

## Neues aus der Rechtsprechung

**Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters:** Für den Mieter besteht eine vertragliche Nebenpflicht, seinem Vermieter nach vorheriger Ankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Voraussetzung ist, dass der Vermieter einen konkreten, sachlichen Grund hat. Der kann sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Mietobjekts ergeben – das ist zum Beispiel der Fall, wenn Modernisierungsmaßnahmen des Bades geplant sind und vorbereitet werden sollen. Hier wollte sich der Vermieter Kenntnis von der konkreten Ausstattung und dem konkreten Zustand des Bades verschaffen, um Umfang und Kosten der geplanten Modernisierung zu ermitteln. Verweigert der Mieter dem Vermieter die Besichtigung bzw. den Zutritt zur Wohnung und duldet er so die geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten nicht, kann der Vermieter unter Umständen zu einer Kündigung berechtigt sein (LG Berlin 65 S 202/16).

**Tür-Dekoration „Willkommen“:** Wenn ein Mieter an seiner Wohnungseingangstür ein Dekorationsobjekt mit der Aufschrift „Willkommen“ anbringt, ist dies kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Unterlassung bzw. auf Beseitigung des Dekorationsobjektes (LG Hamburg 333 S 11/15). Das gilt auch dann, wenn im Mietvertrag/Dauernutzungsvertrag der Genossenschaft vorgegeben ist, dass Mieter/Genossen die Zustimmung der Genossenschaft einholen müssen, wenn sie Schilder – ausgenommen übliche Namensschilder – oder Aufschriften am Gebäude anbringen. Konsequenz aus dieser Regelung wäre allenfalls, dass der Vermieter eine Ermessensentscheidung – Zustimmung ja oder nein – treffen müsste. Da aus Vermietersicht kein Eingriff in den eigentlichen Bereich des Treppenhauses ersichtlich ist, allenfalls von minimalen optischen Beeinträchtigungen die Rede sein kann, überwiegen eher die Interessen des Mieters, mit einer kleinen Dekoration an der Außenseite der Wohnungstür potenziellen Besuchern einen herzlichen Empfang zu signalisieren.

## Aktuelle Infos

- **Verbraucherpreise 2016:** Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2016 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % gestiegen. Zum Jahresende zog allerdings die Teuerungsrate an und erreichte im Dezember 2016 mit plus 1,7 % einen Jahreshöchststand. Eine höhere „Inflationsrate“ hatte es zuletzt im Juli 2013 mit 1,9 % gegeben. Maßgeblich für den niedrigen Preisanstieg im Gesamtjahr 2016 waren vor allem die Energiepreise für Heizöl, Fernwärme und Gas. Umgekehrt beeinflussten die Energiepreise aber auch den Preisanstieg im Dezember 2016 maßgeblich, Heizöl beispielsweise wurde um 21,9 % teurer.
- **Wohnungsleerstände:** Nach Schätzungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sind die Wohnungsleerstände 2015 erstmals gesunken und rückläufig. Bundesweit standen demnach 4,5 % aller Wohnungen leer. Im Jahr zuvor blieben noch 5 % der Wohnungen ungenutzt. Allerdings gibt es in den Großstädten kaum noch freie Wohnungen. Die Wohnungsleerstände sind demnach in allen Bundesländern gesunken. Die Verteilung der Leerstände geht allerdings weit auseinander. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (11,3 %), Sachsen (10,1 %) und Thüringen (8,4 %) wiesen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf. Die niedrigsten Anteile unter den Flächenländern hatten Schleswig-Holstein (3,4 %), Baden-Württemberg (3,5 %) sowie Nordrhein-Westfalen und Bayern (je 3,8 %). In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München liegt die Leerstandsquote inzwischen unter 1 %, aber auch in anderen wachsenden Großstädten gibt es kaum noch freie Wohnungen.

## Mieter-Tipp

### DMB-Broschüre „Die zweite Miete“ neu aufgelegt

Betriebskosten sind und bleiben Rechtsberatungsthema Nr. 1 in Deutschland. Kein Wunder, denn Mieterinnen und Mieter zahlen zwischen zwei und drei Euro pro Quadratmeter im Monat für Heizung und Warmwasser, für Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung, Hausmeister, Gartenpflege, Hausreinigung, Versicherungen, Aufzug usw. Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung müssen 1.680 bis 2.520 Euro für die so genannte zweite Miete einkalkuliert werden. 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. In der neu aufgelegten, 96-seitigen Broschüre des Deutschen Mieterbundes gibt es alle wichtigen Informationen rund um die Betriebskosten und Betriebskostenabrechnungen. Preis: 6 Euro, bei allen örtlichen Mietervereinen oder 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...](#)



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



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
**Mieterlexikon 2015/2016**  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)