

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Vermieter muss Mängel beseitigen, auch wenn Mieter Wohnung nicht nutzt

Der Mieter hat Anspruch auf Instandsetzung der defekten Gastherme und auf Feststellung, dass er wegen dieses Defektes zu einer Mietminderung von 15 % berechtigt ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und ihn der Mangel an der Heizung subjektiv beeinträchtigt oder nicht (BGH VIII ZR 99/17).

Hier lebte der Mieter selbst nicht mehr in der Wohnung, er hatte sie nahen Familienangehörigen überlassen. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass der Ausfall der Gastherme ein Mangel ist. Da die Wohnung mit Heizung vermietet wurde, schuldet der Vermieter die Versorgung mit Wärme, eine intakte Heizungsanlage. Selbst wenn der Mieter die Wohnung einem Dritten überlassen hat, ändert das nichts an der Vermieterpflicht, die Wohnung dem Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten. Die Hauptleistungspflicht besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt. Hinsichtlich der Mietminderung kann der Vermieter auch nicht argumentieren, der Mieter hätte die Mietsache, auch wenn sie zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich gewesen wäre, doch nicht genutzt.

Auch die Frage, ob sich der Mieter vertragswidrig verhalten hat, weil er die Wohnung Dritten überlassen hat, spielt keine Rolle, solange das Mietverhältnis fortbesteht und nicht gekündigt ist.

## Aktuelle Infos

- **Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen:** Das Bundeskabinett hat ein Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen, jetzt startet das notwendige parlamentarische Verfahren. Vorgesehen ist eine Verschärfung der Regelungen der Mietpreisbremse. Danach muss der Vermieter künftig beim Abschluss des Mietvertrages die Ausnahmegründe nennen, z. B. die höhere Vormiete, wenn er eine höhere Miete fordert als mit der Mietpreisbremse vorgesehen, Vergleichsmiete plus 10 %. Außerdem sollen Modernisierungsmieterhöhungen begrenzt werden. Künftig soll der Vermieter nur noch 8 % der Modernisierungskosten (bisher 11 %) auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen. Innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren darf die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen höchstens um 3 Euro pro Quadratmeter steigen.
- **Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus:** Das Bundesfinanzministerium hat einen Referentenentwurf zu steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgelegt. Ziel ist es, den Mietwohnungsneubau im mittleren und unteren Mietpreissegment anzukurbeln. Dazu soll es eine befristete Sonderabschreibung von 5 % in den ersten 4 Jahren geben. Allerdings sieht der Referentenentwurf bisher keine Mietobergrenze für diesen steuerlich geförderten Mietwohnungsneubau vor.
- **SPD will Mietenwende:** Die SPD hat jetzt einen 12-Punkte-Plan vorgelegt, mit dem eine Mietenwende erreicht werden soll. Kernpunkt ist ein Mietenstopp für alle bestehenden Mietverhältnisse in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dort dürften nach Vorstellung der SPD die Mieten für die nächsten 5 Jahre nur um die Höhe der Inflationsrate steigen.
- **Preise für Neuvermietungen steigen weiter:** Die Preise für neue Wohnungen steigen deutlich schneller als das allgemeine Preisniveau. Im II. Quartal 2018 stiegen die Neubaumieten verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 5,3 %. Die Verbraucherpreise stiegen in der gleichen Zeit nur um 2 %.
- **Alternativer Wohngipfel:** Am 20. September findet der Alternative Wohngipfel in Berlin statt. Veranstalter des Gipfels sind der Deutsche Mieterbund (DMB), der DGB, der Paritätische Gesamtverband, die BAG Wohnungslosenhilfe, der Sozialverband VdK und das #Mietenwahnsinn Bündnis. Am 20. September werden in insgesamt 12 Foren Lösungen und Forderungen dieses Bündnisses diskutiert. Am 21. September findet dann eine Protestkundgebung auf dem Washingtonplatz, in der Nähe des Hauptbahnhofes, statt.

Alle weiteren Informationen unter [www.mietenwahnsinn.info](http://www.mietenwahnsinn.info), hier kann man auch die Petition „Zusammen gegen Mietenwahnsinn“ unterzeichnen.



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