

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose Kündigung, wenn Handwerkern Zutritt verboten wird ?!

Will der Vermieter Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten im Haus bzw. in der Wohnung durchführen und verweigert der Mieter den Handwerkern den Zutritt, kann der Vermieter unter Umständen fristlos kündigen. Er muss nicht in jedem Fall vorher erst auf Zutritt zur Wohnung bzw. Duldung der Baumaßnahme klagen (BGH VIII ZR 281/13). Hier ging es um eine Hausschwammbeseitigung. Die ersten Arbeiten duldeten der Mieter anstandslos und zog während der Arbeiten in ein Hotel. Als der Vermieter wenige Monate später weitere Arbeiten ankündigte, lies der Mieter die Handwerker erst in die Wohnung, als der Vermieter eine einstweilige Verfügung präsentierte. Vier Wochen später ließ der Mieter Handwerker nicht in den Keller, die dort Installationsarbeiten durchführen wollten. Der Vermieter kündigte fristlos. In der Vorinstanz hatte der Mieter erfolgreich argumentiert, zunächst müsse geklärt werden, ob er überhaupt verpflichtet sei, Handwerker in die Wohnung zu lassen, und ob er die angekündigten Arbeiten dulden müsse. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, ein derartiger Rechtsstreit über die Duldungspflicht müsse nicht auf jeden Fall vorher geprüft werden. Der Vermieter sei berechtigt, fristlos zu kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Geklärt müsse aber, um welche Arbeiten es hier im Einzelnen ging und wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen sich hieraus für die Mieter ergaben, welche Bedeutung die alsbaldige Durchführung der Arbeiten als wirtschaftlicher Sicht für den Vermieter hatten und welche Schäden dadurch entstanden sind, dass die Handwerker erst verspätet Zutritt erhalten haben.

Aktuelle Infos

- **Informationsflyer:** Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat zwei neue Informationsflyer (DIN A4, offen) produziert. Der eine Flyer informiert über die Themen „Mietpreisbremse und Bestellerprinzip“, also die gesetzlichen Neuregelungen, die in diesen Tagen in Kraft treten werden. Der zweite Informationsflyer informiert über das Thema „Schönheitsreparaturen“, speziell unter Berücksichtigung der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshof, wonach beispielsweise die Quotenklausel immer unwirksam ist oder Mieter nie renovieren müssen, wenn sie selbst in eine unrenovierte Wohnung gezogen sind. Beide Informationsflyer sind kostenlos bei den örtlichen DMB-Mietervereinen erhältlich.
- **Miete sparen in der WG:** In vielen Universitätsstädten lohnt es sich, in eine WG zu ziehen, sich die Miete mit anderen zu teilen. Gerade in Universitätsstädten ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt groß, das Angebot aber eher knapp. Das gilt vor allem für kleine Wohnungen oder Apartments, die darum auch besonders teuer sind. Das Immobilienportal Immowelt.de hat einen Mietpreis-Check durchgeführt, der zeigt: Wer auf die eigenen vier Wände verzichtet und in eine WG zieht, kann bis zu 32 % Miete sparen. In Erlangen und Stuttgart ist das Sparpotenzial am größten. In Erlangen mussten für eine Einzimmerwohnung mit max. 40 Quadratmetern im Mittel 13 Euro/qm gezahlt werden. Eine WG-geeignete Wohnung in einer Größe von 80 bis 120 Quadratmetern kostete hingegen nur 8,80 Euro/qm. Das bedeutet eine Ersparnis von 32 %. Das Gleiche sparen Studenten in Stuttgart, wenn sie statt einer Singlewohnung für 17,20 Euro/qm eine WG-Wohnung zu einem Quadratmeterpreis von 11,70 Euro/qm anmieten. Auch in Bonn, Karlsruhe, Trier oder Paderborn können zwischen 25 % und 28 % Miete eingespart werden, wenn eine WG angemietet wird. Mindestens 20 % können in den Universitätsstädten Bielefeld, Augsburg, Bremen, Halle, Kassel, Saarbrücken, Darmstadt, Nürnberg, Tübingen, Aachen, Duisburg oder Göttingen sparen. Am wenigsten eklatant ist der Preisunterschied mit 7 % in Jena und Dresden bzw. mit 10 % in Düsseldorf.

Mieter-Tipp

Die zweite Miete

Betriebskosten sind und bleiben Rechtsberatungsthema Nr. 1 in Deutschland. Rund ein Drittel aller Beratungen der 320 örtlichen DMB-Mietervereine drehen sich um Fragen der Neben- und Heizkosten bzw. der Betriebskostenabrechnungen. Das Ergebnis von jährlich hunderttausenden Abrechnungsüberprüfungen ist erschreckend: Jede zweite Abrechnung ist falsch, unplausibel oder unvollständig. Der Deutsche Mieterbund empfiehlt deshalb, jede Abrechnung – gleichgültig, ob es Geld zurück gibt oder der Vermieter eine Nachzahlung fordert – genau zu überprüfen. Dabei hilft die neue DMB-Informationsbroschüre „Die zweite Miete“, ISBN 978-3-944608-02-0, die bei allen örtlichen Mietervereinen zum Preis von 6 Euro erhältlich ist oder bestellt werden kann unter www.mieterbund.de bzw. direkt beim DMB-Verlag, 10169 Berlin (zzgl. 1,20 Euro Versandkosten).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)

Heizkosten und kalte Nebenkosten

Die zweite Miete
Kosten, Fristen, Aufteilung

Muster-Abrechnung
und Checklisten

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mietminderung bei Wohnungsmängeln

ULRICH ROBERTZ DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)