

## Neues aus der Rechtsprechung

### Austausch eines alten, störanfälligen Heizkessels ist keine Modernisierung:

Wird der bisherige Heizkessel durch eine neue Heizungsanlage mit Brennwerttechnik ausgetauscht und können hierdurch bis zu 23 % Energie eingespart werden, kann dies eine Modernisierungsmaßnahme sein, die eine Mieterhöhung rechtfertigt. Anders aber, wenn die bisherige Heizungsanlage sehr alt und störungsanfällig war und sowohl zu Beginn als auch während der Heizperiode immer wieder ausgefallen ist. Hier stellt der Austausch im Zweifel eine fällige Instandsetzungsmaßnahme dar. Dabei spielt es keine Rolle, ob zum Zeitpunkt des Heizungsaustauschs die alte Heizung funktionsfähig war. Für die Fälligkeit der Instandsetzung einer Anlage der Haustechnik kommt es nicht auf die punktuelle Funktionsfähigkeit an, sondern perspektivisch gesehen auf deren gesichertes Funktionieren (LG Berlin 64 S 63/17).

### Unwirksame Mieterhöhung nach Modernisierung, wenn Angaben zu Erhaltungsmaßnahmen fehlen:

Eine Erneuerung der Fenster kann eine Modernisierungsmaßnahme zur Einsparung von Endenergie sein und eine Mieterhöhung rechtfertigen. In seiner Mieterhöhungserklärung muss der Vermieter dann Tatsachen darlegen, anhand derer der Mieter überschlägig beurteilen kann, ob der Einbau der Fenster eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Fehlt eine entsprechende Beschreibung der Modernisierungsmaßnahme, ist die Mieterhöhung unwirksam. Das gilt auch, wenn in der Mieterhöhungserklärung keine hinreichenden Erläuterungen gemacht werden, ob und in welcher Höhe ein Betrag für Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen von den Modernisierungskosten abgezogen wurde. Anders nur, wenn eindeutig feststeht, dass kein Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der alten Fenster vorlag (LG Berlin 18 S 361/16).

## Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Das Landgericht Hamburg (333 S 28/17) hat die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung für unwirksam erklärt. Sie sei nicht ausreichend begründet worden. Ähnlich wie vorher schon in Bayern und Hessen, greifen die Richter nicht die bundesweite Mietpreisbremsen-Regelung an, sondern deren Umsetzung durch die Länder. Hamburg will jetzt reagieren und in den nächsten vier Wochen die Mietpreisbegrenzungsverordnung neu erlassen und begründen.
- **Knapp 2000 Sozialwohnungen mehr als im Vorjahr:** 2017 wurden 26.321 Sozialmietwohnungen neu gebaut, 2016 waren es noch 24.550. Rechnet man noch Eigentumsmaßnahmen und Modernisierungen hinzu, wurden 2017 insgesamt 57.000 Wohnungen gefördert. Bund und Länder haben hierfür zusammen 3 Milliarden Euro aufgewendet.
- **Techem verkauft:** Die Ablese- und Wärmemessdienstfirma Techem wird für 4,6 Milliarden Euro verkauft. Käufer ist ein Konsortium, bestehend aus kanadischen und Schweizer Pensionsfonds bzw. Investoren. Der bisherige australische Eigentümer Macquarie hatte Techem 2007 für 1,9 Milliarden Euro einschließlich Schulden erworben. Das Konkurrenzunternehmen Ista wurde im vergangenen Jahr bereits für 5,6 Milliarden Euro verkauft. Techem und Ista beherrschen zusammen etwa 50 bis 60 % des deutschen Marktes.

## Mieter-Tipp

### Fußball-WM (Teil 3)

Rund um die Fußballwelt-Meisterschaft 2018 hat der Deutsche Mieterbund (DMB) jetzt die wichtigsten Spielregeln für Vermieter, Mieter und Nachbarn zusammengestellt:

In der Wohnung, auf dem Balkon oder der Terrasse sowie im Garten darf gefeiert werden. Hier können die WM-Spiele im Fernsehen verfolgt werden, auch zusammen mit Freunden, Nachbarn und Verwandten. Aber auch während der Weltmeisterschaft und einer Fußballübertragung muss auf die Nachbarn Rücksicht genommen werden. Lachen, Schreien, Musik oder der Original-Fernsehkommentar werden im Freien viel stärker wahrgenommen als in der Wohnung bei geschlossenen Türen und Fenstern. Ab 22.00 Uhr gilt Nachtruhe, auch im Sommer, auch während der Fußballweltmeisterschaft. Bei Anstoßzeiten von spätestens 20.00 Uhr dürften die meisten Übertragungen um 22.00 Uhr aber auch zu Ende sein. Soll die Fußball-Party danach weitergehen, dann am besten in der Wohnung, in Lokalen oder beim Public-Viewing.



**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  
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung  
**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**  
**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)