

Neues aus der Rechtsprechung

Bohr- und Dübellöcher

Eine Regelung im Mietvertrag, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet ist, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen und durchbohrte Kacheln zu ersetzen, ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 10/92) unwirksam. Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, dass der Mieter Dübel setzt und Kacheln, insbesondere in Bädern und Küchen, anbohren darf, zum Beispiel um Spiegel, Konsolen, Seifenschalen oder Handtuchhalter anzubringen.

Schadensersatzansprüche hat der Vermieter in aller Regel nicht. Von einer Pflichtverletzung kann erst ausgegangen werden, wenn durch das Bohren und Dübeln die Grenzen des Mieter-Gebrauchsrechts überschritten werden, das heißt, wenn der Mieter in einem ungewöhnlichen Ausmaß Dübellöcher setzt, erkennbar ohne Rücksicht auf die Belange des Vermieters. 59 Bohrlöcher überschreiten das verkehrsübliche Maß nicht, entschied zum Beispiel das Amtsgericht München (Az. 473 C 32372/13). Das Landgericht Berlin (Az. 63 S 216/13) akzeptierte sogar 149 Bohrlöcher in einer 150 qm großen Wohnung. Etwas anderes gilt aber, wenn der Mieter laut Mietvertrag wirksam zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Dann gehört auch die Beseitigung der Dübellöcher zu den vertraglich übernommenen Aufgaben.

Zwei Millionen Mieterhöhungen im Jahr (Teil 1)

Mieter, die vorschnell und ungeprüft Mieterhöhungsforderungen ihres Vermieters erfüllen, zahlen Millionen Euro zu viel. In seiner neuen 76-seitigen Informationsbroschüre „Mieterhöhung“ hilft der Deutsche Mieterbund, unzulässige, fehlerhafte oder zu hohe Mieterhöhungen zu erkennen. Wir erklären hier schon einmal die wichtigsten Grundsätze und Fachbegriffe zum Thema Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete:

- **Form:** Die schriftliche Mieterhöhung muss an alle Mieter adressiert und vom Vermieter unterschrieben sein. Textform, das heißt ein Computerausdruck mit Faksimile-Unterschrift oder dem Namen des Ausstellers, reicht aus.
- **Ausgeschlossen:** Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete sind ausgeschlossen, wenn ein Index- oder Staffelmietvertrag oder ein Zeitmietvertrag mit einer Festmiete vereinbart ist.
- **Jahressperfrist:** Frühestens ein Jahr nach Einzug in die Wohnung darf der Vermieter die erste Mieterhöhung schicken. Diese Jahressperfrist gilt auch während der Mietzeit. Rechnet man die Überlegungsfrist des Mieters hinzu, kann sich die Miete jeweils frühestens nach 15 Monaten erhöhen. Beispiel: Beginnt das Mietverhältnis am 1.3.2015, darf der Vermieter erst im März 2016 eine Mieterhöhung fordern. Eine vorher verschickte Mieterhöhung ist unwirksam. Zahlen müsste der Mieter die erhöhte Miete ab Juni 2016.
- **Begründung:** Mieterhöhungen auf die Vergleichsmiete müssen begründet werden. Der Vermieter kann sich auf einen Mietspiegel der Gemeinde bzw. der Interessenverbände Haus und Grund und Mieterverein oder auf Vergleichswohnungen bzw. ein Sachverständigengutachten stützen.

Mieter-Tipp

Kündigungsausschluss

Auch wer einen unbefristeten Mietvertrag abschließt, kann nicht immer mit einer Frist von drei Monaten kündigen und ausziehen. Vorsicht, wenn das Wort „Kündungsverzicht“ oder „Kündigungsausschluss“ auftaucht. Mieter und Vermieter können vereinbaren, dass für einen Zeitraum von bis zu 4 Jahren die Kündigung ausgeschlossen ist. Das bedeutet, Mieter kommen bis zu 4 Jahre lang nicht aus dem Mietvertrag heraus.

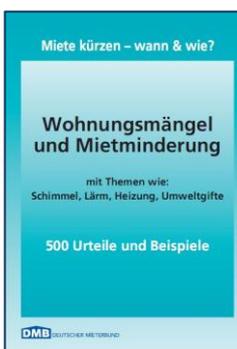


DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



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



DMB-Broschüre **Wohnungsmängel und Mietminderung**
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)