

Neues vom Bundesgerichtshof / aus der Rechtsprechung

Die gestohlene Einbauküche

„Recht heißt nicht immer Gerechtigkeit“, kommentierte dpa die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Eine Mieterin hatte den Mietanteil für ihre Einbauküche nicht mehr gezahlt, weil es die Küche gar nicht mehr gab. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 198/15) entschied, die Mietminderung ist unzulässig, die volle Miete muss weiter gezahlt werden.

1997 wurde der Mietvertrag geschlossen, 964,72 DM Miete inkl. eines Betrages von 34,64 DM für eine Einbauküche. 2010 ersetzten die Mieter die „alte“ Vermieterküche durch eine eigene. Vereinbart wurde, dass die bisherige Küche von den Mietern eingelagert wird und am Ende der Mietzeit ggf. wieder aufgebaut werden muss. Eine Vereinbarung zur Miethöhe wurde nicht getroffen, die Mieter zahlten weiterhin die volle Miete, also inkl. Küchenzuschlags. 2014 wurde die Küche dann aus dem Keller der Mieter gestohlen. Ihre Versicherung zahlte 2.790 Euro an den Vermieter. Die Mieter meinten jetzt, für die alte, zwischenzeitlich gestohlene und von der Versicherung bezahlte Küche keine Miete mehr zahlen zu müssen, und kürzten ihre Miete um den Küchenanteil von 15,59 Euro.

Zu Unrecht, meinte der BGH. Vertrag ist Vertrag und Vereinbarung ist Vereinbarung. Die ursprünglich im Mietvertrag mit einer Gesamtmiete bezifferte Miete wurde durch die Vereinbarung 2010 nicht abgeändert. Vereinbart war damit die volle Miete, obwohl die Küche nicht mehr benutzt werden konnte, weil sie im Keller stand. Dann – so die Karlsruher Richter – spielt es auch keine Rolle, ob die nicht genutzte Küche weiterhin im Keller steht oder gestohlen wurde.

Aktuelle Infos

- **Mietrechtsänderungen:** Bundesjustizminister Heiko Maas hat einen Gesetzentwurf „Mietrecht II“ vorgelegt. Der Entwurf geht jetzt in die so genannte Kabinettsabstimmung. Danach steht der Kabinettsbeschluss an und dann könnte der Gesetzentwurf im Bundestag beraten werden. Inhaltlich geht es um eine gesetzliche Regelung zur Wohnfläche. Hier soll künftig bei allen Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen nur die tatsächliche Wohnfläche zählen, nicht im Mietvertrag aufgeführte, evtl. größere Flächen. Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird der qualifizierte Mietspiegel gestärkt und der Betrachtungszeitraum für Mieten, die bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden, wurde von derzeit 4 Jahren auf 8 Jahre verlängert. Das hätte preisdämpfende Wirkungen. Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung werden reduziert. Statt 11 % sollen künftig nur noch 8 % der Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Modernisierungsmieterhöhungen dürfen innerhalb von 8 Jahren nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter ausmachen. Mieter, die nach der Mieterhöhung mehr als 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnung zahlen müssten, können sich auf eine Härte berufen. Außerdem werden die Rechtsfolgen der Kündigungen wegen Zahlungsverzugs angeglichen. Mieter, die ihre Mietschulden vollständig begleichen, können nicht mehr gekündigt werden – egal, ob fristlos oder mit Kündigungsfrist. Bisher wurden nur Mieter „verschont“, die eine fristlose Kündigung erhalten hatten.
- **Mieterland Deutschland:** Mehr als die Hälfte der Menschen wohnen in Deutschland zur Miete. Jetzt hat das Institut für Demoskopie Allensbach untersucht, wie eigentlich die Wähler der Parteien wohnen. Danach liegt der Anteil der Immobilienbesitzer bei Wählern von CDU/CSU mit 66 % am höchsten, gefolgt von den FDP-Wählern mit 63 %. Aber auch unter den SPD-Wählern gibt es 59 % Immobilienbesitzer. Bei den Grünen sind es 46 %, bei Linken 44 % und bei der AfD sind Immobilienbesitzer nur mit 42 % vertreten.

Mieter-Tipp

Knöterich

Knöterich, im Blumenkasten angepflanzt, muss zurückgeschnitten werden, wenn er stark wuchert und über die Balkonbrüstung wächst. Nachbarn müssen nicht akzeptieren, dass ständig Blüten, Pflanzenbestandteile und Vogelkot auf ihre Terrasse fällt (LG Berlin 67 S 127/02).



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...](#)