

Neues aus der Rechtsprechung

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung: Der Mieter zahlte fünf Monate hintereinander die Miete um wenige Tage verspätet. Der Vermieter kündigte einmal fristlos und einmal mit der normalen Kündigungsfrist. Zu Unrecht, stellte das Landgericht Berlin (67 S 329/16) fest. Die Pflichtverletzung des Mieters sei nicht „hinreichend erheblich“. Die Erheblichkeit müsse im Rahmen einer umfassenden Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls geklärt werden. Zu berücksichtigen sei die lange, zwölfjährige, beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr und der Grad des Verschuldens auf Mieterseite. Gemessen daran fehle der Pflichtverletzung des Mieters, der nur einen kurzfristigen Zeitraum von wenigen Monaten unpünktlich zahlte und dann jeweils nur mit einer geringen zeitlichen Verzögerung, das erforderliche Gewicht für eine Kündigung.

Negative Folgen einer Modernisierungsmaßnahme: Der Einbau einer zentral geregelten Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist grundsätzlich eine energetische Modernisierung, da durch die zentral geregelte Lüftung und die Wärmerückgewinnung Energie und Primärenergie eingespart werden können, da das energetisch ungünstige Öffnen der Fenster entfällt. Wenn aber im Rahmen dieser Modernisierungsmaßnahme die Decken um etwa 20 cm abgehängt werden müssen und das Gepräge der Wohnung als Altbauwohnung negativ verändert wird, müsse der Mieter diese Modernisierungsmaßnahme nicht dulden, entschied das Landgericht Berlin zweimal kurz hintereinander (LG Berlin 67 S 217/15 und 67 S 193/15). Zehn Tage später erklärte das Landgericht Berlin (67 S 145/15) allerdings, der Mieter müsse sehr wohl diese Modernisierungsmaßnahme dulden, auch wenn hierdurch der Altbaucharakter der Wohnung verloren gehe. Der Mieter könne diesen Gesichtspunkt allenfalls als Härteeinwand gegen die Modernisierungsmaßnahme geltend machen. Hierfür gibt es eine Frist: Hat der Vermieter die Modernisierung ordnungsgemäß angekündigt, muss der Mieter seine Härtegründe bis zum Ende des nächsten Monats mitteilen. Dann müsste eine Interessensabwägung erfolgen, notfalls durch ein Gericht.

Aktuelle Infos

- **Keine Mehrheit für Mietrechtsverbesserungen:** Der Bundestag diskutierte am Donnerstag fast zwei Stunden lang 5 Gesetzesanträge der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen. Die Anträge hatten das Ziel, das Mietrecht spürbar zu verbessern. Vor allem ging es um Verbesserungen beim Kündigungsschutz, bei der Mietpreisbremse und im Mieterhöhungsrecht. Eine Mehrheit fanden die Gesetzesanträge nicht. Zwar zeigte die SPD-Fraktion viel Sympathie für die Oppositionsanträge, trotzdem lehnte sie diese ab. Aufgrund interner Regelungen und Koalitionsvereinbarungen stimmen die Regierungsparteien geschlossen ab.
- **F+B-Mietspiegelindex 2016 veröffentlicht:** Auch laut dem F+B-Mietspiegelindex 2016 steigen die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen kontinuierlich weiter. 2016 sind demnach die ortsüblichen Vergleichsmieten in den analysierten 345 Städten und Gemeinden mit Mietspiegeln durchschnittlich um 1,8 % gestiegen, nach Berechnungen des Deutschen Mieterbundes sogar um 2,35 %. Die teuerste Großstadt ist – wenig überraschend – weiterhin München. Hier müssen Mieter durchschnittlich 11,18 Euro/qm nettokalt für ihre Wohnung zahlen. Sie liegen damit um 71 % über dem Bundesdurchschnitt, der laut F+B aktuell bei 6,54 Euro/qm im Monat liegt. In Stuttgart müssen in bestehenden Mietverhältnissen durchschnittlich 9,76 Euro/qm und in Düsseldorf, Köln und Hamburg zwischen 8,26 und 8,07 Euro/qm gezahlt werden.
- **Tweets des Jahres 2016:** Im Jahr 2016 haben die Mitglieder des Bundestages bei Twitter insgesamt 141.140 eigene Tweets versendet. Davon wurden 74.719 – das sind 53 % - kein einziges Mal retweetet. Die anderen 66.421 Tweets (47 %) wurden dafür insgesamt eine halbe Million Mal retweetet. Tweet des Jahres wurde mit 10.960 Retweets ein Tweet von Erika Steinbach, der zweiterfolgreichste Tweet stammt von Siegmар Gabriel mit 2.160 Retweets und auf dem dritten Platz landete Gregor Gysi mit einem Tweet, der 1.012 Mal retweetet wurde.

Mieter-Tipp

Mikrowelle

Der Mieter hat es nicht zu vertreten, wenn seine Mikrowelle aufgrund eines nicht erkennbaren technischen Defekts die Wohnung in Brand setzt und unbewohnbar macht. Das gilt auch dann, wenn der Netzstecker des Gerätes trotz Nichtgebrauchs nicht vom Stromnetz getrennt wird (AG Bremen 17 C 68/15). Das bedeutet, der Mieter muss keinen Schadensersatz zahlen und der Vermieter muss die Wohnung wiederherstellen.



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...](#)



Mieterlexikon
2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)