

Neues vom Bundesgerichtshof

Vermieter muss keine Fensterflächen reinigen

Mieter haben keinen Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter. Fensterreinigungsmaßnahmen gehören nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Der muss die Wohnung während der Mietzeit mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 188/16). Vorausgegangen war ein nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes (DMB) bizarrer Rechtsstreit zwischen dem Vermieter und dem Mieter einer Loftwohnung. Der Mieter hatte von seinem Vermieter gefordert, die großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensteraußereflächen müssten vierteljährlich gereinigt werden, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten, was den Blick nach außen beeinträchtigte und so den Wohnwert mindere.

Während das Amtsgericht Mainz die Mieterklage abwies, gab das Landgericht Mainz dem Mieter teilweise Recht und verpflichtete den Vermieter zu einer Reinigung der Fenster einmal im Jahr. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, der Vermieter müsse die Fenster überhaupt nicht putzen lassen. Das gelte auch dann, wenn die Reinigung der Fenster mit starren Fenstersegmenten für den Mieter sehr schwierig sei. Der Mieter könne ja professionelle Hilfe in Anspruch nehmen.

Aktuelle Infos

- **Heizspiegel 2018:** 790 Euro – so hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten in einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung im vergangenen Jahr. Während in energetisch guten Häusern 520 Euro gezahlt wurden, mussten Bewohner von energetisch schlechteren Wohnungen 1.110 Euro zahlen. Das zeigt der Heizspiegel für Deutschland 2018, den die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online heute im Auftrag des Bundesumweltministeriums und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund e. V. im Rahmen der Kampagne „Mein Klimaschutz“ veröffentlicht hat.

Die Heizkosten haben sich im vergangenen Jahr je nach Energieträger uneinheitlich entwickelt. In einer 70-Quadratmeter-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Heizöl-Zentralheizung sind die Kosten wegen höherer Heizöl-Preise im Schnitt um 85 Euro gestiegen – auf 750 Euro pro Jahr. In einer Wohnung mit Erdgas-Zentralheizung sanken die durchschnittlichen Kosten auf 790 Euro (minus 20 Euro). Bei Fernwärme waren es 895 Euro (minus 35 Euro).

- **Baupreise steigen:** Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden sind - ohne Berücksichtigung der Grundstückspreise - im August 2018 gegenüber August 2017 um 4,6 % gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das der stärkste Anstieg seit November 2007. Besonders stark fallen dabei die Preise für Rohbauarbeiten ins Gewicht, plus 5,8 %. Allein die Betonarbeiten wurden um 6,5 % teurer. Maurerarbeiten verteuerten sich um 5,4 % und Erdarbeiten um 7 %.
- **Wohnkostenquote steigt:** Während die Mietpreise insbesondere in Großstädten immer weiter steigen, wachsen Löhne und Gehälter nicht mit, so dass es in den Städten und Ballungszentren immer schwieriger wird, auch für so genannte Mittelschicht-Familien eine bezahlbare Wohnung zu finden. Nach einer Analyse von Immowelt.de ist im ersten Halbjahr 2018 die Wohnkostenquote beispielsweise in München zwischenzeitlich auf 45 % gestiegen. Hier muss eine Mittelschicht-Familie von ihrem zur Verfügung stehenden Einkommen 45 % für die Miete inkl. Heiz- und Betriebskosten zahlen. In Berlin und Frankfurt liegt die Wohnkostenquote bei 39 %, in Hamburg bei 38 %, in Dresden und Nürnberg bei 32 %, in Stuttgart bei 31 % und in Düsseldorf, Köln und Leipzig bei 30 %.

Mieter-Tipp

Hausflur und Treppenhaus (7)

Hausflur und Treppenhaus sind Gemeinschaftsräume und mitgemietet. Mieter dürfen sie natürlich nutzen, aber die Rechte der Nachbarn sind zu beachten.

Dekoration, Blumenkübel: Blumenkübel beispielsweise auf Zwischenpodesten im Treppenhaus, Dekorationsgegenstände wie Bilder und Gemälde einer Madonna-Figur auf der Fensterbank sind Geschmackssache. Ein einzelner Mieter hat kein Recht, den Flur und das Treppenhaus nach seinem Geschmack zu dekorieren. Das geht nur in Abstimmung mit den Nachbarn und mit Zustimmung des Vermieters. Eine trotzdem im Treppenhaus stehende „Madonna-Figur“ rechtfertigt aber keine Mietminderung eines Nachbarn (AG Münster 3 C 2122/03).



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...](#)