

Checkliste Mietminderung

1. Vorliegen eines Mangels (Hier müssen alle Punkte in der ersten Spalte erfüllt sein!)

- Der Mangel ist erheblich, denn
- die Nutzungsmöglichkeit der gesamten Wohnung oder eines Teils der Wohnung wird in nicht nur unerheblichem Maße beeinträchtigt.
- der Vermieter hat mir eine bestimmte Eigenschaft der Wohnung zugesichert, diese Eigenschaft fehlt aber.
- Der Mangel war mir bei Einzug in die Wohnung nicht bekannt, denn
-
- der Mangel lag zwar bereits bei Einzug vor, war aber bei Besichtigung der Wohnung nicht erkennbar.
- der Mangel ist erst im Laufe der Mietzeit aufgetreten.
- Ich habe den Mangel nicht selbst verursacht.

2. Die Mietminderung ist nicht ausgeschlossen (Hier müssen alle Punkte erfüllt sein!)

- Ich habe den Vermieter über das Vorliegen des Mangels benachrichtigt.
- Ich habe die Miete nicht jahrelang trotz Mangels voll weiterbezahlt.
- Ich wurde vom Vermieter vor Vertragsabschluss nicht auf den Mangel hingewiesen.
- Ich habe dem Vermieter nie ausdrücklich gesagt, dass mich der Mangel nicht stört und der Mangel daher nicht beseitigt werden muss.

3. Schritte zur Mietminderung habe ich in die Wege geleitet (Hier müssen alle Punkte erfüllt sein!)

- Ich habe dem Vermieter den Mangel schriftlich angezeigt und ihn zur Beseitigung aufgefordert.
- Ich habe dem Vermieter eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels gesetzt.
- Ich kann das Vorliegen des Mangels beweisen (entweder durch Zeugen, Fotos oder andere Dokumentationsmöglichkeiten) bzw. ist der Mangel noch immer erkennbar.

4. Höhe der Mietminderung (Hier müssen alle Punkte in der ersten Spalte erfüllt sein!)

- Ich habe die Beeinträchtigung des Wohnwerts durch den Mangel realistisch eingeschätzt.
- Als Berechnungsgrundlage für die Mietminderung habe ich die Bruttowarmmiete (also Grundmiete zzgl. aller Nebenkosten) herangezogen.
- Bei meiner Berechnung habe ich die volle Dauer des Vorliegens des Mangels berücksichtigt.
- Ich werde mit der nächsten fälligen Mietzahlung die Miete entsprechend kürzen, dafür habe ich
 - meinen Dauerauftrag gestoppt bzw. entsprechend korrigieren,
 - meine Einzugsermächtigung widerrufen bzw. entsprechend korrigieren,
 - und werde die gekürzte Miete einzeln überweisen, bis der Mangel behoben ist.

5. Weitere Maßnahmen prüfen

- Der Vermieter hat trotz mehrmaliger Aufforderung keine Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels in die Wege geleitet. Ich habe eine angemessene Frist gesetzt, die bereits abgelaufen ist. Ich will nicht mehr länger warten und kümmere mich selbst um die Beseitigungsmaßnahmen. Folgende Schritte muss ich dabei beachten:
 - Ich vergewissere mich, dass ich den Mangel ausreichend dokumentiert habe und das Vorliegen belegen kann.
 - Ich weise den Vermieter schriftlich darauf hin, dass ich die Beseitigung des Mangels selbst in die Wege leite.
 - Ich stelle sicher, dass die Kosten für den von mir beauftragten Handwerker dem ortsüblichen Durchschnitt entsprechen, also nicht weit überhöht sind.
 - Ich stelle dem Vermieter die Kosten für die Beseitigung in Rechnung.
- Durch den Mangel sind in meiner Wohnung weitere Gegenstände beschädigt worden. Ich ergreife folgende Maßnahmen:
 - Ich dokumentiere die Schäden.
 - Ich mache den Schadensersatz beim Vermieter geltend.
- Der Mieter hat trotz mehrmaliger Aufforderung keine Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels in die Wege geleitet. Ich habe eine angemessene Frist gesetzt, die bereits abgelaufen ist. Ich möchte lieber umziehen und habe bereits eine passende Wohnung gefunden, daher
 - kündige ich das Mietverhältnis fristlos, wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes gem. §543 Abs.2 S.1 BGB.



Wichtiger Hinweis

Diese Mustervorlage wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Sie ist als Formulierungshilfe zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Daher ist stets eine sorgfältige und eigenverantwortliche Prüfung durch den Verwender vorzunehmen.

Eine individuelle Rechtsberatung etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar kann ein Muster nicht ersetzen.

Die Mustervorlage enthält nur einen Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Regelungen sind frei vereinbar, je nach Ausgangslage. Der Verwender kann also auch Formulierungen ändern, neu hinzufügen oder streichen. Eine Übernahme unveränderter Inhalte ist daher nur möglich, wenn genau überlegt wurde, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang haben wir keinen Einfluss und können daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie maßgeschneiderte Verträge, Musterbriefe oder sonstige individuelle Vorlagen benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen. Bei vertragsrechtlichen und juristischen Einzelfragen sollte grundsätzlich fachkundiger Rat eingeholt werden.