

Neues aus der Rechtsprechung

Besichtigung

Eine Klausel im Formularmietvertrag, nach der der Vermieter das Recht zur regelmäßigen, anlasslosen Besichtigung der Mietwohnung hat, ist unwirksam. Das Amtsgericht Stuttgart - Bad Canstatt (Az. 6 C 1267/14) sah in einer derartigen Vertragsklausel eine unangemessene Benachteiligung der Mieter. Das Gericht betonte, dem Vermieter stehe kein periodisches, etwas alle ein bis zwei Jahre zu gewährendes Recht zu, den allgemeinen Zustand der Mietwohnung zu kontrollieren. Auch wenn der Vermieter die Wohnung jahrelang nicht besichtigt hat oder er jetzt seiner Ehefrau die Wohnung zeigen will, kann er keinen Zutritt zur Wohnung beanspruchen.

Anders, wenn der Vermieter einen konkreten und sachlichen Grund hat. Dann ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter nach einer entsprechenden Vorankündigung in die Wohnung zu lassen. Ein derartiger Grund kann vorliegen, wenn dem Vermieter Mängel angezeigt werden und der Vermieter sich um die Beseitigung kümmern muss, wenn konkrete Gefahren für die Mietsache drohen (Wasserrohrbruch) oder wenn der konkrete Verdacht besteht, der Mieter nutze die Wohnung vertragswidrig. Der Vermieter darf die Wohnung natürlich auch betreten, wenn technische Einrichtungen überprüft oder die Verbrauchswerte für die Heizkostenabrechnung abgelesen werden müssen. Will der Vermieter die Wohnung verkaufen oder wiedervermieten, hat er ebenfalls das Recht zur Wohnungsbesichtigung, auch in Begleitung eines Kauf- oder Mietinteressenten. Anlässlich eines derartigen Besichtigungstermins muss der Mieter aber nicht dulden, dass Fotos seiner Wohnung erstellt werden, um das Kauf- oder Mietangebot im Internet zu bebildern, entschied beispielsweise das Amtsgericht Schweinfurt (Az. 21 C 987/13).

Zwei Millionen Mieterhöhungen im Jahr (Teil 2)

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:

- **Kappungsgrenze:** Der Vermieter muss zwei Obergrenzen beachten. Zum einen darf er nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordern. Zum anderen darf die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen bzw. in Gebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten höchstens um 15 Prozent.
- **Wohnfläche:** Bei der Überprüfung der Mieterhöhung bzw. der Berechnung der neuen Miete kommt es auf den Quadratmeterpreis und die Wohnfläche an. Maßgeblich ist immer die tatsächliche Wohnfläche – egal, welche Wohnungsgröße im Mietvertrag vereinbart ist, und egal, wie hoch die prozentuale Abweichung ist (BGH VIII ZR 266/14).
- **Zustimmung:** Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird nur mit Zustimmung des Mieters wirksam. Der muss aber zustimmen, wenn die Erhöhung formal und inhaltlich in Ordnung ist. Um dies zu prüfen, hat er den Rest des Monats Zeit, in dem er die Mieterhöhung bekommen hat, und die beiden darauf folgenden Monate. Der Mieter kann einer Mieterhöhung auch nur teilweise zustimmen. In diesem Fall oder wenn der Mieter der Mieterhöhung überhaupt nicht zustimmt, muss der Vermieter klagen, wenn er die Mieterhöhung durchsetzen will. Er hat drei Monate Zeit, Klage beim Amtsgericht einzureichen.

Mieter-Tipp

Gemeinsam mieten

Wer zusammen mit einem Partner oder mit Freunden eine Wohnung anmietet, kann – wenn alle unterschrieben haben – auch nur gemeinsam mit Partner oder Freunden den Mietvertrag kündigen. Gleichgültig, ob Lebens- oder Wohngemeinschaft – ein Mieter allein kann für sich den Mietvertrag nicht wirksam beenden und kündigen. Selbst nach einem Auszug bleibt er im Verhältnis zu seinem Vermieter für Mietzahlungen weiter mit verantwortlich.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre **Mieterhöhung**
76 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



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