

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mietpreisbremse in Hessen war nichtig

Die hessische Mietenbegrenzungsverordnung mit der die Mietpreisbremse in 16 Städten in Hessen umgesetzt werden sollte war nichtig. Das entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 130/18). Die Landesverordnung war entgegen der bundesgesetzlichen Vorgabe nicht ordnungsgemäß begründet bzw. die Begründung war nicht veröffentlicht worden. Das bedeutet, dass es zwischen November 2015 und Juni 2019 in Hessen keine Mietpreisbremse gab. Die hessische Landesregierung hat ihren Fehler jetzt korrigiert und eine neue hessische Mietenbegrenzungsverordnung mit der notwendigen Begründung erlassen und veröffentlicht. Sie ist am 28. Juni 2019 in Kraft getreten und gilt seitdem für 31 Gemeinden. Ähnliche Probleme wie in Hessen gab oder gibt es auch in anderen Bundesländern. In Bayern hat die Landesregierung zwischenzeitlich ebenfalls eine neue Verordnung erlassen, sie gilt hier seit dem 7. August 2019. In Brandenburg wurde eine Verordnung schon Ende März 2019 und in Hamburg schon Mitte 2018 erlassen. Handlungsbedarf besteht aber wohl auch in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Auch hier haben einzelne Zivilgerichte die Landesverordnungen für unwirksam erklärt.

Der Bundesgesetzgeber hat 2015 die Mietpreisbremse eingeführt, wonach bei der Wiedervermietung einer Wohnung der Vermieter im Regelfall höchstens eine Miete fordern darf, die 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Mietpreisbremse gilt aber nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Die wiederum müssen von den Ländern mit einer Rechtsverordnung festgelegt werden. Und hier hat der Bundesgesetzgeber eine ungewöhnliche und komplizierte Regelung vorgegeben. Die Landesverordnungen müssen begründet werden und aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Außerdem muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung ergreifen wird, um für Abhilfe zu sorgen. Damit dies alles überprüft werden kann, muss die Begründung auch veröffentlicht werden.

## Aktuelle Infos

- **Bevölkerungszahl steigt:** Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lebten Ende 2018 83 Mio. Menschen in Deutschland. Das waren 227.000 Personen mehr als 2017. Schon 2017 war die Einwohnerzahl um 271.000 Personen gestiegen, 2016 sogar um 346.000. Grund für die steigende Bevölkerungszahl ist der sogenannte Wanderungsüberschuss. So wanderten 2018 insgesamt 386.000 Personen mehr zu, als aus Deutschland abwanderten. Damit wird auch das nach wie vor bestehende Geburtendefizit ausgeglichen. 2018 überstieg die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten um 167.000.
- **Grundsteuer:** Bündnis 90 / Die Grünen wollen der geplanten Grundsteuerreform nur zustimmen, wenn künftig die Grundsteuer nicht mehr als Betriebskostenposition auf die Mieter umgelegt werden darf. Auch Die Linke fordert, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen. Diese Forderung des Deutschen Mieterbundes können Sie unterstützen durch Ihre Unterschrift auf den Listen, die bei den örtlichen Mietervereinen ausliegen oder online, unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).
- **Sonderabschreibung im Mietwohnungsneubau:** der Bundesrat hat der geplanten Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau zugestimmt. Um den Bau bezahlbarer Mietwohnungen anzukurbeln, hatte die Bundesregierung ein Gesetzesentwurf vorgelegt, den der Bundestag bereits beschlossen hat. Danach können Investoren künftig neben der bisherigen linearen Abschreibung von 2 % im Jahr zusätzlich befristet für 4 Jahre jährlich 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten abschreiben. Insgesamt also 28 % in den ersten vier Jahren. Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten höchstens 3.000,00 € pro qm Wohnfläche betragen. Eine Mietobergrenze für diesen steuerlich geförderten Wohnungsbau ist aber nicht vorgesehen.

## Mieter-Tipp

### Rauchmelder-Fehlalarm

Muss die Feuerwehr im Rahmen ihres Einsatzes wegen des Fehlalarms eines Rauchmelders Fenster oder Türen aufbrechen, muss letztlich der Vermieter für die notwendigen Reparaturen zahlen. Er ist in aller Regel für die Rauchmelder und ihre Wartung verantwortlich und damit auch für Schäden, die aufgrund eines Fehlalarms des Rauchmelders entstehen. Anders, wenn der Mieter für den Fehlalarm verantwortlich ist, er den Alarm fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat. Zum Beispiel dann, wenn der Alarm ausgelöst wurde durch erhitztes Fett im Kochtopf, Zigarettenqualm oder übermäßige Rauch- und Dunstentwicklung beim Kochen.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



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



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