

## Neues aus der Rechtsprechung

**Schadensersatz wegen Wiederbeschaffung von Kontoauszügen:** Muss der Mieter Duplikate von Kontoauszügen erstellen lassen, um nachzuweisen, dass Mietforderungen des Vermieters nicht bestehen, kann er die Kosten für die Duplikaterstellung als Schadensersatz von Vermieter erstattet verlangen. Hier lief das Mietverhältnis von August 2007 bis September 2012. Mit Mahnbescheid vom 31.12.2013 forderte der Vermieter drei Monatsmieten aus dem Jahr 2010 nach. Der Mieter ließ Kontoauszugs-Duplikate erstellen und wies so nach, dass er die Miete immer pünktlich gezahlt hatte. Die Bankgebühren für die Duplikaterstellung in Höhe von 11,95 Euro muss jetzt der Vermieter erstatten (AG Pasewalk 101 C 85/14).

**Spielhaus im Garten erlaubt:** Mieter dürfen ihren Kindern im mitgemieteten Garten ein Spielhaus bauen. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Beseitigung des Spielhauses (AG Flensburg 69 C 41/15). Ist im Mietvertrag kein ausdrückliches Verbot enthalten, gehört die Errichtung eines Spielhauses zum normalen vertragsgemäßen Gebrauch. Ein Spielhaus stellt keine unzulässige bauliche Veränderung der Mietsache dar und überschreitet auch nicht die Grenzen des objektiv Erträglichen. Es liegt nur eine zeitweise Umgestaltung des Gartens vor, die folgenlos wieder beseitigt werden kann, spätestens am Ende des Mietverhältnisses.

## Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse wirkt nicht, wie erhofft:** Der Deutsche Mieterbund hat zwei wissenschaftliche Untersuchungen zu Fragen der Wirksamkeit der Mietpreisbremsen-Regelungen vorgelegt. Ergebnis: Die Mietpreisbremse wirkt bei weitem nicht so, wie erhofft. Zwischen 66,5 % und 94,8 % aller Angebote bzw. Wiedervermietungsmieten (bei ImmobilienScout24) lagen in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse und dem Stichtag 30. Juni 2016 über der Obergrenze der Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 %). Bei den mehr als 100.000 untersuchten Fällen überstiegen die Wiedervermietungsmieten die Obergrenze der Mietpreisbremse um zwischen 28,7 % und 49,3 %, d.h. um zwischen 2,75 Euro und 4,47 Euro. Offensichtlich werden die gesetzlichen Regelungen von vielen Vermietern ignoriert. Das gilt insbesondere für private Vermieter und private Wohnungsunternehmen.

Der Deutsche Mieterbund fordert Nachbesserungen bei den Vorschriften zur Mietpreisbremse. Gebraucht werden einfachere, verständlichere und transparentere Regelungen sowie Konsequenzen und ggf. Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an die Gesetze halten. So muss der Vermieter verpflichtet werden, den Mietanteil, der die Obergrenze der Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen. Der Ausnahmetatbestand „Vormiete“ ist ersatzlos zu streichen. Zumindest muss aber der Vermieter verpflichtet werden, beim Abschluss des Mietvertrages nachprüfbar Angaben zur Vormiete zu machen, wenn die von ihm geforderte Miete die Mietpreisobergrenze überschreitet. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter sich auf durchgeführte Modernisierungen oder Möblierungszuschläge berufen will.

- **BBSR: Mieten in großen Städten steigen deutlich:** Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat die Angebotsmieten in den 7 größten Städten im I. Halbjahr 2016 analysieren lassen. Sie sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum durchgehend gestiegen: In München um 7,6 %, in Düsseldorf um 7,5 %, in Stuttgart um 6,7 %, in Frankfurt um 6,1 %, in Berlin um 5,5 %, in Hamburg um 5,0 % und in Köln um 4,8 %.

## Mietrecht zum Lachen

### Aus alt mach neu

Ein Mieter hatte in seine Wohnung investiert und ein Badezimmer neu eingebaut. Die alte Duschkabine stand in der Küche. Eine Investition, die für viele Mieter mehr als nachvollziehbar ist. Der Vermieter hatte aber wohl seine eigene Vorstellung von Wohnqualität. Er forderte den Mieter auf, bei dessen Auszug das neue Badezimmer rauszureißen und stattdessen wieder die alte Duschkabine in der Küche einzubauen. Eine Forderung, die nach Ansicht des Landgerichts Hamburg grob rechtsmissbräuchlich ist (Az: 311 S 128/04).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre  
**Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision**  
88 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



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