

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten wirksam, auch wenn Sachverständiger Wohnung nicht besichtigt hat

Eine Mieterhöhungserklärung, die mit einem Sachverständigengutachten begründet wird, ist auch dann wirksam, wenn der Gutachter die konkrete Mieterwohnung vorher gar nicht gesehen oder besichtigt hat. Der Gutachter muss noch nicht einmal - im Falle eines so genannten Typengutachtens - eine vergleichbare Wohnung besichtigt haben.

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete können mit einem Mietspiegel oder mit mindestens drei Vergleichswohnungen oder mit einem Sachverständigengutachten begründet werden. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nur „ein mit Gründen versehenes Gutachten“ erforderlich. Es reiche aus, wenn das Sachverständigengutachten Angaben über Tatsachen enthalte, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet werden könne. Dem Mieter müsse es möglich sein, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters nachzugehen und ansatzweise selbst zu überprüfen. Der Sachverständige müsse eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Dazu sei eine vorherige Besichtigung der Wohnung nicht notwendig. Die erforderlichen Informationen zu der konkreten Mieterwohnung könne der Gutachter auch auf anderem Wege erhalten haben, zum Beispiel direkt vom Vermieter.

Der Deutsche Mieterbund weist darauf hin, dass mit einem derartigen Gutachten kein echter Nachweis über die ortsübliche Vergleichsmiete geführt werden kann. „Formal wirksam“ heißt noch lange nicht „inhaltlich richtig“. Das muss im Zweifel dann ein Gericht entscheiden, und zwar mit einem neuen und insgesamt richtigen Gutachten.

## Aktuelle Infos

- **Miethöhe und Vermieter:** In München sind die Wohnungsmieten am höchsten. Laut Süddeutscher Zeitung kommt es aber letztlich entscheidend darauf an, wer die Wohnung vermietet. Den niedrigsten durchschnittlichen Preis zahlen Mieter in Genossenschaftswohnungen, 11 Euro pro Quadratmeter. Bei Wohnungsbaugesellschaften kostet die Wohnung im Schnitt 12 Euro. Teurer wird es bei Privateigentümern, die im Durchschnitt für 14 Euro/qm vermieten. Und die höchsten Quadratmeterpreise verlangen private Immobilienfirmen, hier liegt der Mietpreis bei 15 Euro.
- **Single-Haushalte:** 2017 gab es nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 17,3 Millionen Single-Haushalte, das waren 2,55 % mehr als noch 2016. 41,8 % aller Haushalte sind Single-Haushalte. Stark angestiegen ist die Zahl der allein lebenden Senioren. In 5,77 Millionen Single-Haushalten war der Bewohner über 65 Jahre alt. In 1,08 Millionen Single-Haushalten war der Bewohner schon über 85. Mehr als ein Drittel (36,4 %) aller Single-Haushalte lebten von Rente oder Pension.
- **42 Millionen Wohnungen:** Ende 2017 gab in Deutschland 41.968.100 Wohnungen. Gegenüber 2010 ist das ein Anstieg um 3,7 % bzw. 1,5 Millionen Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug zu diesem Zeitpunkt 91,8 qm gegenüber 90,9 qm im Jahr 2010. Das ist ein Anstieg um 1 %.
- **Stress im Beruf:** Nach einem Bericht bzw. einer Statistik der Barmer sind die Deutschen Spitzenreiter beim Thema Stress. 74 % geben an, viel Stress am Arbeitsplatz zu haben, und nur 6 % sagen, sie hätten nie Stress am Arbeitsplatz. Ganz anders die Niederländer: 42 % sprechen davon, Stress am Arbeitsplatz zu haben, 22 % haben ihn nie. Die Barmer bietet auch gleich eine Lösung für stressgeplagte deutsche Arbeitnehmer an: Bürohunde. Die lägen voll im Trend, die vierbeinigen Kollegen würden das Stresslevel der Mitarbeiter am Arbeitsplatz senken. Im Bereich Marketing/Werbung und PR seien in 22,8 % der Unternehmen bereits Bürohunde möglich.

## Mieter-Tipp

### Silikonverfugung

Ist in der Kleinreparaturklausel im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter kleinere Schäden an den für ihn zugänglichen Installationsgegenständen zahlen muss, fallen hierunter nicht die Kosten für die Instandsetzung einer undichten Silikonabdichtung an einer Duschtrennung. Die muss der Vermieter zahlen. Weder die Silikonfuge noch die Dusche sei ein Installationsgegenstand im Sinne der Vertragsklausel (AG Berlin-Mitte 5 C 93/16).



**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...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)