

Neues aus der Rechtsprechung

Notdienstpauschale ist keine Betriebskostenposition: Eine Notdienstpauschale ist eine klassische Verwaltungskosten-Position und kann deshalb nicht als Betriebskosten über die jährliche Betriebskostenabrechnung auf den Mieter abgewälzt werden (AG Charlottenburg 215 C 311/17). Die Notdienstpauschale umfasst Kosten, die dafür anfallen, dass auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten bei Schadensfällen, Havarien oder ähnlichen Notfällen eine Person erreichbar ist. Diese Kosten entstehen nicht aus dem Eigentum am Grundstück an sich und sie betreffen auch nicht den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Grundstück, Gebäude oder Anlagen. Es geht nicht um Gebrauchskosten, sondern es handelt sich um Bereitschaftskosten und damit um klassische Verwaltungskosten, die generell nicht umlagefähig sind. Daran ändert sich auch nicht, wenn der Hauswart für den Notdienst verantwortlich ist. In diesem Fall müssen aus den Hauswartkosten entsprechende Verwaltungskosten herausgerechnet werden.

Kleinreparaturklausel mit 120 Euro Obergrenze ist wirksam: Die Kleinreparaturklausel im Mietvertrag umfasst auch die Reparatur eines sich in der Mieterwohnung befindlichen Kaltwasser-Absperrhahns. Der Höchstbetrag der einzelnen Reparatur ist mit 120 Euro nicht unangemessen (AG Schöneberg 106 C 46/17).

Zahlung von Gartenpflegekosten setzt nicht Gartennutzung voraus: Gartenpflegekosten sind umlegbare Betriebskosten. Nicht erforderlich ist es, dass der Mieter die Gartenfläche uneingeschränkt nutzen darf. Entscheidend ist allein, dass er gleichberechtigt mit anderen Bewohnern die Fläche in vertragsgemäßem Umfang nutzen darf. Dazu reicht es aus, wenn er, wie alle anderen Mitmieter, die Gartenfläche betrachten kann und die dortigen Tiere - insbesondere die Vögel - beobachten kann (AG Schöneberg 106 C 46/17).

Aktuelle Infos

- **Vonovia - Millionen-Gewinne durch Modernisierungen:** Deutschlands mit Abstand größtes Wohnungsunternehmen hat 2017 ausgezeichnet verdient. Die Mieteinnahmen stiegen um 4,2 %, nicht zuletzt aufgrund hoher Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen. 43.000 Wohnungen wurden modernisiert. Auf der Aktionärsversammlung am 9. Mai soll jetzt eine Dividendenausschüttung von 675 Millionen Euro beschlossen werden. Die Kehrseite dieser Vonovia-Erfolgszahlen sind Mieterhöhungen bis zu 80 % und angekündigte Mietsteigerungen bis zu 4,80 Euro/qm. Die mit den Modernisierungen verbundenen Wohnwertverbesserungen oder Heizkostensparnisse fallen demgegenüber kaum ins Gewicht. Auf einer Pressekonferenz in Berlin forderte Mieterbund-Geschäftsführer Ulrich Ropertz den Gesetzgeber auf, die Mieterhöhungsspielräume aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen drastisch einzuschränken, bestehende Schlupflöcher zu schließen und eindeutig zu definieren, wann Härtegründe auf Mieterseite greifen und Mieterhöhungen ausschließen.
- **Grundsteuer - Eckpunkte für Reform bis zum Sommer?:** Die Finanzminister aus Bund und Ländern berieten, wie die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Grundsteuerreform umgesetzt werden könnte. Diskutiert wurden offensichtlich drei Modelle: das u.a. vom Deutschen Mieterbund favorisierte Bodenwertmodell, das im Kreis der Finanzminister aber keine Fürsprecher findet, ein Kostenwertmodell und ein von Bayern und Hamburg favorisiertes Modell, bei dem zur Berechnung die Grundstücks- und ggf. Wohnfläche herangezogen werden soll. Der Deutsche Mieterbund fordert, dass die Grundsteuer aus der Betriebskostenverordnung gestrichen wird und damit nicht länger auf Mieter umgelegt werden kann.
- **Justizministerin Katarina Barley will Mietpreisbremse schärfen:** „Die Mietpreisbremse steht im Koalitionsvertrag, den die Union ebenfalls unterschrieben hat“, sagte Barley dem Redaktionsnetzwerk Deutschland. „Das waren harte Verhandlungen, doch jetzt ist es unser gemeinsames Vorhaben. Deswegen wird sie auch umgesetzt. Dazu gehört auch, dass ein Mieter erfahren muss, wie hoch die Vormiete in seiner Wohnung gewesen ist. Denn nur wer weiß, dass er abgezockt wird, kann sich auch dagegen wehren und auf die Einhaltung der Mietpreisbremse pochen.“

Mieter-Tipp

Tauben füttern verboten

Weil die Mieterin immer wieder auf ihrem Balkon neben den 8 in einer Voliere gehaltenen Brieftauben auch noch bis zu 80 Stadtauben fütterte, mahnte sie der Vermieter zuerst ab, kündigte ihr dann und jetzt gab es das Räumungsurteil beim Amtsgericht Bonn (204 C 204/17). Das Füttern von Stadtauben sei sozial nicht mehr adäquat und für die Nachbarschaft unzumutbar. Von diesen Tieren gingen Verschmutzungs- und Gesundheitsgefahren aus. Durch das Füttern der wild lebenden Tauben wurden offensichtlich auch vermehrt Ratten angezogen.



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 2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)