

## ▶ Mietminderung

**Wasserschaden im Bad rechtfertigt Minderung von 40 Prozent**

| Für einen Wasserschaden im Bad der Mietwohnung, der dazu geführt hat, dass mehrere Wände, u. a. auch die zum Schlafzimmer, durchfeuchtet wurden und Schimmel auftrat, ist eine Minderung in Höhe von 40 Prozent angemessen (AG Paderborn 29.6.21, 54 C 20/21, Abruf-Nr. 227409). |

**Beachten Sie |** Welche Mietminderung angemessen ist, lässt sich nur für den jeweiligen Einzelfall festlegen und ist ggf. nach § 287 ZPO durch das Gericht zu schätzen. Bedeutsam ist insbesondere das Gewicht des Mangels sowie das Ausmaß der durch ihn verursachten Gebrauchsbeeinträchtigungen, ihre Dauer, die grundsätzlich taggenau zu berücksichtigen ist, sowie die vertragliche Leistungsbewertung und die Verkehrssitte (BeckOGK/Bieder, 1.4.21, BGB § 536 Rn. 103).

Das AG hat betont, dass die Nutzung des Badezimmers ein essenzieller Bestandteil des Gebrauchs einer Wohnung sei. Es komme nicht darauf an, ob die Dusche benutzbar war oder nicht. Ausreichend sei, dass man das Bad nicht benutzen sollte, um den Wasserschaden nicht zu vergrößern.

## ▶ Mietminderung

**Undichte Fenster im Altbau**

| Ein zur Minderung berechtigender Mangel liegt bei einem Altbau nur vor, wenn ein gewisser Mindeststandard unterschritten wird, z. B., wenn durch die Fenster laufend Feuchtigkeit eindringt oder eine erhebliche Beeinträchtigung durch Zugluft anzunehmen ist (AG Berlin 22.7.21, 14 C 75/20, Abruf-Nr. 227410). |

Der Mieter weiß bzw. muss wissen, dass ein altes Gebäude nicht den gleichen Standard aufweist wie ein Neubau. Bestimmte, für Altbauwohnungen typische Unzulänglichkeiten, muss der Mieter daher hinnehmen.

**MERKE |** Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, sind mangels gegenteiliger Vereinbarungen nicht die aktuellen technischen Normen, sondern die Normen und Bauvorschriften maßgeblich, die bei Errichtung des Gebäudes gegolten haben.

Dies gilt auch für die Verglasungen des Mietobjekts. War z. B. eine Einfachverglasung bereits im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zwar nicht mehr üblich, aber nach der damals geltenden Fassung der Wärmeschutzverordnung noch zulässig, liegt selbst dann kein Mangel vor, wenn die Beheizung des Mietobjekts infolge der energetisch schlechten Verglasung hohe Kosten verursacht. Gleiches gilt für die – bauartbedingt übliche – Vereisung einzelner Kastenfenster im Winter (BGH 10.8.10, VIII ZR 316/09).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 227409

**Nutzung des Bads  
essenziell**



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 227410

**Typische Mängel  
hinzunehmen**

**Einfachverglasung  
führt nicht zu Mangel**