

## Neues aus der Rechtsprechung

### Kündigungsgrund: Wohnungsüberbelegung

Wohnt der Mieter zusammen mit seiner Ehefrau und zwei Kindern in einem insgesamt 25,88 qm großen Appartement mit nur einem 16 qm großen Wohnraum, ist das eine Wohnungsüberbelegung. Der Vermieter ist berechtigt, zu kündigen (AG München 415 C 3152/15). Überbelegung – so das Gericht – sei ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache und damit ein Kündigungsgrund. Wann eine Überbelegung vorliege, richte sich nach den Umständen des Einzelfalls. Feste Grenzwerte gebe es nicht. Als Faustregel könne gelten, dass keine Überbelegung vorliege, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils ca. 12 qm entfalle oder durchschnittlich 10 qm pro Person bei der Unterbringung von Familien gegeben seien. Das Amtsgericht München betonte, ein Mieter dürfe grundsätzlich seine Kinder und seinen Ehepartner in die gemietete Wohnung aufnehmen. Allerdings dürfe durch die Aufnahme dieser Personen keine Überbelegung eintreten. Eine Überbelegung liege auch dann vor, wenn eine ursprünglich vertragsgemäß belegte Wohnung durch die Geburt von Kindern überbelegt werde. Das Recht des Mieters, nahe Familienangehörige in seiner Wohnung aufzunehmen, gelte nur innerhalb der Grenzen einer vertragsgemäßen Nutzung.

## Aktuelle Infos

- **Mieter in Deutschland sind zufrieden und treu:** 91 % aller Mieterinnen und Mieter in Deutschland sind mindestens zufrieden mit den Leistungen ihres Vermieters. Zu diesem Ergebnis kommt der Service-Monitor Wohnen 2016 des Beratungsunternehmens Analyse und Konzepte. 1.000 Mieterinnen und Mieter wurde telefonisch interviewt. Danach sind 32 % der deutschen Mieter mit der Leistung ihres Vermieters zufrieden, 37 % sind sehr zufrieden und 22 % sogar vollkommen zufrieden. Keinen Unterschied macht es demnach, ob es sich bei dem Vermieter um privaten Einzelvermieter, städtische oder kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder private Wohnungsunternehmen handelt. Deutschlands Mieter sind auch treu. 36 % der Befragten würden bestimmt wieder bei ihrem Vermieter mieten, 32 % wahrscheinlich und 20 % eventuell. Die meisten Befragten planen keinen Umzug. 12 % werden allerdings wahrscheinlich oder auf jeden Fall innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen. Am wichtigsten ist Mietern der professionelle Umgang mit Beschwerden, gefolgt von Höflichkeit und Freundlichkeit im Umgang mit den Mietern, der Verbindlichkeit von Zusagen und der Einhaltung von Terminen.
- **SPD beschließt Positionspapier zur Mietrechtspolitik:** Auf einer Klausurtagung hat die SPD-Bundestagsfraktion ein Positionspapier zur Mietrechts- und Wohnungspolitik verabschiedet. Hier werden alle bisher nicht umgesetzten Vereinbarungen des Koalitionsvertrages aufgelistet, die Vorschläge des Bundesjustizministers für eine zweite Mietrechtstranche wiederholt und Vorschläge des Deutschen Mieterbundes – beispielsweise zur Reform der Mietpreisbremsen-Regelung – zusammengefasst. Vermieter sollen im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse beim Abschluss des Mietvertrages verpflichtet werden, die Vormiete offenzulegen. Bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremsen-Regelung sollen Mieter Rückzahlungsansprüche wegen überhöhter Mieten ab Vertragsabschluss haben. Bei Modernisierungsmieterhöhungen soll gelten: Statt 11 % der Modernisierungskosten sollen künftig nur noch 8 % der Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Außerdem soll es eine Obergrenze für Modernisierungsmieterhöhungen geben, innerhalb von 8 Jahren dürfte die Miete höchstens um 3 Euro pro Quadratmeter steigen. Mieter sollen der Modernisierung widersprechen können, wenn die künftige Miete inkl. Heizkosten mehr als 40 % des Nettohaushaltseinkommens ausmachen würde. Jetzt muss der Koalitionspartner, die Union, erklären, warum sie die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag nicht einhalten will bzw. die zweite Stufe der Mietrechtsänderungen seit April dieses Jahres blockiert.

## Mietrecht zum Lachen

### Glatzköpfe sind bessere Mieter

„Vermietet nur noch an Glatzköpfe!“, rief eine Vermieter-Zeitschrift ihre Mitglieder auf. Haare setzen Abflüsse zu und das Amtsgericht Spandau hat geurteilt, dass der Mieter nicht verpflichtet sei, den im Fußboden liegenden Traps des Badewannenabflusses regelmäßig zu reinigen (Az: 2a C 689/97).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre  
**Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision**  
88 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



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