

### Neues aus der Rechtsprechung

#### Vermieter muss bei Schönheitsreparaturen Farbwünsche des Mieters respektieren:

Ist der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses zu Schönheitsreparaturen in der Mieterwohnung verpflichtet, darf er die Wohnung nicht nach seinen eigenen Vorstellungen renovieren, sondern er ist verpflichtet, die Farbwünsche des Mieters zu respektieren (LG Berlin, 67 S 416/16). Die gesetzliche Regelung, dass der Vermieter die Mieterwohnung renovieren muss, greift immer dann, wenn der Mietvertrag keine andere Regelung zu Schönheitsreparaturen getroffen wurde oder diese Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam ist, so dass das Gesetz gilt. So auch hier. Allerdings wollte der Vermieter die Wohnung in einer „eigenwilligen Farbgebung“ renovieren. Der Mieter lehnt diese Art der Renovierung ab und das LG Berlin gab ihm recht. Der Mieter habe das Recht, während der Mietzeit die Wohnung nach seinen geschmacklichen Vorstellungen zu dekorieren. Das betreffe insbesondere auch die farbliche Gestaltung der Wohnräume. Deshalb sei der Vermieter nicht berechtigt, Schönheitsreparaturen in eigenwilliger Farbgebung auszuführen, sondern er hat den Farbgebungswünschen des Mieters solange nachzukommen, wie für ihn hierdurch keine Mehrkosten oder eine sonstige Beeinträchtigung berechtigter Vermieterinteressen entstehen. Hier musste der Vermieter die Wände und Decken in weißer Farbe streichen.

#### Anbau eines Fahrstuhls ist keine Modernisierung, wenn Gebrauchswert der Wohnung nicht erhöht wird:

Der Anbau eines neuen Fahrstuhls ist nur dann eine Modernisierung und rechtfertigt eine entsprechende Mieterhöhung, wenn durch die Baumaßnahme der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird. Wenn der neu angebaute Außenaufzug aber weder einen Haltepunkt im Keller, noch einen Haltepunkt im 1. OG hat, in dem der Mieter wohnt, kann von einer Erhöhung des Gebrauchswertes keine Rede sein (LG Berlin, 67 S 81/17). Ein Gebrauchsvorteil für eine Wohnung liege nur dann vor, wenn sie aufgrund des Einbaus eines Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen sei. Dies sei hier aber nicht der Fall. Ein barrierefreier, ebenerdiger Zugang für gehbehinderte Personen oder Mieter mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen war weder zuvor gegeben, noch nach der Modernisierung. Denn statt der bisher zu überwindenden Treppenstufen aufwärts müssen nunmehr die Treppenstufen abwärts vom Haltepunkt des Fahrstuhls zwischen den 1. und 2. OG überwunden werden, was einen ebensolchen Nachteil darstellt.

### Aktuelle Infos

- **Beim Wohnungsneubau nur im europäischen Mittelfeld:** 2016 wurden 278.000 neue Wohnungen in Deutschland gebaut. Nach einer Untersuchung von LDS Research weist Deutschland damit eine Fertigstellungsquote von 3,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner auf. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland damit als wirtschaftsstärkste Volkswirtschaft Europas im europäischen Mittelfeld. Die Wohnungsbauintensität lag 2016 in Polen und Belgien fast um ein Drittel, in Frankreich und Schweden um fast zwei Drittel und in der Schweiz und Norwegen um das Doppelte höher als hierzulande. In Schweden liegt die Fertigstellungsquote pro 1.000 Einwohner bei 6,5, in der Schweiz bei 6,4, in Norwegen bei 6,3. Deutlich weniger als zwei Wohnungen pro 1.000 Einwohner wurden nur in den von der Finanz- und Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern Italien und Spanien fertiggestellt. Das Schlusslicht bildet Portugal mit einer Quote von 0,6.
- **Handel mit größeren Wohnungsbeständen rückläufig:** Die große Nachfrage bei Grundinvestments trifft auf ein geringes Angebot. In der ersten Jahreshälfte kam es laut einer Auswertung des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumordnung zu 13 Verkäufen, bei denen 26.600 Wohnungen gehandelt wurden. Bestände mit mehr als 10.000 Wohnungen wurden überhaupt nicht gehandelt.
- **Großstädte wachsen:** Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Mio. Einwohner (plus 4,9 %) gewachsen. Allein in den 7 größten Städten stieg die Einwohnerzahl um mehr als 600.000 neue Einwohner (plus 6,6 %). Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums bleibt deshalb noch lange Zeit ganz zentrale Aufgabe, so das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

### Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017 (9)

#### Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir fortlaufend informieren:

Der Kündigungsschutz muss verbessert, die Kündigungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Klarzustellen ist z.B. dass Eigenbedarf eine dauerhafte Nutzung der gekündigten Wohnung zu Wohnzwecken voraussetzt. Der Kreis der Personen, derentwegen Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, ist einzuschränken und Vermieter müssen frei stehende Wohnungen im Haus bzw. ihnen gehörende frei stehende Wohnungen vorrangig für ihren Eigenbedarf nutzen oder sie Mietern als Ersatz anbieten. Die Rechtsfolgen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sind anzugleichen. Das bedeutet, Mieter müssen durch Nachzahlung der offen stehenden Mieten auf die ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist gegenstandslos machen können.



**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...](#)