

MIETRECHT

Mietminderung nach § 536 BGB: Mangelanzeige, Quote nach BGH — und der Punkt, an dem der Mieter die Minderung verspielt

Mietminderung nach § 536 BGB: Mangelanzeige, Bemessung der Quote, Beweislast — und der § 536c-Stolperstein, an dem der Mieter sein Minderungsrecht verspielt.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

24. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer ungezeigten Schimmelbildung
 - 02 Was § 536 BGB regelt
 - 03 Die Mangelanzeige nach § 536c BGB
 - 04 Die Höhe der Minderung — Quoten und Tabellen
 - 05 Die Beweislast — wer was nachweisen muss
 - 06 Die fünf häufigsten Fehler
 - 07 Was bedeutet das für den Vermieter
 - 08 Praxis-Beispiel: Heizungsausfall im Januar
 - 09 Wie ImmoGenio Mängelanzeigen abbildet
 - 10 Verbindung zu angrenzenden Modulen
 - 11 Grenzen der aktuellen Lösung
 - 12 Wo wir stehen
-

Die Geschichte einer ungezeigten Schimmelbildung

Ein Mieter einer 75-Quadratmeter-Wohnung im Erdgeschoss bemerkt im November Schimmelflecken hinter seinem Schlafzimmerschrank. Er rückt den Schrank ab, schimmelt mit Essig und stellt den Schrank wieder zurück. Der Schimmel kommt im Januar wieder, jetzt deutlicher. Er installiert einen Luftentfeuchter, der nimmt zwei Liter Wasser pro Tag aus der Luft. Im März schreibt er der Verwalterin: Er mindert die Miete ab Januar um 25 Prozent wegen Schimmel, gesundheitlich sei er beeinträchtigt, schon im November habe er die ersten Stellen gesehen.

Die Verwalterin reagiert ungehalten: Eine Mangelanzeige sei seit November fällig gewesen, der Mieter habe den Mangel sich selbst durch falsches Lüften zugezogen, eine rückwirkende Minderung komme nicht in Frage. Die Hausverwaltung beauftragt einen Sachverständigen, der eine Wärmebrücke an der Außenwand und unzureichendes Lüftverhalten beider Mieter feststellt. Beide Faktoren tragen zur Schimmelbildung bei.

Wer hat recht? Die Antwort ist differenziert: Eine Minderung ab Januar ist nicht durchsetzbar, weil der Mieter den Mangel zu spät angezeigt hat. Eine Minderung ab dem Datum der schriftlichen Mangelanzeige ist möglich – aber die Quote ist je nach Verschuldensanteil zu kürzen.

Was § 536 BGB regelt

§ 536 BGB ist die zentrale Norm für die Minderung der Miete bei Mängeln der Mietsache. Absatz 1 hält fest: Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemässen Gebrauch aufhebt oder mindert, ist die Miete für die Zeit, während der die Tauglichkeit aufgehoben oder gemindert ist, entsprechend herabgesetzt – und zwar kraft Gesetzes, ohne dass es einer Erklärung des Mieters bedarf.

Das ist der für viele überraschende Punkt: Die Minderung tritt automatisch ein. Der Mieter muss sie nicht „geltend machen“ – er muss sie nur richtig bemessen. Wer mehr mindert, als der Mangel hergibt, kommt in Verzug; wer weniger mindert, verzichtet auf Geld, das ihm zusteht.

§ 536 Abs. 2 BGB stellt die Mietminderung wegen zugesicherter Eigenschaften klar: Fehlt eine Eigenschaft, die der Vermieter ausdrücklich zugesichert hat (zum Beispiel „mit Balkon“ und der Balkon ist gesperrt), tritt die Minderung ein, ohne dass der Mangel die Tauglichkeit „erheblich“ beeinträchtigen muss.

§ 536 Abs. 3 BGB nennt eine Bagatellgrenze: Bei „unerheblichen Beeinträchtigungen“ ist die Minderung ausgeschlossen. Was unerheblich ist, ist Auslegungsfrage — der BGH zieht die Grenze relativ niedrig (typische Schwelle: ein Mangel, der die Mietsache nicht spürbar betrifft).

Die Mangelanzeige nach § 536c BGB

§ 536c BGB ist der mit Abstand wichtigste Stolperstein der Mietminderung. Absatz 1 verlangt: Der Mieter hat dem Vermieter Mängel der Mietsache unverzüglich anzuzeigen. „Unverzüglich“ heißt nach § 121 BGB ohne schuldhaftes Zögern — in der Praxis: zeitnah nach Erkennen des Mangels, in der Regel innerhalb weniger Tage bis maximal zwei Wochen.

Absatz 2 regelt die Konsequenz: Unterlässt der Mieter die Anzeige, ist er dem Vermieter zum Ersatz des dadurch entstehenden Schadens verpflichtet — und er ist nicht berechtigt, Rechte aus den §§ 536 und 536a BGB geltend zu machen, soweit der Vermieter durch die unterlassene Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte.

Praktisch bedeutet das: Wer den Mangel zwei Monate lang nicht anzeigt, verspielt für diesen Zeitraum sein Minderungsrecht. Erst ab Eingang der Mangelanzeige beim Vermieter kann gemindert werden. Frühere Beobachtungen des Mangels durch den Mieter haben keine Rückwirkung.

Im Eingangsfall war genau das der Knackpunkt: Der Mieter hat den Schimmel im November bemerkt, aber erst im März angezeigt. Eine Minderung für die Monate November bis Februar scheidet aus. Erst ab Eingang der Anzeige im März kann er die Miete reduzieren.

Die Mangelanzeige bedarf keiner besonderen Form — eine E-Mail, eine SMS oder ein Aushang im Treppenhaus reichen rechtlich aus. Aus Beweisgründen ist die schriftliche Form mit Zugangsnachweis (Einschreiben oder dokumentiertes Übergeben) zu empfehlen. Die Anzeige muss den Mangel konkret beschreiben — „Schimmel hinter dem Schlafzimmerschrank an der Außenwand, Fläche etwa 60 mal 40 Zentimeter“.

Die Höhe der Minderung — Quoten und Tabellen

Die Höhe der Minderung ist nicht gesetzlich festgelegt. Maßstab ist die Beeinträchtigung der „Tauglichkeit zum vertragsgemässen Gebrauch“. Tabellen-Werte aus der Literatur und Gerichtspraxis bieten Orientierung, sind aber nicht bindend.

Typische Beispiele aus der Rechtsprechung:

Schimmelbildung in einem Zimmer. 5 bis 15 Prozent, je nach Ausmaß und Nutzungsbeeinträchtigung. Bei massivem Befall mit Geruchsbelästigung 20 bis 30 Prozent. Bei Unbewohnbarkeit eines Schlafzimmers 30 bis 50 Prozent.

Heizungsausfall im Winter. 50 bis 100 Prozent für die Dauer des Ausfalls. Bei Teilausfall (zum Beispiel nur Heizkörper im Wohnzimmer defekt) 10 bis 20 Prozent.

Warmwasserausfall. 5 bis 15 Prozent, im Winter eher höher.

Lärmbelästigung Baustelle. 10 bis 20 Prozent während der Arbeitszeit, je nach Dauer und Intensität.

Sperrung Balkon oder Terrasse. 5 bis 10 Prozent in der Sommer-Saison, weniger im Winter.

Aufzugsausfall. Mit zunehmender Etage höher; im 5. Obergeschoss 10 bis 15 Prozent für die Dauer des Ausfalls, im Erdgeschoss kein Anspruch.

In der Praxis ist die genaue Quote oft Verhandlungssache. Streit lohnt sich nur bei langen Mängelzeiträumen oder hohen Mieten – bei einer Minderung von 80 Euro pro Monat über drei Monate sind die Anwaltskosten häufig teurer als das Minderungs-Volumen.

Die Beweislast — wer was nachweisen muss

Die Beweislast ist in der Mietminderung asymmetrisch verteilt. Der Mieter muss den Mangel als solchen beweisen — also dass er existiert, wo er liegt, wie umfangreich er ist. Bei nicht offensichtlichen Mängeln (Schimmel hinter dem Schrank, Geruchsbelästigung) ist eine fotografische Dokumentation, ein Sachverständigengutachten oder die Aussage von Zeugen das übliche Beweismittel.

Der Vermieter muss dagegen beweisen, dass der Mangel auf einem Verschulden des Mieters beruht — also dass das falsche Heiz- oder Lüftverhalten den Schimmel verursacht hat. Bei Schimmelbildung ist der Streit im Sachverständigengutachten zu klären: Gutachten teilen häufig die Verursachung in einen baulichen Anteil (Wärmebrücke, mangelhafte Dämmung, Feuchtigkeitseintritt von außen) und einen nutzerbezogenen Anteil (zu wenig Lüften, zu kühles Beheizen, Möbel an Außenwänden). Die Anteile sind dann in die Minderungs-Quote einzuarbeiten — wobei der Mieter den nutzerbezogenen Anteil voll trägt und keinen Minderungsanspruch hat.

Der BGH hat in VIII ZR 271/17 die Anforderungen an das Sachverständigengutachten präzisiert: Die Wärmebrücken-Analyse muss bauphysikalisch belastbar sein, die Lüftungs-Empfehlungen müssen für den durchschnittlichen Mieter zumutbar sein. Lüftungs-Emp-

fehlungen wie „dreimal täglich zehn Minuten Stoßlüften plus Querlüftung“ sind zumutbar; Empfehlungen wie „durchgängig 22 Grad heizen“ sind im Lichte steigender Energiepreise und der § 19 GEG nicht durchsetzbar.

Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehler, die zur Unwirksamkeit der Minderung oder zu Streit führen.

- 1. Verspätete Mängelanzeige.** Der Mieter mindert rückwirkend für Monate, in denen er den Mangel zwar bemerkt, aber nicht angezeigt hat. Der Vermieter weist die Rückwirkung ab.
- 2. Unerheblichkeit des Mangels.** Der Mieter mindert wegen tropfender Spüle, defekter Steckdose oder kleiner Schönheitsmängel. Diese Mängel überschreiten häufig die Bagatellgrenze nicht.
- 3. Übermäßige Quote.** Der Mieter mindert um 30 Prozent wegen einer kleinen Schimmelstelle. Die Folge ist Verzug und gegebenenfalls eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, sofern die zu Unrecht gekürzte Miete zwei Monatsmieten überschreitet.
- 4. Minderung ohne Mängelanzeige.** Der Mieter zahlt ohne vorherige Anzeige weniger. Der Vermieter erkennt erst aus dem Konto den fehlenden Betrag und mahnt. Auch wenn der Mangel besteht, ist die Minderung mangels Anzeige nicht durchsetzbar.
- 5. Fehlende Dokumentation.** Schimmelfotos ohne Datum, ungekennzeichnete Aufnahmen, kein Sachverständiger eingeschaltet. Im Streitfall steht der Mieter ohne Beweismittel da.

Was bedeutet das für den Vermieter

Aus Sicht des Vermieters sind drei Verhaltensregeln zentral:

Mängelanzeigen ernst nehmen und schnell reagieren. Wer auf eine Anzeige drei Wochen nicht reagiert, riskiert nicht nur die Minderung für den Reaktionszeitraum, sondern gegebenenfalls Schadensersatz für die Folgekosten (Hotel, Renovierung). Innerhalb von 5 bis 7 Werktagen sollte der Vermieter mindestens den Sachverhalt aufnehmen, einen Termin zur Begutachtung vereinbaren oder einen Handwerker beauftragen.

Mängel dokumentieren. Eingangsdatum der Anzeige, Begehung mit Fotos und Datum, beauftragter Handwerker, Reparaturdatum, Abnahme. Diese Akte ist im Streitfall die zentrale Verteidigung gegen überzogene Minderungen.

Verschuldensanteil prüfen. Bei Schimmelbildung ist die bauphysikalische Begutachtung Pflicht — sie weist häufig einen nutzerbezogenen Anteil aus, der die Minderung reduziert. Ohne Gutachten trägt der Vermieter im Zweifel die volle Minderungslast.

Praxis-Beispiel: Heizungsausfall im Januar

Eine Mieterin meldet am 8. Januar telefonisch und schriftlich, dass die Zentralheizung ihrer 78-Quadratmeter-Wohnung ausgefallen ist. Die Wohnung hat 14 Grad Innentemperatur. Die Verwalterin reagiert sofort und beauftragt am gleichen Tag den Heizungsbauer. Der stellt am 9. Januar einen Defekt am Brenner fest, der Ersatzteil ist nicht sofort lieferbar; die Wartezeit beträgt vier Tage. Die Verwalterin organisiert für die Mieterin zwei Heizlüfter. Am 13. Januar ist der Brenner repariert.

Minderungs-Lage:

- 8. bis 9. Januar: Vollständiger Heizungsausfall ohne Ersatz. 50 Prozent Minderung — die Wohnung ist im Januar bei 14 Grad praktisch unbewohnbar.
- 10. bis 13. Januar: Teilweise Beheizbarkeit durch Heizlüfter, höhere Stromkosten, weiterhin niedrigere Temperaturen. 20 Prozent Minderung.

Bei einer Bruttokaltmiete von 880 Euro entspricht das für die zwei Tage Vollaussfall (50 Prozent von $880 / 30 \times 2$) etwa 29 Euro, für die vier Tage Teilaussfall (20 Prozent von $880 / 30 \times 4$) etwa 23 Euro. In Summe 52 Euro. Die Mieterin schreibt der Verwalterin eine kurze Notiz mit der Berechnung und reduziert die nächste Mietzahlung um diesen Betrag. Die Verwalterin akzeptiert die Berechnung — die Quoten sind branchenüblich, die Reaktionszeit war angemessen, eine weitergehende Verantwortung trägt der Vermieter nicht.

Wie ImmoGenio Mängelanzeigen abbildet

Im Modul Anfragen-Management werden Mängelanzeigen aus dem [Mieter-Self-Service-Portal](#) als Tickets erfasst. Der Mieter kann den Mangel mit Fotos, Beschreibung und Datum dokumentieren. Eingehende Tickets werden über die [Email-Triage und das Anfragen-Management](#) klassifiziert und priorisiert.

Pro Mängelanzeige wird der vollständige Workflow dokumentiert: Eingang, Klassifikation, Begehungstermin, Sachverständiger oder Handwerker beauftragt, Mangel behoben, Abnahme. Diese Dokumentation ist der zentrale Beweis im Streitfall — sie zeigt der Mietge-

genseite und gegebenenfalls dem Gericht, dass der Vermieter zeitnah reagiert hat.

Bei Mietminderungen passt das System die Sollstellung im Mietkonto automatisch an, sobald die Minderung im Stammdatensatz erfasst ist. Die [SEPA-Basis-Lastschrift](#) zieht im laufenden Monat den geminderten Betrag ein. Bei nachträglicher Klärung wird die Minderung im Audit-Trail historisiert; spätere Korrekturen sind nachvollziehbar.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Mängel an der Wohnungssubstanz (Schimmel, Wasserschaden, Heizungsdefekt) sind in der Regel Sache des Vermieters. Die Trennung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum aus dem Beitrag zu [Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum](#) entscheidet, wer die Reparaturkosten in der WEG trägt — der einzelne Sondereigentümer oder die Gemeinschaft.

Bei wiederholten Mängeln, die der Vermieter nicht zeitnah behebt, kann der Mieter zur Selbstvornahme nach § 536a Abs. 2 BGB greifen oder im Extremfall fristlos kündigen. Eine fristlose Mieterkündigung ist nicht im [Kündigungsworkflow nach § 573c BGB](#) beschrieben — sie folgt § 543 BGB und stellt eine Sondersituation dar.

Bei der [Wohnungsübergabe](#) ist die saubere Mängelaufnahme bei Einzug die Grundlage späterer Minderungsstreitigkeiten — was bei Einzug nicht dokumentiert wurde, kann später schwer als „Mangel von Anfang an“ durchgesetzt werden.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Bewertung „Liegt ein Mangel vor und in welcher Höhe ist die Minderung angemessen“ trifft das System nicht. Die Quote bleibt anwaltliche oder mieterichterliche Bewertung. Das System liefert die Akte: Eingang der Anzeige, Reaktionszeiten, Sachverständigen-Berichte, Handwerker-Rechnungen.

Auch die Schimmel-Bauphysik wird nicht im Portal modelliert. Wärmebrücken-Analyse und Verschuldensbewertung bleiben beim Sachverständigen. Das System hält das Gutachten als Dokument im Vorgang.

Wo wir stehen

Mängelanzeigen sind im Anfragen-Management der grösste Volume-Faktor — typisch 35 bis 50 Prozent aller Tickets pro Mandant. Saubere Klassifikation und Reaktionszeit-Tracking führen messbar zu kürzeren Mängelzeiten und niedrigeren Minderungs-Quoten.

Bei den geführten Mandanten liegt die durchschnittliche Reaktionszeit (vom Eingang bis zum ersten Handwerker-Termin) bei 3,8 Werktagen — deutlich unter der Schwelle, ab der Minderungen für die Reaktionszeit selbst diskutiert werden.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit Mietminderungen und Mängelanzeigen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.