



Kurzbeschreibung zum Thema:

Die Frage stand immer im Raum, ob ein Mieter, die Miete komplett nicht mehr bezahlen muss, wenn in der Wohnung Pilz und Schimmel aufgefunden wurde.
Der Mieter nutzte diese Begebenheit hier im Fall aus, keine oder kaum eine Miete mehr zu bezahlen. Das ging in den ersten unteren Gerichtbarkeiten gut. Aber, wie hat der BGH geurteilt?
Geht es hier jetzt um Mietminderung, oder um Verantwortung des Mieters gegenüber dem Vermieter?
Bzw. gegenüber dem Mietobjekt, das wir immer nur als Sache ansehen.

Urteil und Aktenzeichen:

BGH Az.: VIII ZR 19/14 vom 18.06.2015 (Der VIII Senat ist für Mietstreitigkeiten zuständig).

Kommentar BGH:

Der BGH ist hierbei entgegen der Vorgerichte der Meinung, dass die Miete nicht unbegrenzt zurückgehalten werden darf. Grundlegend ist, dass der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht der Miete bei Mietproblemen hat. Allerdings dieses Zurückbehaltungsrecht nur als Druckmittel eingesetzt werden kann. Also dieses Druckmittel auch nur kurze Zeit möglich ist. Der Mieter hätte ja bei nicht Reagieren des Vermieters dann den Gerichtsweg wählen können.

Sachverhalt:

Einführung:

Das BauFachForum distanziert sich bezüglich den ganzen Presseberichten, bei denen wieder mal mehr >Gefährliche Pilze< als Schlagwort vorgetragen werden.

Kassel /Karlsruhe:

Im vorliegenden Fall hat ein Mieter wegen Pilz und Schimmel Befall von 2009 – 2012 keine, bzw. nur minimale Miete bezahlt. Das Einbehalten von ca. 80 % der Miete, sollte für den Mieter ein Druckmittel sein, den Vermieter zum Reagieren zu bringen.

Ergebnis vom BGH:

Mieten können natürlich wegen Mietproblemen ein Teil der Miete einbehalten. Allerdings entschied der BGH jetzt am 17.06.2015, dass diese Einbehaltung nicht über unbegrenzte Zeit vorgenommen werden darf.

Das Ganze kann nicht so weit gehen, dass der Mieter das Druckmittel so ausnutzt um den Mietzins gar nicht mehr zu zahlen. Auch kann der Mieter wohl sein Zahlungszurückhaltungsrecht in Anspruch nehmen, allerdings nicht auf unbegrenzte Zeit. Eine Zeitspanne nannte der BGH allerdings nicht.

Das ist das, was viele nicht gerne begreifen wollen. Selbst wenn der Einbehalt gerecht fertigt ist, muss der Mieter nach Beseitigung, die Rückstände komplett zurückbezahlen.

Also, wie die Vorgerichte dem Mieter recht gegeben hatten, nach BGH, der Vermieter nicht zusehen muss, wie der Mieter bis zum >St. Nimmerleinstag<, die Miete mindern kann.

Kommentar vom Autor:

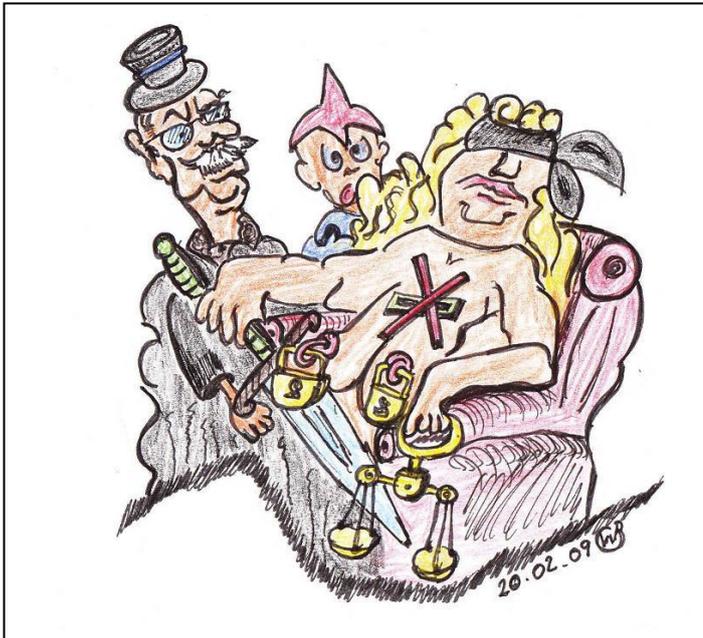
Ein Miet-Zurückhaltungsrecht bei Mietmängeln bedeutet ja nicht, dass der Mieter diesen Einbehalt für seine eigenen Zwecke verwenden kann.
Nein, der Mieter muss dann diese zurückbehaltene Miete ansparen und dann, wenn der Mangel beseitigt ist, dem Vermieter die vollen Mieten ausbezahlen.
Es braucht keiner auf die Idee kommen, dass der Einbehalt eine Art Schmerzensgeld ist.

Wenn der Vermieter den Mangel beseitigt hat, muss der Mieter die gesamten Rückstände auf einen Schlag auszahlen. Das ist ja letztendlich der Tenor des BGHs in diesem Fall.

Es gibt ja viele Fälle, bei denen der Mieter die Miete zurückbehält, weil er Sie nicht mehr zahlen kann. Und die Mängel nur deshalb vorschiebt. Würde sich dann im Prozess von einem Sachverständigen herausstellen, dass die Mängel nicht vorhanden sind, die Miete ja auch in voller Höhe nachbezahlt werden müsste. Und gleich ist dies beim Zahlungseinbehaltungsrecht der Miete wegen Mängel. Die meisten Mieter verbrauchen dann dieses Geld der einbehaltenen Miete für sich selber und sind dann nach der Mängelbeseitigung durch den Vermieter mit den Rückzahlungen überfordert und müssen meist Insolvenz anmelden.

Der Tipp:

In solchen Miet-Zurückbehaltungen gibt es auch die Möglichkeit, beim zuständigen Amtsgericht ein Aktenzeichen anlegen zu lassen und über dieses Az. die volle Miete jeden Monat dort einzuzahlen. Das ist der sicherste Weg, die Sache zu beseitigen. Und reagiert der Vermieter dann nach 6-7 Monaten immer noch nicht, ist über dieses Az. dann ja auch der Klageweg möglich.



Kommentar von Stirl.:

Wie lange kann ich unter den Augen der Gerichte wohl der Vermieterin die Miete zurückbehalten?
Oder muss ich gar die Miete in eine andere Sparkasse einschmeißen?

Links zu Begriffserklärungen für dieses Blatt:

Link: Feuchtbiotop Mikroorganismen

Link: Fogging

Link: Wohngesundes Bauen

Link: Moderfäule

Link: Internet Berufs Schulungen

Link: Qualifizierte Handwerker

Link: Produkte Test im BauFachForum

Kennen Sie schon den Produktetest mit den angeschlossenen Firmen und Ihren Produkten?

<http://www.baufachforum.de/index.php?Produkt-Tests>

Nutzen Sie doch einfach einmal die Vorteile des BauFachForums für ein Jahr. Sie werden erkennen, dass dieser Beitrag gut angelegt ist.

Zur Mitgliedschaft:



Weitere Empfehlungen im >BauFachForum<:

- Grundlagen des Festereinbaus.
- Sonderanschlüsse.
- Objekte.
- Schallschutz im Fensterbau.
- Bedenkenanmeldung.
- Bauphysikalische Grundlagen.
- Probleme im Innenausbau.
- Probleme im Möbelbau.
- Probleme im Festereinbau.
- Probleme im Holzbau.
- Der Streitfall.
- Urteile.
- Veröffentlichte Berichte.
- Wie baue ich mein Haus.
- Warum sollen wir Energie sparen?
- Visuelle Beurteilung von Möbeln.
- **Bücher:**
- Festereinbaubuch.
- Bauen und Wohnen mit Holz.
- Holz Werkstoff und Gestaltung.
- Kommissar Ponto und die Haribobande.
- Festereinbaubroschüre.
- Preisarbeit 1.
- Preisarbeit 2.
- Das Handwerkerdorf Berg.
- Gutachten ClearoPAG.
- **Weitere Einzelthemen:**
- Streitfälle.
- Verarbeitung von Materialien.
- Prüfberichte übersetzt.
- Merkblätter Bauaufklärung
- Wussten Sie das?
- Gehirntraining.
- Stirlis Weisheiten.
- Bau-Regeln.
- Richtsprüche.
- Lustige Schreinersprüche.
- Geschichte des Bauens.
- Ethik im Bauen.
- Bauen und Zahlen.

Sehr geehrte Kollegen/innen,

schauen Sie doch einfach einmal rein in unser Gesamtangebot. Sie werden erkennen, dass das >BauFachForum<, das sicherlich ein sehr breit gefächertes Angebot für Sie bereit hält.

Nutzen Sie doch den Vorteil der >Berger Wissenskarte< und greifen Sie auf alle Themen im gesamten mit einem Jahresbeitrag zu.

Sie werden erkennen, dass Sie dabei sehr viel Geld sparen und enorme Vorteile haben.

Euer Bauschadenanalytiker

Vertrauen Sie auf die Zertifizierten, Qualifizierten Handwerkern vom BauFachForum.
<http://www.baufachforum.de/index.php?Zertifizierte,-Qualifizierte-Handwerker>

SCHMIDT
Wiggensbach
 Fenster | Türen | Sonnenschutz



Am Mühlbach 24
 87487 Wiggensbach
 Tel.: (08370) 8966
 Fax: (08370) 8967

www.schmidt24.biz

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH
 Winfried Lohfink
 Weinstr. 167
 77654 Offenbg.-Rammersweier
 Tel: 0781-9483666
 Fax: 0781-9483667
 Internet: www.schreinerei-amsel.de
 Email: info@schreinerei-amsel.de



A.M.S.E.L. GmbH



PAUL HOLDER
 MÖBEL + INNENAUSBAU



HAMA
 seit 1919

FREY
 gestaltet Lebensräume

“DER SCHÖNSTE WEG
 NACH OBEN”

09.2012

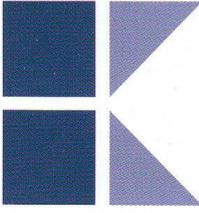
GLASWELT
 FENSTER · FASSADE · GLAS



LUXAR®



U. Klausmann
 Bau- und Möbelschreinerei · Glaserei



KOPF
 INNENAUSBAU

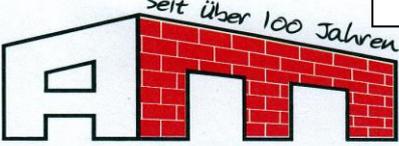
Siefert
 Schreinerei
 Inspirationen in Holz
 vom Meisterbetrieb



Lutz Bau- und Möbelschreinerei

Tel 0 75 52 / 78 07

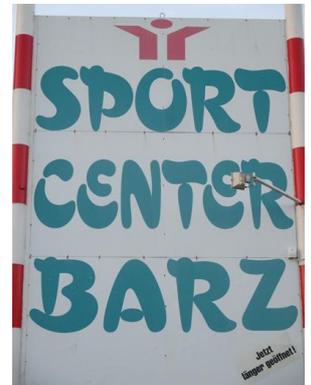
seit über 100 Jahren



Anton Manhart
 Am Reith 4 · 83567 UNTERREIT
 Tel. 08073/91606-0 · Fax 91606-16
 e-Mail: A.Manhart@t-online.de
www.anton-manhart.de



MHM
 Massiv-Holz-Mauer®



**SPORT
 CENTER
 BARZ**

Jetzt immer geöffnet!



**GEORG
 OLBRICH
 G M B H**



**huber
 fensterbau**

Wilfried Berger, Sachverständiger
www.BauFachForum.de

abisz
www.Schreinerei-Schock.de
 Schreinerei Schock A-Z
 Sportplatzweg 17
 D- 74889 SND/Dühen
www.schreinerei-schock.de

**DER FENSTER
BAUER**
 Direkt vom Hersteller!
 Fenster Bauer
 Brunnenweg 5
 88079 Kressbronn
 Tel. 07543 / 88 58
info@derfensterbauer.de • www.derfensterbauer.de

WEINGARTNER
 GmbH & Co. KG

Ideen in Holz
 Individuelle Raumergüsse von Ihren Innungsschreiner
 DIE HOLZMANUFAKTUR
Birkner
 Ihr Schreiner seit 1952

Vertrauen Sie den Sachverständigen mit Sachverstand hier im BauFachForum.
<http://www.baufachforum.de/index.php?Sachverst%C3%A4ndige-und-Gutachter-->

Dipl. Architekt-Ing. J.-U. Tannert
 Sachverständiger für Brand-, Baum-, Wasser und Elementarschäden
 Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Diplom-Architekt-Ing. Jens - Uwe Tannert
 Freier Architekt und Sachverständiger
 Gaillardstraße 3
 13187 Berlin
 Tel.: 030-400 47 174
 Fax.: 030-400 47 176
 M.: 0178-87 612 87
bauphysik-tannert@wb.de

BVFS Bundesverband Freier Sachverständiger e.V.

Dirk Schwarz
 Sachverständiger für
 Dübelmontage, Fenstertechnik,
 Fenster und Türen

Mispelweg 9a
 59394 Nordkirchen
 ds@dirkschwarz.de

Fax: 02596/ 93 91 66
 Privat: 0171 / 62 95 661

KOPF
 INNENAUSBAU

abisz
www.Schreinerei-Schock.de
 Schreinerei Schock A-Z
 Sportplatzweg 17
 D- 74889 SND/Dühen
www.schreinerei-schock.de

SV Bmst. Ing. Thomas Edinger
 Tel: +43 (0)664 / 6181 555
 Email: t.edinger@der-sachverstand.at





A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH
 Winfried Lohfink
 Weinstr. 167
 77654 Offenbg.-Rammersweier
 Tel: 0781-9483666
 Fax: 0781-9483667
 Internet: www.schreinerei-amsel.de
 Email: info@schreinerei-amsel.de