

## Neues aus der Rechtsprechung

**Schäden und Mängel:** Selbst wenn sich der Mieter laut Mietvertrag wirksam zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet hat, Risse an der Wohnzimmerdecke muss er nicht beseitigen. Größere Substanzschäden der Dekoration sind auch bei einer vertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturlast immer vom Vermieter zu beseitigen, entschied das Landgericht Berlin (67 S 20/17). Außerdem stellte das Gericht klar, dass die mangelnde Kooperation des Mieters bei der Beseitigung von Bagatellmängeln weder die fristlose noch die ordentliche Kündigung des Vermieters rechtfertigt. Das gelte zumindest bei einem langjährigen – hier fast 20 Jahre andauernden – beanstandungsfrei geführten Mietverhältnis. Bei einer Prüfung und Abwägung aller Umstände komme der Pflichtverletzung (mangelnde Kooperation) nicht das für eine Kündigung erforderliche Gewicht zu.

**Mieter erhält Maklerprovision zurück:** Obwohl der wohnungssuchende Mieter einen Maklervertrag mit Provisionsvereinbarung unterschrieben hatte, der Makler eine Wohnung vermittelt und es zum Abschluss eines Mietvertrages kam, hat der Makler keinen Anspruch auf die vereinbarte Provision in Höhe von 1.500 Euro. Der Mieter, der die Maklercourtage in zwei Raten schon gezahlt hatte, forderte sein Geld zurück – mit Erfolg. Das Amtsgericht Freiburg (5 C 1869/16) erklärte, der Maklervertrag verstoße gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz. Danach dürfe ein Makler vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nur dann eine Provision fordern, wenn er ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. Im Klartext: Nur wenn der Makler erst nach der Auftragserteilung mit der Wohnungssuche für den Mieter beginnt, kann er von ihm eine Provision fordern, nicht aber, wenn er schon längst den Auftrag des Vermieters „in der Tasche“ hatte, für die Wohnung einen Mieter zu suchen.

## Aktuelle Infos

- **Wohnungsleerstände rückläufig:** Nach einer Einschätzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht die Anzahl leerstehender Wohnung in Deutschland seit 2015 erstmals wieder zurück. Danach standen 2015 bundesweit 4,5 % aller Wohnungen leer, das entspricht 1,8 Millionen Wohnungen. Im Jahr zuvor blieben noch 5 % und damit 2 Millionen Wohnungen ungenutzt. Kaum noch leerstehende Wohnungen gibt es in den Großstädten. In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München liegt die Leerstandsquote inzwischen unter 1 %. Auch in anderen wachsenden Großstädten gibt es kaum noch leerstehende Wohnungen. Im Durchschnitt der kreisfreien Großstädte sank die Leerstandsquote jetzt auf 2 %. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist jedoch eine Leerstands- oder Fluktuationsreserve von 3 % sinnvoll und empfehlenswert. Hier sind sich alle Fachleute einig.
- **43 Millionen Privathaushalte im Jahr 2035:** Die Zahl der Privathaushalte wird nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2035 weiter steigen. 2015 gab es in Deutschland 40,8 Millionen Haushalte. Bis 2035 steigt die Zahl nach einer Prognose der Statistiker auf 43,2 Millionen. Einer der Gründe hierfür ist der Trend zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten. Sie sind für einen Anstieg der Haushaltszahlen in einer Größenordnung von 1,6 Millionen verantwortlich.
- **Armutsbericht 2017:** Der Paritätische Gesamtverband hat seinen jährlichen Armutsbericht veröffentlicht. Danach wächst die Ungleichheit in Deutschland, Reichtum und Armut nehmen zu. Die Armutsquote erreicht 15,7 %. Das bedeutet, 12,9 Millionen Menschen leben unter der Einkommensarmutsgrenze. Besonders traurig: 335.000 Menschen in Deutschland haben keine Wohnung. Befürchtet wird, dass sich diese Zahl bis zum Jahr 2018 auf 536.000 erhöhen könnte.

## Mieter-Tipp

### Kündigungsfristen für Mieter

Wer als Mieter die Wohnung kündigen will, muss in der Regel die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Aber: Zu Gunsten des Mieters darf im Mietvertrag von dieser gesetzlichen Kündigungsfrist abgewichen werden. Das bedeutet, ist im Mietvertrag vereinbart, dass für Mieter z.B. eine Kündigungsfrist von einem Monat oder nur 14 Tagen gelten soll, ist das wirksam. Das alles gilt aber nur für „normale“, unbefristete Mietverträge. Bei qualifizierten oder „echten“ Zeitmietverträgen mit Begründung kann während der Laufzeit des Vertrages gar nicht gekündigt werden. Das Gleiche gilt, wenn im Mietvertrag ein Kündigungsverzicht oder Kündigungsausschluss vereinbart wurde. Der darf aber höchstens vier Jahre gelten.



**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...](#)