelbeseitigung treffen. Aber Achtung: Erreicht der einbehaltene Betrag ohne eine etwaige zusätzliche Minderung in der Summe etwa 4 Monatsgesamtmieten, ohne dass der Vermieter Abhilfe schaffen hätte, dann Zahlungen ggf. gemindert aber ansonsten ungeschmälert unter Vorbehalt wieder aufnehmen (BGH Urt. v. 17.6.2015 – VIII ZR 19/14, NJW 2015, 3087 = NZM 2015, 618).
- ☐ Ausgangspunkt ist die sog. Nutzwertanalyse auf der Grundlage von in zwei Gruppen zu unterteilenden Wohnwertkriterien. Danach weisen einzelne Teile eines Mietobjektes unterschiedliche Wertigkeiten im Hinblick auf Funktion und Geltung auf. Der Funktionswert bemisst sich nach dem Nutzen oder der Gebrauchsfunktion des Raumes der Mietsache, der Geltungswert beruht auf der Wertschätzung von Gestaltungsmerkmalen wie zB Aussehen, Form und Farbe (*Kamphausen* WuM 1982, 3 ff.). Die so ermittelten Wohnwertkriterien sind dann zu gewichten und in Relation zum Grad der Beeinträchtigung zu setzen (vgl. auch *Isenmann* DWW 1995, 361).

Vorzugehen ist wie folgt:

- ☐
  1. Zunächst ist der prozentuale Wohnwert jedes von der Beeinträchtigung betroffenen Raumes der Mietsache zu ermitteln (vgl. schon LG Hamburg WuM 1983, 290; *Isenmann* DWW 1995, 361 (362 f.)):

Beispiel 1:

•

Wohnzimmer

28%

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Arbeitszimmer            | 20%      |
| Schlafzimmer             | 12%      |
| Küche                    | 10%      |
| Bad/WC                   | 10%      |
| 2. WC im Keller          | 3%       |
| Abstell-<br>/Kellerräume | 7%       |
| (Dach-)Balkon            | 10%      |
|                          | <hr/>    |
|                          | 100<br>% |

## Beispiel 2:

•

|               |          |
|---------------|----------|
| Wohnzimmer    | 18%      |
| Diele         | 16%      |
| Kinderzimmer  | 14%      |
| Arbeitszimmer | 12%      |
| Esszimmer     | 10%      |
| Schlafzimmer  | 9%       |
| Küche         | 11%      |
| Bad/WC        | 7%       |
| Keller        | 3%       |
|               | <hr/>    |
|               | 100<br>% |

## Beispiel 3:

•

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Wohn- und Esszimmer | 15% |
| Kinderzimmer 1      | 12% |
| Kinderzimmer 2      | 12% |
| Schlafzimmer        | 12% |
| Küche               | 15% |
| Bad/WC              | 7%  |

|            |       |
|------------|-------|
| Waschküche | 4%    |
| Keller     | 3%    |
| Balkon     | 10%   |
|            | <hr/> |
|            | 100%  |

Nicht vorhandene Räume sind zu streichen, weitere Räume nach Maßgabe dieser Vorgaben hinzuzufügen.

☐

2. Sodann ist der Grad der Beeinträchtigung iSv § 536 Abs. 1 S. 3 BGB unter Heranziehung folgender Tabelle zu ermitteln (nach *Kamphausen* WuM 1982, 3 (Z)):

0 keine bzw. unerhebliche Beeinträchtigung  
 10 fast keine  
 20 noch leichte, geringe  
 30 mäßige  
 40 deutliche, schon etwas stärkere  
 50 starke  
 60 sehr starke  
 70 schwere  
 80 sehr schwere  
 90 massive

100% völlige Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit

☐

Diese Werte sind schließlich in folgende Tabelle zu übernehmen:

| Raum | Wohnwert<br>(s. o. Nr. 1) | Mietanteil | Grad der<br>Beeinträchtigung<br>(s. o. Nr. 2) | Dauer in<br>Tagen | Minderung |
|------|---------------------------|------------|-----------------------------------------------|-------------------|-----------|
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |
|      | %                         | EUR        | %                                             | /30               | EUR       |