

Neues vom Bundesgerichtshof

Keine Mietminderung, wenn Mängelbeseitigung verhindert wird

Treten Mängel in oder an der Mietsache auf (hier: Gewerbeimmobilie) und verweigert bzw. verhindert der Mieter die notwendigen Arbeiten zur Mängelbeseitigung, kann er sich nicht gleichzeitig auf eine Mietminderung berufen (BGH XII ZR 65/14). Das wäre nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ein widersprüchliches Verhalten und der Mieter muss dann nach Treu und Glauben die volle Miete zahlen. Eine treuwidrige Verhinderung der Mängelbeseitigung liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahme) nicht duldet, er Einwirkungen auf die Mietsache nicht zulässt oder er die Duldung der notwendigen Arbeiten von ungerechtfertigten Forderungen abhängig macht. Letztlich soll es der Mieter nicht in der Hand haben, durch eigenes Handeln oder Unterlassen die Mängelsituation und damit die Mietminderung unbegrenzt fortzusetzen. Von dem Zeitpunkt, an dem nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge die vom Vermieter geplante Mängelbeseitigung abgeschlossen worden wäre, ist wieder die volle Miete zu zahlen.

Aktuelle Infos

- **Energielabel für Heizungen:** Künftig erhalten die heimischen Heizkessel im Keller ein so genanntes Effizienzlabel. Ziel ist es, die (schlechte) Energieeffizienz der Anlage auszuweisen, dadurch den Eigentümer zum Austausch des alten Heizkessels zu motivieren und damit den Energieverbrauch zu senken. Nach Angaben der Bundesregierung arbeiten 70 % der Heizgeräte uneffizient und erreichen nur die Effizienzklassen C, D oder E. Erwartet wird, dass die Austauschrate der durchschnittlich 17,6 Jahre alten Heizgeräte um 20 % auf 3,7 % jährlich steigen wird. Mieter werden nicht informiert. Sie erfahren nicht, welches Effizienzlabel die Heizung im Keller des Vermieters erhalten hat.
- **Vonovia – Ex-Annington – will weiter kaufen:** Gerade erst hatten wir im Newsletter 2015/39 informiert, dass ein zweiter Immobilienriese in Deutschland „droht“. Die Deutsche Wohnen (144.000 Wohnungen) wollte die LEG (110.000 Wohnungen) übernehmen, mit ihr zusammengehen/fusionieren ... Die Kartellbehörden hatten diesem Deal schon zugestimmt. Bevor es aber dazu kam, machte jetzt Vonovia (Ex-Annington) der Deutschen Wohnen ein 9-Milliarden-Angebot für die 144.000 Wohnungen. Zu wenig, nach Ansicht von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Wohnen. Entscheiden werden aber letztlich die Aktionäre. Nehmen sie das Angebot der Vonovia an, wächst Deutschlands größter Vermieter von 350.000 Wohnungen auf knapp 500.000 Wohnungen. Durch das Hin- und Herschieben von Wohnungen und Milliarden Euro entsteht nicht eine neue Wohnung.
- **Mietpreisbremse:** Der Berliner Mieterverein meldet erste Erfolge bei der Anwendung der Mietpreisbremse. Ein Mitglied des Mietervereins hatte im Juli einen Mietvertrag für eine mehr als 50 qm große Wohnung in Berlin-Neukölln unterschrieben, zum Preis von 12 Euro/qm. Die Mietpreisüberprüfung des Berliner Mietervereins ergab, dass höchstens 9,31 Euro zulässig gewesen wären (Vergleichsmiete + 10 %). Nach der „Rüge“ – so heißt es im Gesetz – des Mieters reduzierte der Vermieter die Miethöhe auf 9 Euro/qm. Monatliche Einsparung für den Mieter: 160 Euro.

Mieter-Tipp

Heizkostenabrechnung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung mit einem Erfassungssystem auszustatten, damit die Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden können. Ein entsprechender Anspruch des Mieters auf Installation von Heizkostenverteiltern verjährt nicht. Der Anspruch besteht während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses (LG Berlin 65 S 87/10).



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...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)