



Verhalten bei einer Mietminderung – haben Sie an alles gedacht?

	geprüft <input checked="" type="checkbox"/>
Ihre Reaktion auf die Mitteilung von Mängeln	
Haben Sie die Mängelanzeige zum Anlass genommen, sich mit Ihrem Mieter in Verbindung zu setzen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie überprüft, ob tatsächlich Wohnungsmängel vorliegen?	<input type="checkbox"/>
Bei Mängeln an Bausubstanz/Sanitärgegenständen usw.	
Ist es erforderlich, dass Sie sich den Mangel selbst ansehen?	<input type="checkbox"/>
Können Sie den Mangel in Eigenhilfe beseitigen?	<input type="checkbox"/>
Muss ein Handwerker beauftragt werden?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Ihrem Mieter gegenüber deutlich gemacht, dass Sie den Handwerker selbst aussuchen und beauftragen?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Ihren Mieter informiert, was Sie zur Mängelbeseitigung veranlasst haben?	<input type="checkbox"/>
Handelt es sich um eine Kleinreparatur, deren Kosten Ihr Mieter übernehmen muss (sofern vertraglich vereinbart)?	<input type="checkbox"/>
Bei sonstigen Mängeln (speziell Lärmstörungen)	
Haben Sie die Angaben des beschwerdeführenden Mieters überprüft?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie sich mit dem Mieter in Verbindung gesetzt, der den Lärm verursachen soll?	<input type="checkbox"/>
Falls die Beschwerden zu Recht erfolgen: Ist es notwendig, den betreffenden Mieter abzumahnern?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie den Beschwerde führenden Mieter informiert, was Sie zur Mängelbeseitigung veranlasst haben?	<input type="checkbox"/>
Falls Anlass dazu besteht: Haben Sie den Beschwerde führenden Mieter daran erinnert, dass er sich ebenfalls an die Hausordnung halten muss?	<input type="checkbox"/>
Angemessenheit einer Mietminderung	
Erfolgt die Mietminderung wirklich nur für die tatsächliche Dauer des Wohnungsmangels?	<input type="checkbox"/>
Entspricht der Umfang der Mietminderung	
● den Umständen des Einzelfalls?	<input type="checkbox"/>
● der Schwere des Mangels?	<input type="checkbox"/>
● der Dauer des Mangels?	<input type="checkbox"/>
● der Minderung der Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch?	<input type="checkbox"/>
Wenn die Mietminderung überhöht ist:	
● Haben Sie Ihrem Mieter mitgeteilt, dass und warum die Mietminderung überhöht ist?	<input type="checkbox"/>
● Enthält die Mietminderungstabelle auf Seite 131 Urteile zu vergleichbaren Fällen, auf die Sie verweisen können?	<input type="checkbox"/>
● Wollen Sie Ihrem Mieter anbieten, einen bestimmten Betrag als Mietminderung zu akzeptieren, um weitergehende Mietausfälle zu vermeiden?	<input type="checkbox"/>
Ausschluss der Mietminderung	
Hat Ihr Mieter den Mangel (allein) zu vertreten?	<input type="checkbox"/>
Bestand der Mangel schon bei Vertragsschluss und kannte Ihr Mieter den Mangel?	<input type="checkbox"/>
Ist Ihrem Mieter der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben?	<input type="checkbox"/>
Hat Ihr Mieter die Wohnung vorbehaltlos angenommen, obwohl er den Mangel kennt?	<input type="checkbox"/>

Ist die Beeinträchtigung unerheblich?	<input type="checkbox"/>
Hat Ihr Mieter versäumt, den Mangel unverzüglich anzuzeigen?	<input type="checkbox"/>
Hat Ihr Mieter trotz vorhandener Mängel die Miete vorbehaltlos weitergezahlt?	<input type="checkbox"/>
Haben Sie Ihren Mieter aufgefordert, die unberechtigterweise einbehaltene Miete nachzuzahlen?	<input type="checkbox"/>
Falls Ihr Mieter dazu nicht bereit ist:	
● Wollen Sie die einbehaltene Miete mit der Mietkaution verrechnen?	<input type="checkbox"/>
● Wollen Sie die einbehaltene Miete einklagen?	<input type="checkbox"/>
● Wollen Sie Ihrem Mieter anbieten, lediglich einen Teil der einbehaltenen Miete nachzuzahlen, um die Angelegenheit so ohne Rechtsstreit zu erledigen?	<input type="checkbox"/>

Weitere Rechte des Mieters

Verlangt der Mieter von Ihnen die Beseitigung des Mangels?	<input type="checkbox"/>
Behält Ihr Mieter als „Druckmittel“ die Miete ganz oder teilweise ein?	<input type="checkbox"/>
Macht Ihr Mieter Schadenersatz geltend?	<input type="checkbox"/>
Ist eine vom Mieter gesetzte Frist zur Mängelbeseitigung abgelaufen und macht er für die von ihm vorgenommene Mängelbeseitigung Kostenersatz geltend?	<input type="checkbox"/>
Hat er den Mietvertrag gekündigt?	<input type="checkbox"/>

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?
- Elektrosmog?
- Formaldehyd?
- Pentachlorphenol (PCP)?

Heizung

- Geräusche?
- Ausfall?
- Fehlende Heizkörper?
- Überdimensionierung?

Lärmbelästigung, insbesondere durch

- Außenjalousien?
- Baulärm?
- Garagentore?
- Hausmusik?
- Partys?
- Radio/Stereoanlage/TV?
- Streitigkeiten unter Mietmietern/Nachbarn
- Wassergeräusche?