

Neues vom Bundesgerichtshof

Mietminderung wegen muffigem Abwassergeruch

Die Nutzbarkeit der Wohnküche ist stark eingeschränkt, wenn ein muffiger Abwassergeruch existiert. Da dieser Mangel nachweislich lediglich immer wiederkehrend, mal intensiver, mal nicht so intensiv festzustellen war, ist insgesamt eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent der Bruttomiete angemessen (BGH VIII ZR 100/18).

Nachdem der Mieter seinem Vermieter einen regelmäßig wiederkehrenden fauligen Geruch in der Wohnung angezeigt hatte, dauerte es mehr als zweieinhalb Jahre, bis dieser Mangel abgestellt wurde. Der Mieter zahlte zunächst die Miete vollständig weiter. Per Email fragte er bei seinem Vermieter an, ob eine Mietminderung von 15 Prozent in Ordnung sei, ob dies vereinbart werden könnte. Als der Vermieter ablehnte, schrieb der Mieter, er tendierte dazu, eine Mietminderung zu fordern. Nachdem der Mieter drei Monatsmiete nicht zahlte, klagte der Vermieter die Miete ein. Er argumentierte, der Mieter habe sein Recht zur Mietminderung verloren. Wer trotz Mängeln in der Wohnung weiter die volle Miete ohne jeden Vorbehalt ungekürzt weiterzahle, könne die in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete nicht mehr zurückfordern bzw. mit seinen laufenden Mietzahlungen verrechnen.

Der Bundesgerichtshof erklärte, der Mieter verliere sein Mietminderungsrecht nur dann, wenn er tatsächlich positiv wusste, dass er nach der Rechtslage nicht die volle Miete zahlen musste. Das sei hier aber nicht der Fall gewesen. Vielmehr ergebe sich aus den Emails des Mieters, dass ihm ein wesentlicher rechtlicher Aspekt nicht bewusst war. Er habe nicht gewusst, dass eine Mietminderung kraft Gesetzes eintritt, wenn ein Mangel vorliegt, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert und der dem Vermieter angezeigt worden ist. Der Mieter habe sich fehlerhaft vorgestellt, eine Minderung könne nur dann vorgenommen werden, wenn der Vermieter hierzu sein Einverständnis erklärt.

Aktuelle Infos

- **Betriebskostenspiegel:** Mieter müssen in Deutschland im Durchschnitt 2,19 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die so genannte zweite Miete bis zu 2,79 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahre 2016 vorgelegt hat. Für eine 80 qm große Wohnung mussten beim Anfallen aller Betriebskostenarten 2.678,40 Euro für das Abrechnungsjahr 2016 aufgebracht werden. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2016 zwar etwas gesunken und liegen jetzt im Durchschnitt bei 1,03 Euro/qm und Monat, sie sind aber immer noch der mit Abstand größte Posten auf den Betriebskostenabrechnungen. Die für den Betriebskostenspiegel ausgewerteten Daten der Kosten für Heizung und Warmwasser weisen eine Bandbreite von 0,72 bis 1,88 Euro/qm und Monat aus. Hier kommt es entscheidend auf den energetischen Zustand der Wohnung an und auf die Frage, ob mit Heizöl, Gas oder Fernwärme geheizt wird.
- **Meist gesuchte Wohnung:** Das Immobilienportal ImmobilienScout24 hat analysiert, welche Wohnungen in Deutschland am häufigsten gesucht werden. Die im Bundesdurchschnitt meist gesuchte Wohnung hat 2,5 Zimmer, ist 66 qm groß und kostet 446 Euro Kaltmiete. In München müssen Mieter höhere Preise für weniger Wohnfläche zahlen. Hier ist die meist gesuchte Wohnung 45 qm groß und kostet 645 Euro Kaltmiete. Derartige Wohnungen erhalten im Schnitt 2.017 Bewerbungen. In Berlin suchen 1.760 Bewerber die Durchschnittswohnung, sie kostet hier 426 Euro und ist 49 qm groß. Auf Platz 3 im Ranking der meistgesuchten Wohnungen liegt Stuttgart: 1.377 Bewerber melden sich im Schnitt auf ein Inserat, in dem 55 qm für 557 Euro angeboten werden.
- **Klammheimliche Freude bei Haus & Grund:** In der Dezember-Ausgabe der Verbandszeitschrift freut sich der Eigentümer- und Vermieterverband Haus & Grund über steigende Immobilienpreise in Deutschland, weil deshalb „vielerorts endlich auch wieder durchaus interessante Mietrenditen zu erzielen sind“. Und weiter: „Das Letzteres leider längst auch die altbekannten sozial-populistischen Neider nach planwirtschaftlicher Zwangsgängelung durch die Politik rufen lässt, steht freilich auf einem anderen Blatt.“ Und die Schlussfolgerung: „Entsprechend unaufgeregt und ohne allzu euphorische Jubelschreie sollten wir Eigentümer deshalb die aktuelle Situation genießen.“

Mieter-Tipp

Wohngemeinschaft

Das Recht einer Wohngemeinschaft zum Mieterwechsel kann nicht nachträglich von der Erfüllung im Vertrag nicht vereinbarter Bedingungen - etwa einer Zustimmung zur Mieterhöhung - abhängig gemacht werden. Verweigert der Vermieter aus solchen sachfremden Gründen die Zustimmung zum Mieterwechsel, ist er insoweit zum Schadensersatz verpflichtet (AG Gießen 48 C 295/17).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



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



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