

## **Wohnungsmiete zu spät gekürzt?**

### ***Bundesgerichtshof zur Rechtslage vor und nach der Änderung des Mietrechts***

Beim Nachbarn sei es viel zu laut, klagte der Mieter einer Wohnung. Zwei Jahre gingen ins Land, bis es dem Mann zu viel wurde: Er beschwerte sich bei der Vermieterin über die Lärmbelästigung und kürzte die Miete um 70 DM monatlich. So gehe es nicht, meinte die Vermieterin. Nachdem er jahrelang nichts unternommen habe, könne der Mieter jetzt nicht mehr wegen der lauten Nachbarn die Miete mindern. Die Vermieterin klagte den Differenzbetrag ein.

Der Bundesgerichtshof hob Urteile der Vorinstanzen auf, die der Vermieterin Recht gegeben hatten, und verwies die Sache zurück. Die Bundesrichter stellten in ihrer Entscheidung auf den Stichtag 1. September 2001 ab: Seit diesem Tag gilt das neue Mietrecht (VIII ZR 274/02). Für die Zeit vorher sei die bisherige Rechtslage maßgebend: Danach verlor der Mieter durch jahrelanges Dulden einer Störung auf jeden Fall das Recht, die Miete zu kürzen. Für die Zeit nach dem Stichtag gelte das jedoch nicht mehr unbedingt. Der Mieter könne die Miete unter Umständen auch dann mindern, wenn er die Störung lange hingenommen und Miete gezahlt habe. Ob der Mieter sein Recht auf Mietminderung durch Zuwarten verliere oder nicht, hänge nunmehr von den Umständen des Einzelfalls ab. Auch im konkreten Fall sei zu entscheiden, ob der Mieter stillschweigend auf sein Minderungsrecht verzichtet habe.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wohnungsmiete-zu-spaet-gekuerzt>