

Neues vom Bundesgerichtshof

Mietminderungsrecht und Zurückbehaltungsrecht

Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeitern oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich nicht mehr zu einer weiteren Minderung berechtigt und ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht entfällt. Die einbehaltenen Beträge müssen sofort nachgezahlt werden, ein weiterer Einbehalt fälliger Mieten ist nicht mehr zulässig. Das gilt auch dann, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung mit dem Argument verweigert, der bestehende mangelhafte Zustand müsse aus Gründen der Beweissicherung erhalten bleiben (BGH VIII ZR 12/18). Das Zurückbehaltungsrecht erfüllt den Zweck, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mangelbeseitigung anzuhalten, und kann deshalb redlicherweise nicht mehr ausgeübt werden, sondern entfällt, wenn dieser Zweck verfehlt wird oder nicht mehr erreicht werden kann. Deshalb endet das Zurückbehaltungsrecht nicht nur bei der Beseitigung des Mangels, sondern auch bei der Beendigung des Mietverhältnisses sowie dann, wenn der Mieter dem Vermieter oder den Handwerkern, die mit der Prüfung und Beseitigung der Mängel beauftragt sind, den Zutritt zur Wohnung nicht gewährt oder sonst die Duldung der Mangelbeseitigung verweigert.

Aktuelle Infos

- **Mieterbund fordert Grundgesetzänderung:** Auf einer Pressekonferenz in Berlin hat der Deutsche Mieterbund ein Grundrecht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen gefordert. Der Grundrechtskatalog im Grundgesetz müsse erweitert werden, ein neuer Artikel 14 a des Grundgesetzes mit einem verbrieften Grundrecht auf angemessenes und bezahlbares Wohnen müsse eingeführt werden. Ein derartiges Grundrecht würde den Wertecharakter der Verfassung verstärken und den Sozialstaatsgedanken verdeutlichen. Außerdem hätte ein derartiges Grundrecht eine starke Ausstrahlungswirkung auf gesetzliche Neuregelungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot und steigender Mieten.
- **Bundespräsident mahnt mehr bezahlbare Wohnungen an:** Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier hat auf der Hauptversammlung des Deutschen Städtetages mehr bezahlbaren Wohnraum in den Städten angemahnt. Wohnen sei eine Existenzfrage für jeden Einzelnen und für den Zusammenhalt der Gesellschaft. Es müsse verhindert werden, dass unsere Städte zum sozialen Kampfplatz um das Wohnen werden. Das Vertrauen in die soziale Marktwirtschaft und in die Politik schwinde, wenn Normalbürger sich keine normale Wohnung mehr leisten könnten. Sozialer Wohnungsbau sei wichtig und die öffentliche Hand müsse stärker investieren.
- **Berliner Mietendeckel:** Die zuständige Berliner Bausenatorin Lompscher hat jetzt Eckpunkte für einen „Berliner Mietendeckel“ vorgelegt. Danach soll eine Landesregelung festlegen, dass in den nächsten 5 Jahren Vermieter die Miete nicht mehr erhöhen dürfen. Ausgenommen sind Mieten im Wohnungsneubau, der bisher nicht vermietet wurde, und Mieten von Sozialwohnungen. Bei Wiedervermietungen, also zum Beispiel nach einem Wohnungswechsel, darf der Vermieter höchstens die Miete fordern, die er in dem früheren Mietverhältnis erhalten hat. Mieterhöhungen nach Modernisierungen bis zu 0,50 Euro/qm müssen den Behörden angezeigt werden. Modernisierungsmieterhöhungen über 0,50 Euro/qm müssen von der Behörde genehmigt werden.
- **Mietspiegel-Report:** Eine Auswertung der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) zu den Mietspiegeln in den 80 größten deutschen Städten ergab: 44 Städte (53 %) erstellen einen qualifizierten Mietspiegel, 23 Städte (29 %) erstellen einen einfachen Mietspiegel und 13 Städte (16 %) haben keinen Mietspiegel. Rund 28 % der Städte erstellen den Mietspiegel selbst. Die übrigen Mietspiegel sind auf lokale Arbeitskreise oder externe Anbieter zurückzuführen. Zurzeit gibt es 10 externe Anbieter (Institute), die Mietspiegel erstellen.

Mieter-Tipp

Mietminderung

Voraussetzung für eine Mietminderung ist die Einschränkung bzw. Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Dass der Mieter die Mietsache in der Zeit der mangelnden Gebrauchstauglichkeit - etwa wegen einer Urlaubsreise - nicht benötigt, führt nicht zu einer Aufhebung oder Verringerung der Minderung (LG Berlin 65 S 45/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon 2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)