

Der MBR hat Veröffentlichungen zum Mietrecht zusammengestellt, um die Mieterschaft auf der Homepage www.mieterbeirat-fas.de aktuell zu informieren.

Im MieterEcho der Berliner Mietergemeinschaft Nr. 395 vom Mai 2018 wird das folgende Gerichtsurteil behandelt (auszugsweise):

Berliner Mietspiegel 2017 und Anwendung der Orientierungshilfe

Bei der Frankfurter Allee handelt es sich nicht um eine „bevorzugte Citylage.“

Im Berliner Mietspiegel 2017 ist die „bevorzugte Citylage“ als wohnwerterhöhendes Merkmal enthalten. Eine „Citylage“ sei (daher) dann nicht „bevorzugt“ im Sinne des Berliner Mietspiegels, wenn weder die Straße, in der sie (die Wohnung) liegt, noch ihre unmittelbare Umgebung eine über das in Berlin anzutreffende Durchschnittsmaß hinausgehende besondere Dichte von Einrichtungen mit überdurchschnittlicher Anziehungskraft ausweisen.

Anmerkung: Immer häufiger berufen sich Vermieter im Rahmen von Mieterhöhungen auf diese Merkmal, dabei verweisen sie auf die – zweifellos bestehende – Beliebtheit angesagter Kieze (zum Beispiel rund um die Bergmannstraße, in Neukölln am Schlesischen Tor usw.) bei Mietinteressent/innen und Tourist/innen. Das Amtsgericht hat im Einklang mit der gängiger Rechtssprechung in Berlin ausführlich klargestellt, dass auch stetig steigende Zahlen von feierfreudigen Tourist/innen und steigende Wohnungsnot aus solchen Gebieten keine „bevorzugte Citylage“ machen. Eine „bevorzugte Citylage“ dürfte nach dieser Auffassung weder in Friedrichshain-Kreuzberg noch in Prenzlauer Berg vorliegen, sondern ausschließlich in der City-West (unmittelbare Umgebung des Kurfürstendamms) und in der City Ost (Friedrichstraße/Alexanderplatz/Regierungsviertel).

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Im MieterEcho der Berliner Mietergemeinschaft Nr. 395 vom Mai 2018 wird das folgende Gerichtsurteil behandelt (auszugsweise):

Einsicht in Betriebskostenbelege durch einen Bevollmächtigten des Mieters

. . . Beim Recht auf Einsichtnahme in die einer Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen handele es sich nicht um ein „höchstpersönliches Recht“, welches nur durch Mieter/innen selbst ausgeübt werden dürfe. Auch für die Einschränkung auf Personen, die einer beruflichen Schweigepflicht unterliegen, bestehe kein Grund. Dem Vermieter sei es nämlich „unbenommen“, persönliche Daten, die für die Abrechnung ohne Belang sind, abzudecken oder unkenntlich zu machen. Eine Berufung hat das Gericht nicht zugelassen, da die Rechtsfrage nach seiner Auffassung geklärt ist.

Anmerkung: Auch die Berliner Mietergemeinschaft kooperiert mit einem Sachverständigen, der im Auftrag von Mieter/innen, die keine Zeit für eine persönliche Einsichtnahme in Rechnungsbelege haben oder sich damit überfordert fühlen, die Belegeinsicht durchführt. Auch dieser berichtet über Versuche vieler Vermieter, seine Berechtigung zur Einsichtnahme trotz ordnungsgemäßer Bevollmächtigung anzuzweifeln. Erfreulicherweise hat das Gericht im obigen Fall klar und eindeutig bejaht, dass Mieter/innen eine sie vertretende Person zur Einsichtnahme senden können.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Im Mietermagazin 1+2 / 2018 des Berliner Mietervereins e.V. wird auf Seite 10, Punkt 5 die folgende Frage beantwortet:

Darf der Vermieter alte, offensichtlich ausgediente Fahrräder, sogenannte Fahrradleichen, entsorgen?

Das darf der Vermieter nicht, da der Vermieter nicht über fremdes Eigentum verfügen darf. Auf der anderen Seite droht durch Fahrradleichen eine Einschränkung der Nutzung von Stellplätzen. In der Praxis informieren Vermieter daher oft die Mieter per Aushang über die geplante Entsorgung von Fahrradleichen. Die Mieter werden aufgefordert, bis zu einem Datum ihre Fahrräder zu markieren. Nicht markierte Fahrräder werden nach Ablauf des Datums dann entsorgt. Rechtlich liegt dieses Vorgehen in einer Grauzone und birgt das Risiko, dass Mieter wegen urlaubsbedingter Abwesenheit von der Aufforderung keine Kenntnis erlangten.

Im Mietermagazin 6 / 2018 des Berliner Mietervereins e.V. ist enthalten:

Berliner Mietspiegel

Leitsatz: Das wohnwerterhöhende Merkmal des Berliner Mietspiegels 2017 „vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe“ liegt nicht vor, wenn die Stellplätze nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden, sondern kostenpflichtig von den Mietern zu mieten sind.

AG Wedding vom 30.11.2017 – 13 C 227/17 –

Mitgeteilt von RAin Petra M. Goebel

Anmerkungen des Berliner Mietervereins

Leider enthält das Urteil nur den im Leitsatz wiedergegebenen Satz ohne weitere Begründung. Die Verfasser des Berliner Mietspiegels 2017 sehen die Rechtslage anders. Im Interviewer-Handbuch zum Berliner Mietspiegel 2017 schreiben sie auf Seite 34: Unter einem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Pkw-Parkplatzangebot ist eine Fläche gemeint, die nur von den Mietparteien genutzt werden kann. Hierbei kann es sich sowohl um eine direkt an das Gebäude anschließende, als auch um eine separat liegende Parkfläche handeln (circa 500 Meter Entfernung), teilweise durch eine Schranke oder Zaun abgegrenzt, die vom Vermieter angelegt und betreut wird. Öffentliche Parkflächen zählen nicht hierzu. Auch vom Wohnungseigentümer eingerichtete Parkplätze, die mit gesondertem Mietzuschlag zur Verfügung gestellt werden, wie Tiefgaragenplätze, die der Mieter gesondert vom Vermieter angemietet hat, fallen hierrunter. Oftmals befinden sich auch die Stellplätze im Hof eines Gebäudes und werden durch ein Hinweisschild an der Hofeinfahrt ausgewiesen.

Im Mietermagazin 5 / 2018 des Berliner Mietervereins e.V. ist enthalten:

Berliner Mietspiegel

Leitsatz: Es fehlt am Mietspiegel-Merkmal „Fahrradstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück“, wenn der Fahrradständer das Anschließen des Rades am Rahmen nicht ohne Weiteres ermöglicht.

AG Schöneberg vom 10.1.2018 – 14 C 139/17 –

Mitgeteilt von RA Martin Kirsch

Anmerkungen des Berliner Mietervereins

Vorliegend gab es auf dem Hof an die Wand geschraubte Einschubständer. Diese – so das Gericht – mögen eine Stellmöglichkeit bieten – wenn das Risiko eines verzögerten Reifens in Kauf genommen wird –, nicht jedoch eine ausreichende Anschließmöglichkeit. Von einer solchen sei nur dann auszugehen, wenn ein Anschließen am Fahrradrahmen möglich sei. Anderenfalls sei ein ausreichender Diebstahlschutz nicht gegeben. Räder könnten leicht gelöst werden, ein Diebstahl des „Restfahrrades“ sei häufig zu beobachten. Bei den Fahrradständern zum Einschub könne aber nur unter Verwendung von Mühen und Spiralschlössern oder ähnlichem ein Anschließen am Fahrradrahmen ermöglicht werden, was nicht zumutbar sei.

Aus den Mieterzeitungen des Deutschen Mieterbundes

Mieterzeitung des Deutschen Mieterbundes Februar 2018

Urteile in Kürze - Betriebskosten

Leasingkosten für eine Heizungsanlage sind im Rahmen des Wärme-Contracting nicht umlagefähig (AG Linz am Rhein – 27 C 444/16, WuM 2017, 531).

Urteile in Kürze - Modernisierungsmieterhöhung

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist unwirksam, wenn sie nicht nachvollziehbar darlegt, welcher Anteil von den umgelegten Kosten vorab als Instandsetzungskosten abgezogen worden ist (AG Charlottenburg – 227 C 214/16, WuM 2017, 532).

Mieterzeitung des Deutschen Mieterbundes April 2018

Urteile in Kürze - Betriebskosten

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für einen von ihm behaupteten Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch dann, wenn sich einzelne Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als zehn Prozent erhöht haben (LG Berlin – 67 S 190/17, WuM 2017, 714).

Aus den Mieterzeitungen des Deutschen Mieterbundes

Mieterzeitung des Deutschen Mieterbundes Juni 2018

Urteile in Kürze - Kündigung

Die Störung des Hausfriedens durch Lärm und Gewalt gegen Mitbewohner sowie die Beleidigung und massive Bedrohung von Nachbarn rechtfertigt die fristlose Kündigung durch den Vermieter (AG München – 474 C 18956/16, WuM 2018, 84).

Mieterzeitung des Deutschen Mieterbundes August 2018

Urteile in Kürze - Geruchsbelästigung

Geruchsbelästigungen aufgrund eines schadhafte Abwasserrohrs, die in allen Wohnbereichen der Wohnung wahrnehmbar sind, rechtfertigen eine Minderung der Miete um zehn Prozent (LG Berlin – 67 S 342/17, WuM 2018, 299).

Urteile in Kürze - Untervermietung I

Will der Mieter teilweise untervermieten, muss er dem Vermieter zwar plausible und wahrheitsgemäße Angaben machen; ein Anspruch des Vermieters, dass ihm für solche Angaben geeignete Beweise vorgelegt werden, bevor er über die Erteilung der Erlaubnis eine Entscheidung trifft, besteht aber nicht (LG Berlin– 66 S 275/17, WuM 2018, 360).

Urteile in Kürze - Untervermietung II

Ein berechtigtes Interesse des Mieters zur teilweisen Untervermietung ergibt sich aus dessen Wunsch, durch die Aufnahme eines Untermieters die eigenen Mietkosten zu senken. Der Mieter kann nicht darauf verwiesen werden, sich eine preiswertere Wohnung zu suchen (LG Berlin – 65 S 202/17, WuM 2018, 362).

Urteile in Kürze - Untervermietung III

Ein vernünftiges und berechtigtes Interesse an der Untervermietung ist zu bejahen, wenn die eine finanzielle Entlastung des Mieters bezweckt, die sich nicht nur im Bagatellbereich bewegt (LG Berlin 63 S 277/16, MM 2018, Nr. 4, S. 28).

Aus den Newslettern des Deutschen Mieterbundes

Newsletter 2018 / 32 - Mieter-Tipp

Hausflur und Treppenhaus (2)

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

Fahrräder: Das Rad kann im Fahrradkeller, eigenen Keller, sogar in der Wohnung abgestellt werden. Auch im Hof des Hauses können Fahrrad und Fahrradanhänger geparkt werden, wenn andere Optionen nicht zumutbar sind (AG Schöneberg 6 C 430/09). Dagegen ist es in der Regel verboten, das Rad im Hausflur oder im Kellereingang zu parken.

Aus den Newslettern des Deutschen Mieterbundes

Newsletter 2018 / 6 - Neues aus der Rechtsprechung

Vermieter trägt Darlegungs- und Beweislast für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der Betriebs- und Heizkosten

Laut Heizkostenabrechnung sollte der Mieter für Heizkosten mehr als 5.000 Euro nachzahlen. Bei den Jahresabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014 entfielen 42 bzw. 47 Prozent aller Heizkosten auf seine Wohnung. Amts- und Landgericht hatten die Auffassung vertreten, der Mieter müsse konkret darlegen, weshalb die ihm in Rechnung gestellten Heizkosten der Höhe nach nicht berechtigt seien. Das gelte auch bei außergewöhnlich hohen Heizkosten. Die Mieterforderung nach Einsicht in die Original-Rechnungsunterlagen lehnten die Gerichte mit der Begründung ab, es sei nicht nachvollziehbar, welche Vorteile sich der Mieter von einer derartigen Überprüfung erhoffe. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 189/17) hob das Urteil des Landgerichts auf und wies die Klage des Vermieters auf Nachzahlung ab. Danach sei es falsch, den Mieter zu verpflichten, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihm in Rechnung gestellten Heizkosten ergibt. Zunächst hätte geklärt werden müssen, ob und inwieweit die von dem Vermieter vorgenommene Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung zuverlässig und korrekt gewesen sei. Dazu hätten ggf. auch Zeugen und Sachverständige gehört werden müssen. Außerdem erklärte der Bundesgerichtshof, der Mieter habe immer ein Recht auf Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege. Er brauche auch kein besonderes Interesse an der Einsicht in die Verbrauchswerte der anderen Wohnungen. Unabhängig von der Frage, ob es Sinn macht, wenn der Mieter auf diese Art und Weise den in der Abrechnung angegebenen Gesamtverbrauchswert mit der Summe aller Verbrauchswerte der einzelnen Wohnungen vergleicht und er überprüfen kann, ob die Einzelwerte plausibel sind usw., reiche es völlig aus, wenn der Mieter mit seiner Forderung nach Belegeinsicht die Tätigkeit des Vermieters kontrollieren wolle. Der Mieter muss die geforderte Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung solange nicht zahlen, wie der Vermieter sich weigert, ihm Belegeinsicht zu gewähren.

Newsletter 2018 / 33 - Mieter-Tipp

Hausflur und Treppenhaus (3)

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

Rollator: Der Vermieter ist verpflichtet, das Abstellen des zusammenklappbaren Rollators eines gehbehinderten Mieters im Hausflur zu dulden, wenn dem Mieter ein anderer Abstellort weder möglich noch zumutbar ist und der Rollator auf einer Fläche im Flur abgestellt werden kann, wo er keinerlei Beeinträchtigung oder Belästigung für andere Mitmieter darstellt (LG Hannover 20 S 39/05, AG Recklinghausen 56 C 98/13).

Aus den Newslettern des Deutschen Mieterbundes

Newsletter 2018 / 18 - Neues aus der Rechtsprechung

Notdienstpauschale ist keine Betriebskostenposition:

Eine Notdienstpauschale ist eine klassische Verwaltungskosten-Position und kann deshalb nicht als Betriebskosten über die jährliche Betriebskostenabrechnung auf den Mieter abgewälzt werden (AG Charlottenburg 215 C 311/17). Die Notdienstpauschale umfasst Kosten, die dafür anfallen, dass auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen eine Person erreichbar ist. Diese Kosten entstehen nicht aus dem Eigentum am Grundstück an sich und sie betreffen auch nicht den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Grundstück, Gebäude oder Anlagen. Es geht nicht um Gebrauchskosten, sondern es handelt sich um Bereitschaftskosten und damit um klassische Verwaltungskosten, die generell nicht umlagefähig sind. Daran ändert sich auch nicht, wenn der Hauswart für den Notdienst verantwortlich ist. In diesem Fall müssen aus den Hauswartkosten entsprechende Verwaltungskosten herausgerechnet werden.

Newsletter 2018 / 21-22 - Aktuelle Infos

Berlin startet Bundesratsinitiative zum Mietrecht:

Das Land Berlin hat dem Bundesrat den Entwurf eines Mietrechtsmodernisierungsgesetzes vorgelegt. Mit diesem Gesetz werden Forderungen des Deutschen Mieterbundes aufgegriffen, der Mieterschutz wird verbessert und Mieterhöhungsspielräume eingegrenzt. Die Berliner Vorschläge gehen weit über das hinaus, was die Bundesregierung an Mietrechtsänderungen im Koalitionsvertrag vereinbart hat bzw. die Bundesjustizministerin jetzt als Referentenentwurf vorlegt. Zu hoffen ist, dass die Berliner Initiative mehrheitlich im Bundesrat aufgegriffen wird bzw. die Bundesregierung zu einem Überdenken ihrer eigenen Reformansätze zwingt.

Newsletter 2018 / 31 – Aktuelle Infos

Wohnungsgipfel im Kanzleramt:

Am 21. September findet im Bundeskanzleramt ein Wohnungsgipfel statt. Eingeladen sind die Verbände der Immobilienwirtschaft und die weiteren Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen, u.a. auch der Deutsche Mieterbund. Die Liste der Themen ist lang. So soll es um die Vereinfachung und Beschleunigung von Bau- und Genehmigungsprozessen gehen und um Fragen der Stadt- und Baulandentwicklung sowie des Baurechts. Auf der Agenda stehen aber auch das Mietrecht, der soziale Wohnungsbau und die Grundstücksverkäufe der BiMA.

Aus den Newslettern des Deutschen Mieterbundes

Newsletter 2018 / 27-28 - Aktuelle Infos

Mietrechtsreform ist ein Papiertiger:

Der in dieser Woche vom Bundesjustizministerium vorgelegte Gesetzentwurf für ein Mietrechtsanpassungsgesetz ist enttäuschend, nicht mehr als ein Papiertiger. Die Mieterhöhungsspielräume nach einer Modernisierung sollen geringfügig reduziert werden. Statt 11 % sollen künftig „nur“ 8 % der Modernisierungskosten zeitlich unbegrenzt auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Die Mieterhöhung wird außerdem begrenzt auf höchstens 3 Euro pro Quadratmeter und Monat. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes dürfte die absolute Obergrenze für Modernisierungsmieterhöhungen bei 1,50 Euro liegen. Die Modernisierungsumlage selbst müsste auf 4 % abgesenkt werden (siehe unten, Mieter-Tipp). Bei der Mietpreisbremse soll nach dem neuen Gesetzentwurf inhaltlich nahezu alles unverändert bleiben. Der Vermieter soll lediglich verpflichtet werden, die so genannte Vormiete beim Abschluss des Mietvertrages zu nennen. Aber es bleibt dabei: Viele Ausnahmen, keine bundeseinheitliche Geltung, keine Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten.

Newsletter 2018 / 5 - Mieter-Tipp

Wäsche trocknen

Grundsätzlich darf der Mieter seine Wäsche in der Wohnung trocknen. Klauseln im Mietvertrag, die das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung verbieten, sind unwirksam. Das gilt auch dann, wenn es im Haus einen Gemeinschaftstrockenkeller oder Speicher gibt. Der Mieter ist auch berechtigt, in der Wohnung einen Wäschetrockner aufzustellen, Kondensat-Trockner sind immer erlaubt.

Newsletter 2018 / 18 - Mieter-Tipp

Tauben füttern verboten

Weil die Mieterin immer wieder auf ihrem Balkon neben den 8 in einer Voliere gehaltenen Brieftauben auch noch bis zu 80 Stadtauben fütterte, mahnte sie der Vermieter zuerst ab, kündigte ihr dann und jetzt gab es das Räumungsurteil beim Amtsgericht Bonn (204 C 204/17). Das Füttern von Stadtauben sei sozial nicht mehr adäquat und für die Nachbarschaft unzumutbar. Von diesen Tieren gingen Verschmutzungs- und Gesundheitsgefahren aus. Durch das Füttern der wild lebenden Tauben wurden offensichtlich auch vermehrt Ratten angezogen.

Newsletter 2018 / 19-20 - Mieter-Tipp

DSL

Der Vermieter ist verpflichtet, zur Freischaltung eines DSL-Anschlusses Zugang zum Telefon hausverteiler zu gewähren. Wird der Zugang vom Vermieter verhindert, ist wegen des fehlenden Internetanschlusses ein Mietmangel anzunehmen, der nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Wedding (15 AC 99/16) zu einer Mietminderung von 5 Prozent berechtigt.