

Newsletter 01/2012

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die Diskussion um gestiegenen Fluglärm durch den Betrieb der neuen Landebahn am Frankfurter Flughafen und den damit geänderten Flugrouten hat auch unsere Rechtsberatung erreicht. Viele betroffene Mieter fragen uns, ob sie ihre Miete wegen der Lärmbelastung mindern können. Wir erklären in diesem Newsletter, was betroffene Mieter unternehmen können.

In diesem Jahr kommen auf Mieter in Frankfurt weitere Mehrbelastungen zu. So hat die Stadt Frankfurt die Müllgebühren rückwirkend zum 1. Januar erhöht. Außerdem schreibt die Trinkwasserverordnung seit 1. November 2011 vor, dass Hauseigentümer Wasserversorgungsanlagen einmal jährlich auf den Befall von Legionellen überprüfen müssen. Die Deutsche Annington hat bereits angekündigt, diese Kosten auf ihre Mieter umzulegen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.

Mietrecht

Mietminderung wegen Fluglärm?

Seit der Inbetriebnahme der neuen Landebahn am Frankfurter Flughafen ist die Lärmbelastung in vielen Wohngebieten in Frankfurt deutlich gestiegen. In der Rechtsberatung werden unsere Juristen zurzeit oft gefragt, ob deshalb eine Mietminderung möglich ist.

Diese Frage lässt sich leider nicht einfach mit Ja oder Nein beantworten: Grundsätzlich ist eine Mietminderung wegen Fluglärm möglich. Zwar handelt es sich hierbei nicht um einen Mangel der Mietsache selbst, aber auch äußere Einwirkungen, die den Mietgebrauch erheblich beeinträchtigen, können zur Mietminderung berechtigen.

Gesetzlich ausgeschlossen ist das Mietminderungsrecht aber gemäß § 536 b BGB, wenn der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss kennt. Für die Frage, inwieweit ein Mieter einen Mangel bei Vertragsabschluss kennt, gibt es einen Beurteilungsspielraum. Denn nach der Rechtsprechung kommt es darauf an, ob Lärmstörungen voraussehbar waren, ob sie einem allgemeinen Lebensrisiko zuzurechnen sind, oder ob sich im Hinblick auf die Lage des Mietobjektes lediglich ein bereits ursprünglich vorhandenes Risiko verwirklicht. Man muss damit rechnen, dass argumentiert wird, dass der Flughafen bereits vorhanden war und die Mieter damit hätten rechnen können, dass der Flughafen erweitert wird.

Für eine Mietminderung wird es darauf ankommen,

- wo genau sich das Mietobjekt befindet,
- ob bereits bisher Fluglärm vorhanden war,
- wann die Wohnung gemietet wurde und
- ob und inwieweit Planungen des Flughafenbetreibers zum Zeitpunkt der Vertragsschließung der Öffentlichkeit bekannt waren.

Unser Mietertipp: Es kann ratsam sein, gegenüber dem Vermieter den Vorbehalt einer Mietminderung zu erklären, damit grundsätzlich das Mietminderungsrecht ausgeübt werden kann. Auf jeden Fall empfehlen wir, ein detailliertes [Lärmprotokoll](#) zu führen, da Mieter Art, Umfang und Dauer eines Mangels darlegen und beweisen müssen. Im Zweifel muss die Lautstärke zusätzlich z.B. mittels eines Sachverständigengutachtens belegt werden.

Des Weiteren können Mieter versuchen, eine einvernehmliche Vereinbarung mit dem Vermieter über eine Mietminderung zu treffen: Ein Vermieter könnte daran interessiert sein, dass sein derzeitiger Mieter im Mietobjekt wohnen bleibt. Denn bei einem Auszug wird es für den Vermieter voraussichtlich schwieriger, ein Mietobjekt in einem vom Fluglärm stark betroffenen Gebiet zu den bisherigen Konditionen neu zu vermieten.

Gerne geben unsere Juristen in einem Beratungsgespräch Auskunft über ein mögliches Vorgehen. Mitglieder können dazu einen Termin in unserer Geschäftsstelle unter 069/5601057-0 vereinbaren.

Unsere Juristen dürfen nur Mitgliedern eine Rechtsauskunft geben, eine Mitgliedschaft in unserem Verein kann aber auch kurz vor einem Beratungsgespräch abgeschlossen werden.

Aktuelle Info

Die wichtigsten Änderungen für Mieter und Vermieter 2012

Mietrechtsänderungsgesetz: Seit November 2011 liegt der Referentenentwurf der Bundesregierung für ein Mietrechtsänderungsgesetz vor. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fasst die wichtigsten Änderungen für Mieter und Vermieter zusammen: So soll das Mietrecht geändert und letztlich vermieterefreundlicher werden. Bei Baumaßnahmen für energetische Modernisierungen soll das Mietminderungsrecht für drei Monate ausgeschlossen werden. Die Nichtzahlung der Mietkaution soll den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigen. Weitere Informationen dazu in einer [Pressemitteilung](#) des DMB.

Trinkwasseruntersuchung: Seit dem 1. November 2011 schreibt die Trinkwasserverordnung vor, dass Hauseigentümer Wasserversorgungsanlagen einmal jährlich auf den Befehl von Legionellen überprüfen müssen. Untersuchungspflichtig sind Warmwasseraufbereitungsanlagen mit mehr als 400 Litern Inhalt oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle. Nicht betroffen sind Eigentümer von Einfamilienhäusern.

Dem DMB Mieterschutzverein Frankfurt liegen bereits mehrere Schreiben der Deutsche Annington vor, in denen das Wohnungsunternehmen Kosten von rund 50 Euro pro Wohnung für die Trinkwasseruntersuchung ankündigt. Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt hat weiterhin Bedenken hinsichtlich der Umlagefähigkeit dieser Kosten. Denn als Betriebskosten dürfen nur Kosten abgerechnet werden, die ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung genannt werden. Die Umlage von Kosten einer Überprüfung nach der Trinkwasserverordnung ist dort nicht erwähnt. In Frankfurt sollen 20.000 bis 30.000 Liegenschaften von der Trinkwasseruntersuchung betroffen sind.

Wir raten unseren Mitgliedern, ihre nächste Betriebskostenabrechnung genau auf diese Kosten hin zu überprüfen und gegebenenfalls Rechtsrat bei den Juristen unseres Vereins einzuholen.

Ende des analogen Satellitenfernsehens: Das analoge Satellitenfernsehen wird am 30. April abgeschaltet. Signale werden dann nur noch digital empfangen. Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Ihr Satellitenempfang digital oder analog ist, können Sie das ganz einfach auf der Videotextseite 198 der meisten TV-Sender herausfinden. Wenn Sie das Programm noch

analog empfangen, erscheint der Hinweis zur Abschaltung des analogen Satellitensignals und Sie müssen auf digitale Empfangstechnik umsteigen. In unserem [Newsletter 7/2011](#) informieren wir über etwaige Kosten für Mieter und wie bestehende Satellitenschüsseln umgerüstet werden müssen. Unser Mietertipp: Prüfen Sie Ihren Mietvertrag! Möglicherweise ist der Vermieter verpflichtet, den Empfang entsprechender Signale zu ermöglichen.

Höhere Müllgebühren: Rückwirkend zum 1. Januar 2012 hat die Stadt Frankfurt die Müllgebühren um rund 12 Prozent erhöht. Für Mieter bedeutet dies, dass ihre monatliche Mehrbelastung steigen wird, da Vermieter die Kosten für die Abfallbeseitigung über die Betriebskosten auf Mieter umlegen können. Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt hat die Anhebung der Gebühren in einer [Pressemitteilung](#) kritisiert. Die Kosten für die Müllabfuhr in Frankfurt lagen bereits vor der Erhöhung deutlich über dem hessischen Mittelwert von 0,22 Euro pro m² und Monat. Bereits jetzt machen die Müllgebühren nach den Erfahrungen unserer Juristen oft die größte Position in der Nebenkostenabrechnung aus.

Die neuen Müllgebühren auf einen Blick:

Die Grundgebühr steigt von jährlich 42 Euro auf 66 Euro. Die Leistungsgebühr ist abhängig von der Tonnengröße. Berechnet wird nur das Leeren der Restmülltonne (graue Tonne). Ab 1. Januar steigen die Gebühren pro Monat von:

- 15,40 Euro auf 16,42 Euro für eine 80-Liter-Tonne
- 23,09 Euro auf 24,63 Euro für eine 120-Liter-Tonne
- 46,19 Euro auf 49,27 Euro für eine 240-Liter-Tonne

Pressemitteilung

Mieterbund: Landesregierung lässt Mieter im Stich!

Auf Unverständnis und Kritik ist die Ankündigung des hessischen Finanzministers Thomas Schäfer (CDU) beim Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen gestoßen, die Landesanteile an der Nassauischen Heimstätte zu veräußern. Nach Ansicht des Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen gebe es überhaupt keinen Grund, sich von den Landesanteilen der Nassauischen Heimstätte zu trennen. Die Nassauische Heimstätte leiste im Interesse des Landes eine wichtige wohnungs- und städtebauliche Arbeit und trage darüber hinaus zur sozialen Befriedung in den Quartieren bei. Dies umso mehr, als sich in Teilen des Landes wieder eine dramatische Verknappung von Wohnraum mit explodierenden Mietpreisen bemerkbar mache. Der Mieterbund-Vorsitzende Wolfgang Hessenauer kritisierte, dass besonders die mittleren und unteren Einkommensschichten der Bevölkerung von einem Verkauf betroffen seien. Sie könnten die Mieten, die in den größeren Städten gefordert werden, kaum noch aufbringen. Mehr Informationen unter www.mieterbund-hessen.de

Herausgegeben vom DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V., gegr. 1908
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. (069) 560 10 57-0
Fax (069) 56 89 40
E-Mail info@msv-frankfurt.de
Internet www.mieterschutzverein-frankfurt.de

Copyright: DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V., gegr. 1908

Der Inhalt des Newsletters dient ausschließlich Ihrer persönlichen Information. Jede Nutzung zu anderen, insbesondere gewerblichen Zwecken ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung erlaubt. Verwendung für Presse und Rundfunk frei, Quellenangabe erbeten. Sie erhalten diesen Newsletter, weil Ihre E-Mail über unsere Website registriert wurde. Falls dies ohne Ihr Einverständnis geschah oder Sie keine weiteren Newsletter erhalten möchten, können Sie den Bezug unter www.mieterschutzverein-frankfurt.de beenden. Wenn Ihnen unser Newsletter gefällt, dann empfehlen Sie ihn doch weiter.