

Mietminderungstabelle

Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Minderungsquoten können allenfalls als grobe Orientierung dienen. Sie sind nicht allgemeingültig, da jeder Fall anders liegt! Setzen Sie die Minderung zu hoch an, dann riskieren Sie eine fristlose Kündigung wegen rückständiger Miete.

Bedenken Sie bitte auch, dass Sie das Vorliegen eines Mangels im Streitfall im Einzelnen darlegen und beweisen müssen, was in der Praxis häufig nicht gelingt. Es genügt also nicht, schlicht zu behaupten, es sei unerträglich laut gewesen oder sei immer wieder zu Lärmbelästigungen gekommen.

Sie sollten deshalb alle Mängel fotografieren oder filmen. Lärm sollte – soweit möglich – durch Tonaufnahmen dokumentiert werden. Bei langanhaltenden Lärmbelästigungen, etwa durch eine Großbaustelle, sollten Sie zudem ein Lärmprotokoll führen und dort notieren, an welchen Tagen es zu welchen Beeinträchtigungen kam. Stets sollten Sie die Mängel weiteren Personen zeigen, die nicht Vertragspartei sind (Freunde, Sachverständige oder Mitarbeiter des Mietervereins); diese Personen können dann in einem späteren Gerichtsverfahren als Zeugen auftreten. Zudem gibt es die Möglichkeit, etwaige Mängel in einem selbstständigen Beweisverfahren feststellen zu lassen.

Stichwort	Mangel	Minderung in %	Gericht, Datum, Akten- zeichen	Hinweis
Abfluss	Badewannenabfluss defekt	3,00	AG Schöneberg, 31.10.1990, 5 C 72/90	
	Toilettenabfluss defekt	5,00	AG Schöneberg, 31.10.1990, 5 C 72/90	
	Abfluss in Loggia verstopft	3,00	LG Berlin, 14.09.2006, 62 S 90/06	
	Badewannenabfluss verstopft	7,50	LG Potsdam, 04.08.1997, 6 S 192/96	
Ameisen	Vereinzelte Ameisen im Sommer	0,00	AG Köln, 06.04.1998, 213 C 548/97	
Aufzug	Aufzug in Studentenwohnheim defekt	7,50	AG Bremen, 04.12.1986, 10 C 300/86	Mieter wohnt im 5. Stock
	Fahrstuhl unbenutzbar	10,00	AG Charlottenburg, 15.12.1989, 2 C 484/89	Mieter wohnt im 4. OG
	Fahrstuhl fällt für 16 Tage aus	15,00	AG Berlin-Mitte, 03.05.2007, 10 C 3/07	Mieter wohnt im 6. OG
	Fahrstuhl fällt für 16 Tage aus	20,00	AG Berlin-Mitte, 19.04.2007, 10 C 24/07	Mieter wohnt im 10. OG
Aussicht	Bäume auf Grundstück gefällt	0,00	AG Gronau, 21.02.1991, 3 C 288/90	Mieter hat kein Recht auf unveränderte Aussicht aus seiner Mietwohnung
	Nachträglicher Anbau von Balkonen an einem Nachbarhaus	0,00	AG Pankow-Weißensee, 12.03.2002, 101 C 545/01	
Badewanne	Badewanne nach Installation eines Acryleinsatzes um 20 cm verkleinert	0,00	AG Dortmund, 22.02.1989, 136 C 732/88	Mangel führt zur keiner messbaren Beeinträchtigung
	Befüllung der Badewanne dauert 30 Minuten	0,00	LG Berlin, 31.10.2006, 63 S 194/06	
	Badewannenabfluss verstopft	7,50	LG Potsdam, 04.08.1997, 6 S 192/96	
	Badewanne nicht benutzbar	16,67	AG Köln, 12.04.2002, 201 C 5/02	

	Geringer Wasserdruck, sodass die Toilette mit einem Eimer nachgespült werden muss und das Füllen der Badewanne 45 Minuten dauert	20,00	LG Berlin, 26.08.2005, 63 S 98/05	
Balkon	Unbenutzbarkeit des Balkons im Juni wegen Bauarbeiten	19,00	LG Berlin, 25.01.1966, 62 S 321/95	
	Minimale Rostflecken auf dem Balkon	0,00	AG Lüdinghausen, 26.06.1996, 4 C 609/95	
	Von einem höher liegenden Balkon und aus der Dachrinne spritzt Regenwasser auf den Balkon	0,00	AG Münster, 21.12.2005, 59 C 2601/05	
	Verunreinigungen des Balkons durch Tauben	5,00	AG Hamburg, 06.01.1988, 40 a C 2574/87	
	Rattenkot auf dem Balkon im 2. OG	5,00	AG Köln, 30.12.2003, 201 C 68/03	
Balkontür	Balkontür schwergängig zu betätigen	2,00	LG Berlin, 09.06.1995, 64 S 256/94	
Baulärm	Baulärm in der Nachbarschaft	0,00	KG Berlin, 03.06.2002, 8 U 74/01	Bautätigkeit in der Umgebung der Mietwohnung war bereits ab Abschluss des Mietvertrages üblich
	Baulärm in der Nachbarschaft	0,00	AG Frankfurt am Main, 23.09.2004, 33 C 1747/04	Ab Abschluss des Mietvertrages war bekannt, dass in der Innenstadt immer wieder große Bauprojekte verwirklicht werden; Baulärm daher ortsüblich.
	Baulärm durch Großbaustelle in der Nachbarschaft	12,00	LG Frankfurt am Main, 06.03.2007, 2-17 S 113/06	Monatelanger, teilweise bis in die Nacht reichender Baulärm von einer Großbaustelle; in der Vergangenheit waren Großbaustellen in der Nachbarschaft der Mietwohnung nicht üblich
	Baulärm und Staubentwicklung durch Baustelle in der Nachbarschaft	20,00	LG Göttingen, 15.01.1986, 5 S 60/85	
	Baulärm durch Baustelle in der Nachbarschaft	28,00	AG Gelsenkirchen, 16.05.2006, 3b C 779/05	
Bäume	Verschattung des Wohnzimmers durch gewachsene Bäume	5,00	AG Charlottenburg, 07.09.2006, 211 C 70/06	Wohnzimmer durch Baumbestand so verdunkelt, dass es tagsüber nur mit elektrischem Licht benutzt werden kann; bei Vertragsabschluss war Baum noch kleiner und ließ vollen Lichteinfall ins Wohnzimmer zu
Bauschutt	Lagerung von Baumaterial auf dem Grundstück des Wohnhauses	10,00	AG Bad Segeberg, 21.11.1991, 17 C 122/91	Bei betrieblichen Grundstücken liegt i. d. R. kein Mangel vor
Beleuchtung	Hofbeleuchtung fehlt	0,00	AG Bremerhaven, 26.05.1992, 59 C 1214/91	
	Treppenlichtschalter an der Hauseingangstür defekt	0,00	AG Bremerhaven, 26.05.1992, 59 C 1214/91	
Bordell	Belästigung durch Prostitution in der Nachbarwohnung	20,00	AG Wiesbaden, 10.02.1998, 92 C 3285/97	
Briefkasten	Briefkasten fehlt	5,00	AG Köln, 16.12.1993, 208 C 124/93	

Dachrinne	Von einem höher liegenden Balkon und aus der Dachrinne spritzt Regenwasser auf den Balkon	0,00	AG Münster, 21.12.2005, 59 C 2601/05	
Dusche	Keine Dusch- oder Bademöglichkeit	33,00	AG Köln, 01.04.1996, 206 C 85/95	
Fahrradkeller	Abstellraum unter Treppe fällt als Fahrradunterstellplatz weg	5,00	AG Hamburg, 22.08.2007, 46 C 1/07	
Farbe	Abblätternde Farbe und Verschmierungen im Treppenhaus	10,00	AG Schöneberg, 31.10.1990, 5 C 72/90	
Fenster	Undichte Fenster	5,00	LG Berlin, 18.03.1982, 61 S 437/81	
	Geringer Luftdurchzug bei Altbaufenstern	0,00	AG Steinfurt, 14.03.1996, 4 C 484/95	
Fernsehempfang	Fernsehempfang für 5 Tage gestört	0,00	AG Frankfurt am Main, 01.10.1991, 33 C 2578/91	
Feuchtigkeit	siehe Schimmel			
Flächenabweichung	Tatsächliche Wohnfläche um 6 % geringer als im Mietvertrag angegeben	0,00	LG Hannover, 12.10.1998, 3 S 243/97	
	Tatsächliche Wohnfläche um 10,51 % geringer als im Mietvertrag angegeben	10,51	BGH, 24.03.2004, VIII ZR 133/03	Sobald die starre Grenze von 10 % überschritten wird, liegt ein erheblicher Mangel vor
Fliesen	Fliese/Kachel fehlt	0,00	LG Berlin, 20.11.1980, 61 S 200/80	
Gegensprechanlage	Gegensprechanlage defekt	3,00	AG Neukölln, 26.11.1987, 14 C 271/87	
	Gegensprechanlage defekt	0,00	LG Berlin, 14.09.2006, 62 S 90/06	
Geräusche	Gelegentlicher Kinderlärm aus der Nachbarwohnung	0,00	AG Hannover, 30.05.1984, 523 C 4320/84	
	Hausmusik durch Nachbarn	0,00	AG Münster, 05.07.1991, 4 C 83/91	Musizieren außerhalb der Ruhezeiten und im Rahmen der Zimmerlautstärke ist hinzunehmen
	Lärmbelästigung durch Straßenverkehr	0,00	AG Lüneburg, 18.04.1991, 6 S 114/90	Hiermit musste bereits bei Vertragsschluss gerechnet werden
	Kinderlärm von einem nahe liegenden Spielplatz	0,00	LG Berlin, 11.01.1993, 66 S 114/92	
	Fluglärm	0,00	LG Berlin, 28.08.2001, 64 S 108/01	Vertragsgemäßer Zustand, da Fluglärm bereits bei Vertragsabschluss bekannt
	Lärmbelästigung durch Rolladen des Nachbarn	0,00	AG Oranienburg, 19.11.2001, 29 C 262/01	
	Lärm durch im Haus befindliche Tanzschule nach 22 Uhr	20,00	AG Köln, 16.07.1987, 208 C 545/86	
	Lärmbelästigung durch sehr häufiges lautstarkes Feiern anderer Mieter bis spät in die Nacht an Wochenenden	20,00	AG Lünen, 16.12.1987, 14 C 182/86	
	Klavierspiel des Nachbarn mehr als zwei Stunden täglich außerhalb der Ruhezeit	20,00	AG Düsseldorf, 28.07.1988, 20 C 79/87	
Geruch	Tabakrauch vom Nachbarbalkon	0,00	AG Wennigsen, 14.09.2001, 9 C 156/01	
Haustür	Haustür kann zwar geschlossen, aber nicht abgeschlossen werden	5,00	AG Köln, 28.10.1976, 153 C 3204/76	

Heizung	Raumtemperatur unter 20 Grad Celsius im Winter infolge mangelhafter Heizung	20,00	AG Bad Segeberg, 29.09.1976, 12 C 35/76	
	Heizungsausfall im Schlafzimmer im Winter	20,00	LG Hannover, 19.12.1979, 11 S 296/79	
Katzen	Katze in Nachbarwohnung	0,00	AG Bad Arolsen, 08.03.2007, 2 C 18/07	
	Streunende Katzen	15,00	AG Bonn, 27.11.1985, 5 C 175/85	Bis zu neun Katzen haben sich häufig auf Balkonen und teilweise auch in Wohnungen aufgehalten und dort erheblichen Schmutz und unangenehmen Geruch verbreitet
Keller	Keller zwar mitvermietet, aber nicht vorhanden	5,00	LG Berlin, 10.07.1998, 64 S 21/98	
Müll	Mülltonne ständig überfüllt	5,00	AG Potsdam, 09.03.1995, 26 C 406/94	
	Zu wenige Mülltonnen, hierdurch Geruchsbelästigung	5,00	AG Lichtenberg, 16.03.2004, 6 C 234/03	
Risse	Riss an Wohnzimmerdecke	5,00	LG Berlin, 14.12.2006, 67 S 389/06	Riss 25 cm breit und 60 cm lang; Tapete ebenfalls gerissen
Rolläden	Rolläden mangelhaft	5,00	AG Warendorf, 28.03.2000, 5 C 472/99	
Schimmel	Feuchtigkeits- und Schimmelpilzbildung	0,00	AG Halle, 08.11.1990, 2 C 178/90	Falsches Lüftungsverhalten des Mieters
	Feuchtigkeits- und Schimmelpilzbildung in mehreren Zimmern	30,00	AG Pasewalk, 01.10.1992, 7 C 94/92	
	Feuchtigkeits- und Schimmelpilzbildung in Bad und Schlafzimmer	30,00	AG Siegburg, 03.11.2004, 4 C 227/03	
Steckdose	Steckdosen im Flur fehlen	0,00	LG Berlin, 12.07.2007, 67 S 482/07	
Tauben	Tauben nisten vor Wohn- und Schlafzimmerfenster	30,00	AG Pforzheim, 09.03.2000, 2 C 160/98	
Toilette	Geringer Wasserdruck, sodass die Toilette mit einem Eimer nachgespült werden muss und das Füllen der Badewanne 45 Minuten dauert	20,00	LG Berlin, 26.08.2005, 63 S 98/05	
Treppenhaus	Verunreinigungen des Treppenhauses, Geruchsbelästigung und Exkremente im Treppenhaus durch Hund des Nachbarn	20,00	AG Münster, 22.06.1995, 8 C 749/94	
Tür	Zugluft durch undichte Türen	5,00	OLG Düsseldorf, 23.03.2000, 10 U 160/97	
Wohnfläche	siehe Flächenabweichung			
Wohnungseingangstür	Mangelhafte Schließbarkeit der Wohnungseingangstür	1,00	LG Berlin, 14.09.2006, 62 S 90/06	
Zugluft	Zugluft durch undichte Türen	5,00	OLG Düsseldorf, 23.03.2000, 10 U 160/97	

Rechtsanwalt Marco Pape

23.10.2009