

Verhalten bei einer Mietminderung – haben Sie an alles gedacht?

Ihre Reaktion auf die Mitteilung von Mängeln	geprüft <input checked="" type="checkbox"/>
Haben Sie die Mängelanzeige zum Anlass genommen, sich mit Ihrem Mieter in Verbindung zu setzen?	
Haben Sie überprüft, ob tatsächlich beeinträchtigende Wohnungsmängel vorliegen?	
Bei Mängeln an Bausubstanz/Sanitärgegenständen usw.	
Ist es erforderlich, dass Sie sich den Mangel selbst prüfen bzw. prüfen lassen?	
Können Sie den Mangel in Eigenhilfe beseitigen?	
Muss ein Handwerker beauftragt werden?	
Haben Sie Ihrem Mieter gegenüber deutlich gemacht, dass Sie den Handwerker selbst aussuchen und beauftragen?	
Haben Sie Ihren Mieter informiert, was Sie zur Mängelbeseitigung veranlasst haben?	
Handelt es sich um eine Kleinreparatur, deren Kosten Ihr Mieter übernehmen muss (sofern vertraglich vereinbart)?	
Bei sonstigen Mängeln (speziell Lärmstörungen)	
Haben Sie die Angaben des beschwerdeführenden Mieters überprüft?	
Haben Sie sich mit dem Mieter in Verbindung gesetzt, der den Lärm verursachen soll?	
Falls die Beschwerden zu Recht erfolgen:	
Ist es notwendig, den betreffenden Mieter abzumahnen?	
Haben Sie den Beschwerde führenden Mieter informiert, was Sie zur Mängelbeseitigung veranlasst haben?	
Falls Anlass dazu besteht: Haben Sie den Beschwerde führenden Mieter daran erinnert, dass er sich ebenfalls an die Hausordnung halten muss?	
Angemessenheit einer Mietminderung	
Erfolgt die Mietminderung wirklich nur für die tatsächliche Dauer des Wohnungsmangels?	
Entspricht der Umfang der Mietminderung	
● den Umständen des Einzelfalls?	
● der Schwere des Mangels?	
● der Dauer des Mangels?	
● der Minderung der Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch?	
Wenn die Mietminderung überhöht ist:	
● Haben Sie Ihrem Mieter mitgeteilt, dass und warum die Mietminderung überhöht ist?	
● Möchten Sie Ihrem Mieter anbieten, einen bestimmten Betrag als Mietminderung zu akzeptieren, um weitergehende Mietausfälle bzw. einen Prozess zu vermeiden?	
Ausschluss der Mietminderung	
Hat Ihr Mieter den Mangel (allein) zu vertreten?	
Bestand der Mangel schon bei Vertragsschluss und kannte Ihr Mieter den Mangel?	
Ist Ihrem Mieter der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben?	
Hat Ihr Mieter die Wohnung vorbehaltlos angenommen, obwohl er den Mangel kennt?	

	geprüft <input checked="" type="checkbox"/>
Ist die Beeinträchtigung unerheblich?	
Ist der Lärm sozial üblich und deshalb vom Mieter hinzunehmen (Straßenverkehr, Baulärm, Babygeschrei etc.)?	
Verhindert der Mieter schuldhaft die Beseitigung des Mangels, der die Mietminderung begründet?	
Hat Ihr Mieter versäumt, den Mangel unverzüglich anzuzeigen?	
Hat Ihr Mieter trotz vorhandener Mängel die Miete vorbehaltlos weitergezahlt?	
Haben Sie Ihren Mieter aufgefordert, die unberechtigterweise einbehaltene Miete nachzuzahlen?	
Falls Ihr Mieter dazu nicht bereit ist:	
● Möchten Sie die einbehaltene Miete mit der Mietkaution verrechnen?	
● Möchten Sie die einbehaltene Miete einklagen?	
● Möchten Sie Ihrem Mieter anbieten, lediglich einen Teil der einbehaltenen Miete nachzuzahlen, um die Angelegenheit so ohne Rechtsstreit zu erledigen?	
Weitere Rechte des Mieters	
Verlangt der Mieter von Ihnen die Beseitigung des Mangels?	
Behält Ihr Mieter als „Druckmittel“ die Miete ganz oder teilweise ein?	
Macht Ihr Mieter Schadenersatz geltend?	
Ist eine vom Mieter gesetzte Frist zur Mängelbeseitigung abgelaufen und macht er für die von ihm vorgenommene Mängelbeseitigung Kostenersatz geltend?	
Hat er den Mietvertrag gekündigt?	
Häufige Mängelarten	
Handelt es sich bei den Mängeln z. B. um	
Feuchtigkeitsschäden	
● Ist eine schadhafte Bausubstanz die Ursache?	
● Sind sie Folge eines unzureichendes Heizungs- und Lüftungsverhalten des Mieters?	
Gesundheitsgefährdung, insbesondere durch	
● Nachtspeicheröfen?	
● Blei?	
● Formaldehyd/Pentachlorphenol (PCP)?	
Heizung	
● Geräusche?	
● Ausfall?	
Lärmbelästigung, insbesondere durch	
● Außenjalousien?	
● Baulärm?	
● Garagentore?	
● Hausmusik/Radio/Stereoanlage/TV?	
● Partys?	
● Streitigkeiten unter Mietmieter/Nachbarn	
● Wassergeräusche?	