

Neues aus der Rechtsprechung

Vermieterpost Silvester 17.34 Uhr - Frist gewahrt

Nach dem Gesetz muss der Mieter spätestens ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode die Heiz- und Betriebskostenabrechnung erhalten haben. Nach einer jetzt veröffentlichten Entscheidung des Landgerichts Hamburg (316 S 77/16) reicht es aus, wenn der Vermieter, Verwalter oder Hausmeister die Abrechnung an Silvester, am 31.12.2015, um 17.34 Uhr in den Briefkasten des Mieters wirft. Die Frist ist gewahrt, die Abrechnung ist rechtzeitig zugegangen. Die Hamburger Richter argumentierten, dass an Werktagen und Sonnabenden mit Postzustellungen zwischen 8 und 18 Uhr gerechnet werden müsse. Silvester sei kein gesetzlicher Feiertag, es würden hier grundsätzlich keine anderen Regeln gelten. Ob die Abrechnung per Post oder durch einen anderen Zusteller käme oder von einer privaten Person in den Briefkasten geworfen würde, spiele keine Rolle. Hätte es den Mieter interessiert, ob er noch an Silvester seine Abrechnung erhalten hat, hätte er bis 18 Uhr in seinen Briefkasten schauen können.

Herstellung von Porno-Clips in der Wohnung rechtfertigt keine Kündigung

Die Herstellung pornografischer Videoclips in der Wohnung und auf einem von außen nicht einsehbaren, zur Wohnung gehörenden Balkon sowie die Vermarktung der Videoclips aus der Wohnung heraus, rechtfertigen weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung. Das gilt zumindest solange, wie die Aktivitäten keine Außenwirkungen entfalten, das heißt, die Wohnung oder die Immobilie nicht identifizierbar ist, die Nachbarn oder Dritte die Dreharbeiten nicht wahrnehmen können und es keine übermäßigen Lärmstörungen gibt (AG Lüdinghausen 4 C 76/18).

Aktuelle Infos

- **Wohnungsbaugenehmigungen:** Zwischen Januar und November 2018 sind die Wohnungsbaugenehmigungszahlen in Deutschland um nur 1,3 % angestiegen. Insgesamt ist der Neubau von 274.585 Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern genehmigt worden. Im Mehrfamilienhausbereich wurden 162.023 Wohnungen genehmigt, 4,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Davon entfielen allerdings 76.721 Einheiten auf Eigentumswohnungen. Klassische Mietwohnungen wurden nur 85.302 genehmigt. Damit hinkt der Wohnungsbau, insbesondere der Neubau von Mietwohnungen, deutlich hinter den Erwartungen und Zielsetzungen hinterher.
- **Graue Wohnungsnot:** Wissenschaftler warnen vor einer „grauen Wohnungsnot“. In einer Studie warnt das Pestel-Institut vor einem massiven Alters-Wohnproblem. Ab 2035 werde Deutschland richtig alt und im Alter zunehmend ärmer. Im Jahr 2035 würden rund 24 Millionen Menschen zur Altersgruppe 65+ gehören, altersgerechte Wohnungen, das heißt barrierearme Wohnungen, seien aber Mangelware. Hinzu komme, dass kommende Rentnergenerationen deutlich weniger Geld zur Verfügung haben werden. Der Anteil älterer Menschen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sein werden, würde von derzeit 3 % auf 25 % bis 35 % ansteigen. Viele dieser älteren Mieter würden sich dann ihre bisherige Wohnung nicht mehr leisten können.
- **Wohnfläche: Wie viele Quadratmeter können sich Mieter leisten?** Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) kann sich ein Mieter, wenn er 26 % seines Nettoeinkommens für die Wohnung bezahlt, im Durchschnitt 75,9 qm Wohnfläche leisten. In den Großstädten sieht es aber anders aus. In Berlin kann sich ein Mieter durchschnittlich nur 59 qm leisten, in Hamburg 55,5 qm, in München 41,1 qm, in Köln 59,8 qm und in Frankfurt am Main 56,1 qm. Es gibt aber auch Regionen, wo Mieter mehr als 100 qm Wohnfläche anmieten können: Salzgitter 109,3 qm und Pirmasens 108,2 qm.

Mieter-Tipp

Grob fehlerhafte Abrechnung

Eine grob fehlerhafte Heizkostenabrechnung, bei der weder die angesetzten Heizkosten selbst noch der auf den Mieter entfallende Heizkostenanteil nachvollziehbar und substantiiert vom Vermieter dargestellt wurde, ist unwirksam. Der Vermieter hat keinerlei Nachzahlungsansprüche. Er kann auch nicht argumentieren, der Mieter könne von der vorgelegten Abrechnung 15 % abziehen. Diese Rechtsfolge sieht die Heizkostenverordnung für Fälle vor, in denen der Vermieter die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abrechnet. Aber: Von nicht nachvollziehbaren und prüffähigen Kosten kann niemand einen Abschlag vornehmen (LG Neubrandenburg 1 S 41/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



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