

Cathrin Börstinghaus
Mietminderungstabelle

Mietminderungstabelle

Entscheidungssammlung
in Tabellenform

von

Cathrin Börstinghaus
Diplomkauffrau

mit einer Einführung von
Prof. Dr. Ulf Börstinghaus
Richter am Amtsgericht a. D.

5. Auflage 2026



beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 77298 6

© 2026 Verlag C.H. Beck GmbH & Co.KG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz und Umschlag: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen

chbeck.de/nachhaltig

produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.

Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 5. Auflage

Seit dem Erscheinen der 4. Auflage im Jahr 2017 habe ich beobachtet, dass die Mietminderungstabelle weiterhin ein Standardwerk im Bereich des Gewährleistungsrechts darstellt, sich das Nutzungsverhalten allerdings über die letzten Jahre deutlich verändert hat. Die vorliegende 5. Auflage der Mietminderungstabelle trägt diesen veränderten Anforderungen der Praxis in besonderem Maße Rechnung. In den vergangenen Jahren hat sich die Nutzung juristischer Arbeitsmittel zunehmend in Richtung digitaler und insbesondere onlinebasierter Recherche entwickelt. Diese Entwicklung stand bei der Konzeption und Überarbeitung der aktuellen Auflage im Mittelpunkt.

Die 5. Auflage setzt einen besonderen Fokus auf die optimierte Strukturierung der Inhalte. Die Sortierung sowie die Auswahl und Aufbereitung der Stichworte wurden darauf ausgerichtet, die Nutzung der Online-Recherche zu erleichtern und effizienter zu gestalten. Hierfür soll die Integration und Bedienung in beck-online noch einmal optimiert werden. Ziel ist es, den Zugriff auf relevante Entscheidungen schneller und intuitiver zu ermöglichen.

Hierzu wurde die Systematik der Tabelle weiter verfeinert: Urteile sind nun noch übersichtlicher nach Mangelarten sowie differenzierten Unterkategorien geordnet. Dies verbessert die Auffindbarkeit erheblich und unterstützt eine zielgerichtete Recherche. Auch in der Printausgabe erleichtert diese Struktur das Auffinden relevanter Sachverhalte sowie den Vergleich einschlägiger Entscheidungen. Die Entscheidungssammlung (Tabelle 3) ist nun in 5 Mangelkategorien eingeteilt: Baumangel, Umweltmangel, Ver- und Entsorgungsmangel, fehlende Vermieterleistung und Rechtsmangel.

Gleichzeitig bleiben die bewährten Elemente der bisherigen Auflagen erhalten. Insbesondere die Glossartabellen, sortiert nach Stichworten und Quoten, wurden beibehalten, um die gewohnte Orientierung und Begriffssystematik sicherzustellen. Darüber hinaus wurde die Tabelle inhaltlich erweitert: Neben der gewohnten Übersicht über sämtliche erfassten Entscheidungen hinweg wurde eine differenzierte Auswertung für das Gewerberaummietrecht aufgenommen, um den dort teilweise abweichenden Schwerpunkten und Entscheidungskriterien Rechnung zu tragen. Die Tabelle 2 ermöglicht so direkt nach konkreten Stichworten und Quoten aus Entscheidungen im Gewerberaummietrecht zu suchen.

Sondertabellen, die in der Vergangenheit bei der analogen Nutzung die Auffindbarkeit von Urteilen bestimmter Gerichte oder Schwerpunktthemen ermöglicht haben, sind in Betracht auf die erhöhte Online-Nutzung so nicht mehr relevant und wurden in dieser Auflage nicht übernommen.

Die 5. Auflage verbindet somit Kontinuität mit gezielter Weiterentwicklung und bietet ein praxisnahes Arbeitsmittel für eine zunehmend digital geprägte juristische Recherche. Mit knapp 300 neu aufgenommenen und somit nun insgesamt über 2100 ausgeurteilten Quoten zu zentralen Minderungsgründen bietet die 5. Auflage der Mietminderungstabelle einen großflächigen Überblick über die Rechtsprechung zu Gewährleistungsansprüchen.

Für die zahlreichen Anregungen aus der Praxis sowie aus dem Verlag, die maßgeblich zur kontinuierlichen Verbesserung und Benutzerfreundlichkeit beigetragen haben, danke ich herzlich. Hinweise, Ideen und Kritik zur weiteren Entwicklung dieser Sammlung nehme ich jederzeit gerne entgegen.

Mein besonderer Dank gilt meinem Vater, Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, für seine uneingeschränkte Unterstützung sowie die Einführung zum Thema Mietminderung, die dieses Werk optimal vervollständigt.

Zürich, im April 2026

Cathrin Börstinghaus
minderung@boerstinghaus.net

Vorwort zur 1. Auflage

Auf dem Markt gibt es viele Urteilssammlungen zum Thema Mietminderung. Manche sind ausführlicher als andere, aber im Großen und Ganzen geben alle Übersichten ähnliche Informationen wieder. Ich habe mir viele Bücher, Aufsätze oder Internetsammlungen angesehen und versucht, in diesem Werk eine möglichst vollständige und übersichtliche Mietminderungstabelle zusammen zustellen.

Dieses Buch umfasst nach einem Rechtsgrundlagenteil eine Sammlung von über 1000 Urteilen zu ausgeurteilten Minderungsquoten. Darüber hinaus hat sich dieses Werk mit dem Thema der Bemessungsgrundlage befasst. 2005 hat der BGH in zwei Urteilen entschieden, dass die Mietminderungsquote auf die Bruttomiete zu beziehen ist. Um vor diesen BGH-Entscheidungen ausgeurteilte Quoten sowie etwaige Abweichungen in späteren Urteilen vergleichbar zu machen, gibt die Sammlung zusätzlich Auskunft darüber, auf welchen Wert sich die Minderung beziehen soll. Des Weiteren habe ich, soweit ein Urteil eine Begründung oder weitergehende Erklärung für die angegebene Quote enthielt, Ausschnitte aus dem Urteilstext angeführt. Dies soll es dem Leser ermöglichen zu erkennen, ob der eigene Fall mit der aufgeführten Entscheidung vergleichbar ist.

Besondere Aufmerksamkeit habe ich allerdings der Problematik geschenkt, wie man Urteile zu einem Thema am besten finden kann. Dazu dienen die ersten vier Tabellen in diesem Buch. Zum einen ist es möglich, Urteile zu bestimmten Stichworten oder Themengebieten zu suchen. Hier ist eine erste Orientierung dahingehend möglich, in welcher Größenordnung sich die Rechtsprechung überwiegend zu den einzelnen Mängeln bewegt. Zum anderen können konkrete Urteile eines bestimmten Gerichts nachgeschlagen werden und somit schnell erkannt werden, ob ein bestimmter Mangel Gegenstand einer Entscheidung eines bestimmten Gerichts oder sogar eines bestimmten Dezernats, einer Kammer oder eines Senats war.

Diese diversen Nachschlagemöglichkeiten sollen es Vermietern, Mietern also auch ihren juristischen Beratern ermöglichen, schnell ein konkretes Urteil zu finden, welches dem eigenen Fall am ähnlichsten ist oder zu erkennen, wie an anderen Gerichten oder durch konkrete Richter in der Vergangenheit entschieden wurde. Richtern kann das Werk als erste Orientierung für die Bewertung des Mangels und der von ihm ausgehenden Beeinträchtigung dienen. Ferner können die verschiedenen Beispielsfälle im Rahmen von Vergleichsverhandlungen als Argumentationshilfe dienen.

Diesem Buch ist außerdem eine CD mit einem Minderungsrechner beigelegt. Hiermit kann auf Basis der vereinfachten Nutzwertanalyse eine Größenordnung für die Minderungsquote in einem konkreten Fall berechnet werden.

Über Anregungen und Kritik an der Darstellung dieser Sammlung würde ich mich freuen.

Ich danke meinem Vater für die Einführung in das Thema Mietminderung, die in diesem Buch zu finden ist. Außerdem bedanke ich mich für die einmalige Unterstützung, die es ermöglicht hat, aus anfänglich vagen Ideen dieses Buch entstehen zu lassen.

Frankfurt, im Februar 2009

Cathrin Börstinghaus

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XIX
 Teil 1. Einführung. Die Minderung der Miete	
<i>(von RiAG a. D. Dr. Ulf Börstinghaus)</i>	1
I. Einleitung	1
II. Verschiedene mietrechtliche Gewährleistungsansprüche	1
III. Die Minderung der Miete	5
IV. Die Berechnung der Mietminderung	15
V. Ausschlussstatbestände	20
VI. Prozessuale Fragen	26
 Teil 2. Entscheidungssammlung zur Mietminderung	31
Tabelle 1: Minderungsquoten nach Art des Mangels	32
Tabelle 2: Minderungsquoten nach Art des Mangels (Gewerberaummietrecht)	94
Tabelle 3: Entscheidungssammlung sortiert nach Mangelkategorien	108
3.1 Baumangel	108
3.2 Umweltmangel	234
3.3 Ver- und Entsorgungsmangel	430
3.4 Fehlende Vermieterleistung	473
3.5 Rechtsmangel	562

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XIX

Teil 1. Einführung. Die Minderung der Miete

(von RiAG a. D. Dr. Ulf Börstinghaus)	1
I. Einleitung	1
II. Verschiedene mietrechtliche Gewährleistungsansprüche	1
1. Erfüllungsanspruch	1
2. Minderung	3
3. Schadensersatzanspruch	4
4. Kündigungsrecht	4
5. Selbstbeseitigungsrecht	5
6. Vorschussanspruch	5
III. Die Minderung der Miete	5
1. Welche Mietverhältnisse sind betroffen?	5
2. Ab wann gelten die Regelungen?	6
3. Der Mangelbegriff	6
4. Der Eintritt der Minderung	15
5. Minderung nach Mietende	15
6. Besonderheiten in der Gewerberaummieta	15
IV. Die Berechnung der Mietminderung	15
1. Schätzung	17
2. Minderungstabellen	17
3. Nutzwertanalyse	17
4. Vereinfachte Nutzwertanalyse	17
V. Ausschlussstatbestände	20
1. Vertragliche Vereinbarungen	20
2. Unerhebliche Mängel	20
3. Energetische Modernisierung	21
4. Kenntnis vom Mangel bei Vertragsschluss	22
5. Grobfahrlässige Unkenntnis	23
6. Vorbehaltlose Annahme der Mietsache	23
7. Vorbehaltlose Mietzahlung	23
8. Verletzung der Anzeigepflicht	24
9. Mangel vom Mieter zu vertreten	24
10. Annahmeverzug bezüglich Mangelbeseitigung	25
11. Sonstiges	26
12. Gewerberaummieta	26
VI. Prozessuale Fragen	26
1. Allgemein	26
2. Darlegungs- und Beweislast	27
3. Streitwert	29
4. Urkundsverfahren	29
5. Selbständiges Beweisverfahren	29

Teil 2. Entscheidungssammlung zur Mietminderung	31
Tabelle 1: Minderungsquoten nach Art des Mangels	32
Tabelle 2: Minderungsquoten nach Art des Mangels (Gewerberaummietrecht)	94
Tabelle 3: Entscheidungssammlung sortiert nach Mangelkategorien	108
3.1 Baumangel	108
3.2 Umweltmangel	234
3.3 Ver- und Entsorgungsmangel	430
3.4 Fehlende Vermieterleistung	473
3.5 Rechtsmangel	562