

Neues vom Bundesgerichtshof

Drohende Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz kein Wohnungsmangel

Weil sie fürchteten, in ihren Wohnungen könnte es über kurz oder lang zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung kommen, forderten Mieter von Ihrem Vermieter Sanierungsmaßnahmen und minderten die Miete. Dabei ging es um Wohnungen aus den 60er bzw. 70er Jahren, die nach den damals geltenden Bauvorschriften und Standards errichtet wurden. Nach den derzeitigen DIN-Vorschriften ergibt sich in diesen Fällen angesichts so genannter Wärmebrücken ein konkretes Risiko der Schimmelpilzbildung, zumindest wenn die Wohnungen nicht nachträglich gedämmt wurden. Das Landgericht Lübeck erklärte, die Mieter seien wegen der Gefahr von Schimmelpilzbildung berechtigt, die Miete zu kürzen und eine Mängelbeseitigung zu fordern. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 271/17) hob diese Entscheidung jetzt auf. Wärmebrücken in den Außenwänden seien keine Mängel, wenn die Wohnungen im Einklang mit den zum Zeitpunkt des Baues geltenden Vorschriften errichtet wurden. Sanierungspflichten könnten auch nicht aus den „Grundsätzen zeitgemäßen Wohnens“ hergeleitet werden, das heißt unter Berücksichtigung heutiger Bauvorschriften. Das bedeutet, die bloße Gefahr einer Schimmelbildung ist kein Mangel, zumal der Mieter durch regelmäßiges Lüften in einem zumutbaren Umfang die Schimmelbildung verhindern könnte. Im Ergebnis müssen Mieter wohl warten, bis in ihren Wohnungen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz auftreten. Erst dann können Sie evtl. Sanierungen fordern oder die Miete mindern.

Aktuelle Infos

• **Mietrechtsänderungen:** Der Bundestag hat das so genannte Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. Danach kann der Vermieter statt 11 % nur noch 8 % der Kosten einer Modernisierung auf die Jahresmiete aufschlagen. Eine 20.000 Euro teure Modernisierung kann danach höchstens zu einer Mieterhöhung von 1.600 Euro im Jahr bzw. 133,33 Euro im Monat führen statt derzeit von 2.200 Euro im Jahr und 183,33 Euro im Monat. Die Regelung gilt bundesweit. Außerdem darf die Miete wegen Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren höchstens um 3 Euro/qm steigen. Lag die bisherige Miete unter 7 Euro/qm, darf die Miete wegen Modernisierungen höchstens um 2 Euro/qm in 6 Jahren steigen.

Bei der Wiedervermietung einer Wohnung gilt in Städten und Gemeinden, die von den Ländern bestimmt wurden, die Mietpreisbremse. Danach darf der Vermieter höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % fordern. Will er sich auf eine der im Gesetz genannten Ausnahmen berufen und eine höhere Miete fordern, muss er den Ausnahmetatbestand dem Mieter beim Abschluss des Mietvertrages mitteilen.

Am 14. Dezember 2018 berät der Bundesrat das Gesetz, es soll am 1. Januar 2019 in Kraft treten.

• **Steuerliche Förderung für den Wohnungsneubau:** Ebenfalls im Dezember hat der Bundestag ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen. Bauherren und Investoren können in den ersten 4 Jahren 28 % der förderfähigen Baukosten steuerlich geltend machen. Voraussetzung ist, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 Euro/qm Wohnfläche (ohne Grundstück) nicht übersteigen. Eine Mietobergrenze für diese steuerlich geförderten Wohnungen gibt es nicht. Ein Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen wurde von CDU/SCU, SPD, FDP und AfD im Bundestag abgelehnt. Am 14. Dezember berät der Bundesrat das Gesetz.

• **Vonovia:** Deutschlands größter Vermieter will seine Investitionen in Wohnungsmodernisierungen um 40 % zurückfahren. Vonovia-Chef Rolf Buch sprach von einer „dramatisch zurückgegangenen gesellschaftlichen Akzeptanz für die in der Regel mit Mietsteigerungen verbundenen energetischen Modernisierungen“. Tatsächlich stieß das Geschäftsmodell Modernisierung von Vonovia in den letzten Monaten nicht nur vor Ort, bei den betroffenen Mietern, sondern auch in den Medien und bei den Politikern auf immer stärkere Kritik. Künftig will Vonovia auch die Mieterhöhungen nach einer Modernisierung begrenzen. Egal, wie hoch die Miete bisher war - die Mieterhöhung nach einer Modernisierung soll höchstens 2 Euro/qm betragen.

Mieter-Tipp

Mietminderung

Eine Wasserschaden an der Mietsache, der u.a. zur Folge hat, dass über einen längeren Zeitraum zur Vermeidung gravierender Schäden Badewanne und WC nur eingeschränkt, mit sehr sparsamem Wasserverbrauch nutzbar sind, ist eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung. Das gilt zumal dann, wenn in der Wohnung keine andere Duschmöglichkeit und kein zweites WC vorhanden sind. Eine Mietminderung von 25 % ist berechtigt (LG Berlin 66 S 26/18).



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...](#)