

## Neues aus der Rechtsprechung

**Keine verlängerte Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters:** Nach dem Gesetz verjähren Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter die Mietsache tatsächlich zurück erhält. Eine Formulklausel, die diese Verjährungsfrist auf 12 Monate verlängert und den Beginn der Verjährungsfrist auf den – im Regelfall späteren – Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses festlegt, benachteiligt den Mieter unangemessen, entschied das Landgericht Berlin (65 S 305/16). Durch eine derartige Klausel werde der Zeitpunkt des Eintritts der Verjährung für Vermieteransprüche erheblich hinausgeschoben. Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung sei aber, die zeitnahe Klärung bestehender Vermieteransprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache nach deren Rückgabe sicherzustellen.

## Mieterhöhung kann nicht auf Auskünfte der Stadtverwaltung gestützt werden:

Eine Mieterhöhung, die der Vermieter auf eine Auskunft der Stadtverwaltung stützt, ist schon aus formellen Gründen unwirksam. Nach dem Gesetz muss zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf einen Mietspiegel, auf Vergleichswohnungen bzw. ein Sachverständigengutachten oder auf eine Mietdatenbank zurückgegriffen werden. Auskünfte der Gemeinde oder der Stadt sind kein geeignetes Begründungsmittel, da diese Ämter in der Regel keine Daten haben, um solche Auskünfte zu erteilen, und der Mieter diese Angaben auch nicht überprüfen kann, weil jegliche Befundtatsachen, die einer solchen Auskunft zugrunde liegen, fehlen (AG Ludwigsburg 7 C 1931/16).

## Aktuelle Infos

- **Sozialer Wohnungsbau weiter rückläufig:** Aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Große Anfrage der Fraktion Die Linke zum „Sozialen Wohnungsbau in Deutschland“ ergibt sich: 2015 sind in ganz Deutschland nur 14.653 Sozialmietwohnungen neu gebaut worden, davon allein 5.583 in Nordrhein-Westfalen und 2.041 in Hamburg. Da gleichzeitig Jahr für Jahr der Förderzeitraum von 45.000 bis 60.000 älteren Sozialmietwohnungen endet und damit deren Mietpreisbindungen, schrumpft der Bestand an Sozialmietwohnungen weiter. Zuletzt gab es in Deutschland noch 1,45 Millionen Sozialwohnungen. Der soziale Wohnungsbau ist Aufgabe der Länder. Allerdings beteiligt sich der Bund an dessen Finanzierung. Bis 2015 stellte er den Ländern hierfür 518 Millionen Euro zur Verfügung.  
2016 hat der Bund die Mittel für die soziale Wohnraumförderung auf gut 1 Milliarde Euro erhöht, für 2017 und 2018 stehen 1,5 Milliarden und für 2019 wiederum 1 Milliarde Euro zur Verfügung. Ab 2020 ist der soziale Wohnungsbau nur noch Sache der Länder, nach dem Gesetz kann sich der Bund nicht mehr an der Finanzierung beteiligen
- **Gesetzesänderung beim sozialen Wohnungsbau notwendig:** Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat sich dafür ausgesprochen, dass auch nach 2019 der Bau von Sozialwohnungen gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern sein und gemeinsam finanziert werden müsse. Ohne eine entsprechende Gesetzesänderung sei aber eine Beteiligung und Finanzierung des Bundes ab 2020 nicht mehr möglich.
- **Sanierungsrate weiterhin viel zu gering:** Die von der Bundesregierung angestrebte Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate (energetische Modernisierung) von 1 % auf 2 % zeichnet sich bislang nicht ab. Das zeigen die Statistiken für 2015 und 2016 des neuen Gebäudereports der Deutschen Energie-Agentur (dena). Gestützt wird die Aussage auf verschiedene Werte und Indikatoren. Danach wuchsen von 2012 bis 2015 die Märkte für energieeffiziente Heizungen um etwa 10 % und für Fenster um rund 4 %. Der Absatz von Dämmstoffen sank jedoch um 11 %.

## Mieter-Tipp

### Karnevalsfeiern

Auch am Karnevalswochenende muss bei Feiern zu Hause Rücksicht auf die Nachbarn genommen werden. Normalerweise muss spätestens ab 22 Uhr die Musik leiser gedreht werden, ist Schluss mit wilden Tanzeinlagen in der Wohnung. Es gibt kein Gewohnheitsrecht, wonach man dreimal im Jahr oder einmal zur Karnevalszeit so richtig „auf die Pauke hauen“ darf. Aber in den Karnevalshochburgen sieht auch Justitia nicht so eng. Das Amtsgericht Köln entschied beispielsweise, dass Lärmbeeinträchtigungen beim Kölner Karneval, insbesondere in der Nacht von Rosenmontag auf Karnevalsdienstag, üblich sind und akzeptiert werden müssen. Es sei zweifelhaft, ob es in dieser Zeit überhaupt eine Nachtruhe gibt.



**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...](#)



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