

Neues aus der Rechtsprechung

Leasing- und Wartungskosten für Rauchwarnmelder: Kosten für die Anmietung von Rauchmeldern und für die Wartung der Rauchmelder sind keine Betriebskosten, die in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden dürfen. Das Amtsgericht Dortmund (423 C 8482/16) erklärte, Anmietungs- oder Leasingkosten seien so genannte Kapitalersatzkosten (Kosten für den Kauf der Geräte entfallen) und keine Betriebskosten. Dass Kosten der Anmietung von Erfassungsgeräten für Heizung, Warmwasser oder Trinkwasser als Betriebskosten umgelegt werden dürfen, seien Ausnahmen und dürften nicht pauschaliert werden. Die Ausnahmen bei Heizkosten, Warmwasser und Frischwasser seien zudem ausdrücklich in den Betriebskostenkatalog aufgenommen worden. Auch die Wartungskosten für Rauchmelder sind nicht als Betriebskosten umlegbar. Zwar habe der Mietvertrag vorgesehen, dass neu entstehende Betriebskostenarten auf den Mieter umlegbar seien und Kosten für Wartungsarbeiten seien grundsätzlich Betriebskosten. Entscheidend sei jedoch, dass nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen dem Mieter die Wartung der Rauchmelder obliegt. Will der Vermieter diese Verpflichtung übernehmen und die anfallenden Wartungskosten dann geltend machen, sei aber eine vorherige entsprechende Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter erforderlich.

Mängelanzeige und Mietminderung: Wegen diverser Wohnungsmängel, unter anderem Feuchtigkeitsschäden und Schimmel, minderte der Mieter nach vorheriger Mängelanzeige sieben Monate lang die Miete zwischen 20 % und 30 %. Dann ließ der Vermieter Mängelbeseitigungsmaßnahmen durchführen. Zwei Monate später minderte der Mieter die Miete erneut. Der Vermieter mahnte einen Zahlungsrückstand an und kündigte dann fristlos. Der Mieter argumentierte, die Mängelbeseitigung sei erfolglos geblieben, Schimmel sei erneut aufgetreten. Das Landgericht Berlin (63 S 237/15) verurteilte den Mieter zur Räumung und Nachzahlung der geminderten Miete. Ein Recht zur Mietminderung habe nicht bestanden, es fehle an der notwendigen Mängelanzeige. Wenn ein Vermieter auf eine Mängelanzeige des Mieters hin Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels unternimmt und sich danach herausstellt, dass diese nicht zum gewünschten Erfolg geführt haben, ist der Mieter gehalten, dies dem Vermieter mitzuteilen. Unterlässt der Mieter eine solche Anzeige, kann er sich nicht auf eine fortbestehende Minderung der Miete berufen.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Die Mietpreisbremse wirkt nicht und das ist auch gut so, meint das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Köln). Eine Untersuchung am Beispiel Berlin habe ergeben, dass ein Großteil der Wohnungsinserate die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete überschreite und die Mietpreisbremse somit nicht wirkt. Ende 2016 habe die Zahl der Mietangebote oberhalb der Vergleichsmiete bei 62,3 % gelegen. Die durchschnittliche Preisüberschreitung habe hier bei rund 26 % gelegen. Das IW Köln wertet es als positiv, dass die Mietpreisbremse nicht wirkt. Für den Fall einer wirksamen Mietpreisbremse würde es zu weiteren Verwerfungen am Wohnungsmarkt kommen. Vermieter hätten dann infolge eines faktischen Mietstopps keine Anreize mehr, ihre Immobilien zu vermieten, und würden verkaufen. Außerdem stelle die Nutzung veralteter Mietspiegel eine wesentliche Ursache für die deutliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Die Mietspiegel suggerierten weiterhin zu Unrecht günstige Mietpreise. Vermieter, die sich an der aktuellen Marktlage orientieren, verstoßen also fast zwangsläufig gegen die Regulierung. **Zur Klarstellung:** Der Deutsche Mieterbund hält das für Unsinn und fordert Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse, so dass sie endlich wirkt.
- **Airbnb wächst weiter:** Nach einer von Airbnb veröffentlichten Auswertung haben 2016 trotz Zweckentfremdungsverbots in Berlin rund 22.700 Berlin ihre Wohnung oder einzelne Zimmer über Airbnb vermietet. Insgesamt 600.000 Gäste hätten 2016 in diesen Wohnungen übernachtet. Sie blieben im Schnitt 4,5 Nächte in Berlin. Laut Airbnb wird am häufigsten die ganze Wohnung vermietet (53 %), immer öfter auch über längere Zeiträume. 8 % der Anbieter hatten 2016 ihre Wohnung oder ein Zimmer an mehr als 180 Tagen im Jahr vergeben, weitere 7 % mehr als 120 Tage. Ob die Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung als Zweckentfremdung zu werten und damit verboten ist, müssen die Behörden überprüfen. Bisher wurden in Berlin rund 5.000 Fälle überprüft.

Mieter-Tipp

Belegeinsicht

Der Mieter hat bei einer Abrechnung über Heizkosten und Warmwasser ein Recht zur Belegeinsicht auch der Abrechnungsunterlagen über den Verbrauch der anderen Mieter. Sind bei der Belegeinsicht diese Unterlagen nicht vorgelegt worden und hat der Mieter dies danach schriftlich beanstandet, kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, der Mieter habe die einjährige Frist für mögliche Einwendungen verpasst (LG Berlin 63 S 132/16).



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...](#)