



## RECHT & STEUERN

### LG Hamburg: Mietpreisbremse unwirksam

Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 333 S 28/17) hat Mitte Juni entschieden, dass die Mietpreisbremse auf einen am 1. September 2015 geschlossenen Mietvertrag über eine Wohnung in Hamburg-Ottensen nicht anzuwenden sei. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg habe zwar im Juni 2015 eine Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen, aber entgegen den bundesgesetzlichen Vorgaben ohne Begründung veröffentlicht. Dadurch sei die Mietpreisbegrenzung in Hamburg nicht wirksam in Kraft gesetzt worden. Spätere Veröffentlichungen zur Mietpreisbegrenzung, insbesondere die am 1. September 2017 veröffentlichte Bekanntmachung der Begründung des Senats, haben diesen Mangel möglicherweise für die Zukunft beseitigt, entfalten aber keine Rückwirkung auf den zeitlich früher geschlossenen Mietvertrag.

Das Landgericht Hamburg bestätigt damit ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 23. Mai 2017, das die Klage eines Mieters auf Rückzahlung eines Teiles der aus seiner Sicht überhöhten Miete abgewiesen hatte. Auch in anderen Bundesländern haben Gerichte bereits die Umsetzung der Mietpreisbremse bemängelt. Das Landgericht Berlin war Ende vergangenen Jahres gar zur Auffassung gelangt, dass die Mietpreisbremse gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße und somit verfassungswidrig sei. Zu einer endgültigen Klärung dieser Frage hatte das Gericht das Bundesverfassungsgericht angerufen.

*(Hanseatisches Oberlandesgericht)*

### Kündigung aufgrund von Mietrückständen

Immobilienvermieter können fristlos kündigen, wenn Mieter zu wenig bezahlt haben und der aufgelaufene Rückstand zweimal hintereinander mehr als eine Monatsmiete beträgt. Die Mieter können dann eine Kündigung nur noch abwenden, wenn sie den Rückstand vollständig ausgleichen. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen VIII ZR 193/16) hervor. Die Mieterin einer Zweizimmerwohnung zahlte einige Monate ihre Miete nur unvollständig. Als der Rückstand an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen insge-

samt höher als eine Monatsmiete war, kündigte die Vermieterin fristlos. Noch vor Zugang der Kündigung beglich die Mieterin den aufgelaufenen Rückstand teilweise. Laut dem Urteil war die Kündigung wirksam, obwohl der Rückstand inzwischen wieder unter einer Monatsmiete lag. Da die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorlagen, genügten Teilzahlungen nicht mehr, um eine Kündigung abzuwenden. Vielmehr wäre dazu ein vollständiger Ausgleich des Rückstands notwendig gewesen.

Im entschiedenen Fall hatte die Mieterin aus verschiedenen Gründen eine Mietminderung von 35 Prozent geltend gemacht, was die Vermieterin nicht akzeptierte. Das Gericht hielt letztendlich nur eine Minderung von fünf Prozent wegen eines schadhafte Teppichbodens für berechtigt. Laut dem Bundesgerichtshof konnte die Vermieterin kündigen, sobald die Summe der unberechtigt geminderten Zahlungen die ursprünglich vereinbarte Monatsmiete an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen überschritt.

*(Wüstenrot Bausparkasse AG)*

### Vermieter müssen Steuervorteile ermöglichen

Erfolgt bei der Nebenkostenabrechnung kein ausreichender Ausweis der steuerlich abzugsfähigen haushaltsnahen Dienstleistungen, so hat der Mieter einen Anspruch auf eine kostenlose Bereitstellung eines solchen Ausweises. Steuerlich abzugsfähig sind hierbei die anfallenden Lohnkosten. Dies besagt ein Urteil des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 18 S 339/16). Im entschiedenen Fall war der Kläger Mieter einer Wohnung und erhielt eine Nebenkostenabrechnung ohne gesonderten Ausweis der Aufwände für haushaltsnahe Dienstleistungen. Er klagte auf Erteilung einer Bescheinigung über die steuerlich begünstigten Aufwände, um sie in der Einkommensteuererklärung geltend zu machen. Das Landgericht geht davon aus, dass der Vermieter den Mieter darin unterstützen muss, Steuervorteile erlangen zu können. Mittels gesonderter Bescheinigung oder im Rahmen der Nebenkostenabrechnung muss der Vermieter kostenfrei die Lohnkosten gesondert ausweisen, damit der Mieter die Höhe der haushaltsnahen Dienstleistungen eindeutig erkennen und steuerlich geltend machen kann.

*(Wüstenrot Bausparkasse AG)*

### Sofortiger Schadenersatz

Die Wohnung, die ein Mieter gerade verlassen hatte, befand sich in keinem besonders guten Zustand. Der Betroffene hatte nicht ordentlich gelüftet und geheizt, weswegen sich Schimmel gebildet hatte. Zusätzlich waren die Armaturen im Bad verkalkt und ein Heizkörper hatte einen Lackschaden. Der Eigentümer forderte nach dem Auszug Schadenersatz. Das wies der Mieter zurück – mit der Begründung, ihm hätte zunächst eine Frist gesetzt werden müssen, die Schäden selbst zu beseitigen.

Doch die höchstrichterliche Rechtsprechung (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 157/17) sah das anders. In dieser Konstellation sei das sofortige Geltendmachen von Schadenersatz ohne jegliche Fristsetzung möglich. Es handle sich um Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, „die durch eine Verletzung der Obhutspflichten des Mieters entstanden sind“. Einer vorherigen Fristsetzung bedürfe es nicht, das gelte „unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht“.

*(LBS Infodienst)*

### Eigenbedarfskündigung wegen Hausmeister

Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht nur dann möglich, wenn der Eigentümer oder nahe Angehörige eine vermietete Immobilie beziehen wollen. Es gibt auch den sogenannten „Betriebsbedarf“. Damit ist gemeint, dass eine Wohnung dringend zur Erhaltung beziehungsweise zum Ausbau der Infrastruktur eines Wohnkomplexes benötigt wird. Das könnte zum Beispiel dann der Fall sein, wenn ein Tag und Nacht besetzter Concierge-Dienst eingerichtet werden soll. Für die Unterbringung eines Hausmeisters gilt die Kündigung wegen Betriebsbedarf allerdings nicht unbedingt: In einer höchstrichterlichen Entscheidung (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 44/16) wurde festgestellt, dass ein für mehrere Objekte zuständiger Hausmeister, der ohnehin schon in der Nähe wohnte, einen eingesessenen Mieter nicht hätte verdrängen dürfen. Dem früheren Mieter wurde Schadenersatz zugesprochen.

*(LBS Infodienst)*