

## Neues aus der Rechtsprechung

**Sittenwidrige Mieterhöhung nach Modernisierung:** Die Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung ist wegen Sittenwidrigkeit unwirksam, weil der Vermieter beabsichtigt hat, seinen Mieter mit überhöhten Preisen zu übervorteilen, entschied das Landgericht Berlin (67 S 342/18). Die Berechnung der Gesamtkosten zielt darauf ab, dem Mieter Kosten aufzuerlegen, die in einem eklatanten Missverhältnis zur Leistung stünden. Dieser vorsätzliche Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot sei auf die personelle und unternehmerische Verflechtung der auf Seiten des Vermieters beteiligten Gesellschaften zurückzuführen. Entscheidend dafür, dass die Mieterhöhungserklärung insgesamt unwirksam ist, sei die enge Verflechtung zwischen den beteiligten Unternehmen, die auf ein bewusstes und gewolltes, auffälliges Missverhältnis bei den Abrechnungen zu Lasten der Mieter hinweist. Festgestellt wurden eklatante Abweichungen von den vom Sachverständigen angesetzten angemessenen Kosten zu den Positionen Elektroinstallation, Wärmedämmung und Fenster. Auszugehen sei von einem kollusiven Verhalten des Vermieters und seiner Firmen aus verwerflicher Gewinnung zum Zwecke der Gewinnmaximierung unter Ausnutzung der besonderen Situation des Mieters, der ein schützenswertes Interesse an der Erhaltung seiner Wohnung habe.

**Kosten für Ersatzunterkunft sind keine Modernisierungskosten:** Kosten, zum Beispiel für eine Ersatzunterkunft des Mieters, die im Zuge einer umfangreichen Modernisierungsbaumaßnahme anfallen können, dürfen nicht in die Modernisierungsmieterhöhung eingerechnet werden. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (67 S 342/18) sind Kosten für eine Ersatzunterkunft oder Kosten für Material und Packhelfer bzw. Bewachungskosten keine Kosten, die für die Wohnung aufgewendet worden sind. Diese Kosten seien nicht infolge, sondern lediglich anlässlich der Baumaßnahme angefallen, eine Umlage im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung käme damit nicht in Betracht.

## Aktuelle Infos

- **Hamburger Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mietrechts:** Das Land Hamburg hat den Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts im Bundesrat eingebracht. Danach soll die Mietpreisbremsen-Regelung bis zum 31.12.2025 verlängert und die Rügepflicht des Mieters als Voraussetzung für einen Rückzahlungsanspruch aufgehoben werden. Außerdem soll bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen die Kappungsgrenze von 15 Prozent in 3 Jahren abgesenkt werden. Künftig sollen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nur noch Mieterhöhungen von maximal 10 Prozent in 3 Jahren möglich sein. Außerdem sollen die Folgen der ordentlichen und fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs harmonisiert werden. Auch bei einer ordentlichen Kündigung (mit Kündigungsfrist) wegen Zahlungsverzugs soll eine Schonfristzahlung möglich sein. Der Mieter soll also durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten die Kündigung unwirksam machen können.
- **Steuervorteile für Mitarbeiterwohnen:** Die Bundesregierung hat Steuererleichterungen für Mieter beschlossen, die in einer Mitarbeiterwohnung wohnen. Bisher müssen sie einen geldwerten Vorteil versteuern, dessen Höhe davon abhängt, um wie viel Prozent die tatsächlich gezahlte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Nun soll dieser Vorteil nicht mehr versteuert werden, wenn die Miete der Mitarbeiterwohnung mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Mit dieser Regelung sollen Anreize für Firmen geschaffen werden, für Mitarbeiter Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- **Grundsteuer raus aus den Betriebskosten:** Rund 20.000 Unterstützer-Unterschriften konnte der Deutsche Mieterbund jetzt Bundesjustizministerin Christine Lambrecht überreichen. Die von Mieterbund und Mieterverein initiierte Kampagne zielt auf eine Mietrechtsänderung ab, die Position „Grundsteuer“ soll aus dem Katalog der Betriebskosten gestrichen werden. Die Unterschriftenaktion läuft noch bis Ende des Monats Oktober. Allein auf der Online-Petitions-Seite des Deutschen Mieterbundes ([www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)) haben bisher weit über 9.000 Mieterinnen und Mieter die Forderung des Mieterbundes gezeichnet.

## Mieter-Tipp

### Mietkosten für Rauchwarnmelder

Nach einer Entscheidung des Amtsgericht Leonberg (2 C 11/19), die der Mieterverein Stuttgart erstritten hat, handelt es sich bei den Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht um umlegbare Betriebskosten. Zur Anschaffung der Rauchwarnmelder sei der Eigentümer verpflichtet. Er könne die Mietkosten auch nicht als „sonstige Betriebskosten“ auf den Wohnungsmieter abwälzen. Anders als bei Geräten zur Verbrauchserfassung von Heizkosten, bei denen die Umlagefähigkeit der Mietkosten ausdrücklich im Gesetz geregelt ist, gibt es eine derartige Sonderregelung für Rauchwarnmelder nicht. Schon 2008 hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass ohne eine konkrete gesetzliche Regelung Mietkosten, zum Beispiel für Öltanks, nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Das Amtsgericht Leonberg erklärte außerdem, dass die Anmietung von Rauchwarnmeldern unter Umständen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen könne. Das Gericht verglich dabei die geringen Anschaffungskosten von nur 20 Euro mit den auf Dauer anfallenden Mietkosten von 10 Euro pro Jahr.



**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...](#)