

MIETMINDERUNG

Mietminderung bei undichten Fenstern: Quote, Nachweis, Musterbrief

Undichte Fenster in der Mietwohnung: wann sie ein Mangel sind, welche Minderungsquote üblich ist, wie sich Zugluft nachweisen lässt – mit Musterbrief.

Inhalt

- 01 Wann ein undichtes Fenster ein Mangel ist

- 02 Nachweisen: wie Zugluft belegbar wird

- 03 Wie hoch die Minderung ausfällt

- 04 Rückwirkend mindern?

- 05 Höhere Heizkosten durch undichte Fenster

- 06 Wer repariert — und was ein Fenstertausch auslöst

- 07 Musterbrief: Mängelanzeige wegen undichter Fenster

- 08 Für Vermieter und Verwaltungen

- 09 Take-aways

IM NOVEMBER BEMERKT EIN MIETER, DASS DER VORHANG AM SCHLAFZIMMERFENSTER SICH BEWEGT, obwohl das Fenster geschlossen ist. Am Rahmen zieht es spürbar, der Heizkörper darunter läuft auf Stufe fünf, und das Zimmer erreicht trotzdem kaum 18 Grad. Bei Schlagregen bildet sich auf der Fensterbank innen eine Pfütze. Die Heizkostenabrechnung im Frühjahr liegt ein Drittel über dem Vorjahr. Der Mieter fragt sich, ob er die Miete mindern darf – und wie viel.

Undichte Fenster gehören zu den häufigsten Mängeln in Mietwohnungen, und sie sind zugleich ein Feld, auf dem viele Mieter ihr Recht falsch einschätzen: in beide Richtungen. Nicht jedes alte Fenster ist ein Mangel, und nicht jede Zugluft trägt eine Minderung von 20 Prozent. Umgekehrt ist ein Fenster, durch das Regen dringt, auch im Altbau ein Mangel. Dieser Beitrag klärt, wann ein Fenster mangelhaft ist, wie sich Undichtigkeit nachweisen lässt, welche Minderungsquoten üblich sind, ob höhere Heizkosten ersetzt werden und wie die Mängelanzeige aussehen sollte.

Wann ein undichtes Fenster ein Mangel ist

Ein Mangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Wohnung vom vertraglich geschuldeten Zustand zum Nachteil des Mieters abweicht. Was geschuldet ist, ergibt sich zuerst aus dem Mietvertrag. Enthält er – wie meist – keine Angaben zu den Fenstern, gilt der übliche Standard für eine Wohnung dieser Art.

Bei Altbauten ist das ein wichtiger Punkt. Der BGH hat in zwei Urteilen vom 5. Dezember 2018 (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) entschieden, dass Wärmebrücken in einer Altbauwohnung keinen Mangel darstellen, wenn das Gebäude den Bauvorschriften und technischen Normen zur Zeit seiner Errichtung entspricht. Die Entscheidungen betrafen Wärmebrücken in den Außenwänden, der Grundsatz lässt sich aber auf die Fenster übertragen: Ein einfach verglastes Holzfenster aus den 1960er-Jahren ist nicht schon deshalb mangelhaft, weil es heutigen Dämmwerten nicht genügt.

Anders liegt es, wenn das Fenster seine Funktion nicht erfüllt. Unabhängig vom Baujahr sind Mängel insbesondere:

- **defekte oder verhärtete Dichtungen**, durch die es bei geschlossenem Fenster deutlich zieht,
- **verzogene Flügel oder verstellte Beschläge**, die sich nicht mehr dicht schließen lassen,
- **eindringendes Regenwasser** am Rahmen, an der Fensterbank oder am Anschluss zur Wand,
- **blinde oder beschlagene Isolierglasscheiben**, bei denen sich Feuchtigkeit zwischen den Scheiben zeigt – ein Zeichen dafür, dass der Randverbund versagt hat,
- **Fenster, die sich nicht öffnen oder nicht verriegeln lassen.**

Kein Mangel ist dagegen Kondenswasser auf der Innenseite der Scheibe an kalten Morgen. Es entsteht, wenn warme, feuchte Raumluft auf das kühlere Glas trifft, und ist in erster Linie eine Frage von Lüften und Heizen. Bildet sich Schimmel an der Fensterlaibung, ist die Ursache oft ein Zusammenspiel aus Bauteil und Nutzung. Wie sich Feuchteschäden durch Bauteile von Lüftungsbedingtem Schimmel abgrenzen lassen, erläutert der Beitrag zu [Lüftung, Schimmel und Feuchteschäden](#). Wie die Minderung bei Schimmel bemessen wird und wer die Ursache beweisen muss, beschreibt der Beitrag zur [Mietminderung bei Schimmel](#).

Nachweisen: wie Zugluft belegbar wird

Im Streit muss der Mieter den Mangel beweisen. „Es zieht“ ist eine Wahrnehmung, keine Tatsache, die ein Gericht ohne Weiteres feststellen kann. Wer mindern will, sollte die Undichtigkeit deshalb so dokumentieren, dass sie auch ein Dritter nachvollziehen kann.

- **Kerzen- oder Rauchtest.** Eine Kerzenflamme oder ein Räucherstäbchen am geschlossenen Fenster entlanggeführt zeigt, wo Luft durchzieht. Ein kurzes Video mit Datum ist aussagekräftiger als ein Foto.
- **Papierstreifentest.** Ein Blatt Papier wird zwischen Flügel und Rahmen eingeklemmt und das Fenster geschlossen. Lässt es sich ohne Widerstand herausziehen, schließt die Dichtung an dieser Stelle nicht. Der Test wird an mehreren Stellen jedes Flügels wiederholt.
- **Temperaturprotokoll.** Raumtemperatur morgens und abends, Außentemperatur und Stellung des Thermostats über einige Wochen. Ein Raum, der bei voll aufgedrehtem Heizkörper dauerhaft unter 19 Grad bleibt, ist ein starkes Indiz.
- **Wärmebild.** Eine Thermografie-Aufnahme macht kalte Rahmenfugen sichtbar. Aussagekräftig ist sie nur bei deutlichem Temperaturunterschied zwischen innen und außen, also im Winter.
- **Fotos von Wassereintritt.** Nasse Fensterbank, Wasserspuren am Rahmen, Verfärbungen an der Laibung – mit Datum und am besten während oder direkt nach dem Regen.

Für den Streitfall bleibt das Sachverständigengutachten, bei Fenstern häufig ergänzt um eine Luftdichtheitsmessung. Es ist teuer und lohnt sich meist erst, wenn der Vermieter den Mangel bestreitet und es um nennenswerte Beträge geht.

Wie hoch die Minderung ausfällt

Die Minderung tritt nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes ein, soweit der Mangel die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt. Bemessungsgrundlage ist die Bruttomiete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen. Feste Sätze gibt es nicht. Die Rechtsprechung der Instanzgerichte bewegt sich bei Fenstertermängeln in folgenden Spannen, die nur der Orientierung dienen:

MANGEL	ORIENTIERUNG
Spürbare Zugluft an einem Fenster, Raum ausreichend beheizbar	bis 5 Prozent
Zugluft in einem Wohn- oder Schlafräum, Raum nicht ausreichend warm	5 bis 10 Prozent
Mehrere Räume betroffen, Heizperiode	10 bis 20 Prozent
Regenwasser dringt ein, Durchfeuchtung von Fensterbank und Laibung	10 bis 20 Prozent, mit Folgeschäden mehr

Zwei Besonderheiten sind bei Fenstern zu beachten. Erstens wirkt sich Zugluft vor allem in der Heizperiode aus. Viele Gerichte gewähren die Minderung deshalb nur für die kalten Monate oder setzen im Sommer eine deutlich geringere Quote an. Zweitens bleibt eine unerhebliche Beeinträchtigung nach § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB außer Betracht. Ein leichter Luftzug an einem Kellerfenster trägt keine Minderung.

Wie die Quote allgemein bemessen wird und welche Fehler Mieter bei der Minderung am häufigsten machen, beschreibt der Beitrag zur [Mietminderung nach § 536 BGB](#).

Rückwirkend mindern?

Die Minderung besteht ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mangel die Nutzung beeinträchtigt – durchsetzen kann der Mieter sie aber erst ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter von dem Mangel wusste. Wer einen undichten Flügel seit zwei Wintern hinnimmt und ihn erst jetzt meldet, kann für die Vergangenheit nichts verlangen. § 536c Abs. 2 BGB schließt Minderung und Schadensersatz für die Zeit aus, in der der Vermieter wegen der fehlenden Anzeige nicht abhelfen konnte.

Etwas anderes gilt für die Zeit nach der Anzeige. Hat der Mieter den Mangel gemeldet und die Miete trotzdem voll weitergezahlt, kann er den zu viel gezahlten Betrag nach § 812 BGB zurückverlangen. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre zum Jahresende (§§

195, 199 BGB). Ein Risiko besteht nach § 814 BGB, wenn der Mieter in Kenntnis seines Minderungsrechts ohne jeden Vorbehalt gezahlt hat. Wer vorsorglich unter Vorbehalt zahlt, schließt dieses Risiko aus.

Höhere Heizkosten durch undichte Fenster

Die Minderung gleicht aus, dass die Wohnung weniger wert ist, solange der Mangel besteht. Die Mehrkosten der Heizung sind davon getrennt. Sie kann der Mieter nur als Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB verlangen, also wenn der Mangel schon bei Vertragschluss bestand, wenn der Vermieter ihn zu vertreten hat oder wenn er mit der Beseitigung in Verzug ist. Der typische Fall ist der letzte: Der Mieter hat den Mangel angezeigt und eine Frist gesetzt, der Vermieter hat nichts getan, und im folgenden Winter steigen die Kosten. Umfang und Grenzen dieses Anspruchs erläutert der Beitrag zum [Schadensersatz nach § 536a BGB](#).

Die Schwierigkeit liegt im Nachweis der Höhe. Anhaltspunkte liefern der Vergleich mit den Heizkostenabrechnungen früherer Jahre bei vergleichbarer Witterung und der Vergleich mit ähnlichen Wohnungen im Haus. Wie Heizkosten verteilt und witterungsbereinigt werden, erläutert der Beitrag zur [Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV](#).

Wer repariert – und was ein Fenstertausch auslöst

Die Beseitigung des Mangels ist Sache des Vermieters (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). In vielen Fällen genügt eine Wartung: Dichtungen tauschen, Beschläge nachstellen, Anschlussfugen erneuern. Das ist Erhaltung und kostet den Mieter nichts.

Entscheidet sich der Vermieter für neue Fenster, gelten beim Austausch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes an den Wärmedurchgang. Welche Pflichten das GEG im Bestand auslöst und welche nicht, beschreibt der Beitrag zum [GEG 2024 in der Bestandsverwaltung](#). Mietrechtlich ist ein Tausch gegen deutlich besser dämmende Fenster häufig eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB. Das hat zwei Folgen für den Mieter: Die Kosten können nach § 559 BGB mit acht Prozent jährlich auf die Miete umgelegt werden, abzüglich des Anteils, der ohnehin für die Erhaltung angefallen wäre (§ 559 Abs. 2 BGB). Und für Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten selbst ist die Minderung nach § 536 Abs. 1a BGB für drei Monate ausgeschlossen.

In einer Wohnungseigentumsanlage kommt eine weitere Ebene hinzu. Fenster gehören nach § 5 Abs. 2 WEG in aller Regel zwingend zum Gemeinschaftseigentum, auch wenn die Teilungserklärung die Kosten ihrer Erhaltung einzelnen Eigentümern zuweisen kann. Der vermietende Eigentümer kann einen Austausch dann nicht allein beauftragen, sondern

braucht einen Beschluss der Gemeinschaft. Den Mieter berührt das nicht: Seine Minderung läuft, bis der Mangel behoben ist. Die typischen Konflikte zwischen Fenster und Heizung in der WEG behandelt der Beitrag zu Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

Musterbrief: Mängelanzeige wegen undichter Fenster

Die Anzeige sollte jedes betroffene Fenster einzeln benennen, die Beobachtungen konkret beschreiben und eine Frist setzen. Die Angaben in eckigen Klammern sind zu ersetzen. Weitere Fassungen und die Wege mit dem besten Zugangsnachweis enthält der Beitrag mit Mustern für die Mängelanzeige an den Vermieter.

„Mängelanzeige: undichte Fenster in der Wohnung [Anschrift, Geschoss, Lage]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen folgende Mängel an den Fenstern meiner Wohnung an:

- 1. Schlafzimmer, Fenster zur Straße: Bei geschlossenem Fenster zieht es deutlich am oberen Rahmen und an der Griffseite. Ein eingeklemmter Papierstreifen lässt sich an beiden Stellen ohne Widerstand herausziehen. Die Raumtemperatur erreicht trotz voll geöffnetem Thermostat morgens nur [Wert] Grad (Protokoll anbei).*
- 2. Wohnzimmer, linkes Fenster: Bei Regen tritt am unteren Rahmen Wasser aus und sammelt sich auf der Fensterbank, zuletzt am [Datum] (Fotos anbei).*

Ich habe die Mängel am [Datum] bemerkt. Ich fordere Sie auf, die Mängel bis zum [Datum] zu beseitigen. Bis zur Beseitigung zahle ich die Miete nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung; eine Minderung nach § 536 BGB behalte ich mir vor.

Für einen Termin bin ich unter [Telefonnummer] erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

[Name]

Reagiert der Vermieter auf die Anzeige nicht, beschreibt der Beitrag zur Frage, was zu tun ist, wenn Vermieter oder Hausverwaltung nicht auf Mängel reagieren, die weiteren Schritte von der Fristsetzung bis zur Selbstvornahme.

Für Vermieter und Verwaltungen

Fensterängel werden selten sofort gemeldet. Sie entwickeln sich über Monate, und die erste Nachricht kommt häufig erst mit dem Widerspruch gegen die Heizkostenabrechnung – dann mit einer Minderungsforderung, deren Beginn sich schwer bestimmen lässt. Ein niedrigschwelliger Meldeweg verschiebt die Anzeige nach vorn, und eine früh gewechselte Dichtung ist billiger als ein Winter Minderung.

Die Schadensmeldung per QR-Aushang von immoGenio nimmt solche Meldungen mit Foto, Ort und Dringlichkeit entgegen, ohne dass Mieter ein Konto brauchen. Die Verwaltung wird sofort benachrichtigt und gibt die Meldung an den hinterlegten Handwerker weiter; der Zeitpunkt der Anzeige ist dokumentiert. Für Hausverwaltungen ist der Dienst kostenlos. Mieter, deren Verwaltung noch keinen solchen Weg anbietet, können ihn über die Seite für Mieter vorschlagen.

Take-aways

- Ein altes Fenster ist nicht per se ein Mangel. Maßstab ist ohne Vereinbarung der Standard zur Bauzeit (BGH, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) – ein Fenster, das nicht schließt oder Regen durchlässt, ist aber in jedem Alter mangelhaft.
- Zugluft muss belegt werden: Papierstreifen- und Kerzentest, Temperaturprotokoll, im Winter ein Wärmebild, bei Wassereintritt Fotos mit Datum.
- Übliche Minderungsquoten liegen zwischen 5 und 20 Prozent der Bruttomiete, oft beschränkt auf die Heizperiode.
- Rückwirkend gemindert wird nur ab der Anzeige. Wer danach voll weiterzahlt, sollte das unter Vorbehalt tun.
- Höhere Heizkosten sind Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB und setzen in der Regel Verzug des Vermieters nach Fristsetzung voraus.
- Ein Austausch gegen neue Fenster kann eine Modernisierung sein: Umlage nach § 559 BGB abzüglich des Erhaltungsanteils, drei Monate keine Minderung wegen der Bauarbeiten.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Rechtslage und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.

