

## Neues aus der Rechtsprechung

### Belegeinsicht in Abrechnungsunterlagen:

Sind einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung unplausibel oder unklar, bezweifelt der Mieter die Höhe der einzelnen Kosten, hat er das Recht zur Prüfung der Originalbelege. Die Belegeinsicht bei der Heizkostenabrechnung schließt die Einsicht in die Verbrauchswerte des ganzen Hauses und damit auch der anderen Mieter ein, entschied jetzt das Landgericht Berlin (63 S 132/16). Legt der Vermieter bei der Belegprüfung nicht alle Unterlagen vor und hat der Mieter dies ausdrücklich beanstandet, kann sich der Vermieter später nicht darauf berufen, der Mieter habe seine Einwendungen gegen die Abrechnung nicht rechtzeitig innerhalb von 12 Monate erhoben. Hat der Vermieter bei den Hausmeisterkosten einen pauschalen Abzug von 50 Prozent wegen nicht umlagefähiger Verwaltungsarbeiten durchgeführt und hält der Mieter diesen Abzug für zu gering, muss der Vermieter unter Angabe der für die einzelnen Tätigkeiten erforderlichen Zeiteile den umlagefähigen Hausmeister-Anteil konkret darlegen.

### Kündigung und Anfechtung wegen mangelnder Zuverlässigkeit des Vermieters:

Erhält der Mieter nach Abschluss des Mietvertrages Kenntnis von Tatsachen, die auf mangelnde Zuverlässigkeit, Vertrauenswürdigkeit und Zahlungsfähigkeit des Vermieters schließen lassen, kann der Mieter das Mietverhältnis nicht nur fristlos kündigen, sondern auch wegen Irrtums anfechten, so dass das Mietverhältnis als von Anfang an „nichtig“ gilt. Hier hatte der Mieter kurz nach seinem Einzug erfahren, dass das Finanzamt wegen Steuerschulden in Höhe von 178.823 Euro die Miete gepfändet hat. Der Vermieter weigerte sich außerdem, nachzuweisen, dass er die Mietkaution getrennt von seinem Vermögen angelegt hat. Und es stellte sich heraus, dass der Vermieter wegen Vermögensdelikten vorbestraft war. Nach Ansicht des Landgerichts Konstanz (C 61 S 58/15) folgt daraus ein Anfechtungsrecht des Mieters. Dessen Erwartungen bei Vertragsabschluss, dass es sich bei dem Vermieter um einen zuverlässigen, vertrauenswürdigen und zahlungsfähigen Vermieter handelt, waren enttäuscht worden und hatten sich im Nachhinein als falsch erwiesen.

## Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau wächst weiter:** Seit 2011 steigen die Wohnungsneubauzahlen kontinuierlich an. 2016 wurden insgesamt 277.691 neue Wohnungen fertiggestellt, das sind 12,1 % mehr als im Jahr 2015. Auf der anderen Seite bleiben die Fertigstellungszahlen weit unter dem tatsächlichen Bedarf von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zurück. In Mehrfamilienhäusern wurden 2016 insgesamt 115.150 neue Wohnungen gebaut, 9,6 % mehr als im Vorjahr. Ein Großteil dieser Fertigstellungen entfiel aber auf neue, teure Eigentumswohnungen (61.910). Klassische Mietwohnungen wurden 53.240 neu gebaut, gegenüber 46.133 im Jahr 2015. Das ist ein Anstieg von 15,4 %.
- **Strompreise:** Noch nie mussten Verbraucher in der Grundversorgung so viel für Strom bezahlen. Im Mai 2017 kosten 5.000 kWh im bundesweiten Durchschnitt 1.524 Euro. Das sind rund 52 % mehr als noch vor 10 Jahren. Im gleichen Zeitraum haben die Alternativenanbieter ihre Preise um durchschnittlich 35 % angehoben. Dennoch ist das Sparpotenzial durch einen Wechsel nach Informationen von Check24 groß. Aktuell zahlen danach Kunden der Alternativversorger für 5.000 kWh Strom 1.260 Euro, durchschnittlich 264 Euro weniger als in der Grundversorgung.
- **Vonovia legt ersten Quartalsbericht für 2017 vor:** Nur 14 Tage nach der Hauptversammlung legte Vonovia, Deutschlands größter Vermieter jetzt die Quartalszahlen für das erste Vierteljahr 2017 vor. Vonovia-Chef Rolf Buch ist zufrieden: Der Konzernüberschuss erhöht sich um 65 % auf 130,7 Millionen Euro. Die Mieteinnahmen betragen im I. Quartal 2017 insgesamt 417,2 Millionen Euro. Die Mieten erhöhten sich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 3,4 %.

## Mieter-Tipp

### Untermiete

Die Untervermietung der gesamten Wohnung bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine solche Erlaubnis. Will der Mieter aber lediglich einen Teil seiner Wohnung untervermieten, hat er regelmäßig einen Anspruch auf Erlaubnis, wenn bei ihm nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung entstanden ist. Das können persönliche oder finanzielle Gründe sein. Eltern oder Kinder darf der Mieter in der Wohnung aufnehmen, ohne den Vermieter vorher um Erlaubnis zu fragen.



**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...](#)