

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Zurückbehaltungsrecht für Mieter eingeschränkt

Zwar dürfen Mieter bei Wohnungsmängeln ihren Vermietern Druck machen und neben der Mietminderung auch einen Teil der Miete zurückbehalten, aber zeitlich nicht unbegrenzt und auch nicht in jeder beliebigen Höhe. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 19/14) hat einer fristlosen Kündigung des Vermieters wegen Mietrückständen stattgegeben. Der Mieter hatte die Miete um 20 % gemindert und das Vierfache des Minderungsbetrages, das heißt 80 % zurückbehalten. Der Bundesgerichtshof erklärte jetzt, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sei nicht eingehalten worden. Das Zurückbehaltungsrecht dürfe nicht ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mängelbeseitigungskosten bemessen werden. Es dürfe letztlich nur so lange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfüllt, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Der insgesamt einbehaltene Betrag müsse in einer angemessenen Relation zur Bedeutung des Mangels stehen. Bisher galt, dass der Mieter neben der Mietminderung den drei- bis fünffachen Betrag des Minderungsbetrages auch zurückbehalten darf, um den Vermieter zu veranlassen, die Mängel zu beseitigen. Allerdings muss der Mieter den zurückbehaltenen Teil der Miete nachzahlen, wenn der Vermieter den Mangel beseitigt hat. Der geminderte Teil der Miete muss dagegen nicht zurückgezahlt werden, ist für den Vermieter verloren. Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Rechtslage unklar. So darf der Mieter zwar die Miete zurückbehalten, unklar ist aber, in welcher Höhe und wie lange.

## Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau:** Die Wohnungsneubauzahlen stiegen zum vierten Mal in Folge wieder kräftig an. Insgesamt wurden 2014 245.325 neue Wohnungen gebaut, 14,2 % mehr als im Vorjahr. In neu errichteten Gebäuden wurden 220.293 Wohnungen neu fertiggestellt, 14,6 % mehr als noch 2013. Bemerkenswert ist, dass insbesondere im Mehrfamilienhausbereich die Neubauzahlen kräftig angestiegen sind. So wurden in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen 101.021 Wohnungen fertiggestellt, 28 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil der Eigentumswohnungen stieg in diesem Bereich auf 55.954 Wohnungen, das sind 26 % mehr als im Vorjahr. Ganz offensichtlich hat die Diskussion um die Mietpreisbremse Investoren nicht verschreckt, sie haben spürbar mehr neu gebaut als 2013. Die aktuellen Neubauzahlen reichen allerdings nicht aus, das aktuelle Wohnungsdefizit zu beheben.
- **Annington:** Die Deutsche Annington, Deutschlands größter Vermieter, wächst weiter. Jetzt hat das Unternehmen 20.000 Wohnungen, überwiegend in Baden-Württemberg gelegen, von der Patricia Immobilien AG übernommen. Dabei handelt es sich um Wohnungen der SÜDEWO (Süddeutsche Wohnen Gruppe). Die Patricia hatte diese Wohnungen erst 2012 nach langem politischem Streit und unter heftiger Kritik des Mieterbundes und der Mietervereine von der Landesbank Baden-Württemberg gekauft. 2012 hatte die Patricia für 21.000 insgesamt 1,435 Milliarden Euro bezahlt. Zwischenzeitlich hat sie schon 1.200 Wohnungen verkauft. Der jetzige Verkauf an die Deutsche Annington von 19.800 Wohnungen spült 1,9 Milliarden Euro in die Patricia-Kasse. Rund 500 Millionen Euro Gewinn in 3 Jahren – ein Riesengeschäft. Die Deutsche Annington hat jetzt 370.000 Wohnungen in Deutschland. Vorstandsvorsitzender Rolf Buch sprach von einem „guten Tag für Mieter“.

## Mieter-Tipp

### Messdifferenzen

Wird der Wasserverbrauch in einem Mehrfamilienhaus mit Hilfe von Wasserzählern ermittelt, ist im Ergebnis die Anzeige des Hauptwasserzählers maßgeblich für die Betriebskostenabrechnungen. Diese Wasserkosten, die der Vermieter auch mit dem Versorgungsunternehmen abrechnet, werden anteilig nach dem Verhältnis der Anzeigenwerte der Wohnungszähler auf die Mieter verteilt. Anders allerdings bei extrem hohen Differenzen zwischen Haupt- und Wohnungszählern. Zeigt der Hauptwasserzähler mehr als 20 % mehr als die Summe aller Wohnungszähler an, muss nach dem Ergebnis der Wohnungszähler abgerechnet werden (AG Rheine 10 C 331/14).



**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...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)