

## Neues aus der Rechtsprechung

- **Mietminderung:** Kann ein kleinerer Raum im Dachgeschoss des Mietobjektes nicht geheizt werden, weil der Heizkörper nicht mehr funktioniert, ist der Mieter zu einer Mietminderung berechtigt. Das Amtsgericht Gießen (48 C 48/15) hielt in den Wintermonaten November bis März eine Mietminderung von 8 % für gerechtfertigt. Für April setzte das Gericht eine Mietminderung von 4 % an und entschied, ab Mai dürfe die Miete wegen der fehlenden Beheizbarkeit des Raumes gar nicht mehr gemindert werden. Auch ein Schaden an der Duschkabine berechtigt zu einer Mietminderung. Die Dusche könne zwar nach wie vor benutzt werden. Wegen des Zustandes der Duschkabine sei der Boden des Badezimmers nach einem Durchvorgang aber immer nass und müsse feucht gewischt werden. Dies sei eine leichte Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs und rechtfertige eine Mietminderung von 3 %. Zusätzlich zur Mietminderung könnten die Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete in Höhe des zweifachen Minderungsbetrages geltend machen. Die frühere Rechtsprechung der Amts- oder Landgerichte, wonach sogar der drei- bis fünffache Minderungsbetrag zurückbehalten werden könne, sei wegen der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 19/14, vgl. Newsletter 2015/25) nicht mehr aufrechtzuerhalten.
- **Kündigung:** Auch im Fall eines schuldunfähigen Verursachers (Mieterin leidet unter einer gutachterlich bestätigten psychischen Labilität und hat einen Schwerbehindertenausweis mit einem Grad der Behinderung von 80 und dem Merkzeichen B, G und H) stellt eine monatelang andauernde, ständige Lärmbelästigung, die sowohl tagsüber als auch in den Abend- und Nachtstunden stattfindet und teilweise mit Klingeln bei den Nachbarn verbunden ist, eine unzumutbare und dauerhafte Störung des Hausfriedens dar. Dies rechtfertigt den Ausspruch einer fristlosen Kündigung (AG Tempelhof-Kreuzberg 25 C 219/13). Bei der vorzunehmenden Abwägung der Interessen des Vermieters, des gekündigten Mieters und der übrigen Mieter ist die Wertentscheidung des Grundgesetzes zu berücksichtigen, nach der im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit behinderten oder kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft erforderlich ist.
- **Kappungsgrenze:** Mieterhöhungen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Daneben muss aber auch die Kappungsgrenze eingehalten werden. Danach darf die Miete innerhalb von 3 Jahren höchstens um 20 % bzw. um 15 % steigen, soweit es in dem Bundesland für Städte mit starker Wohnungsnachfrage eine entsprechende Kappungsgrenzenverordnung gibt. Für die Ermittlung der Kappungsgrenze ist die bislang bezahlte Miete heranzuziehen. Miete ist hierbei der vom Mieter bezahlte Betrag ohne Betriebskostenvorauszahlungen und Betriebskostenpauschale. Ein evtl. in der Miete enthaltener Anteil für die Garagemiete ist nicht herauszurechnen (AG Waiblingen 8 C 969/11).

## Aktuelle Infos

- **Sozialer Wohnungsbau:** Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter. Allein von 2000 bis 2014 sank die Zahl der Sozialwohnungen um 250.000. Ende des Jahres 2014 gab es noch 1,4 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland. Seit dem Jahr 2006 werden durchschnittlich nur 20.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr gebaut. Im Jahr 2014 waren es gerade einmal 15.532. Damit reicht die aktuelle Neubauleistung bei weitem nicht aus, den jährlichen Schwund an Sozialwohnungen auszugleichen.
- **Gaspreise:** In einer Untersuchung im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen kommt der Hamburger Energieexperte Steffen Bukold zu dem Ergebnis, dass Gaskunden im Jahr 2015 im Schnitt gut 0,6 Cent pro Kilowattstunde zu viel gezahlt haben. Das ist ein Zehntel des derzeitigen Preises. Dem Durchschnittshaushalt seien so 132 Euro an möglicher Ersparnis pro Jahr entgangen. Die Gasversorgungsunternehmen hätten auf der anderen Seite wegen dieser großen Spanne zwischen den fast gleichbleibenden Haushaltspreisen und den stark gesunkenen Beschaffungskosten insgesamt 1,3 Milliarden Euro eingenommen.
- **Energieverbrauch:** Neu gebaute Wohnungen müssen seit dem 1. Januar 2016 höhere energetische Anforderungen erfüllen. Der zulässige Wert für die Gesamtenergieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wurde um 25 % gesenkt. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt um etwa 20 % besser ausgeführt werden. Erforderlich sind verbesserte Dämmungen von Fassade, Dach und Keller sowie der Einbau dichter Fenster und eine effiziente Technik unter Einbindung erneuerbarer Energien.

## Mieter-Tipp

### Modernisierung

Auch wenn ein Mieter Modernisierungsarbeiten in seiner Wohnung dulden muss, bedeutet das nicht, dass er Baufreiheit schaffen muss. Insbesondere ist der Mieter nicht verpflichtet, innerhalb der Wohnung den notwendigen Platz für die Durchführung der Arbeiten zu schaffen (LG Berlin 63 S 373/13).



**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...](#)