

## Neues aus der Rechtsprechung

**Anbau einer Terrasse:** Zwar kann der Anbau einer Terrasse grundsätzlich eine Modernisierungsmaßnahme sein. Die Nutzfläche der Mietsache wird vergrößert, auf der Terrasse können Wäscheständer oder andere Sachen aufgestellt werden oder Mieter können sich hier einfach im Freien aufhalten. Das gilt aber nicht in jedem Fall. Das Amtsgericht Charlottenburg (216 C 98/16) entschied: Der Gebrauchswert einer im Erdgeschoss im ersten Hinterhof gelegenen Mietsache wird durch den Anbau einer Terrasse nicht nachhaltig erhöht, wenn durch den Einbau einer bodentiefen Terrassentür die Privatsphäre des Mieters gestört wird und sich zudem in wenigen Metern Entfernung eine Müllstandsfläche befindet.

**Tauben füttern verboten:** Das regelmäßige Füttern von Tauben, das eine erhebliche Verschmutzung der Wohnanlage durch Taubenkot, Staub und Federn nach sich zieht, ist eine Störung des Hausfriedens, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, entschied das Amtsgericht Nürnberg (14 C 7772/15). Der Mieter hatte im 4. Obergeschoss eine Wohnung angemietet. Nachdem er mehrfach täglich aus seinen Fenster Tauben gefüttert und dabei jeweils um die 30 Tauben angelockt hatte und es zu entsprechenden Verschmutzungen kam, forderte ihn der Vermieter auf, das Füttern künftig zu unterlassen. Der Mieter setzte das Füttern der Tauben jedoch fort, so dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigte. Aus Sicht des Amtsgerichts Nürnberg war die Kündigung gerechtfertigt. Das Verhalten des Mieters, der an sieben Tagen in der Woche mehrmals täglich Tauben fütterte, stellt eine erhebliche, nachhaltige Pflichtverletzung dar. Die Nachbarn des Mieters waren wiederholt an den Vermieter herangetreten und hatten von diesem verlangt, das Füttern der Tauben zu unterbinden.

## Aktuelle Infos

- **Mieterstrom:** Die Bundesregierung hat am 26. April einen Gesetzentwurf zur Förderung von Mieterstrom verabschiedet. Bei Mieterstrom geht es um dezentral erzeugten Strom auf oder in Immobilien eines Eigentümers, der dann an die Mieter des Hauses verkauft werden soll. Rechtlich wird Mieterstrom nicht wie Eigenstrom behandelt. Von Eigenstrom spricht man, wenn Hauseigentümer den auf ihrem Hausdach erzeugten Solarstrom selbst verbrauchen. Sie profitieren von einer deutlich reduzierten Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Mit dem jetzt verabschiedeten Gesetzentwurf ist eine direkte Förderung von Mieterstrom-Modellen vorgesehen (Mieterstromzuschlag). Eine hundertprozentige Gleichsetzung mit einer reduzierten EEG-Umlage (wie bei Hauseigentümern) wird es aber nicht geben. Während der Eigenstrom beziehende Haushalt, also der selbstnutzende Eigentümer, zumindest zu 60 % von der EEG-Umlage befreit wird, das sind 4,13 Cent/kWh, muss beim Mieterstrom die volle EEG-Umlage gezahlt werden und der statt dessen gezahlte Mieterstromzuschlag macht bei größeren Anlagen nur 2,75 Cent/kWh aus. Da es für Mieterstrom keine Abnahmeverpflichtung für Mieter geben soll, Koppelgeschäfte zwischen Mietvertrag und Stromlieferungsvertrag unzulässig sein sollen, bleibt fraglich, ob der gewährte Zuschlag ausreicht, um Mieter zu bewegen, entsprechende Stromlieferungsverträge abzuschließen.
- **Durchschnittliche Wohnfläche 64 qm:** Aus dem 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung folgt, dass die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland pro Kopf 64 qm beträgt. Alleinlebende (72,6 qm) und Rentnerinnen und Rentner (72,8 qm) konnten dabei auf überdurchschnittliche Wohnflächen zurückgreifen. Die Größe der Wohnfläche hängt aber sehr stark vom Wohnstatus und Einkommen ab. Eigentümerinnen und Eigentümer wiesen mit 75,1 qm deutlich höhere Wohnflächen auf als Mieterinnen und Mieter mit 52,2 qm.

## Mieter-Tipp

### Neuer Stromspiegel für Deutschland

Der neue Stromspiegel 2017 von co2online ist jetzt erschienen. Der Stromspiegel wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert und unter anderem vom Deutschen Mieterbund unterstützt. In dem neuen Stromspiegel wurden 161.000 Verbrauchsdaten deutscher Haushalte ausgewertet. Ein durchschnittlicher Drei-Personen-Haushalt verbraucht in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus 2.600 kWh Strom im Jahr. Ein vergleichbarer Haushalt in der effizientesten Stromspiegel-Kategorie kommt hingegen mit 1.700 kWh oder weniger aus. Mit dem Stromspiegel können Privathaushalte leicht feststellen, wie groß ihr Sparpotenzial ist. Die eigene Stromrechnung und die bundesweiten Vergleichswerte des Stromspiegels genügen, um den Verbrauch in eine der sieben Stromspiegel-Kategorien einzuordnen. Sie reichen von grün und Klasse A (geringer Verbrauch) bis rot und Klasse G (sehr hoher Verbrauch). Den Stromspiegel gibt es online unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) im Bereich „Presse“ oder „Service“.



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