

Mietminderung: Kein Warmwasser

Checkliste: Schritt für Schritt richtig vorgehen | fix-flip-immobilien.de

Schritt 1: Mangel sofort dokumentieren

- Datum und Uhrzeit des Warmwasserausfalls notieren
- Temperatur am Warmwasserhahn messen und fotografieren
- Fotos / Video: Hahn aufgedreht, Thermometer im Bild
- Alle betroffenen Wasserstellen dokumentieren (Bad, Küche)
- Zeugen (Mitbewohner, Nachbarn) wenn möglich benennen

Tipp: Smartphone-Kamera mit aktiviertem Zeitstempel verwenden.

Schritt 2: Mängelanzeige an den Vermieter

- Schriftlich per E-Mail mit Lesebestätigung ODER Einschreiben
- Art des Mangels benennen: kein/zu kaltes Warmwasser
- Datum und Dauer des Ausfalls angeben
- Betroffene Bereiche nennen (Bad, Küche, Dusche)
- Frist zur Behebung setzen: 24 bis 48 Stunden bei Totalausfall
- Fotos als Anlage beifügen
- Kopie der E-Mail / Einschreiben-Beleg aufbewahren

Achtung: Ohne Mängelanzeige kein rückwirkender Minderungsanspruch!

Schritt 3: Miete unter Vorbehalt zahlen

- Überweisung: Verwendungszweck "unter Vorbehalt Warmwasserausfall [Datum]"
- Separate E-Mail mit Vorbehaltserklärung an Vermieter senden
- Vorbehalt: Rückforderung bereits gezahlter Beträge vorbehalten

Schritt 4: Minderungsquote berechnen

Situation	Minderungsquote
Totalausfall Warmwasser	10 bis 20 % der Bruttomiete
Nur zu best. Zeiten kein WW	5 bis 10 %
Wasser zu kalt (unter 40 °C)	3 bis 8 %
Ausfall über mehrere Wochen	bis 30 %

Basis: Bruttomiete (Kaltmiete + Betriebskosten-Vorauszahlung).

Lieber konservativ mindern als zu viel kürzen und in Zahlungsverzug geraten.

Schritt 5: Miete kürzen oder Rückforderung stellen

- Option A: Miete direkt um Minderungsbetrag kürzen

- Option B: Volle Miete zahlen, Rückforderung separat geltend machen
- Minderungszeitraum: ab Zugang der Mängelanzeige beim Vermieter
- Minderung endet mit vollständiger Mängelbeseitigung

Schritt 6: Eskalation bei Untätigkeit des Vermieters

- Schriftliche Erinnerung mit neuer Frist senden
- Mieterverein oder Rechtsanwalt für Mietrecht einschalten
- Bei Gesundheitsgefährdung: Gesundheitsamt einschalten
- Alle Schriftstücke und E-Mails aufbewahren (Beweissicherung)