

## Neues aus der Rechtsprechung

**Exzessives Rauchen löst Schadensersatzansprüche aus:** Rauchen in der Mietwohnung ist erlaubt und vom so genannten vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Ein Mieter, der in seiner Wohnung raucht, verhält sich danach grundsätzlich nicht vertragswidrig – auch dann nicht, wenn er hierdurch während der Mietzeit Ablagerungen verursacht. Anders aber, wenn durch exzessives Rauchen Verschlechterungen in der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch normale Schönheitsreparaturen (Anstreichen, Tapezieren, Lackieren) beseitigen lassen, sondern zusätzliche Instandsetzungsarbeiten erfordern. In diesen Fällen hat der Vermieter einen Schadensersatzanspruch, entschied das Landgericht Hannover (12 S 9/13), hier in Höhe von 3.439,16 Euro. Entscheidend war, so die Richter, dass durch ein Überstreichen bzw. auch Neutapezieren keine Wiederherstellung der Wohnung möglich war. Von der Versottung mit Nikotin waren Wände und Decke, der dahinterliegende Putz und entsprechenden Lacke betroffen.

**4.000 Euro Geldbuße wegen Zweckentfremdung:** Das Amtsgericht München (1112 OWI 238 JS 177226/16) hat einen 45-jährigen Zahnarzt zur Zahlung einer Geldbuße von 4.000 Euro wegen vorsätzlicher Zweckentfremdung verurteilt, weil er seine Wohnung als Ferienwohnung vermietet hatte. Der Verurteilte hatte eine 3-Zimmer-Wohnung an der Luxus-Shoppingmeile Maximilianstraße für 3.000 Euro im Monat gemietet, war aber nie selbst eingezogen. Stattdessen stellte er sie über Jahre hinweg Touristen, häufig arabischen Gästen, Patienten und wohl auch Verwandten zur Verfügung. In München gilt aber – wie auch in vielen anderen Großstädten – eine so genannte Zweckentfremdungsverordnung. Danach darf Wohnraum nicht ohne ausdrückliche Genehmigung der Behörde als Ferienwohnung vermietet werden. Für eine Wohnung in Münchener Bestlage kassieren Anbieter ohne weiteres 300 bis 400 Euro pro Nacht.

## Aktuelle Infos

- **Haus & Grund zieht Klage gegen Mietpreisbremse zurück:** Der schleswig-holsteinische Landesverband Haus & Grund hatte vor dem Verwaltungsgericht Schleswig gegen die Mietpreisbremse geklagt. Der Eigentümerverband hatte die Miete für eine ihm gehörende Wohnung bei der Neuvermietung von 275 Euro auf 360 Euro erhöht. Gemäß der Mietpreisbremse hätte die Miete aber nur 10 % über dem Mietspiegel liegen, max. 335,90 Euro betragen dürfen. Das Verwaltungsgericht Schleswig machte deutlich, dass es die Klage von Haus & Grund für unzulässig erachtet. Der Streit um die Mietpreisbremse sei „Privatsache“ zwischen Mieter und Vermieter, ggf. könne der Vermieter Haus & Grund vor dem Amtsgericht eine höhere Miete einklagen. Verwaltungsgerichte seien hierfür aber nicht zuständig. Daraufhin zog der Eigentümerverband seine Klage in der vorigen Woche zurück. Es bleibt dabei: Die Mietpreisbremse ist zulässig.
- **Migranten wohnen schlechter und teurer:** Nach einer Auswertung des Statistischen Bundesamtes wohnen Migranten seltener im Eigentum (34,5 %) als Menschen ohne ausländische Wurzeln (54,8%). Sie leben häufiger in Gebäuden mit mehr als 12 Wohnungen (6 gegenüber 3 %), sie haben weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung (32,8 gegenüber 47,7 qm) und sie bezahlen eine höhere Bruttokaltmiete pro Quadratmeter (7,26 gegenüber 6,69 Euro). Gründe für die Unterschiede sind nach Einschätzung der Statistiker vor allem, dass Migranten öfter in Großstädten wohnen, wo Wohnraum teurer ist und sie häufiger größere Familien haben.
- **340.000 Baugenehmigungen bis November:** In Deutschland sind von Januar bis November 2016 340.000 neue Wohnungen genehmigt worden. Das waren 23 % mehr als im Vorjahreszeitraum und der höchste Stand in den ersten elf Monaten eines Jahres seit 1999. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen mit einem Plus von 125,4 % prozentual am stärksten gestiegen. Hierzu zählen u.a. auch Flüchtlingsunterkünfte. Ohne die Wohnheime hätte das Plus bei den Genehmigungszahlen 16,2 % betragen. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 27,4 %.

## Mieter-Tipp

### Warmwasser

40 bis 50 Grad Celsius beträgt die Mindesttemperatur für Warmwasser. Dauert es fünf Minuten lang, bis die Temperatur erreicht wird, kann die Miete um 10 % gemindert werden. 36,5 Grad Celsius warmes Wasser ist nur zum Putzen geeignet, liegt unter der durchschnittlichen Körpertemperatur und ist ungeeignet, um beim Duschen und Baden ein angenehmes Gefühl zu gewährleisten (AG Schöneberg 102 C 55/94).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision**  
88 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



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