

Neues vom Bundesgerichtshof

Rückzahlung zurückbehaltener Miete

Grundsätzlich kann der Mieter bei Wohnungsmängeln die Miete in einem angemessenen Umfang kürzen oder mindern. Stattdessen oder auch daneben kann der Mieter auch einen Teil der Miete zurückbehalten, und zwar so lange, bis der Vermieter den Mangel wieder beseitigt hat. Dann muss der Mieter den zurückbehaltenen Teil der Miete nachzahlen. Geschieht das nicht, drohen Zahlungsverzug und damit Kündigung der Wohnung. Zu der Frage, wie viel Zeit der Mieter für die Nachzahlung der Miete hat, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 221/14), dies sei eine Frage des Einzelfalls und entzöge sich einer generalisierenden Betrachtung. Die Auffassung des Landgerichts, der Mieter müsse Vorkehrungen für den Fall treffen, dass sein Zurückbehaltungsrecht kurzfristig wegen der Mängelbeseitigung entfalle, sei richtig. Keine Rolle spiele es, ob der Mieter während der Mängelbeseitigung im Ausland war oder nicht. Bei einem lang andauernden Streit im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung hätte der Mieter jederzeit damit rechnen müssen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt. Der Mieter könne nicht argumentieren, er müsse das (zurückbehaltene) Geld erst „flüssig machen“.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) würden 60 % der Wohnungsangebote in Berlin bzw. 43 % der Angebote in Köln unter die Mietpreisbremse fallen, wenn sie heute schon gelten würde. Das Institut hatte zusammen mit ImmobilienScout24 überprüft, wie viele Wohnungen heute in Köln und Berlin zu einem Mietpreis angeboten werden, der mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Allerdings hat das Institut nicht die zahlreichen Ausnahmenvorschriften zur geplanten Mietpreisbremse berücksichtigt. So würde eine Bestandsschutzregelung es Vermietern erlauben, auch künftig überhöhte Mieten zu fordern, wenn sie schon in der Vergangenheit derart hohe Mieten vereinbart hatten. Auch durch Modernisierungsmaßnahmen während des letzten Mietverhältnisses kann die Miete deutlich über die Vergleichsmiete bzw. die „Mietbremsen“-Miete angestiegen sein. Auch hier müsste sich der Vermieter bei der Wiedervermietung nicht um die Mietpreisbremse kümmern. Berücksichtigt man diese Ausnahmetatbestände, dann würden in Berlin und Köln nicht 60 bzw. 43 % der Vertragsabschlüsse künftig unter die Mietpreisbremse fallen, sondern allenfalls die Hälfte davon.
- **Hartz IV:** 2013 erhielten 6.126.322 Einwohner Hartz IV (9,5 %). Gegenüber dem Vorjahr (2012) ging die Zahl der Hartz-IV-Bezieher nur geringfügig um gut 16.000 zurück. Berücksichtigt man nur die Großstädte, dann gibt es die meisten Hartz-IV-Bezieher mit 17,5 % in Berlin. Es folgen die Städte Leipzig (14,7 %), Bremen (14,1 %), Köln (11,4 %), Hamburg (10,8 %), Frankfurt (10,2 %), Dresden (10,2 %), Stuttgart (6,7 %) und München (5,3 %). Insgesamt gaben Bund und Kommunen 32,2 Milliarden Euro im Jahr 2013 dafür aus. 2014 sollen die Ausgaben zurückgehen, Schätzungen gehen hier von 31,4 Milliarden Euro aus. Das wären knapp 20 % weniger als noch im Jahr 2006.

Mieter-Tipp

Abstand oder Ablöse

Im Zusammenhang mit Wohnungswechseln tauchen immer wieder die Begriffe Abstand und Ablöse auf. Abstand ist ein Geldbetrag, der für das bloße Freimachen der Wohnung von einem Vermieter oder Vormieter gefordert wird. Zahlen soll den Betrag der Wohnungssuchende. Derartige Absprachen sind nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam. Ablösevereinbarungen sind dagegen Kaufverträge. Hier verkauft beispielsweise der Vormieter Einrichtungsgegenstände an den Nachmieter. Derartige Vereinbarungen sind zulässig, so lange Preis und Gegenleistung nicht in einem auffälligen Missverhältnis stehen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

ULRICH ROBERTZ DMB DEUTSCHER MIETERBUND
Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)