

Körner referiert über Nachteile für Vermieter durch geändertes Mietrecht

Mitglieder von Haus & Grund Bad Lauterberg kamen auf dem Bismarckturm zum Stammtisch zusammen.

Bad Lauterberg. Einmal jährlich treffen sich die Mitglieder von Haus & Grund Bad Lauterberg zum Stammtisch in der Waldgaststätte Bismarckturm, zu dem Vorsitzender Eike Röger mehr als 50 Mitglieder begrüßte. Den fachlichen Vortrag im offiziellen Teil der Veranstaltung übernahm der Vereinsjustiziar Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Andreas Körner. Die geplante Mietrechtsänderung 2016 und die aktuelle Rechtsprechung waren seine Themen. Im Anschluss daran schloss sich ein gemeinsames Grillen an.

Bereits seit April diesen Jahres liegt der Referentenentwurf des Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften vor, erklärte Körner. „Das ist für Vermieter kein Anlass zur Freude, denn es wird einschneidende finanzielle Veränderungen mit sich bringen.“ Künftig, so sieht es der Entwurf vor, soll kraft Gesetzes immer die tatsächliche Wohnfläche für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen maßgeblich sein und nicht die im Mietvertrag vereinbarte.

Auch soll eine Mietminderung wegen einer Wohnflächenabweichung unter zehn Prozent möglich sein, allerdings nur, wenn der Mieter beweisen kann, dass ihm die geringere Fläche in seinem Mietgebrauch einschränke, erklärte der Vereinsjustiziar.

Kosten auf acht Prozent absenken

Geplant sei zudem, die Umlage von Modernisierungskosten bei einer Modernisierungserhöhung von bisher elf Prozent jährlich auf acht Prozent abzusenken.

Gleichzeitig solle die Modernisierungsmieterhöhung auf maximal drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von acht Jahren begrenzt werden, so Körner. „Bei einer Modernisierungserhöhung



Einige der Mitglieder von Haus & Grund beim Stammtisch auf dem Bismarckturm.

Fotos: Bernd Jackisch

„Der neue Referentenentwurf ist für Vermieter kein Anlass zur Freude, denn es wird einschneidende finanzielle Veränderungen mit sich bringen.“

Andreas Körner, Vereinsjustiziar von Haus & Grund Bad Lauterberg

kann sich der Mieter künftig auch auf eine finanzielle Härte berufen, wenn die Miete inklusive Heizkosten nach der Mieterhöhung 40 Prozent des Nettoeinkommens des Mieterhaushaltes ausmacht.“

Körner erklärte weiter, dass als neuer Modernisierungstatbestand künftig auch der altersgerechte



Vereinsjustiziar Andreas Körner.



Vorsitzender Eike Röger.

Umbau der Wohnung eingeführt werden solle.

Eine gute Nachricht sei, dass entgegen der ursprünglich geplanten Mietrechtsänderung, der Vermieter die Modernisierungskosten auch weiterhin über die Amortisation hinaus auf die Mieter umlegen könne, so Körner ab-

instand und erhält dafür eine geringe Vergütung, in diesem Fall 200 Euro, hat er keine renovierte Wohnung übergeben bekommen

Er könne damit nicht per allgemeiner Geschäftsbedingung verpflichtet werden, die Kosten für laufende Schönheitsreparatur zu tragen. Das sei rechtlich nicht möglich, wenn eine „angemessene“ Gegenleistung erfolge, Körner.

Schreie sind Kündigungsgrund

Nächtliche Schreie bedingt durch eine psychische Erkrankung könnten ein Kündigungsgrund sein, informierte Körner über die Feststellung des Landesgericht Frankfurt/Main im Dezember 2015. Obwohl im nachbarlich Zusammenleben mit krank Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranz gefordert sei, kann die Kündigung des seit 45 Jahren bestehenden Mietvertrages gegenüber einer 88-jährigen behinderten Mieterin gerechtfertigt sein.

„Das Anbringen einer Kamera-Attrappe im Hausflur ist unzulässig, da der Mieter dem gleich Überwachungsdruck ausgesetzt ist, wie bei einer echten Kamera“, informierte Körner über das Urteil des Landesgerichts Berlin. Auch das Arbeitsgericht Berlin stellte im Januar dieses Jahres fest, dass eine Videoüberwachung ausschließlich für das eigene Grundstück zulässig sei.

Würden auch Bereiche des benachbarten Grundstücks erfasst, die für Dritte zugänglich sind, ist die Videoüberwachung unzulässig – das entspreche auch der bisherigen Rechtsprechung des Landesgerichts Göttingen und des Oberlandesgerichts Braunschweig, erklärte der Haus & Grund-Vereinsjustiziar Andreas Körner abschließend. Den Informationsschloss schloss sich ein gemütliches Beisammensein an.