

Neues vom Bundesgerichtshof

Grundmiete plus „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ zulässig

Laut Mietvertrag verlangte der Vermieter für die rund 91 Quadratmeter große Wohnung eine Grundmiete von 421,83 Euro und einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 79,07 Euro. Gleichzeitig regelte der Mietvertrag, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt.

Die Vereinbarung „Grundmiete“ plus „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 31/17) wirksam und eine zulässige Preisabrede. Nach Auffassung der Karlsruher Richter hat die Ausweisung eines „Zuschlags Schönheitsreparaturen“ für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stellt die Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn von Anfang an eine um die Zuschlag höhere Grundmiete vereinbart worden wäre. In beiden Fällen hat der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten, und zwar unabhängig davon, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich entsteht. Es handelt sich um einen aus Sicht des Mieters belanglosen Hinweis des Vermieters, auf seine interne Kalkulation. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehört der Zuschlag zur Ausgangsmiete, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen ist.

Das bedeutet im Klartext: Es macht keinen Unterschied, ob der Vermieter eine Miete von 500,90 Euro fordert oder eine Miete in Höhe von 421,83 Euro plus 79,07 Euro Zuschlag.

Aktuelle Infos

- **Regierungsprogramme und mehr:** In ihren Regierungsprogrammen, zahlreichen Interviews und in einem jetzt veröffentlichten „Wohngeld- und Mietenbericht“ greifen CDU/CSU und SPD zahlreiche Forderungen des Deutschen Mieterbundes auf. So sollen in der nächsten Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen neu gebaut werden (CDU/CSU und SPD), 80.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr (SPD). Die Mietpreisbremse soll verschärft (SPD) und das Wohngeld regelmäßig alle zwei Jahre erhöht werden (CDU/CSU und SPD). Bedauerlich, dass es entsprechende Beschlüsse und Entscheidungen nicht schon in dieser Legislaturperiode von den Regierungsparteien gegeben hat.
- **Mieten steigen und Umzugsquote sinkt:** Nach einer Untersuchung der Wärmemessdienstfirma Techem ist die Umzugsquote 2016 in den 20 größten deutschen Städten auf 8,6 % gesunken. 2015 lag die Umzugsquote noch bei 9,1 %. Insbesondere in den Städten mit hohen Mietpreisen bzw. hohen Mietsteigerungen wird deutlich weniger umgezogen, bleiben Mieter verstärkt in ihren bisherigen Wohnungen wohnen. So beträgt die Umzugsquote in Berlin und München 6,7 % und in Frankfurt 6,9 %. Deutlich häufiger ziehen Mieter in Münster (11,1 %), Bochum (11 %) und Nürnberg (10,6 %) um. Auf Ebene der Bundesländer liegt die Umzugsquote im Saarland (10,8 %), in Niedersachsen (10,6 %) und Rheinland-Pfalz (10,1 %) am höchsten. Die niedrigste Umzugsquote gibt es in Berlin (6,7 %), Hessen (7,8 %) und Baden-Württemberg (8 %).
- **Diskriminierung:** Menschen mit einem ausländischen Namen haben es in Deutschland deutlich schwerer, eine Wohnung zu finden. Besonders hart trifft es Wohnungssuchende mit türkischer oder arabischer Herkunft. In jedem 4. Fall, in dem ein Deutscher eine Einladung zu einer Besichtigung erhält, werden sie übergangen, berichteten Journalisten des Bayerischen Rundfunks und des Nachrichtenmagazins „Der Spiegel“. Die Autoren einer groß angelegten Studie hatten 20.000 Anfragen mit erfundenen deutschen und nichtdeutschen Profilen an private und gewerbliche Anbieter in 10 großen Städten geschickt. Sie erhielten rund 8.000 Antworten. Zusätzlich zur Nationalität spielt auch das Geschlecht eine wichtige Rolle. Türkische Männer werden stärker diskriminiert als türkische Frauen. Auch bei den arabischen Testpersonen gab es die Tendenz zu einer stärkeren Benachteiligung der Männer. Unterschiede traten außerdem zwischen privaten und gewerblichen Anbietern auf. Privatpersonen haben ausländische Bewerber stärker diskriminiert als Makler, Hausverwaltungen oder Wohnungsunternehmen.

Mieter-Tipp

Rauchen nur stundenweise erlaubt

Das Rauchen auf Balkonen und Terrassen kann nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs zeitlich eingeschränkt werden – so jetzt in Dortmund geschehen. Nachdem sich die rauchenden und nicht rauchenden Nachbarn nicht auf rauchfreie bzw. Raucherzeiten auf ihren Terrassen verständigen konnten, entschied das Landgericht Dortmund (1 S 451/15): Das Rauchen auf der Terrasse ist verboten in der Zeit von 0.00 bis 3.00 Uhr, 6.00 bis 9.00 Uhr, 12 bis 15 Uhr und 18 bis 21 Uhr. Hält sich der rauchende Nachbar nicht an diese Zeiten, droht ihm ein Ordnungsgeld bis zu 250.000 Euro.

(Zur Info: Das entspricht dem Gegenwert von etwa 40.000 Schachteln Zigaretten.)



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...](#)