

## Neues aus der Rechtsprechung

### Balkon

**Anbau eines Balkons ist Modernisierungsmaßnahme:** Durch den nachträglichen Anbau eines Balkons werden die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung erweitert und der Gebrauchswert der Wohnung wird auf Dauer verbessert, entschied das Landgericht Berlin (65 S 108/16). Deshalb müssten Mieter eine entsprechende Baumaßnahme des Vermieters dulden, der Vermieter sei zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt. Die Vorteile des neuen Balkons sind nach Ansicht des Landgerichts Berlin: Ein Heraustreten aus der Wohnung und ein Aufenthalt im Freien werden ermöglicht, die Frischluftzufuhr wird verbessert, man könne dort die Wäsche trocknen, Blumen pflanzen und der Balkon sei auch zur Vorratshaltung geeignet. Dass für die Modernisierungsarbeiten ungefähr 3 Wochen bzw. 15 Arbeitstage benötigt werden und den Handwerkern dafür Zutritt zur Wohnung verschafft werden muss, stellt keine unzumutbare Härte dar, auch nicht für einen berufstätigen Mieter. Letztlich – so das Landgericht Berlin – müsse der Mieter den Handwerkern den Zutritt ja auch nicht persönlich gewähren, sondern er könnte sich von einer Vertrauensperson vertreten lassen.

**Bäume pflanzen auf dem Balkon verboten:** Das Landgericht München I (31 S 12371/16) hat entschieden, dass das Pflanzen von Bäumen auf einem Balkon bzw. in einer Loggia grundsätzlich nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt ist. Der Vermieter kann die Beseitigung des Baumes verlangen. Ursprünglich hatte der Mieter den kleinen Baum (Bergahorn) auf seiner Loggia in einen Topf gepflanzt, später in einem zwischenzeitlich verrotteten Holzkasten. Zuletzt stand der Baum direkt in der Erde auf dem Boden der Loggia. Der Baum ist mit 3 Ketten und speziellen Spiralen als Rückdämpfer, die an der Hauswand verankert sind, gesichert. Das Landgericht München stellte klar, dass ein derartige Bepflanzung einer baulichen Veränderung gleich komme und vom Vermieter nicht akzeptiert werden müsse. Ein Bergahorn werde bis zu 40 Meter hoch und könne einen Stammumfang bis zu 2 Meter erreichen. Er gelte als Tiefwurzler und sei für die Bepflanzung eines Balkons ersichtlich nicht geeignet.

### Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau 2016:** Der Wohnungsneubau in Deutschland liegt nach wie vor weit unter dem Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Das Münchener ifo-Institut geht davon aus, dass im letzten Jahr 300.000 Wohnungen neu fertiggestellt wurden. Auch die Prognose der Bauspitzenverbände gehen in diese Richtung. Sie schätzen, dass 290.000 Wohnungen neu gebaut wurden.
- **TAG-Mieterstudie 2016:** Mieter sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden, sie vergeben hier im Durchschnitt die Schulnote 2,3. 21 % sagen, ihre Wohnsituation ist sehr gut, 48 % finden sie gut. Das ist ein Ergebnis einer repräsentativen Studie der TAG-Immobilien zur Zufriedenheit sowie zu Wünschen und Einstellungen der Mieter in Deutschland. Die zufriedensten Mieter wohnen in Mecklenburg-Vorpommern (1,91), im Saarland (2,00), in Sachsen-Anhalt (2,05), Schleswig-Holstein (2,12), Hamburg (2,13), Sachsen (2,15), Brandenburg (2,17) und Thüringen (2,17). Es folgen Rheinland-Pfalz (2,20), Hessen (2,27), Baden-Württemberg (2,28), Nordrhein-Westfalen (2,29), Bayern (2,33), Niedersachsen (2,37), Berlin (2,42) und Bremen (2,50). Auffallend ist, dass die Zufriedenheit mit der Wohnsituation mit der Größe des Wohnortes sinkt und ältere Mieter deutlich zufriedener sind als junge Mieter. Ihre Miethöhe beurteilen 53 % der Befragten als angemessen, 21 % als hoch. 46 % erklärten, die Miete belaste sie stark bzw. sehr stark. Auch hier gilt, je größer die Stadt, desto eher wird die Mietbelastung als hoch eingestuft. Ihrem Vermieter geben die Mieter die Durchschnittsnote 2,3, 28 % vergeben sogar die Note 1. Die Zufriedenheit mit dem Vermieter wächst mit dem Alter. 78 % der Mieter würden ihren Vermieter weiterempfehlen.

### Mieter-Tipp

#### Heizung

**Abrechnung:** Heizkosten müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Geschieht dies nicht, darf der Mieter den auf ihn entfallenden Heizkostenanteil um 15 Prozent kürzen (BGH VIII ZR 310/12).

**Geräteausfall/Schätzung:** Wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, sondern der Verbrauch im Haus geschätzt, weil die Erfassungssysteme ausgefallen sind, kann der Mieter 15 Prozent von seinen Heizkosten abziehen (BGH VIII ZR 261/06).



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...](#)