

## [Mietminderungstabelle](#)

Die folgende **Mietminderungstabelle** ist eine Sammlung von gerichtlichen Entscheidungen. Bitte beachten Sie, dass die Urteile nur als Orientierungshilfe zu verstehen sind.

Wie Ihr eventuell eigener Fall zu entscheiden ist, richtet sich nach den Umständen und Gegebenheiten Ihrer individuellen Situation. Zur Einschätzung sind die Urteile in der Mietminderungstabelle hilfreich. Sie sind aber nicht allgemein verbindlich. Jedes Gericht entscheidet nach eigenem Ermessen.

Letztlich sind nur die Entscheidungen des BGH (teils auch die der Oberlandesgerichte) richtungweisend. Kein Fall ist wie der andere. Auch der Sachvortrag der Parteien und ihr Beweisangebot entscheiden einen Streitfall. Im Vordergrund sollte immer die einvernehmliche Klärung des Sachverhalts zwischen Vermieter und Mieter stehen.

Ist die Einigung unmöglich, verschaffen Sie sich gerne einen Überblick in der Mietminderungstabelle, aber lassen Sie sich bitte rechtlich beraten.

### [Inhalt der Mietminderungstabelle](#)

(Stichworte sind zu den Abschnitten der Mietminderungstabelle verlinkt)

<a href="#">Abrissarbeiten</a>	<a href="#">Heizung, allgemein</a>	<a href="#">Prostitution</a>
<a href="#">Aufzug</a>	<a href="#">Heizungsausfall</a>	<a href="#">Putzschäden</a>
<a href="#">Bad</a>	<a href="#">Raumtemperatur bis 15°C</a>	<a href="#">Schadstoffbelastung</a>
<a href="#">Balkon, Terrasse</a>	<a href="#">Raumtemperatur von 16° C</a>	<a href="#">Schimmel, Feuchtigkeit</a>
<a href="#">Bauarbeiten</a>	<a href="#">Raumtemperatur von 17° C</a>	<a href="#">Tauben</a>
<a href="#">Baugerüst</a>	<a href="#">Raumtemperaturen bis 18°C</a>	<a href="#">Treppenhaus</a>
<a href="#">Dämmung, Isolierung</a>	<a href="#">Heizungsgeräusche</a>	<a href="#">Toilette</a>
<a href="#">Elektrik</a>	<a href="#">Internet, Telefon, TV</a>	<a href="#">Unbenutzbarkeit der Wohnung</a>
<a href="#">Fenster</a>	<a href="#">Keller</a>	<a href="#">Ungeziefer</a>
<a href="#">Feuchtigkeit: siehe auch Schimmel</a>	<a href="#">Lärm</a>	<a href="#">Warmwasserausfall</a>
<a href="#">Garage, Parkplatz</a>	<a href="#">Nachbar</a>	<a href="#">Wasserschaden (Feuchtigkeit,</a>

		Schimmel)
<u>Garten</u>	<u>Minderungsquote</u>	<u>Wasserversorgung</u>
<u>Geruchsbelästigung</u>	<u>Mülltonne</u>	<u>Wohnfläche</u>
<u>Graffiti</u>	<u>Parkplatz: siehe Garage</u>	<u>Wohnungstür, Haustür</u>

## **Hier die Mietminderungstabelle:**

### Abrissarbeiten

Bauarbeiten gehören einerseits zum täglichen Lebensrisiko. Wird die Grenze des Erträglichen überschritten und der Wohnwert beeinträchtigt, kommt eine Mietminderung in Betracht.

<b>Abrissreifes Gebäude</b> bei Mietvertragsabschluss auf dem Nachbargrundstück	0 %	LG Gießen, Urt. v. 15.12.2010, 1 S 210/10
<b>Lärm und Staub</b> durch Abriss und Neubau auf einem Nachbargrundstück	6 %	AG Hamburg ZMR 2003, 746
<b>Staub und Lärm</b> durch den Abriss zweier Häuser	20 %	AG Berlin NJWE 1997, 75

### Aufzug

Gehört der Aufzug zur mietvertraglichen Nutzung, muss er funktionieren.

Aufzug fällt aus, Wohnung in der <b>5. Etage</b> eines Studentenwohnheimes	7,5 %	AG Bremen WuM 1987, 383
Ausfall Aufzug für 16 Tage: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ für einen im <b>10. Obergeschoss</b></li> <li>▪ für einen im <b>6. Geschoss</b> wohnenden Mieter</li> </ul>	20 % bzw. 15 %	AG Berlin-Mitte, Urt.v.19.4.2007, 10 C24/07
Stilllegung des Aufzugs durch Behörde für einen im <b>4. Obergeschoss</b> wohnenden Mieter	10 %	AG Berlin-Charlottenburg GE 1990, 423

### Bad

Auch eine nicht modernisierte Altbauwohnung muss einen **Mindeststandard für zeitgemäßes Wohnengewährleisten** (BGH WuM 2004, 527: Stromversorgung). Entspricht die Situation jedoch dem Mietvertrag, kann der Mieter **nachträglich keinen Mindeststandard** einfordern (BGH WuM 2010).

3 Tage <b>Badsanierung</b> , Zugang deutlich erschwert und Benutzbarkeit leicht eingeschränkt, Auswirkungen auf die Benutzbarkeit der Wohnung insgesamt	20 %.	LG Berlin Urt.v. 10.07.1998, 64 S 21/98
<b>Auffräsen der Wände</b> zwecks Verlegung von Leitungen und Rohren, erheblicher Lärm und Schmutz	10 %	LG Berlin Urt.v. 13.01.2004, 64 S 334/03
Ausfall des <b>Warmwasserboilers</b>	15 %	AG München NJW-RR 1991, 845
<b>Eingefrorene Wasserleitungen</b> und Rohre im Bad, nicht funktionierender <b>Durchlauferhitzer</b>	10 %	LG Berlin, Urt.v. 08.11.1994, 64 S 189/94

### Balkon, Terrasse

Durch Einbau einer Tür wird die Terrasse für andere Mieter begehbar	7 %	AG Augsburg ZMR 1998, 354
Terrasse wegen Bauarbeiten nicht nutzbar	5 % 15 %:	AG Potsdam WuM 1996, 760; AG Eschweiler WuM 1994, 427
Eine unmittelbar an Terrasse angrenzende Grünfläche dient als Weidefläche, Gerüche, Lärm und Ungeziefer von Weidevieh	20 %	AG Bersenbrück WuM 2000, 211
Vermieters verkleinert Balkon/Terrasse, um hohe Reparaturkosten einzusparen	Minderung, im Rahmen der Instandsetzung, Fliesen durch Estrich ersetzbar	LG Berlin GE 1995, 1013; LG Berlin NJW-RR 2001, 1163

### Bauarbeiten

Bauarbeiten sind oft ein notwendiges Übel. Wird der Wohnwert erheblich und unzumutbar beeinträchtigt, kann gemindert werden.

Eigentümer <b>saniert Gebäude</b>	Mieter hat	§ 536a I a BGB –
-----------------------------------	------------	------------------

<b>energetisch</b>	Duldungspflicht und für den Zeitraum von 3 Monaten auf sein Recht zur Mietminderung verzichten	Mietrechtsreform 1.4.2013
Einrüstung des Hauses infolge von <b>Bauarbeiten</b> , Verhängung mit Planen, Unbenutzbarkeit des Balkons, übermäßige Abdunkelung der Wohnung	15 %	AG Hamburg WuM 1996, 30
<b>Einrüstung der Fassade</b> , Plastikfolien an den Fenstern, abgedunkelte Wohnung, verminderte Lüftungsmöglichkeiten	15 %	AG Mainz 10 C 49/96
<b>Einrüstung der Fassade</b> , verminderte Lichtzufuhr und Lüftung	5 %	LG Berlin MM 1994, 396
<b>Verdunkelung</b> von Küchenfenster und Fenster zur Speisekammer durch <b>Baugerüst</b>	0 %	LG Berlin Urt.v. 05.10.2006, 63 S 194/06
Bauarbeiten, mit Planen verhängtes <b>Baugerüst</b> , Einbruchgefahr, <b>Bauarbeiteraktivitäten</b> , eingeschränkter Blick von der Wohnung nach draußen und schlechte Frischluftzufuhr	40 %, davon 10 % für Baugerüst	LG Berlin Urt.v. 08.01.2001, 8 U 5875/98
Erhebliche Lärmbeeinträchtigung durch <b>Bauarbeiten</b> auf dem Nachbargrundstück	25 %	LG Darmstadt, Urt. v. 18.03.1983, 17 S 284/82
Lärmbeeinträchtigung einer Arztpraxis durch eine 100 Meter entfernt liegende <b>Großbaustelle</b>	10 %	KG Berlin, 8 U 5875/98
<b>Lärm und Staub</b> durch Abriss und Neubau auf einem Nachbargrundstück	6 %	AG Hamburg ZMR 2003, 746
<b>Staub und Lärm</b> durch den Abriss zweier Häuser	20 %	AG Berlin NJWE 1997, 75
Umfangreiche <b>Bauarbeiten</b> , insbesondere Ausbau des Dachgeschosses, Installation einer Heizungsanlage, Erneuerung der	100 %	AG Charlottenburg MM 1996, 455

Wasserversorgung, Fassadenarbeiten und Bauarbeiten in der Mieterwohnung selbst (Aufstemmen der Wände, Decken und Böden)		
<b>Ausbau</b> des Dachgeschosses, Kreissägearbeiten, Stemmarbeiten und lautes Bohren, Verschmutzung des Treppenhauses	2 %	LG Berlin Urt.v. 12.04.1994, 63 S 439/93
Intensive Bauarbeiten in <b>Dachgeschosswohnung</b> , Aufenthalt in der darunter liegenden Wohnung des Mieters nahezu unmöglich, intensiver Gestank und Staub durch den Lüftungsschacht, Einbrüche durch Regenwasser sowie Hitzestau infolge der Abdeckung durch Plastikplanen	80 %	LG Hamburg Urt.v. 11.01.1996, 307 S 135/95

### Baugerüst

Baugerüst 4 Monate lang vor Fenster einer Mieterwohnung	10 %	BGH Urt.v. 12.12.2012, VIII ZR 181/12
Aufstellung eines Baugerüsts mit Plastikfolien: kein Licht, keine Frischluftzufuhr, Balkon unbenutzbar	5 %	BGH Urt. v. 12.11.2010, VIII ZR 129/09
Baugerüst am Gebäude mit Planen verhängen, Balkon nicht nutzbar	15 %	AG Hamburg WuM 1996, 30
Gebäude eingerüstet	10 %	LG Berlin NZM 1999, 1138
Baugerüst vor der Wohnung mit Balkon	10 %	AG Ibbenbüren WuM 2007, 405
Baugerüst führt ein Jahr zu Einschränkungen der Licht- und Luftzufuhr	30 %	AG Hamburg-Altona 317 C 198/07

### Dämmung, Isolierung

In Altbauwohnungen kann ein Mieter nur den **Mindeststandard für zeitgemäßes Wohnen** erwarten (BGH WuM 2004, 527). Zum Mindeststandard gehört nicht die Außendämmung der Fassade. Es gelten die zum Einzug bestehenden technischen Normen, ohne dass es auf den gegenwärtigen Stand der Technik ankommt (BGH ZMR 2005, 108).

Nichteinhaltung der bei Vertragsabschluss geltenden <b>DIN-Vorschriften</b> hinsichtlich <b>Trittschalldämmung</b>	ci. 5 %	LG Berlin GE 1996, 1249
Unzureichender <b>Trittschallschutz</b> , übermäßige Hellhörigkeit, deutlich wahrnehmbare Schritte in der Nachbarwohnung	5 %	LG Hannover WuM 1994, 463
Fehlende <b>Trittschalldämmung</b> bei nachträglichem Dachgeschoßausbau, wenn in der darunter liegenden Wohnung jeder Schritt und jedes Geräusch zu hören sind	20 %	AG Cloppenburg WuM 1996, 760
Wärmeverluste (im Fall ging es um 80 %) infolge mangelhafter <b>Dachisolierung</b> , nicht isolierte Heizungsrohre oder eine schadhafte Isolierung	25 %, bei Dachwohnungen ist Wärmeverlust von 20 % normal, darüber hinaus Mangel	LG Frankfurt WuM 1987, 119
Hoher <b>Energieverbrauch</b> in Wohnungen im Dachgeschoss und Wohnungen mit vielen Außenwänden	Höherer Energieverbrauch ist normal, allein die Außenlage einer Wohnung ist kein Mangel	AG Steinfurt WuM 1983, 235; LG Hamburg WuM 1988, 350
Nicht erkennbare mangelhafte Wärmeisolierung	25 %	AG Bensheim WuM 1987, 315

## Elektrik

Ein Mieter darf auch in einer nicht modernisierten Altbauwohnung einen **Mindeststandard an Stromversorgung** erwarten, der ihm ein **zeitgemäßes Wohnen** ermöglicht (BGH Urt.v. 7.7.2004, Az. VIII ZR 192/03).

<b>Lichtschalter</b> defekt und Verteilersteckdosen durchgebrannt	20 %	LG Potsdam WuM 1997, 677
3 von 15 <b>Steckdosen</b> funktionieren nicht	50 %	AG Hamburg WuM 1975, 53
Vollständiger Ausfall der <b>Stromversorgung</b> für Licht, Küche und Warmwasser	100 %	AG Berlin-Neukölln MM 1988, 151

## Fenster

Mieter kann (nur) erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen **Standard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen** entspricht (BGH Urteil v. 26.07.2004 – VIII ZR 281/03)

<b>Windhauch</b> (Zugluft) durch die Wohnung	Gebäude im altersgerechten Zustand, kein Anspruch auf Modernisierung	LG Karlsruhe Urt. v. 23.09.2005, Az. 9 S 157/05
Geringfügige <b>Zugluft</b> zwischen Blendrahmen und Fensterflügel im Altbau	Keine Mietminderung	AG Steinfurt WuM 1996, 268
Schließmechanismus eines Oberlichts beeinträchtigt (+ Putzrisse)	3 %	OLG Brandenburg WuM 2007, 16
Undichte Fenster, Abkühlung und Wärmeverlust in der Wohnung	Wohnung mit durchschnittlicher Wohnung gleicher Bauart und Ausstattung nicht vergleichbar, daher Minderung	AG Osnabrück, Urt.v. 31.03.1995, Az. 14 C 231/94
Fenster infolge ihres schlechten Zustandes <b>luftdurchlässig</b> , schließen schlecht	5 % (im Winter 10 %)	AG Münster WuM 1982, 17
Fenster <b>verrottet</b> , nicht verschließbar, Feuchtigkeit und Zugluft	10 %	AG Bergisch Gladbach WuM 1980, 17
<b>Isolierglasscheibe</b> blind und feuchtigkeitsbeschlagen	5 % je Fenster	LG München I 31 S 17040/84
Fenster <b>undicht</b> , Erneuerung des Fensterkitts möglich	3 %	LG Potsdam WuM 1997, 677

**Feuchtigkeit: siehe auch Schimmel**

Lebensgefährlich gesundheitliche Beeinträchtigung durch <b>Feuchtigkeitsschäden</b>	100 %	LG Berlin GE 2009, 845
Nässe, Tropfwasser an der Decke und <b>Durchfeuchtung</b> des	50 %	AG Leverkusen WuM 1980, 163

Teppichbodens		
Erhebliche <b>Feuchtigkeitsschäden</b> in einer Erdgeschoßwohnung infolge aus dem Boden aufsteigender Feuchtigkeit	60 %	AG Bad Vilbel WuM 1996, 701
Feuchtigkeitsbeschlagene, blind <b>isolierglasscheibe</b>	5 % Mietminderung je Fenster	AG Kassel WuM 1993, 606
Feuchtigkeit im Keller einer Altbauwohnung	Normale Erscheinung, mit der ein Mieter rechnen muss	AG Mannheim WuM 1998, 663
Feuchtigkeit bei teilweise zu geringer Außenisolierung trotz Einhaltung der DIN Vorschriften	20 %	LG Köln WuM 1990, 547
<b>Schwitzwasserbildung</b> im Neubau	Keine Minderung, da Mieter beim Einzug in einen Neubau damit rechnen und verstärkt heizen und lüften müsse	LG Hannover, Urt.v. 21.05.1974, 9 S 66/74
<b>Feuchtigkeit im Neubau</b> , innen und außen frisch verputzt	ca. 10 % ;zusätzlich entstehende Heizkosten mit 15 – 20 % niedriger angesetzt	LG Lübeck WuM 1988, 351;LG Essen ZMR 1970, 303
Ständige <b>Durchfeuchtung</b> von Küche, Wohn- und Schlafzimmer, modriger Geruch Schimmelpilzbefall	80 %	LG Berlin GE 1991, 625
Feuchtigkeitsflächen und Schimmelbildung	15 %	LG Hannover WuM 1988, 354
Tauwasserschäden in Bad und Küche	8 %	LG Hamburg WuM 1991, 193
Risse und Feuchtigkeitsschäden an den Wänden, die nur das Entscheidungsbild beeinträchtigen	10 %	OLG Düsseldorf MDR 1989, 640
Durchfeuchtete Wände im Einfamilienhaus	20 %	AG Hamburg WuM 1979, 103

## Garage, Parkplatz

Entzug der <b>Parkplatznutzung</b>	15 € /Monat	AG Reinbeck WuM 2000, 329
<b>Stellplatz</b> zugeparkt	100 % der Stellplatzmiete	LG Köln WuM 1976, 29
Trotz Zusage bei Mietvertragsabschluss keine <b>Pkw-Einstellplätze</b> geschaffen, Hinweis des Vermieters auf 400 m entfernte Stellenmöglichkeit unbeachtlich	10 %	AG Köln WuM 1990, 146
Ständiges <b>Parken fremder Person</b> auf Parkplatz des Mieters, kein Einfluss des Vermieters auf den Fremdparker	Mietminderung begründet	LG Köln WuM 1976, 29
Fehlender 2. Tiefgaragenschlüssel, Mieterehepaar hat Anspruch auf <b>2Garagenschlüssel</b> , da der Koordinierungsaufwand bei nur einem Schlüssel unzumutbar ist	5 %	LG Bonn Urteil vom 01.02.2010, 6 S 90/09

## Garten

**Der Mieter eines Einfamilienhauses** darf davon ausgehen, dass der Garten regelmäßig mitvermietet ist, sofern das Nutzungsrecht im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde (OLG Köln WuM 1994, 272).

Gartennutzung als <b>Ablagerungsstätte für Baumaterial</b> , Beeinträchtigung des Aussehens und der Erholungsmöglichkeiten, daher Zweckentfremdung	Mietminderung: 455 DM bei 655 DM Miete	LG Osnabrück WuM 1986, 93; LG Darmstadt NJW-RR 1989, 1498
<b>Nichtgestaltung</b> des Gartens über Jahre	10 %	LG Darmstadt NJW-RR 1989, 1498
<b>Ungepflegter Garten</b> , wenn der Garten mitgemietet war	10 %	AG Köln Az. 214 C 83/94
Garten wird teilweise über Jahre hinweg <b>vorenthalten</b>	17 %	AG Köln WuM 2000, 691

Garten, Trockenraum und Waschküche teilweise <b>unzugänglich</b>	17,6 %	LG Köln WuM 1993, 670
Vermieter erlaubte gelegentliches Wäschetrocknen bei gutem Wetter im Garten, versperrte dann den Zugang und verweist Mieter auf Trockenraumnutzung	Kein Minderungsrecht, da nur good will-Verhalten	LG Köln Urt.v. 08.08.1985, Az. 6 S 100/85
Verschattung, Wohnung dunkel	5 %	AG Charlottenburg, Urt.v. 07.09.2006, Az. 211 C 70/06
Verschattung	0 %, Wachstum eines Baumes sei natürlicher Zustand; natürliche Verschattung kein Mangel, Bäume bei Einzug des Mieters bereits gepflanzt	LG Berlin Urt.v. 05.12.2000, Az. 63 S 155/00; AG Neukölln Urt.v. 02.07.2008, Az. 21 C 274/07

## Geruchsbelästigung

**Haushaltsübliche Gerüche** muss der Mieter hinnehmen (AG Hamburg WuM 1993, 39). Beurteilungsmaßstab ist **nicht das subjektive Empfinden** oder gar die **Überempfindlichkeit** eines Mieters sein, sondern das, was ein halbwegs **objektiv denkender Mensch** empfindet.

<b>Beständiger Abwasser- und Fäkaliengeruch in Toilette</b>	5 %, Mangel an der Toilette war konstruktionsbedingt	AG Berlin Schöneberg GE 1991, 527
Gestank im Badezimmer	38 %	AG Groß-Gerau WuM 1980, 128)
Gestank aus <b>Toilettenanlage in angrenzenden Gewerberäumen</b>	Mietminderung, fristlosen Kündigung	OLG Düsseldorf ZMR 1994, 402
Gestank aus <b>städtischer Kläranlage</b>	Mietminderung, fristlosen Kündigung	LG Augsburg WuM 1986, 137

<b>Hundeexkremete im Treppenhaus</b>	20 %, Beeinträchtigungen „nur“ im Hausflur	AG Münster WuM 1995, 534
<b>Tagelang Hundekot im Treppenhaus</b> , Müllschlucker stank wegen ausgeleerter Hautier Toiletten nach Exkrementen	5 %	AG Kiel Ur. v. 19.09.1990, Az. 7 C 56/90
Geruch von Hundeurin im Treppenhaus, Zersetzungsprozesse menschlicher Ausscheidungen, organischer Hausmüll	10 %	AG Berlin-Charlottenburg Ur. v. 12.07.2010, Az. 213 C 94/10
Gestank und die Geruchsbelästigungen wegen <b>falscher Tierhaltung</b>	10 %	AG Bergisch Gladbach 23 C 280/90, AG Köln WuM 1989, 234
Vermieter führte mit geruchsbelästigenden <b>Lösungsmittel</b> Renovierungsmaßnahmen aus	5 %	AG Schöneberg MM 1996, 250
Dämpfe von einem täglich benutztem Wäschetrockner	10 %	LG Köln WuM 1990, 385
Essensgeruch aus darunter liegender Wohnung	7 %	AG Tiergarten MM 1994, 68
Essens- und Zigarettengerüchen aus der Nachbarwohnung	20 %	LG Stuttgart WuM 1998, 724
Baubedingte Belästigungen durch Essensgerüche (konstruktionsmäßig nicht vermeidbarer Abdichtungen)	20 %	LG Stuttgart WuM 1998, 724
<b>Koch- und Essensgerüche</b>	0 %, nur extreme Geruchsbelästigungen beanstandungsfähig	LG Essen ZMR 2000, 302

Graffiti

Auch das äußere Erscheinungsbild eines Hauses ist Kriterium der Wohnqualität, die der Mieter mit seiner Miete bezahlt. Maßgebend ist dabei das Erscheinungsbild des Gebäudes insgesamt und seine Umgebung (Sozialbau./Luxushaus).

<b>Graffiti an Außenwand</b>	Mietminderung nur, wenn Gebrauchstauglichkeit nachhaltig beeinträchtigt und Gebäude verwahrlost erscheint	AG Leipzig Urteil v. 27.9.2000, Az. 49 C 5267/00; AG Tempelhof-Kreuzberg NJW 2008, 1039; AG Charlottenburg MM 2006, 298; AG Hamburg WuM 2006, 244
------------------------------	---	---

### Heizung, allgemein

Der Mieter darf nicht nur eine funktionierende und halbwegs wirtschaftlich arbeitende Heizung, sondern auch eine bestimmte Behaglichkeitstemperatur erwarten.

<b>Temperaturen 20 bis 22° Celsius:</b>	0 %: Diese Behaglichkeitstemperaturen werden regelmäßig als ausreichend, aber auch als notwendig angesehen, Temperaturen nur in der Zeit von 6 Uhr bis 23 Uhr maßgebend, Bei <b>Nachtabenkung</b> 18°C ausreichend	LG Berlin NZM 1999, 1039; LG Göttingen WuM 1989, 366; LG Berlin NZM 1999, 1039
Mieter kann Temperatur in der Wohnung <b>nur zentral regulieren</b> , Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der einzelnen Räume	Minderung begründet	AG Köln Ur.t.v.13.4.2012, 201 C 481/10
<b>Wärmeverluste</b> von 80 % wegen mangelhafter Dachisolierung, <b>schlecht isolierte Heizungsrohre</b> rufen Wärmeverluste hervor	Minderung begründet	LG Frankfurt WuM 1987, 119
Heizung verliert 60 % Energie	10 – 15 %	OLG Düsseldorf WuM 1984, 54
Heizungsanlage ist derart <b>technisch überaltert</b> ist, dass sie nur noch extrem	Minderung begründet	LG Berlin MM 1996, 125

unwirtschaftlich arbeitet		
Wohnung <b>ständig überheizt</b> , keine Möglichkeit, mit Hilfe eines Thermostatventil die Heizleistung herunterzufahren	Minderung begründet	LG Hannover WuM 1981, U 8
Leistung des <b>Heizkessels überdimensioniert</b> , Heizungsanlage braucht zu viel Brennstoff, arbeitet unwirtschaftlich und missachtet mietrechtliches <b>Wirtschaftlichkeitsgebot</b>	Minderung begründet	(OLG Düsseldorf WuM 1984, 54
Fehlerhafte <b>Thermostatventile</b>	8 %	LG Berlin ZMR 2003, 487

## Heizungsausfall

Die Minderungsquote richtet sich danach, wann (Sommer/Winter) und wie lange die Heizung ausfällt, ferner ob die gesamte Wohnung oder nur einzelne und welche Zimmer betroffen sind.

<b>Heizungsausfall</b> im Schlafzimmer im Winter	20 %	LG Hannover WuM 1980, 130
<b>Heizungsausfall</b> in der Heizperiode	40 % 50 % 50 % 75 % 100 %	LG Berlin GE 1993, 861 OLG Frankfurt ZMR 1974, 42 LG Kassel WuM 1987, 271 LG Berlin ZMR 1992, 302 LG Hamburg WuM 1976, 10
<b>Heizungsausfall</b> im Sommer bei Außentemperaturen von 13° – 17,5°	50 %	AG Waldbröl WuM 1981, 8
<b>Raumtemperatur 14 – 15°</b> im Winter und Ausfall des Warmwassers	70 %	AG Görlitz WuM 1998, 315
<b>Heizungsausfall</b> an 4 besonders kalten Wintertagen	0 % – Entscheidung unverständlich, Gründe unbekannt, wird gerne von Vermietern zitiert	AG Erkelenz ZMR 1999, 259
Längerer <b>Totalausfall</b> der Heizung	Mieter kann nach	OLG Dresden WuM

oder der Warmwasserversorgung	Fristsetzung bei unzumutbarer Situation auch <b>fristlos kündigen</b>	2002, 541
-------------------------------	---	-----------

### Raumtemperatur bis 15°C

<b>Unterbeheizung</b> im März	30 % 15 % 25 % 30 %	LG Düsseldorf, Urt.v. 17.05.1973, 12 S 382/72AG Schöneberg 2 C 454/85AG Berlin Neukölln 10 C 557/84 LG Düsseldorf WuM 1973, 187, LG München 20 S 3739/84
<b>Heizungsausfall</b> im Sommer bei Außentemperaturen von 13° – 17,5°:	50 %	AG Waldbröl WuM 1981, 8
<b>Raumtemperatur 14 – 15°</b> im Winter und Ausfall des Warmwassers	70 %	AG Görlitz WuM 1998, 315

### Raumtemperatur von 16° C

Raumtemperaturen von <b>16° bis 18° C</b>	20 %	AG Köln WuM 1978, 189
Raumtemperaturen von <b>16° bis 18° C</b>	30 %	AG Görlitz WuM 1998, 180
<b>Heizungsausfall</b> im Sommer bei Außentemperaturen von 13° – 17,5°:	50 %	AG Waldbröl WuM 1981, 8

### Raumtemperatur von 17° C

Unterbeheizung im März mit Temperaturen von 15° bis 18°	30 %	LG Düsseldorf, Urt.v. 17.05.1973, 12 S 382/72
Temperaturen allenfalls bis 18°, meist in Richtung 15°	25 % der Nettomiete bzw. 30 % der Bruttomiete	LG München, Urt.v. 25.05.1984, 20 S 3739/84

Raumtemperaturen von 17° – 18°	13 %	AG Schöneberg MM 1981, 51
Raumtemperaturen von 16° – 18°	20 %	AG Köln WuM 1978, 189
Raumtemperaturen von 16° – 18° im Winter	30 %	AG Görlitz WuM 1998, 180
<b>Heizungsausfall</b> im Sommer bei Außentemperaturen von 13° – 17,5°:	50 %	AG Waldbröl WuM 1981, 8

### Raumtemperaturen bis 18°C

Raumtemperatur 16 bis 18 °C	20 % 30 %	AG Köln WuM 1978, 189; AG Görlitz WuM 1998, 315
Raumtemperatur in den Sommermonaten unter 18°C	15 %	AG Berlin-Schöneberg NJW-RR 1998, 1308; LG Göttingen WuM 1989, 366
<b>Küche und Wohnzimmer</b> laufend unter 22 Grad	20 %	LG Braunschweig ZMR 1999, 628

### Heizungsgeräusche

<b>Klopfgeräusche</b> früh morgens und in der Nacht, Beweisaufnahme mit Zeugen vor Ort	17 %	LG Darmstadt WuM 1980, 52
<b>Geräusche in der Heizung</b> , erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung des Schlafzimmers, nächtlicher <b>Ruhepegel von 20 db</b> um bis zu 10 db überschritten,	7,5 % DIN-Norm 4109 unerheblich	LG Berlin NZM 2000, 490
Schallpegel von 30 db unzumutbar, Heizungsanlage lag unter Küche und Schlafzimmer	Minderung begründet Verweis auf DIN 4109	AG Hamburg Urt.v. 03.07.1997, Az. 48 C 249/96
Lauter Geräusche in der Heizung	10 %, Betrieb der Heizung in Schwachlastbereich sei	LG Hannover WuM 1994,

	unerheblich	463
Störende Klopfgeräusche	12 %	LG Münster WuM 2000, 691
Unzumutbare <b>Klopfgeräusche</b> (Ticken, Knacken) im Schlafzimmer, Geräuschzunahme mit abnehmender Heizleistung	75 % der anteiligen Zimmermiete, der ungestörte Schlaf sei für Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden wichtig	LG Mannheim ZMR 1978, 84
Übermäßig lautes <b>Knacken und Rauschen</b> in der Heizung	Minderung Mieter muss <b>Lärmprotokoll</b> (Lautstärke, Häufigkeit) führen	LG Berlin Urte. v 27.10.2006, Az. 63 S 186/06
<b>Klopf- und Knackgeräusche</b> im Heizkörper und den Rohrleitungen, im Schlafzimmer, unterschiedliche Lautstärke, unterschiedlich lange Unterbrechungen, Auftreten in hoher und niedriger sowie zunehmender und abnehmender Frequenz, Lage des Schlafzimmers zu ruhigem Innenhof, dadurch Geräusche besonders wahrnehmbar	Minderung begründet	AG Hamburg, Urt. v. 04.08.1987, Az. 47 C 2816/86

### Internet, Telefon, TV

Kommunikation ist mithin Existenzgrundlage. Ihr Ausfall geht nur dann zu Lasten des Vermieters, wenn er selbst den Kommunikationsweg anbietet und selbst Vertragspartners des Anbieters ist (Gemeinschaftsantenne).

Ausfall von Internet, Telefon, TV	Nutzungsmöglichkeit eines Wirtschaftsgutes ist Minderungsgrund, wenn sich die „ <b>Funktionsstörung typischerweise signifikant auf die materielle Grundlage der Lebensgestaltung auswirkt</b> “ ( <b>Kommerzialisierung</b> )	BGH vom 24.1.2013 Az. III ZR 98/12
Empfang ortsüblicher Programme nicht möglich	monatlich 12.50 €	LG München WuM 1989, 563

Entfernung Fernsehantenne bei Ausbau des Dachgeschosses	5 %	LG Berlin MM 1994, 396
Entfernung Gemeinschaftsantenne, Empfang mittels einfacher Zimmerantenne aber möglich	1 %	LG Berlin GE 1996, 471
Ersatz Hausantenne durch Zimmerantenne	2 %	AG Schwäbisch Gmünd NJW-RR 2005, 163

## Keller

**Kellerräume müssen grundsätzlich trocken** sein. Es soll zwar keinen allgemeinen Grundsatz geben, wonach Altbaukeller durch eine angeblich üblicherweise bestehende Feuchtigkeit beeinträchtigt werden dürfen (OLG Düsseldorf WuM 2005, 209). Gerade in Altbauwohnungen gibt es aber gegenläufige Entscheidungen.

Fehlender Keller	2 %	LG Berlin Urt.v. 08.11.1994, Az. 64 S 189/94
Fehlender Keller	5 %	LG Berlin Urt.v. 10.07.1998, Az. 64 S 21/98
Unbenutzbarkeit der gesamten Kellerfläche eines Einfamilienhauses	20 %30 %	OLG Brandenburg 12 U 78/07; LG Berlin (GE 2007, 516
Feuchter Keller	5 %	AG Düren WuM 1983, 30
Keller steht unter Wasser	5 %	AG Osnabrück ZMR 1987, 342
Fläche des Kellers eines Einfamilienhauses unbenutzbar	20 %,	OLG Brandenburg 12 U 78/07
Schwitzwasserbildung in einem Neubau	0 %	LG Hannover, Urt. v. 21.05.1974, 9 S 66/74
Feuchter Keller in Altbauwohnung in München	0 %: Mietspiegel München: bei in 50er Jahren gebauten Gebäuden deutlich niedrigerer Grundpreis als bei vor 1929 gebauten	AG München, Urteil vom 11.06.2010, Az. 461 C 19454/09

	Gebäuden. Kellerboden schlecht gedämmt oder Feuchtigkeitssperre unzureichend	
Feuchter Keller in Haus Baujahr 1939	10 %, auch in Altbauten müssen Keller trocken sein, Mieter lagere dort Hausrat und habe Instandsetzungsanspruch	LG Berlin 63 S 628/12
Abriss der Kellertreppe, Kellerraum nur über Nachbarhaus erreichbar	3 %	AG Hamburg NZM 2001, 234
Entzug der Mitbenutzung des Fahrradkellers	2,5 %	AG Menden WuM 2007, 190

## Lärm

Lärm macht krank. Lärm ist aber oft unvermeidbar und Lebensrisiko eines jeden Menschen. Aber es gibt Grenzen.

<b>Aufzugslärm</b> in Wohngebäuden mehr als <b>10 dB</b> über Normwert	Mietminderung begründet	AG Wiesbaden Urt.v.19.106, 93 C 2004/05
Deutlich wahrnehmbare <b>Bremsgeräusche</b> des Aufzugs	10 %	LG Berlin Urt.v.11.11.10, 67 S 241/08
<b>Kernsanierung</b> mehrerer Etagen im Haus, Einsatz von Presslufthammer und Abrissbirne, 18 Monate Dauer	20 %	KG Berlin 8 U 3422/06
<b>Bohr- und Hammergeräusche</b> im Haus	15 %	AG Hamburg, WuM 2007, 621
<b>Stemmarbeiten</b> im Gebäude	10 %	KG Berlin NZM 2000, 40
Dachgeschoßausbau, <b>Baulärm</b> , Schmutz, Baugerüst	22 %	LG Berlin MM 1994, 396
<b>Baulärm</b> durch den Abriss zweier Häuser in der Nachbarschaft	20 %	AG Berlin-Schöneberg NJWE 1997, 75

<b>Baulärm</b> durch Großbaustelle 100 m gegenüber Arztpraxis	10 %	OLG München 3U 3422/06
<b>Baulärm:</b> Fenster öffnen und normale Unterhaltung ausgeschlossen, Erschütterungen in der Wohnung	25 %	LG Darmstadt 39 C 1706/81
<b>Pumpen einer Baustelle,</b> Überschreiten der Grenzwerte in der Nachtzeit	keine Mietminderung, da Bautätigkeit nur im Herbst und Winter, Anwohnern sei zumutbar, Fenster nachts geschlossen zu halten, so dass Grenzwerte in den Wohnungen nicht überschritten werden	BGH VIII ZR 22/11
<b>Großbaustelle</b> in Innenstadtlage, zum Teil nachts	12 %	LG Frankfurt ZMR 2007, 699
Neubau einer <b>ICE- Bahnstrecke</b> in Gebiet mit bestehender Lärmbelastung <b>ICE- Neubaustrecke</b> Köln-Frankfurt mit Lärmvorbelastung Elbtunnelröh- re, EG-Wohnung 10 m vor Bauzaun	10 % 15 % 35 %	LG Kassel NJW-RR 1989, 1292 LG Siegen WuM 1990, 17 LG Hamburg, WuM 2001, 444
<b>Baulärm</b> von gegenüber liegendem Neubaueinkaufszentrum	20 %	LG Hamburg NJW-RR 1999, 378
<b>Baulärm</b> im Neubaugebiet nach 17:00 Uhr und an Wochenenden	25 %	AG Darmstadt WuM 1984, 245
<b>Kleinkinder</b> lachen, weinen oder schreien üblicher mit kindgemäßem Verhalten verbundener <b>Kinderlärm</b>	normale und lebensimmanente Gegebenheit	LG Köln Urt.v.24.9.1996 – Az. 12 S 6/96; AG Kiel WuM 1983, 240 OLG Düsseldorf WuM 1997, 221
<b>Tagesmutterbetreuung</b> von 5 Kleinkindern	<b>Kinderlärm ist Ausdruck selbstverständlicher kindlicher</b>	BGH (V ZR 204/11

	<b>Entfaltung, sozialadäquat</b> und damit zumutbar	
<b>Kinder</b> springen im Obergeschoss von den Stühlen, Untermieter beanstandet <b>rücksichtsloses Verhalten</b>	10 %	LG Köln WuM 1971, 96
<b>Lärm von Spiel- und Bolzplätzen</b> ist normales kindliches Verhalten	Keine Mietminderung	OLG Düsseldorf DWW 1996, 20, VG Münster WM 1983, 176
Sport und Spiel <b>im Innenbereich einer größeren Wohnanlage</b> sind <b>Kinder</b> wegen der Entwicklung des Straßenverkehrs auf <b>Hinterhöfe</b> angewiesen sind, ist die damit verbundene unvermeidliche Lärmbelästigung hinnehmen	Keine Mietminderung	LG München WM 1987, 121 LG Berlin 61 S 288/85
Zusicherung einer Maklerin anlässlich der Anmietung der Wohnung, dass die Wohnanlage „ <b>von Kindern freigehalten</b> “ werde	Vorstellung, ein Mietminderungsrecht zu haben, wenn Nachbarn mit einem Kind einziehen, sei abwegig und menschenunwürdig	AG München 412 C 23697/99
<b>Geräusche</b> , die mit einem üblichen Verhalten und der üblichen Nutzung der Mieträume einhergehen, muss jeder Mieter hinnehmen	0 %	OLG Dresden WuM 2009, 393
Ständige Beeinträchtigung der <b>Nachtruhe</b> durch Nachbar	20 %	LG Chemnitz WuM 1994, 68
Ständiges <b>lautes Streiten</b> in einer Wohngemeinschaft	50 %	AG Braunschweig WuM 1990, 147
Nächtliches <b>Dauerduschen</b>	Mietminderung begründet, nach 22:00 Uhr sollen maximal 30 Minuten genügen	OLG Düsseldorf WuM 1991, 288).
Lärm durch <b>Müllschlucker</b>	17 %	LG Dresden NJWE-MietR 1997, 197

Geräuschpegel von 50 dB von vom Vermieter aufgestellten <b>Trocknungsgeräten</b> , um Feuchtigkeit aus Wänden oder Fußbodens zu entfernen	100 %	AG Schöneberg WuM 2008, 477
<b>Fluglärm:</b> Zu Beginn des Mietverhältnisses vorhandener Fluglärm infolge bestehenden Flughafens	Keine Mietminderung, da Mangel bekannt	LG Berlin, Urt.v. 28.8.2001, 64 S 108/01
<b>Fluglärm:</b> Wohngebiet liegt nicht in einem offiziell ausgewiesenen Lärmschutzbereich, Lärmschutzbereiche werden nach dem Fluglärmgesetz ausgewiesen, wenn die Lärmgrenzwerte tagsüber 65 dB und nachts 55 dB übersteigen.	Keine Minderungsansprüche der Anwohner gegen den Vermieter Fluglärm gilt, vergleichbar dem Straßenverkehr, als allgemeines Lebensrisiko	AG Berlin-Pankow 9 C 268/08
<b>Fluglärm:</b> Fehlende Isolierverglasung und Fluglärm auch während der Mittagsruhe	Minderungsquote bestimmt sich nach Art, Dauer und Intensität des Fluglärms, jeweils 10 % Minderung	LG Kiel Urt.v.8.1.1979, 1 S 144/78
<b>Fluglärm:</b> Überflug der Wohnung täglich ca. 25 mal in 1 km Höhe mit einem Schallpegel von 80 dB	Minderung begründet	LG Wiesbaden Urt.v.3.11.1980, 1 S 224/79
<b>Hundelärm:</b> Hundegebell von einem Nachbargrundstück mit einem Lärmpegel bis zu 84 dB	Unterlassungsanspruch und Minderung	AG Darmstadt DWW 1995, 316
<b>Hundegebell</b>	Hunde sollen nur zwischen 8:00 bis 13:00 Uhr und 15 bis 19:00 Uhr und auch dann nicht länger als 10 Minuten am Stück und höchstens 30 Minuten insgesamt bellen dürfen, ansonsten Minderung begründet	OLG Hamm WuM 1990, 123 OLG Köln VersR 1993, 1242
<b>Hundegebell</b>	Gelegentliches Bellen ist immer zumutbar, vor allem, wenn Mieter Besuch	AG Hamburg-Wandsbek WuM 1991, 94

	bekommt oder selbst nach Hause kommt, der Hund ihn begrüßt oder auf plötzlich auftretende Geräusche mit Bellen reagiert	
<b>Hund</b> bellt ständig über Stunden hinweg	Minderung begründet, keine Sonderregelungen für Wachhunde	OLG Düsseldorf WM 1990, 400
<b>Lärm in Wohnung über Pub und Imbissstube</b> , Geräuschpegel von 55 db in der Zeit von 23.00 bis 1.00 Uhr	<b>38 %</b> , bauliche Bestimmungen des <b>Schallschutzes</b> nicht eingehalten	AG Rheine Urt.v.30.10.1984, Az. 14 C 420/84
<b>Schlagzeugspielen</b> oder <b>Trompetenblasen</b> in hellhörigen Häusern	Minderung und Unterlassungsanspruch	LG Nürnberg-Fürth WM 1992, 253
<b>Musizieren</b> in der Nachbarwohnung,	Beschränkung auf vier Stunden am Tag; 2 Stunden täglich; völliger Ausschluss, ist überzogen; Musizieren gilt als sozialübliches Verhalten; Kein Musizierverbot an Sonn- und Feiertagen	OLG München WuM 1992, 238 OLG Stuttgart WuM 1998, 430; OLG Hamm NJW 1980, 465 BGH WuM 1998, 738 BayObLG NJWE-MietR 1996, 12
Lautstarke <b>Musik</b> aus der Nachbarwohnung bis in die Nacht	50 %	AG Braunschweig WuM 1990, 147
<b>Musik in Zimmerlautstärke</b>	Ausübung des Persönlichkeitsrechts; Lautstärkeerregler ermöglicht Kontrolle	LG Berlin DWW 1988, 83 LG Hamburg WuM 1996, 159
<b>Ruhestörungen</b> von Insassen eines in der Nachbarschaft befindlichen heilpädagogischen Heims	kein Unterlassungs- oder Minderungsanspruch, erhöhte Toleranzbereitschaft notwendig, Betreiber muss vom 1. April bis 31. Oktober sonntags und feiertags ab 12 Uhr 30, mittwochs und samstags ab 15 Uhr 30 und den übrigen Werktagen ab 18 Uhr 30 <b>Ruhezeiten anordnen</b>	OLG Köln NZM 1998, 122

Lärm durch <b>Touristen in die Nachbarwohnung</b>	20 %	BGH Ur. v. 29.2.2012, VIII ZR 155/11
<b>Lärmprotokoll</b> ist nicht verpflichtend, erleichtert aber die Beweisführung	Mieter muss nur umschreiben, um welche Art von Lärm es geht, zu welchen Tageszeiten, in welchen Zeiträumen und in welcher Frequenz die Beeinträchtigungen in Erscheinung treten	BGH Ur. v. 29.2.2012, VIII ZR 155/11
Einschätzung von <b>Lärm</b>	maßgebend ist das <b>Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen</b> , nicht die subjektive Empfindlichkeit oder Überempfindlichkeit eines einzelnen Mieters	BGH WuM 1993, 127: Froschteichentscheidung; BGH ZMR 1993, 269: Zeltlagerentscheidung

## Nachbar

Zum Frieden halten gehören immer Zwei. Geht es ums Rauchen, kommt Mietern ein **Bewusstseinswandel** zugute, da die Beeinträchtigung durch Passivrauchen zunehmend Anerkennung findet und Raucher Rauchen als Ausdruck ihres Persönlichkeitsrechts nur insoweit ausüben dürfen, als sie das Persönlichkeitsrecht anderer, insbesondere deren Bedürfnis, von Nikotingeruch oder nikotinhaltiger Luft nicht beeinträchtigt zu werden, anerkennen müssen.

Zigarettenqualm aus darunter gelegenen Räumen durch nicht abgedichtete Ritzen, Baufehler	20 %, 10 %	LG Stuttgart WuM 1998, 724; LG Berlin, 65 S 124/08: 10 %
Nachbar rauchte auf dem Balkon	0 %, Nachbar rauche im Freien	AG Bonn 6 C 510/98
Zigarettenrauch im <b>Treppenhaus</b> , unangenehme Gerüche	0 %, Kein Rauchverbot möglich	AG Reichenbach WuM 1994, 322; BayObLG WuM 1999, 536
Unangenehme Gerüche durch <b>gekipptes Fenster</b> oder vom Nachbarbalkon	0 %	AG Bonn WuM 1999, 452; AG Wennigsen WuM 2001, 487,
Nikotingerüche aus einer Entlüftungsanlage	5 % im Winter/10 % im Sommer	AG Berlin-Charlottenburg NZM 1999, 71

Essens- und Zigarettengerüche aus der Nachbarwohnung	20 %	LG Stuttgart WuM 1998, 724
--	------	----------------------------

## Minderungsquote

Es nutzt wenig, eine Quote aus einer scheinbar vergleichbaren Gerichtsentscheidung zu übernehmen. Vielmehr ist zu klären, wie die Minderung im eigenen Fall zu erfassen und wie vorzugehen ist. Gerichtsentscheidungen sind immer nur Orientierungshilfen.

Bestimmung der Minderungsquote <b>Hamburger Mietminderungstabelle</b>	Verhältnis Wohnwert der Räume, abhängig von der Größe und der normalen Nutzung, zum Mietzins: inwieweit wird Wohnwert der einzelnen Räume durch den Mangel gemindert und wie hoch ist dadurch der Minderwert der gesamten Wohnung	Landgericht Hamburg WuM 1983, 290
Bestimmung der Minderungsquote	Ist nur ein Raum betroffen, ist dessen Größe ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche der Wohnung zu setzen und Intensität der Beeinträchtigung zu qualifizieren	<b>Landgericht Berlin</b> GE 1994, 1381
Bestimmung der <b>Minderungsquote</b>	Höhe der Minderung ist durch Schätzung ermitteln; Minderung auf ihre Plausibilität kontrollieren, Äquivalenzverhältnis zwischen Mietgebrauch und Miete wahren	BGH NJW-MietR 1997, 202 BGH ZMR 2004, 495 BGH ZMR 2005, 526
Minderung berechnet sich nach der <b>Bruttomiete</b>	Bruttomiete ist die Nettomiete = Kaltmiete zuzüglich der Nebenkosten	BGH WuM 2005, 573
Mängelanzeigepflicht des Mieters	Ohne Mängelanzeige keine Minderung, Abhilferecht des Vermieters	BGH WuM 2010, 679
<b>Angemessene Fristsetzung</b> ggü. Vermieter zur Beseitigung des Mangels (Abhilfeverlangen)	Frist beginnt mit dem Datum der Mängelanzeige; Fristsetzung entbehrlich, wenn Reparatur aussichtslos oder Vermieter die Abhilfe ernstlich und endgültig	LG Berlin ZMR 2003, 189 KG Berlin NZM 2002, 69 LG Duisburg NZM 2002, 214

	verweigert	
<b>Selbstabhilferecht</b> des Mieters	sofortige Abhilfe muss geboten sein, Vermeidung bestandgefährdender Schäden der Mietsache (Wasserrohrbruch)	BGH NJW 2008, 1216

### Mülltonne

Standort der Mülltonne von 85 Meter auf 165 Metern Entfernung verlegt	2,5 %	AG Köpenick Urt.v. 28.11.2012, Az. 6 C 258/12
Ständig überfüllte Mülltonnen	5 %	AG Potsdam WuM 1996, 760
Stilllegung eines Müllschluckers	Kein Mangel, da mietvertraglich kein Anspruch auf Erhalt des Status quo	AG Hamburg WuM 1985, 260
Fehlende Mülltonne, große Probleme bei Müllentsorgung	10 %	AG Lichtenfels Urt.v. 21.09.2000, Az. 1 C 191/00

Parkplatz: siehe Garage

### Prostitution

<b>Bordellbetrieb</b> (Massagestudio) im Wohnhaus	Konkrete Beeinträchtigungen des Mieter erforderlich, <b>abstrakte Gefahr</b> genüge dafür nicht, kein Anspruch auf bestimmtes Mietermilieu	BGH (Urt.v.26.9.2012, XII ZR 122/11)
<b>Prostitution</b> in der Nachbarwohnung, wohnliches Umfeld von außerhalb als negativ eingeschätzt	10 %	Landgericht Berlin GE 2008, 671; OLG Stuttgart GE 2007, 220

Zwei <b>Prostituierte</b> in der Nachbarwohnung	22 %	AG Regensburg, Urteile v. 20.06.1990, 3 C 1121/90 und 3 C 1146/90
Beeinträchtigungen und Belästigungen durch <b>Prostitution</b> im gleichen Haus	25 %	AG Münster 50 C 62/87
<b>Prostitution</b> im Haus	20 %	AG Wiesbaden WuM 2003, 315
Bordelltypische Störungen durch einen im Erdgeschoss gelegenen <b>Swingerclub</b>	20 %, bei 24-Stundenbetrieb weitere 5 %	LG Berlin NZM 2000, 377
<b>Prostitution</b> in EG-Wohnung in Berlin	10 %	LG Berlin NJW-RR 1996, 265
Lärm durch Besucher des im Erdgeschoss gelegenen <b>Swingerclubs</b>	15 % Minderung im Sommer, 10 % im Winter	AG Berlin-Charlottenburg NZM 1999, 71

## Putzschäden

Putzschäden oder Risse im Außenbereich dürften eher weniger beeinträchtigend sein als innerhalb der Wohnung. Problematisch ist, wenn die **Zugspannung im Putz** so erheblich ist, dass die Tapeten immer wieder neu aufreißen oder sich verziehen und der Mieter immer wieder neu tapezieren muss.

Durchgehender Riss im Außenmauerbereich	15 %	AG Bergheim WuM 2000, 435
Risse/Durchlaufschäden an Decke und Setzrisse	25 %	AG Aachen WuM 1974, 46
Defekter Putz, Risse an der Decke	5 %	LG Berlin, Urt.v. 13.10.1980, 61 S 171/80
Putzrisse (+ Beschädigung des Schließmechanismus eines Oberlichts):	3 %	OLG Brandenburg WuM 2007, 16
Haarrisse in Fliesen	5 %	OLG Köln ZMR 1998, 765
Risse, abgeplatzter Putz an Wänden und Decken eines Ladenlokals in	20 %	LG Düsseldorf WuM 1998, 20

gehobener Einkaufslage		
------------------------	--	--

## Schadstoffbelastung

Asbestbelastungen in Wohnräumen gelten grundsätzlich als **Fehler der Mietsache** und berechtigen zur Mietminderung (OLG Hamm NZM 2003, 395). Bei Asbest gibt es **keine Grenz- oder Konzentrationswerte**. Jede einzelne Asbestfaser ist bereits ein Risiko.

Gesundheitsgefahr durch Nachtspeicheröfen (Asbest)	50 %, In der Regel genügt es, wenn Mieter Risiko durch den baulichen Zustand des Ofens, sein Alter und die Intensität seiner Nutzung dokumentiert	LG Hannover WuM 1997, 434; LG Dortmund WuM 1996, 141
Konzentration an PER von weniger als 0,1 mg/m <sup>3</sup>	kein Mangel	LG Hamburg WuM 1989, 368
PER 0,12 bis 0,24 mg	25 %	LG Hannover WuM 1990, 337
Überschreitung des Vorsorge- und ein Eingreifwertes bei PER	10 bis 15 %	LG Hamburg (VuR 1992, 115
Elektrosmog	Kein Mangel bei Einhaltung der Grenzwerte nach ElektrosmogVO (Grenzwerte für Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen), Mieter ohne Unterlassungsanspruch; <b>individuelle körperliche Konstitution</b> des Mieters irrelevant	BGH WuM 2004, 217; LG Hamburg WuM 2007, 692 BGH WuM 2006, 304 für Herzschrittmacher: BGH ZMR 2006, 671;
<b>Mobilfunksender</b> mit 6 Antennen direkt über den Wohnungen	10 % 20 %	AG München WuM 1999, 111; AG Hamburg WuM 2007, 621
<b>Fogging</b>	Mieter hat Minderungs- und Beseitigungsanspruch	BGH WuM 2008, 476
<b>Schwarze Verfärbungen</b> in Wohn- und Schlafzimmer, Flur und Küche	16,7 %	AG Hamburg GE 2002, 55
Erhebliche <b>schwarze Verfärbungen</b> an Wänden, Decken und Einrichtungsgegenständen	14 % und fristloses Kündigungsrecht	LG Eilwangen WuM 2001, 544

<b>Schwarzfärbung</b> in einigen Räumen	20 %	LG Berlin GE 2003, 1019
Rußartige, schwarzfarbene <b>Staubablagerungen</b>	40 % Mitverschulden des Mieters	AG Hamburg-Wandsbeck NZM 2000, 906
<b>PAK</b> -belastete Wohnung Ernsthafte Befürchtung einer Gesundheitsgefährdung genügt	15 % Grenzwerte für PAK in der Regel bei 0,0001 mg/l = 0,1 ug/l	LG Berlin GE 2003, 884; AG Frankfurt NJW-RR 2001, 9; OLG Hamm RE WuM 1987, 248
<b>Formaldehyd</b> -Grenzwert von 0,1ppm wird in der Wohnraumluft überschritten	56 %	AG Köln WuM 1987, 120
PCP und <b>Lindanhaltige</b> Holzschutzmittel + akute Gesundheitsgefahr	30 %	AG Rheinbach VuR 1990, 212
Blutuntersuchung des Mieters erweist Belastung mit <b>Xyladecor</b>	100 %	AG Mainz DWW 1996, 217
Holzschutzmittel in der Holzdecke	100 %	AG Stade WuM 2000, 417
<b>Bleibelastung</b> im Wasserrohr, Wasser erst nach 30 bis 60 Sekunden ablaufen lassen sauber	5 % Grenzwert bei 10 Mikrogramm (=0,01 mg) pro Liter Wasser, Bleiwerte nur unwesentlich über dem Normbereich: Wasser vor der Nutzung ablaufen zu lassen	AG Hamburg WuM 1993, 736 LG Hamburg WuM 1991, 161; LG Berlin GE 1996, 929
<b>Formaldehyd</b> , Rechtsprechung uneinheitlich	Bundesgesundheitsamt: <b>Grenzwert von 0,12 Milligramm</b> pro Kubikmeter Raumluft (= 0,1 ppm) 0,12 mg (= 0,025 ppm) 0,025 mg (=0,05 ppm) 0,05 ppm (WHO-Grenzwert) 56 %, 0,23 mg/m <sup>3</sup> bei Spanplatten, 50 %: 0,13 – 0,21 ppm 25 %: 0,11 und 0,10 ppm	OLG Düsseldorf DWW 1992, 140; LG Ansbach VuR 1990, 35; OLG Nürnberg DWW 1992, 143; LG Hanau VuR 1991, 127; AG Köln WuM 1987, 120 AG Mettmann VuR 1990, 208 AG Säckingen WuM

		1996, 140
Holzschutzmittel Lindan	Mietminderung, wenn 0,08 bis 0,10 Mikrogramm pro Liter Raumluft, 0,0035 bis 0,0051 Mikrogramm/m <sup>3</sup> , mehr als 1 Mikrogramm	OLG Nürnberg DWW 1992, 143; LG Lübeck NZM 1998, 130; AG Rheinbach VuR 1990, 212; LG Kiel (WuM 1997, 674
Holzschutzmittel PCP	Mietminderung, wenn 0,2 bis 1,0 mg/m <sup>3</sup> Raumluft; 100 %, fristlose Kündigung; 30 %: 2,4 bis 7,2 mg/m <sup>3</sup> ; 0%: 0,04 mg/m <sup>3</sup> 20 %, Grenzwert belanglos	AG Euskirchen VuR 1988, 341 AG Stade WuM 2000, 417 AG Rheinbach VuR 1990, 212 LG Mönchengladbach VuR 1988, 341 AG Bielefeld VuR 1991, 123
<b>Mischbelastungen</b> von PCP, Lindan oder Dichlorfluanid	100 %, völlige Gebrauchsuntauglichkeit der Wohnung	AG Mainz DWW 1996, 216

## Schimmel, Feuchtigkeit

Bei Schimmel kommt es darauf an, wer den Mangel verursacht hat. Der Mieter ist für fehlerhaftes Heizen und Lüften verantwortlich, der Vermieter für die Bausubstanz. Ursache von Schimmel ist Feuchtigkeit.

Feuchtigkeitserscheinungen in Wohnungen; Mieter heizt oder lüftet <b>falsch oder unzureichend</b>	beurteilt die Rechtsprechung grundsätzlich immer als <b>Sachmangel</b> Mietkürzung ausgeschlossen, da und soweit der Mieter die Situation selbst verschuldet hat	OLG Celle RE WuM 1985, 9 LG Berlin GE 2009, 1125
<b>Kellerräume müssen grundsätzlich trocken sein,</b>	feuchte Wände und Schimmelflecken sind immer Mangel	OLG Düsseldorf WuM 2005, 209
<b>Feuchter Keller</b> in älteren Mietshäusern	Mieter muss bei Einzug damit rechnen, dass der Keller über eine schlechte Bodendämmung oder eine schlechte Feuchtigkeitssperre verfüge und die uneingeschränkte Lagerung von Hausrat nicht möglich sei	AG München, Urteil vom 11.06.2010, Az. 461 C 19454/09

Feuchter Keller	5 %	AG Düren WuM 1983, 30
<b>Fensterloses Badezimmer ist</b> mit einer funktionierenden Zwangsentlüftung auszurüsten	Fehlt Entlüftung, kann der Mieter mindern	LG Bochum WuM 1992, 431
<b>Schimmelpilzbefall</b> , Risse in der Wand infolge Feuchtigkeit	30 %	LG Hamburg ZMR 2004, 41
<b>Schimmelbildung</b> und muffiger Geruch in Bad, Küche und Schlafzimmer	10 %	LG Hannover WuM 1982, 183
Schimmelbildung in Bad und Aufenthaltsraum	25 %	AG Lüdenscheid WuM 2007, 16
Erheblicher Schimmelpilzbefall in Wohn-, Schlafzimmer und Bad	20 %	LG Osnabrück WuM 1989, 370
Ständige Durchfeuchtung von Küche, Wohn- und Schlafzimmer, modrig, Schimmelpilzbefall	80 %	LG Berlin GE 1991, 625
Schimmel in Wohn- und Schlafzimmer, z.T. durch Möbel an der Wand	20 %	AG Osnabrück NZM 2006, 224
Starker Schimmelpilz in Bad und Schlafzimmer, Schlafzimmerfenster undicht, elektrisches Garagentor defekt	30 %	AG Siegburg ZMR 2005, 543
Schimmel und Feuchtigkeit in der Küche	10 %	LG Karlsruhe, Urteil vom 14.07.1998 – 8 O 208/98
Deutlich sichtbarer Schimmel in Küche und WC, mögliche Gesundheitsgefährdung	25 %	AG Marbach WuM 2007, 385

## Tauben

Tauben stehen unter Naturschutz, mindern aber die Wohnqualität.

Störende Wildtauben	0 %	LG Kleve WuM 1986, 333
---------------------	-----	------------------------

Im und am Haus nistende Tauben	10 %	LG Berlin MM 1995, 354
Verunreinigung des Balkons durch Taubenkot	5 %	AG Hamburg WuM 1988, 121
Taubenschlag mit mehreren hundert Tauben auf dem Nachbargrundstück	25 %	AG Dortmund WuM 1980, 6
Vor Wohn- und Schlafzimmer nistende Tauben, Lärm, Gesundheitsgefahr	30 %	AG Pforzheim WuM 2000, 302
Über Jahre andauernde erhebliche Taubenplage sowie Gesundheitsbeeinträchtigung des Mieters infolge Taubenallergie	35 %	LG Freiburg WuM 1998, 212
Unbenutzbarkeit des Dachspeichers infolge Taubenkot	10 %	AG Köln ZMR 1995 Sonderdruck II
Tauben in der Münchner Maxvorstadt	0 %, <b>großstadttypisches Phänomen</b> , allgemeines Lebensrisiko	<b>AG München</b> Urt.v. 11.6.2010, Az. 461 C 19454/09

## Treppenhaus

Auch das Treppenhaus ist Teil der Wohnqualität, die der Mieter mit der Miete bezahlt. Der Vermieter haftet für das Fehlverhalten von Mietmieter.

Mieter darf er ein Treppenhaus „mittlerer Art und Güte“ erwarten	5 % bei Dreck und Unrat	AG Hamburg- Altona WuM 1996, 535
Treppenhaus und Hauszugänge völlig verwahrlost und verdreckt, Müll anderer Mieter, fehlende Reinigung, Hundexkremete	20 % Mietminderung beurteilt sich danach, in welchem Zustand das Treppenhaus sich bei Abschluss des Mietvertrages befand	AG Dortmund WuM 1998, 570; KG Berlin RE WuM 1984, 42
Treppenhaus als Baustelle mit Ablagerungen genutzt, Lärm, Schmutz, negativer Wohnwert	ci. 30 %	LG Osnabrück WuM 1998, 93
Treppenhaus nach einem Brand verrußt	3,5 %	AG Hamburg WuM 2002, 265

Im Treppenhaus löst sich Putz und blättert Farbe ab	5 %	AG Köln WuM 1990, 17
Treppenhaus infolge nicht abgeschlossener elektrischer Arbeiten in einem optisch schlechtem Zustand	10 %	AG Köln Wum 1997, 470
Bauarbeiten im Haus mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen	30 %	AG Hamburg WuM 9/91 VII

## Toilette

Einziges Toilette der Wohnung nicht benutzbar	80 %	LG Berlin MM 1988, 213
80-jährige Mieterin kann verstopfte Toilette nicht benutzen, Abwasserüberschwemmung	50 %, Schmerzensgeld von 250 €	AG Hannover, Urt. v. 10.10.2008, 559 C 3475/08
Toilette und Küche nicht benutzbar	50 %	LG Berlin MM 1983,14
Zweite Toilette, die zu einer Wohnung gehört, vom Vermieter abgeschlossen	7 %	AG Nidda WuM 1980, 163
Toilettenspülung infolge eines unzureichenden Wasserdrucks nicht oder kaum benutzbar	15 %	AG Münster WuM 1993, 124
Fäkaliengrube unbenutzbar, bei Aufstellung einer Miettoilette	100 % 75 %	LG Postdam WuM 1997, 677
Abwasserstau, wenn aus Toilette und Badewanne übel riechendes Wasser austritt	38 %	AG Groß-Gerau WuM 1980, 128

## Unbenutzbarkeit der Wohnung

Ist die Wohnung unbenutzbar, ist Vermieter nicht verpflichtet, eine Ersatzwohnung zu stellen (LG Düsseldorf DWW 1996 282). Mieter kann bis zu 100 % mindern (LG Wiesbaden MM 1988, 151; AG Köln ZMR 1980, 87).

Erhebliche Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilzsporen	100 %	AG Charlottenburg GE 2007, 1387
Ständige Durchfeuchtung der Außenwände im Zusammenwirken mit weiteren erheblichen Mängeln des	100 %	AG Potsdam WuM 1995, 543

Hauses und des Wohnumfeldes		
Austausch der Wohnungstür, Vermieter versäumte, dem Mieter neuen Haustürschlüssel zu überreichen	100 %	OLG Düsseldorf ZMR 2005, 710
Heizungsausfall von September bis Februar	100 %	LG Berlin GE 1993, 263
Vollständige Ausfall der Elektrik für Warmwasser, Licht, Küche	100 %	AG Neukölln MM 1985, 151

## Ungeziefer

Ungeziefer ist Teil des täglichen Lebensrisikos und findet sich in jeder Wohnung. Aber es gibt Grenzen.

Balkon wegen <b>Ratten</b> nur eingeschränkt nutzbar	5 %	AG Köln ZMR 2004, 594
<b>Mäuseplage</b> und <b>Kakerlaken</b> über Monate hinweg in Wohnung	10 %	AG Rendsburg WuM 1989, 284):
Erheblicher <b>Mäusebefall</b> in einer Stadtwohnung; 10 Mäuse im Wohnzimmer	100 %	AG Brandenburg WuM 2001, 605
<b>Ratten</b> im Hof des Mietshauses	10 %, Beeinträchtigung Wohnqualität und Wohngefühl	AG Aachen WuM 2000, 379
<b>Ratten</b> über Terrasse in Wohnung, Beeinträchtigung durch Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen	80 %	AG Dülmen Urteil vom 15.11.2012, Az. 3 C 128/12
<b>Ratten im Keller</b> , Zerstörung von Hausrat durch Ratten	Keine Minderung, Rattenbefall im Keller gehöre zu den „örtlichen <b>Gegebenheiten</b> “	AG Berlin-Charlottenburg Urt.v. 08.10.2008, Az. 205 C 103/08
<b>Silberfischbefall</b> (20 – 25 Tierchen) in der Wohnung	20 %	AG Lahnstein WuM 1988, 55
Silberfische in der Wohnung:	15 %	AG Berlin-Tiergarten MM 1990,

		233
Zeitweises und nur vereinzelt Auftreten von Silberfischen	Keine Minderung	LG Lüneburg WuM 1998, 570
<b>Loggia mit Taubendreck</b> verunreinigt	5 %	AG München 412 C 32850/08
Mieter muss <b>beim Zugang ins Haus in der Exkremente der Tauben</b> treten, vor Wohnschlafzimmerfenster haufenweise Taubendreck	10 %	AG München 5 C 857/0
Nistplatz vor der Wohnung auf den <b>Fenstersimsen</b> von Wohn- und Schlafzimmer	30 %	AG Pforzheim WuM 2000, 302
<b>Taubenschlag</b> , 100 Tiere neben der Wohnung, Lärmbelästigung	Mietminderung nur, wenn Beeinträchtigungen erheblich und unzumutbar	AG Jülich 11 C 19/06;AG Dortmund WuM 1980, 6
Im und am Haus nistende Tauben	10 %	LG Berlin MM 1995, 354
Schwerwiegende, jahrelang dauernde Taubenplage, Gesundheitsbeeinträchtigung des Mieters infolge einer Taubenallergie	35 %	LG Freiburg WuM 1998, 212
Verunreinigung des Balkons durch Taubenkot	5 %	AG Hamburg WuM 1988, 121
Gehäuftes Auftreten von <b>Kugelkäfern</b> zusammen mit <b>Schimmelpilzstreifen</b> im Kinderzimmer	50 %	AG Trier WuM 2008, 665
<b>Kakerlaken</b> und <b>Mäuse</b> in der Wohnung	10 %	AG Bonn WuM 1986, 113
<b>Katzenflohbefall</b> trotz Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen über 2 Monate, 80 Flohbisse	100 %	AG Bremen ZMR 1998, 234
<b>Spinnen</b> in der Parterrewohnung	0 %, gehören zu den natürlichen	AG Köln WuM 1993, 670

	Gegebenheiten einer Wohnung im Erdgeschoss	
Verstärkt auftretender <b>Khaprakäfer</b> , ergebnisloser Beseitigungsversuch mit Schädlingsbekämpfungsmitteln, Verursachung von Kopfschmerz, Unwohlsein, Hustenreiz	100 %	AG Aachen WuM 1999, 457
<b>Mottenbefall</b> in der Wanddämmung im Bodenbereich ohne erkennbare Ursache, 5 – 10 tote Motten in jedem Raum bei der wöchentlichen Reinigung, Notwendigkeit der Beauftragung eines Schädlingsbekämpfungsbetriebs	25 %	AG Bremen, Urt. v. 5.12.2001, Az. 25 C 0118/01
1- 2 <b>Ameisen</b> im Juni an jeweils 7 Tagen, im Juli an jeweils 3 Tagen bis zu 2 Ameisen	0 %, „Späherameisen“ sind keine Ameisenplage, unerhebliches Lebensrisiko	AG Köln WuM 1999, 363

### Warmwasserausfall

Kein <b>Warmwasser</b> nach 22 bis 7 Uhr	7,5 %	AG Köln WuM 1996, 701
Ausfall des <b>Warmwasserboilers</b> im Badezimmer	15 %	AG München NJW-RR 1991, 845
Ausfall der <b>Warmwasserversorgung</b> , Wohnungstemperatur im Winter nur 15°C	70 %	AG Görlitz WuM 1998,315
Ausfall der <b>Warmwasserversorgung</b> (+ Vorenthaltung des Kellers):	30 %	AG Darmstadt WuM 1983, 151
Längerer <b>Totalausfall der Heizung</b> oder der Warmwasserversorgung	Mieter nach Fristsetzung bei unzumutbarer Situation auch <b>fristlos kündigen</b>	OLG Dresden WuM 2002, 541

### Wasserschaden (siehe auch Feuchtigkeit, Schimmel)

Keller steht unter Wasser	5 %	AG Osnabrück ZMR 1987, 342
Völlige Durchfeuchtung der Wohnung	100 %	LG Berlin MM 1988, 148
Schimmelbildung infolge eines Wasserschadens, Einsatz zweier Trocknungsgeräte über 1, 5 Monaten, Wohnen unangemessen beeinträchtigt	80 %	LG Köln ZMR 2012, 625
Einsatz von <b>Trocknungsgeräten</b>	100 %, Wohnen unzumutbar	AG Schöneberg WuM 2008, 477
Durchfeuchtungsschäden aufgrund undichtem Dach, Tauglichkeitsminderung der Wohnung	2 %	LG Hannover, Urt.v. 15.04.1994, Az. 9 S 211/93
Durch Dach in Wohnraum und Schlafzimmer eindringende Feuchtigkeit, Durchfeuchtung der ganzen Fensterfront und Teile der Decke	25 %	Mietminderung VG Berlin GE 1984, 183
Gelegentliches Eindringen von Wasser durch die Decke; Gelegentliches Eindringen von Wasser in Kinder- und Esszimmer	5 % 20 %	AG Nidda WuM 1982, 170; LG Essen WuM 1997, 552
Tropfwasser durch die Zimmerdecke, Durchfeuchtung des Teppichbodens	50 %	AG Leverkusen WuM 1980, 163; AG Kiel: 30 % WuM 1980, 235
Zwei abgetrocknete Wasserflecken, weniger als ½ m²:	0 %	AG Dortmund DWW 1997, 107
Sichtbare Wasserflecken in der Wohnung	2 %	LG Hannover WuM 1994, 463
Defekte Dachrinne, Ableitung des Wassers vor Eingangsbereich Büroräume	10 %	BGH ZMR 2005, 524
Wasserschaden im Sturzbereich	10 %	OLG Düsseldorf DWW 2000, 125
Eindringendes Regenwasser durch Dachhaut eines Flachdachs in die Decke	20 %	OLG Düsseldorf DWW 2001, 270
Mieträume aufgrund der örtlichen Gegebenheiten <b>überschwemmungsgefährdet</b>	Mangel der Mietsache	BGH Urt.v. 9.12.1970 – Az. VIII

t		ZR 149/69; LG Köln Urt.v. 3.01.1996 – Az. 10 S 314/95
Begründete Angst, vom Hochwasser überrascht zu werden	5 %	LG Kassel Urt.v. 13.06.1996 – Az. 1 S 128/96
Überschwemmung durch die Jahrhundertflut 2003, Wohnung unbewohnbar	100 %	LG Leipzig NJW 2003, 2177; AG Grimma NJW 2003, 904
Im Keller eines Gebäudes liegende Wohnung infolge Hochwasser unbewohnbar	100 %	AG Friedberg Urt.v. 3.05.1995 – Az. C 1326/94-11

### Wasserversorgung

Rostiges Wasser, Eindruck, Wasser sei schmutzig und enthalte Krankheitserreger	20 %	AG Görlitz WuM 1998, 180
Eisengehalt über dem Grenzwert	10 %	LG Braunschweig WuM 1990, 145
Bräunliche Verfärbung des Trinkwassers	10 %	AG Dortmund WuM 1990, 145
Braunfärbung, erheblichem Eisengehalt	15 % plus 50 €/Monat als Kostenersatz für Trink- und Kochwasser	AG Bad Segeberg WuM 1998, 280

### Wohnfläche

<b>Wohnfläche</b> ist geringer als im Mietvertrag ausgewiesen	Höhe der Mietminderung aus dem Umfang der Abweichung: fehlen 10 m <sup>2</sup> , beträgt Minderungsquote 10 %. Mindestabweichung: 10 % und Zusicherung durch Vermieter	BGH WuM 2010, 240 BGH WuM 2009, 733
---	---	--

## Wohnungstür, Haustür

Eine unsichere Wohnungstür oder eine Haustür begründen Einbruchsfahr und ein Unsicherheitsgefühl

<b>Prostituierte und Freier nutzen Hauseingang</b> , Bordell im Mietshaus, Hauseingangstür für die Besucher nachts offen	10 % Störung des sittlichen Empfindens	LG Berlin GE 2008, 671; OLG Stuttgart GE 2007, 220
Defekte Haustür	3 %	AG Berlin-Neukölln MM 1988, 151
Wohnung nicht abschließbar, fehlende Trennwand zum Hausflur	25 %	LG Düsseldorf WuM 1973, 187
Vermieter händigt Schlüssel zur Wohnungseingangstür nicht aus	100 %	OLG Düsseldorf ZMR 2005, 710
Nicht abschließbare Haustür	5 %	AG Köln WM 1978, 126
Undichte Haustür: Zugluft und Feuchtigkeit infolge undichter Haustür und Fenster	10%	AG München Az. 25 C 9566/84
Einfache Türbeschläge an Stelle von Sicherheitsbeschlägen	keine Mietminderung, da vertragsgemäß entsprechend Anmietung	LG Freiburg WM 1988, 263
Forderung nach <b>Einbau eines Spangenschlosses</b>	Modernisierung, keine Instandhaltung: Kein Minderungsanspruch	AG Berlin-Mitte, Urt.v. 06.09.2012, 27 C 30/12
<b>Klemmendes Türschloss</b>	keine Mietminderung, Eigenart des Türschlosses bekannt, kein Vortrag, wann und wie oft das Türschloss tatsächlich verklemmt war	LG Berlin, Urt.v. 15.03.2002, 63 S 54/00
Hauseingangstür kann nur zugezogen werden, ist aber nicht abschließbar	5 %	AG Köln Urteil vom 28.10.1976, 153 C 3204/76