

## Neues aus der Rechtsprechung

### • Ersatz von Kohleöfen durch Gasheizung ist Modernisierung

Werden die vorhandenen Kohleöfen durch eine Gasetagenheizung ersetzt, handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die eine entsprechende Mieterhöhung rechtfertigt. Der Gebrauchswert der Mietsache wird spürbar erhöht (LG Berlin 65 S 144/15). Nach Ansicht des Landgerichts kommt es nicht darauf an, ob die betroffene Mieterin die vorhandenen Kohleöfen behaglich findet oder nicht. Maßgeblich ist nach der Verkehrsanschauung, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen eine derartige Maßnahme eine Gebrauchswerterhöhung ist. Dafür spricht, dass das Betreiben von Kohleeinzelöfen es erfordert, sich im Winter durchgängig mit ausreichend Kohle zu versorgen, diese einzukaufen, einzulagern und in die Wohnung zu transportieren. Nach der Verbrennung muss die Asche aus der Wohnung transportiert, der Ofen von Zeit zu Zeit gereinigt werden. All diese Beschaffungs- und Transporttätigkeiten entfallen beim Betreiben einer in der Wohnung zentral betriebenen Gasetagenheizung.

### • 30 % Mietminderung bei Schimmelpilzbefall

Ein erheblicher Schimmelpilzbefall in Küche, Bad und Wohnzimmer rechtfertigt eine Mietminderung von 30 %, entschied das Amtsgericht Bremen (9 C 447/13). Nach dem Ergebnis eines Sachverständigengutachtens waren Baumängel hauptursächlich für den Schimmelpilzbefall. Dagegen konnte nicht sicher festgestellt werden, ob auch das Lüftungsverhalten des Mieters den Schaden mit verursacht hat. Eine Reduzierung der Minderungshöhe kam deshalb nicht in Betracht. Nach Auswertung der Heizkostenabrechnung stand fest, dass der Mieter überdurchschnittlich viel geheizt hatte. Trotzdem offensichtlich nicht ausreichend, denn der Gutachter stellte zum Beispiel fest, dass beim -3 bis -5 Grad Außentemperatur die Wohnung wegen der manifesten baulichen Defizite auf mindestens 23 Grad geheizt werden müsste, um eine Kondensatbildung an den Wärmebrücken zu verhindern. Zu einem derart „überobligatorischen“ Verhalten ist der Mieter aber nicht verpflichtet.

## Aktuelle Infos

- **Ein Drittel für die Wohnung:** Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben die Haushalte in Deutschland (Mieter- und Eigentümerhaushalte) im Jahr 2013 durchschnittlich 28 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnung ausgegeben. Bei armutsgefährdeten Personen lag der Wohnkostenanteil bei 50 %, bei armutsgefährdeten Alleinlebenden sogar bei 59 %. Auch bei den Konsumausgaben spielen die Wohnkosten die größte Rolle. Durchschnittlich 845 Euro im Monat zahlten die privaten Haushalte (Mieter- und Eigentümerhaushalte) für ihre Wohnung. Das sind 35 % ihrer Ausgaben, des so genannten Konsumbudgets. Für Ernährung und Bekleidung betragen die Ausgabenanteile 19 %, für Verkehr, Post und Telekommunikation 17 %, für Freizeit, Unterhaltung, Kultur, Gaststättenbesuche usw. 16 % und 14 % entfielen auf andere Waren und Dienstleistungen, Möbel, Haushaltsgeräte, Gesundheitspflege sowie Bildung.
- **Wohngemeinschaften lohnen sich:** Das Internetportal Immowelt hat die Preise für eine 40 qm große Singlewohnung mit den Kosten in einer WG-geeigneten Wohnung in Universitätsstädten verglichen. Bis zu 40 % Mietkosten können Studenten sparen, wenn sie in eine WG ziehen. Das meiste Geld sparen Studenten in Koblenz. Für eine Singlewohnung müssen hier im Durchschnitt 10,30 €/m<sup>2</sup> gezahlt werden, für eine WG-geeignete Wohnung nur 6,20 €/m<sup>2</sup>. In Ulm lassen sich bei Preisen für eine Singlewohnung von 13,50 €/m<sup>2</sup> und Mieten von 8,90 €/m<sup>2</sup> für eine WG-Wohnung rund 34 % sparen. Auch in Erlangen oder Karlsruhe können über 30 % gespart werden, in Würzburg, Trier und Ingolstadt nur geringfügig weniger. Selbst in Großstädten, wie Frankfurt, Hamburg, Köln oder München, lassen sich zwischen 10 % und 22 % einsparen. Aber keine Regel ohne Ausnahme: In Potsdam und Rostock ist eine Singlewohnung etwa 9 % günstiger als die WG-taugliche Wohnung. Ähnlich sieht es in Dresden und Erfurt aus.

## Mieter-Tipp

### Untermiete

Wer untervermieten will, muss hierzu die Erlaubnis des Vermieters einholen. Soll nur ein Teil der Wohnung untervermietet werden, muss der Vermieter in aller Regel zustimmen, wenn der Mieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe dafür hat, dass er ein oder zwei Zimmer seiner Wohnung an einen Dritten untervermieten will. Finanzielle Gründe sind immer vernünftig und nachvollziehbar. Aber auch wenn sich der Mieter in der zwischenzeitlich zu groß gewordenen Wohnung allein fühlt, kann er untervermieten. Anders, wenn der Mieter plant, die Wohnung insgesamt unterzuvermieten. Dann kann der Vermieter die Erlaubnis verweigern, er muss sie nicht einmal begründen.



**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 2015/2016  
**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)