Neues vom Bundesgerichtshof

- **Kleinreparaturklausel**

Folgende Kleinreparaturklausel ist unwirksam: „Die Kosten der kleinen Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu übernehmen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Die Kleininstandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden bis zu einem Betrag von 100,00 Euro. Im Einzelfall an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie zum Beispiel Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Schalousien, Markisen, WC und Badezimmereinrichtung, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen, Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühlreinrichtungen, Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper usw. Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen bis zu 8 % der Jahresbruttokaltmiete."
Das Amtsgericht Zossen (4 C 50/15) lies ausdrücklich offen, ob die Kostenobergrenze von 100,00 Euro pro Einzelreparatur bzw. 8 % der Jahresbruttokaltmiete als Höchstgrenze für alle Kleinreparaturen noch wirksam ist. Entscheidend, so das Gericht, sei aber, dass die verwendete Klausel nicht beschränkt sei auf diejenigen Teile der Mietsache, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Dies treffe aber auf Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper nicht zu. Insoweit benachteiligt die Kleinreparaturklausel den Mieter unangemessen und ist unwirksam.

- **Unzumutbare Härte**

Mieter müssen eine Modernisierung nicht dulden, wenn die Baumaßnahme für sie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters oder anderer Mieter im Haus nicht zu rechtfertigen ist. Das LG Berlin (63 S 359/12) bejahte jetzt eine derartige nicht zu rechtfertigende Härte, weil der Vermieter eine Vollsanierung des Mietobjekts ankündigte, die einen 14-monatigen Auszug der Mieter erforderlich machte.

Aktuelle Infos

- **400.000 neue Wohnungen notwendig:** Im Auftrag eines Verbändebündnisses, dem unter anderem auch der Deutsche Mieterbund angehört, hat das Pestel Institut im Rahmen einer Studie ermittelt, dass Deutschland ein riesiges Wohnungsdefizit vor sich her schiebt, das von Jahr zu Jahr größer geworden ist. Zwischen 2009 und heute sind rund 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Um dieses Defizit auszugleichen und der wachsenden Nachfrage auch durch Zuwanderer und Flüchtlinge gerecht zu werden, müssten pro Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, das sind 140.000 Wohnungen mehr als zuletzt fertig gestellt wurden. Von den 140.000 zusätzlich zu bauenden Wohnungen sollten 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Wohnungen sein.
- **Zweiter Immobilienriese „droht":** Die Deutsche Wohnen mit 144.000 Wohnungen und die LEG Immobilien mit 110.000 Wohnungen wollen fusionieren bzw. zusammengehen. Dann wird nach Vonovia (ehemals Deutsche Annington), der 350.000 Wohnungen gehören, ein zweiten börsennotierter Immobilienriese in Deutschland entstehen, dem dann 254.000 Wohnungen gehören.
- **Mieter in der Mehrheit:** 57 % der deutschen Haushalte wohnt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2013 zur Miete, 43 % sind Eigentümer. Damit haben sich die Zahlen in den letzten Jahren nur geringfügig verändert. Vor 15 Jahren betrug das Verhältnis 59,7 % Mieter zu 40,3 % Eigentümer. In den östlichen Bundesländern und Berlin liegt die Mieterquoute mit 68,6 % deutlich höher als in den westlichen Bundesländern (53,9 %).
- **Eigentümer mit größeren Wohnungen:** Durchschnittlich verfügen die Haushalte in Deutschland über 91,9 qm Wohnfläche, 3,3 qm mehr als noch vor 15 Jahren. Laut Statistischem Bundesamt wohnen aber Mieterhaushalte mit 69,4 qm Wohnfläche deutlich bescheidener als Eigentümerhaushalte mit durchschnittlich 121,9 qm. In den östlichen Ländern und Berlin betrug die durchschnittliche Wohnfläche nur 78,3 %. Mieter hatten 63,4 qm große Wohnungen, Eigentümer wohnten auf 110,70 qm. In den westlichen Bundesländern lebten Mieter und Eigentümer mit 95,7 qm in größeren Wohnungen. Mietern standen 71,5 qm und Eigentümern 123,9 qm zur Verfügung.

Mietertipp

Heizkosten sparen

Jetzt beginnt die Zeit, in der die Wohnung beheizt werden muss. Die Kosten hierfür halten sich in Grenzen, wenn einige Tipps beachtet werden: Fenster nicht auf Dauerkipp stellen; hier entstehen unbemerkt die höchsten Wärmeverluste. Bis zu 200,00 Euro kann der Mieter hier sparen. Räume sollten nicht überheizt und dann mittels Lüften wieder heruntergekühlt werden. Die Ideal- bzw. Maximaltemperatur für die Wohnräume betragen 20-22 Grad, Küche 18-20 Grad, Schlafzimmer 16-18 Grad und Badezimmer bis max. 23 Grad. Die Absenkung der Raumtemperatur um 1 Grad spart 6 % der Heizenergie.

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr mehr...

DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
mehr...

Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
mehr...