

Neues aus der Rechtsprechung

Mietkaution: Übersicherung verboten

Nach dem Gesetz darf der Vermieter eine Kautions (Mietsicherheit) in Höhe von maximal 3 Monatsmieten fordern. Erklärt der Vermieter, dass er ohne Übernahme einer weiteren Sicherheit – hier einer Bürgschaft – die Wohnung nicht vermieten wird, ist das eine unzulässige Übersicherung, verboten und unwirksam (LG Berlin 65 S 469/13). Etwas anderes kann nur gelten, wenn eine zusätzliche Bürgschaft dem Vermieter unaufgefordert angeboten wird. Das kann zum Beispiel sein bei einer so genannten Elternbürgschaft, wenn Eltern dem Vermieter freiwillig eine Bürgschaft vorschlagen, damit der Sohn oder die Tochter ohne bzw. mit niedrigem Einkommen die Wohnung anmieten können.

Teppich: Anspruch auf Austausch eines verschlissenen Teppichbodens

Wurde die Wohnung mit Teppichboden angemietet und ist der Teppich stark abgewohnt und verschlissen – hier nach 17 Jahren – hat der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter, dass der alte Teppichboden entfernt und ein neuer, in Farbe, Art und Güte vergleichbarer Teppichboden fachgerecht verlegt wird (LG Stuttgart 13 S 154/14). Gegen den Willen des Mieters darf der Vermieter den Teppichboden auch nicht durch einen Laminatboden ersetzen. Das wäre eine wesentliche Abweichung vom bisherigen – vertraglich vereinbarten – Zustand, die der Mieter nicht akzeptieren muss, aber natürlich akzeptieren kann.

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund (425 C 2787/14) ist bei einem Teppichboden normaler Qualität von einer Nutzungsdauer von 10 Jahren auszugehen.

Aktuelle Infos

- **Heizungen:** 40,4 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland. Die meisten Wohnungen, 19,3 Millionen, werden mit Erdgas beheizt, 10,8 Millionen Wohnungen mit Öl und 5,5 Millionen Wohnungen beziehen Fernwärme. Immerhin 1,7 Millionen Wohnungen werden mit Strom beheizt, 1,2 Millionen mit Holz bzw. Pellets, 0,6 Millionen mit Flüssiggas und 0,3 Millionen mit Kohle.
- **Nachbarn:** Nachbarn sind wie Familien, man kann sie sich nicht aussuchen. Nach einer Online-Umfrage der Schwäbisch-Hall erklärten 93 % der Befragten, gute Nachbarschaftsbeziehungen seien ihnen äußerst wichtig. Aber in der Praxis wird auch viel gestritten. Rein statistisch gesehen, gehen die Einwohner in Ballungsgebieten am ruppigsten miteinander um. Wer um die 25 ist und zur Miete in einer durchschnittlichen Lage wohnt, reibt sich eher mit seinen Nachbarn. Dabei geht es meistens um Lärm, Sauberkeit, Gerüche und Haustiere. Am meisten gestritten wird übrigens in Hamburg, jeder zweite gab an, schon einmal mit seinem Nachbar aneinander geraten zu sein. Am friedlichsten gehen 45 Jahre mit eigenem Haus auf dem Land oder im Speckgürtel einer Stadt miteinander um.

Mieter-Tipp

Fehlende Sprachkenntnisse

Im Dezember hatte die Mieterin einen Mietaufhebungsvertrag unterschrieben, wonach sie im Juni ausziehen musste. Als es soweit war, weigerte sie sich, da sie infolge fehlender Deutschkenntnisse den Inhalt des Dokuments nicht verstanden habe – vergeblich. Das Amtsgericht Wetzlar (38 C 1078/12) erklärte, wer ohne Kenntnis des Vertragsinhalts einen Vertrag unterzeichnet, kann sich nicht im Nachhinein auf seine fehlenden Sprachkenntnisse berufen. Der Mieterin sei zuzumuten gewesen, sich vor ihrer Unterschrift über den Inhalt des ihr vorgelegten Vertrages kundig zu machen. Wer unterschreibt, ohne sich über den Inhalt der Erklärung im Klaren zu sein, trägt allein das Risiko, dass er einen für sich ungünstigen oder nicht gewollten Vertrag schließt.



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...](#)