

Neues aus der Rechtsprechung

Genossenschaften: Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz verbietet, eine Mieterhöhung nur gegen die Mietpartei auszusprechen, die in der Vergangenheit wiederholt gerichtlich und außergerichtlich ihre Rechte geltend gemacht hat (AG Köln 205 C 592/12). Aller Mieter zahlte in der Wohnungsgenossenschaft den gleichen Quadratmeterpreis. Dann erhöhte die Genossenschaft einem Mieter die Miete, und zwar auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die unterschiedliche Behandlung der Mieter, das heißt der Genossenschaftsmitglieder im Haus, erklärte die Genossenschaft damit, der eine Mieter produziere durch die ständige Geltendmachung seiner Rechte einen exorbitanten Verwaltungsaufwand. Das Gericht betonte, in einem genossenschaftlich geprägten Mietverhältnis gelte eine willkürfreie, auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Gleichbehandlung der Genossenschaftsmieter. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit der Begründung, der erhöhte Verwaltungsaufwand für diesen Mieter müsse ausgeglichen werden, sei unzulässig. Es sei das allgemeine Risiko eines gewerblichen Vermieters, mit Forderungen der Mieter konfrontiert zu werden, und die Mieterhöhung dürfe keine Sanktion gegenüber einem Mieter und Genossen darstellen, der lediglich seine gesetzlichen Rechte geltend macht.

Mieterwechselfpauschale: Eine Formalklausel im Mietvertrag, nach der der neu einziehende Mieter verpflichtet ist, eine Mieterwechselfpauschale an die Hausverwaltung zu zahlen, ist unwirksam (AG Münster 55 C 1325/15). Der Mieter konnte die gezahlten 178,50 Euro zurückverlangen. Zur Begründung erklärte das Gericht, durch die verlangte Pauschale würden die Kosten der Verwaltungstätigkeit auf den Mieter abgewälzt. Die Hausverwaltung wurde letztlich aber von der Vermieterin beauftragt, Mietverträge abzuschließen und sich um Änderungen zu kümmern. Dafür erhält die Hausverwaltung eine Vergütung seitens der Vermieterin. Verlangt sie jetzt noch eine Mieterwechselfpauschale von dem einziehenden Mieter, dann stellt sie die Kosten praktisch doppelt in Rechnung. Der Mieter werde unangemessen benachteiligt, die Vertragsklausel sei unwirksam.

Aktuelle Infos

- **Mietspiegel:** Der Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages unterstützt Forderungen nach Änderungen der Berechnung der im Mietspiegel wiedergegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Ausschuss beschloss einstimmig, die Petition an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie an die Fraktionen weiterzuleiten. In der Petition wird gefordert, alle Wohnungsmieten in den Mietspiegel einfließen zu lassen, unabhängig davon, ob sie sich in den letzten Jahren erhöht haben oder nicht. Derzeit werde der Durchschnitt aus Wohnungsmieten berechnet, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren gestiegen ist oder für die ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde. Auch der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD enthält eine entsprechende Vereinbarung. Das Justizministerium will Ende des Jahres einen Gesetzesvorschlag machen.
- **Leerstandsquote:** In Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten ist Wohnraum knapp. Hier fehlen nach Schätzung des Deutschen Mieterbundes heute schon rund 800.000 Wohnungen. Dagegen besteht insbesondere in Landkreisen zum Teil eine hohe Leerstandsquote. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) legte eine Übersicht über Leerstandsquoten in den eigenen Beständen vor: Die höchste Leerstandsquote gibt es in Sachsen-Anhalt mit 11,8 %, gefolgt von Sachsen mit 9,4 %, Brandenburg mit 8,2 %, Thüringen mit 8,1 % und dem Saarland mit 5,0 %. Die niedrigste Leerstandsquote gibt es in Hamburg (0,9 %), Bremen (1,4 %), Hessen (1,7 %), Berlin (1,8 %) und Niedersachsen (2,0 %). Auch Baden-Württemberg (2,1 %), Bayern (2,2 %), Schleswig-Holstein (2,3 %), Rheinland-Pfalz (2,6 %) und Nordrhein-Westfalen (3,0 %) überschreiten eine Leerstandsquote von 3 % nicht.

Mieter-Tipp

Aufzugskosten für Erdgeschossmieter

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 103/06) dürfen Vermieter die Kosten für den Betrieb eines Aufzugs bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag als Betriebskosten auf alle Mieter des Hauses umlegen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Erdgeschossmieter den Fahrstuhl nutzt oder theoretisch überhaupt nutzen kann. Auch wenn der Mieter mit dem Aufzug weder Keller noch Dachboden erreichen kann, muss er anteilige Kosten zahlen.



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...](#)



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