

## Neues aus der Rechtsprechung

### Kündigung wegen Schuhregal, Kartons usw. im Hausflur

Mieter, die die Grenzen des Mietgebrauchs hartnäckig missachten und trotz zahlreicher Verbotschreiben weiterhin private Gegenstände im Hausflur abstellen, müssen mit einer Kündigung rechnen (LG Köln 10 S 99/16). Hier hatte ein Mieter u.a. ein Schuhregal, zahlreiche ummantelte 5-Liter-Glasgefäße und Kartons im Treppenhaus abgestellt. Trotz zahlreicher schriftlicher Verbote und Vorgaben der Vermieterin änderte der Mieter über Jahre hinweg sein Verhalten nicht, zeigte sich uneinsichtig und glaubte, berechtigt zu sein, die Gegenstände im Treppenhaus zu lagern. Das LG Köln bestätigte jetzt die Vermieterkündigung. Der Mieter habe durch sein vertragswidriges Verhalten den Hausfrieden derart gestört, dass die Kündigung berechtigt sei. Der Mieter sei nicht berechtigt gewesen, Gegenstände im Hausflur abzustellen, der sei nicht Gegenstand des Mietvertrages. Außerdem sei die Vermieterin hiermit auch nicht einverstanden gewesen, ganz im Gegenteil, wie ihre zahlreichen Schreiben belegten.

### Berechtigtes Interesse für Untermieterlaubnis

Mieter haben keine berechtigtes Interesse an der Untervermietung und damit keinen Anspruch gegenüber ihrem Vermieter auf Erteilung der Untermieterlaubnis, wenn sie überhaupt nicht beabsichtigen, in die gemietete Wohnung zurückzukehren, sie die Wohnung nur dauerhaft für sich vorhalten wollen. Das gilt insbesondere angesichts eines angespannten Wohnungsmarktes und der Tatsache, dass die Wohnung durch die Untervermietung dauerhaft dem „ersten“ Wohnungsmarkt entzogen wird (LG Berlin 65 S 433/16). Die beiden Hauptmieter wohnten schon lange nicht mehr in der Berliner Wohnung. Der eine wohnte in der Schweiz und argumentierte, er wolle sich eine Rückkehrmöglichkeit in die Berliner Wohnung grundsätzlich offen halten. Der andere Mieter hat seinen Hauptwohnsitz in Sachsen und ein Büro in Berlin. Dort wohnt er zusammen mit seiner Lebensgefährtin und zwei gemeinsamen Kindern in einer anderen Berliner Wohnung. Er wolle in der zur Untermiete anstehenden Wohnung ein 14 qm großes Zimmer für sich vorbehalten, um dort „Abschalten“ oder sich zurückziehen zu können. Das aber, so das LG Berlin, sei kein „berechtigtes Interesse“ im Sinne des Gesetzes.

## Aktuelle Infos

- **Bestellerprinzip – jeder 7. Makler erhält keine Vermietungsaufträge mehr:** Vor zwei Jahren wurde das Bestellerprinzip für den Mietwohnungsmarkt eingeführt: Wer bestellt, bezahlt auch. Die Folge ist, dass bei knapp jedem 7. Makler die Aufträge für Vermietungsaktivitäten komplett weggebrochen sind. So die Ergebnisse einer Umfrage unter Immobilienmaklern. Bei mehr als 60 % der Immobilienprofis reduzierten sich die Vermietungsaufträge seit Einführung des Bestellerprinzips. Dies spürten vor allem die Immobilienprofis in den Mittelstädten (71 %) deutlich mehr als Makler in ländlichen Regionen und Kleinstädten (57 %). Makler konzentrierten sich deshalb verstärkt auf den Immobilienverkauf (62 %), bieten Vermietungspakete für ihre Leistungen an (26 %) oder verzichten komplett auf das Vermietungsgeschäft (22 %). Umsatzeinbußen angeblich von bis zu 80 % bemerkten vor allem Makler mit bis zu 5 Mitarbeitern (65 %). Dagegen beklagt nur jedes 4. Maklerbüro mit über 100 Mitarbeitern Umsatzeinbußen.
- **Keine Sachkundeprüfung für Makler:** Im Koalitionsvertrag hatten CDU, CSU und SPD noch vereinbart, dass von Maklern künftig eine Sachkundeprüfung verlangt werden soll. Jetzt hat der Bundestag aber ein Gesetz verabschiedet, in dem nur noch von einer Weiterbildungspflicht die Rede ist. Danach müssen Makler lediglich alle drei Jahre eine 20-stündige Weiterbildung absolvieren.
- **Große Mehrheit der Mieter ist mit Wohngeldsituation zufrieden:** knapp ein Viertel der Mieter ist sehr zufrieden und weitere 57 % sind zufrieden mit ihrer jetzigen Wohnsituation, unabhängig von der sozialen Zugehörigkeit. Sowohl im Hinblick auf die Lage und Größe ihrer Wohnung sowie der Behebung von Mängeln als auch auf das Mieter-Vermieter-Verhältnis äußerten sich die Befragten durchweg positiv. Das ist das Ergebnis einer Studie des Instituts für Demoskopie Allensbach. Besonders zufrieden sind demnach Mieter von Wohnungen im Eigentum einer Privatperson oder eines privaten Immobilienunternehmens. Dort liegt der Anteil zufriedener Mieter über der 80 %-Marke, bei Mietern von kommunal verwalteten Wohnungen ist er mit 74 % niedriger. 71 % der befragten Mieter zeigten sich auch mit der Miethöhe zufrieden. Gleichwohl fürchtet fast jeder 2. Mieter zukünftig eine Mieterhöhung. Auf dem Land gehen 34 % der Befragten von einer Mieterhöhung aus, in den TOP 5-Städten sind es 73 %.

## Wohnungspolitische und mietrechtliche Forderungen zur Bundestagswahl 2017

Der Deutsche Mieterbund hat einen Forderungskatalog zur Bundestagswahl 2017 aufgestellt. Über die einzelnen Forderungen werden wir in den nächsten Wochen informieren.

**Wohnungsbau-Offensive starten:** 400.000 neue Wohnungen müssen pro Jahr in Deutschland gebaut werden. Davon 200.000 Mietwohnungen. Der Neubau bezahlbarer Mietwohnungen ist z.B. durch verbesserte Abschreibungsbedingungen und eine steuerliche Förderung bzw. Investitionszulagen anzureizen.

Rund 80.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr sind erforderlich, um ein weiteres Schrumpfen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen und um einkommensschwächere Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieses Ziel ist nur zu erreichen, wenn die Kompensationszahlungen des Bundes auf 3 Mrd. Euro erhöht werden, die Länder das Geld zweckgerichtet verwenden und Finanzmittel mindestens in gleicher Höhe beisteuern.



**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...](#)