

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mieterhöhung mit Mietspiegel einer Nachbarstadt

Die Vermieterin nahm zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens einer Wohnung in der Stadt Stein Bezug auf den Mietspiegel der Stadt Fürth. Die Mieterin verweigerte ihre Zustimmung. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 255/18) entschied. Der Mietspiegel einer anderen Gemeinde sei nur dann ein geeignetes Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens, wenn es sich um den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handle. Die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden ergebe sich aus einer Gesamtbetrachtung aller Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und deren Abwägung. Insbesondere die Tatsache, dass in Fürth etwa 125.000 Menschen lebten, Stein dagegen nur circa 15.000 Einwohner habe, spreche gegen eine Vergleichbarkeit beider Städte. Zudem seien weder die örtlichen Einrichtungen der Grundversorgung (bspw. Krankenhäuser) oder sonstiger relevanter Einrichtungen (bspw. Kinos, Theater) noch die Infrastruktur (U- und S-Bahn) beider Städte miteinander vergleichbar. Dass beide Gemeinden – Stein und Fürth - an die Großstadt Nürnberg angrenzen, führe nicht zu ihrer Vergleichbarkeit. Zwar sei die örtliche Nähe zu einer Großstadt mit ihren vielfältigen kulturellen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Angeboten ein Merkmal, das in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen sei. Die stark divergierende Einwohnerzahl von Fürth und Stein überwiege jedoch das Merkmal der Nähe zur Großstadt.

## Aktuelle Infos

• **Neuer Betriebskostenspiegel:** Mieter müssen in Deutschland im Durchschnitt 2,16 Euro/qm/Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 2,81 Euro/qm/Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2017 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 2.697,60 Euro für das Abrechnungsjahr 2017 aufgebracht werden.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Abrechnungsjahr 2017 stabil geblieben und liegen im Durchschnitt bei 1,03 Euro/qm/Monat. Hier wird die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und starken Preisunterschieden sowohl zwischen Heizöl, Gas und Fernwärme, als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt. Während zum Beispiel die Kosten für ölbeheizte Wohnungen spürbar angestiegen sind, sanken die Kosten für Gas und Fernwärme. Die Daten des Betriebskostenspiegels weisen eine Bandbreite von 0,74 bis 1,89 Euro/qm/Monat auf. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 988,80 Euro im Jahr. Letztlich entfallen rund 50 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

• **Mietpreisbremse:** Die Bundesregierung hat Mitte Oktober beschlossen, die Mietpreisbremse um 5 Jahre bis zum Jahr 2025 zu verlängern. Ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung würde die Mietpreisbremse im nächsten Jahr auslaufen. Außerdem hat die Bundesregierung beschlossen, dass Mieter eine überhöhte Wiedervermietungsmiete, die gegen die Mietpreisbremse verstößt, von Beginn des Mietverhältnisses an zurückfordern dürfen. Nach der heutigen Rechtslage ist es so, dass der Vermieter erst am dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter eine überhöhte Miete rügt, die Miete reduzieren muss, nicht aber rückwirkend vom Vertragsbeginn an. Die neue gesetzliche Regelung soll dem Mieter das Recht geben, bis zu 30 Monate nach Abschluss des Mietvertrages die überhöhte Miete von Vertragsbeginn an zurückzufordern.

• **Wohnen wird für Studenten immer teurer:** Laut MLP Studentenwohnreport 2019 verschärft sich die Wohnsituation von Studenten in vielen Städten immer weiter. Besonders stark sind die Mieten im vergangenen Jahr in Frankfurt am Main, Darmstadt, Berlin, Konstanz und München gestiegen, jeweils 6 Prozent und mehr. Der Studentenwohnreport hat die Kosten einer studentischen Musterwohnung in den 30 Städten verglichen. Dabei wurde die gleiche Ausstattung, Größe (30 m<sup>2</sup>) und Entfernung zur Universität unterstellt. Eine solche 30 qm große Musterwohnung kostet mit Abstand am meisten in München mit 717 Euro Warmmiete im Monat, gefolgt von Stuttgart mit 542 Euro und Frankfurt mit 505 Euro. Berlin weist zwar die höchsten Steigerungsraten der letzten Jahre auf, liegt aber mit einem Preis von 400 Euro pro Monat noch im Mittelfeld. Die drei günstigsten Standorte sind laut Studentenwohnreport Bochum (287 Euro), Leipzig (278 Euro) und Magdeburg (251 Euro).

• **Immobilien-Lobby sammelt Geld für Image-Kampagne:** Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat seine Mitgliedsunternehmen aufgerufen, für eine große Kampagne gegen den Berliner Mietendeckel und andere wohnungspolitische Instrumente zu spenden. Der Immobilienverband versandte einen „Aufruf zur solidarischen Finanzierung einer Öffentlichkeitskampagne der Wohnungswirtschaft“. Ziel der Kampagne sei es, ein positives Image der Wohnungswirtschaft zu kommunizieren. Kosten soll die Kampagne rund 1,6 Millionen Euro. Die Mitgliedsunternehmen des GdW sind aufgerufen, 30 Cent pro Wohneinheit, die sie besitzen, zu spenden.

## Mieter-Tipp

### Fristlose Kündigung

Ein tätlicher Angriff und die massive Beleidigung des Hausmeisters mit den Worten „Arschloch“ und „Scheißausländer“ rechtfertigen eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung (AG Gronau 2 C 121/18).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



**Das Mieter-Handbuch**  
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



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