

## Neues aus der Rechtsprechung

**Einbau eines Türspions:** Baut ein Mieter eigenmächtig, ohne Zustimmung bzw. gegen den Willen des Vermieters, einen Türspion in die Wohnungstür ein, gehört dies zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Vermieter muss den Einbau dulden, er kann keinen Rückbau, also Beseitigung des Türspions und ggf. Erneuerung des Türblattes, während der Mietzeit fordern. Nach einer Entscheidung des AG Meißen (112 C 353/17) sind geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz, wie der Einbau eines Türspions, grundsätzlich durch den vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Dies gilt erst recht, wenn der Mieter nach seinem Auszug den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherstellen muss.

**Aufzugeinbau keine Modernisierung für Mieter in Hochparterre:** Der Einbau eines Aufzugs bringt für den Mieter einer Hochparterre-Wohnung keine Wohnwertverbesserung mit sich und ist somit für ihn keine Modernisierung, die eine Mieterhöhung rechtfertigen würde. Ein Gebrauchsvorteil für die jeweilige Wohnung liegt nur dann vor, wenn sie aufgrund des Aufzugeinbaus besser, schneller oder barrierefreier zu erreichen ist. Ein barrierefreier, ebenerdiger Zugang für gehbehinderte Personen oder Mieter mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen war hier aber weder vorher noch nach der Modernisierung gegeben. Da der Aufzug auch nicht das Kellergeschoss erschließt oder das erleichterte Erreichen von Gemeinschaftsflächen ermöglicht, liegt auch insoweit kein Gebrauchsvorteil vor. Allein das erleichterte Erreichen von Wohnungen in den oberen Etagen zu Besuchszwecken stellt keinen ausreichenden Gebrauchsvorteil für die Hochparterre-Wohnung dar. Sie ist eher ein Vorteil für die in oberen Geschossen wohnenden Mieter (LG Berlin 67 S 81/17).

## Aktuelle Infos

- Mieterdemonstrationen in Berlin und Hamburg:** Nachdem vor wenigen Wochen rund 25.000 Demonstranten in Berlin gegen den „Mietenwahnsinn“ demonstriert hatten, gegen drastisch steigende Mieten, Verdrängung und knappen Wohnraum, und einen radikalen Kurswechsel in der Wohnungs- und Mietpolitik forderten, zogen Anfang Juni 8.000 Demonstranten durch Hamburg und forderten bei ihrem „MieterMove“ die Wohnungspolitik auf, für mehr bezahlbare Wohnungen zu sorgen, sie vor Verdrängung und hohen Mieten sowie gegen Spekulanten zu schützen.
- Referentenentwurf für ein Mietrechtsanpassungsgesetz:** Bundesjustizministerin Katarina Barley hat jetzt den Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes in die Ressortabstimmung gegeben, das heißt ins Kanzleramt und die anderen Bundesministerien geschickt. Nach erfolgter Abstimmung kann der Entwurf als Gesetz in den Bundestag eingebracht werden. Mit ihrem Referentenentwurf packt Barley zwei Themen an:  
Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung werden begrenzt. Statt bisher 11 % der Modernisierungskosten soll der Vermieter künftig nur 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen dürfen. Außerdem soll es eine absolute Obergrenze für Modernisierungsmieterhöhungen geben, 3 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Deutsche Mieterbund fordert stattdessen eine Absenkung der Modernisierungsumlage auf 4 % und eine Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Außerdem sollen die Regelungen zur Mietpreisbremse nachgebessert werden. Konkret sieht der Referentenentwurf vor, dass Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Mieter darauf hinweisen müssen, wenn sie von der Grundregel der Mietpreisbremse (Vergleichsmiete plus 10 %) aufgrund eines Ausnahmetatbestandes abweichen wollen. Erfolgt dieser Hinweis beim Abschluss des Mietvertrages nicht, kann sich der Vermieter später nicht auf diese Ausnahme berufen.  
Diese Neuregelung würde mehr Transparenz schaffen und möglicherweise die Hürde für den Mieter, die Mietpreisbremse zu ziehen, etwas absenken. Inhaltlich ändert sich aber nichts. Die Mietpreisbremse gilt nicht flächendeckend und verschiedene Ausnahmeregelungen lassen eine Reihe von Möglichkeiten offen, die Mietpreisbremsen-Regelungen zu unterlaufen.
- Berlin startet Bundesratsinitiative zum Mietrecht:** Das Land Berlin hat dem Bundesrat den Entwurf eines Mietrechtsmodernisierungsgesetzes vorgelegt. Mit diesem Gesetz werden Forderungen des Deutschen Mieterbundes aufgegriffen, der Mieterschutz wird verbessert und Mieterhöhungsspielräume eingegrenzt. Die Berliner Vorschläge gehen weit über das hinaus, was die Bundesregierung an Mietrechtsänderungen im Koalitionsvertrag vereinbart hat bzw. die Bundesjustizministerin jetzt als Referentenentwurf vorlegt. Zu hoffen ist, dass die Berliner Initiative mehrheitlich im Bundesrat aufgegriffen wird bzw. die Bundesregierung zu einem Überdenken ihrer eigenen Reformansätze zwingt.

## Mieter-Tipp

### Fußball-WM (Teil 1)

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

Poster der Nationalmannschaft oder Nationalfahnen dürfen in die Fenster der Wohnung gehängt werden. Sie stören niemanden. Soweit im Mietvertrag ein Plakat- oder Fahnenverbot verhängt ist, gilt dies allenfalls für Plakate mit politischem Inhalt, für stark polarisierende oder gar verhetzende Meinungsäußerungen.



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