



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 22.01.2026

Mietminderung vor Gericht: AG Neustadt/Rübenberge konkretisiert taugliche Beweismittel – was Mieter und Vermieter jetzt beachten sollten

Das Amtsgericht Neustadt am Rübenberge hat mit Urteil vom 18.03.2025 (Az. 47 C 356/23) klargestellt, welche Beweismittel zum Nachweis von Mängeln geeignet sind und damit eine Mietminderung tragen können. Das Gericht hat klargestellt, dass technische Fragen wie die ordnungsgemäße Funktion der Heizung, die Dichtigkeit von Fenstern oder ein erheblicher Schädlingsbefall grundsätzlich durch einen Sachverständigen zu klären sind. Zeugenaussagen genügen hierfür grundsätzlich nicht. Diese Klarstellung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Erfolgsaussichten von Minderungsbegehren und die Prozessstrategie beider Parteien.

Zum Sachverhalt

Die Mieterin hatte der Vermieterin diverse Mängel angezeigt, darunter eine nur lauwarm werdende Heizung, undichte Fenster sowie einen erheblichen Befall mit Silberfischen, und sie leitete daraus eine Mietminderung ab. Später kündigte die Vermieterin wegen Zahlungsverzugs fristlos und verlangte – nachdem die Wohnung nach Klageerhebung herausgegeben worden war – eine Nutzungsentschädigung für die Zeit von Juni bis Anfang September 2023.

Das Gericht sprach der Vermieterin eine Nutzungsentschädigung in Höhe von insgesamt 681,33 EUR zu. Es stellte dabei klar, dass die Entschädigung sich an der vereinbarten Kaltmiete von 210,00 EUR pro Monat orientiert, weil die Betriebskostenverrauszahlungen aus 2023 nach Ablauf der Abrechnungsfrist zum 31.12.2024 nicht mehr als Vorschuss geschuldet waren, sondern nur noch eine etwaige Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung.

Im Rahmen der Beweisaufnahme wurde ein Sachverständiger beauftragt. Dieser stellte bei der Ortsbesichtigung eine intakte Heizungsanlage fest und maß am Heizkörper eine Temperatur von 45 °C, die nach seiner fachlichen Einschätzung für die Beheizung ausreichend ist. Undichtigkeiten an den Fenstern wurden nicht festgestellt, und trotz intensiver Suche konnten keine Silberfische beobachtet werden. Das Gericht folgte diesen Feststellungen und verneinte das Vorliegen von Mängeln.

Ansicht des Gerichts

Das Amtsgericht betont, dass Mängel der Mietsache grundsätzlich vom Mieter darzulegen und nachzuweisen sind. Soweit es um technische Fragen geht, können diese regelmäßig nur durch ein Sachverständigengutachten beantwortet werden. Daher sind Behauptungen über eine unzureichende Heizleistung, die Dichtigkeit von Fenstern oder das Ausmaß eines Schädlingsbefalls grundsätzlich nicht durch Zeugenaussagen, sondern durch sachverständige Feststellungen zu belegen.

Konkret lehnt das Gericht die Einvernahme von Zeugen zum Nachweis der behaupteten technischen Mängel ab. Es führt aus, dass die Funktionsfähigkeit einer Heizung oder die Dichtigkeit von Fenstern keine bloßen Wahrnehmungstatsachen, sondern eine Beurteilung anhand technischer Regeln erfordern und deshalb einer sachverständigen Begutachtung bedürfen. Zudem könne zum maximal erreichbaren Temperaturniveau in der Wohnung nur eine Person aussagen, die ständig dort anwesend war; da die Beklagte allein wohnte, scheide eine solche Zeugenaussage aus. Auch ein erheblicher Befall mit Silberfischen begründet nur dann einen Mangel, wenn er stark ausgeprägt ist und auf Mängeln der Bausubstanz beruht, was ebenfalls sachverständlich festzustellen sei.

Im Ergebnis verneinte das Gericht eine Minderung, weil die behaupteten Mängel durch die Beweisaufnahme nicht bestätigt wurden. Zugleich ordnete es die Kosten- und Vollstreckungsfolgen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und der prozessualen Entwicklung des Rechtsstreits.

Folgen für die Praxis

Für Mieter bedeutet die Entscheidung, dass technische Mängel, die eine Mietminderung tragen sollen, frühzeitig und substantiiert – idealerweise mit sachverständiger Unterstützung – dokumentiert werden sollten. Die bloße Benennung von Zeugen ist bei Themen wie Heizleistung, Fensterdichtigkeit oder der Erheblichkeit eines Schädlingsbefalls regelmäßig ungeeignet, um den erforderlichen Beweis zu führen, weil es sich nicht um reine Wahrnehmungstatsachen, sondern um Fachfragen handelt, die einer Begutachtung bedürfen. Andernfalls droht, dass eine geltend gemachte Minderung prozessual nicht durchdringt.

Für Vermieter zeigt das Urteil, dass sie sich im Streit um behauptete technische Mängel auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens stützen sollten und dass

ohne belastbare fachliche Feststellungen eine Minderung nicht durchgreift. Außerdem verdeutlicht die Entscheidung, dass Nutzungsentschädigungen nach Rückgabe der Wohnung auf Basis der Kaltmiete zu bemessen sein können, wenn Betriebskostenvorauszahlungen aus dem streitbetroffenen Jahr nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht mehr als Vorschuss geschuldet sind.

Wer als Mieter eine Mietminderung durchsetzen will, sollte daher rechtzeitig die fachliche Dokumentation sicherstellen; umgekehrt sollten Vermieter bei bestrittenen technischen Mängeln auf eine sachverständige Klärung dringen.

Wenn Sie prüfen lassen möchten, ob eine Mängelrüge zu einer Mietminderung berechtigt, sprechen Sie uns gerne an.

Sie haben Fragen zum Thema Mietrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

marx@ltmk.de