



ARAG Verbrauchertipps zum Mietrecht

Wenn das Zuhause zum Streitfall wird: aktuelle Urteile aus der Welt des Wohnens

Heizkostenabrechnung: kein Anspruch auf Nachzahlung

Nebenkostenabrechnungen führen oft zu Unstimmigkeiten zwischen Vermietern und Mietern. Denn über [90 Prozent](#) der Abrechnungen sind falsch, meist zugunsten der Vermieter. Kein Wunder also, dass es bei knapp [16 Prozent](#) aller Mietrechtsprozesse um das Thema Nebenkosten geht. In einem vorm Amtsgericht Recklinghausen verhandelten Fall hatte sich ein Vermieter bei der Abrechnung der Heizkosten vertan, weil er widersprüchliche Flächenangaben machte. Während es in einem Jahr um rund 1.000 Quadratmeter ging, lagen in einer anderen Abrechnung ca. 2.000 Quadratmeter zugrunde, wodurch deutlich höhere Heizkosten angefallen waren. Der Vermieter verlangte daraufhin eine Nachzahlung, die der Mieter allerdings verweigerte. Zu Recht, wie auch die Richter befanden. Denn Ungereimtheiten bei den Flächenangaben gehen zu Lasten des Vermieters. Er muss laut ARAG Experten die Größe der tatsächlichen Fläche darlegen und beweisen (Az.: 17 C 24/23).

Besichtigungsrecht des Vermieters versus Recht auf Ungestörtheit des Mieters

Was wiegt schwerer: das Recht eines Vermieters, sein Eigentum zu besichtigen oder das Recht eines Mieters, in seiner Wohnung ungestört zu sein? Die ARAG Experten betonen, dass die Ruhe des Mieters in der Regel Vorrang hat. Aber wenn es einen triftigen Grund gibt, weshalb eine Wohnungsbesichtigung des Vermieters unumgänglich ist, hat der Vermieter das Recht, die Wohnung in Absprache mit dem Mieter zu besichtigen. In einem konkreten Fall wollte der Vermieter gemeinsam mit einem Sachverständigen seine vermietete Doppelhaushälfte besichtigen, um zwecks Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Beschaffenheit des Objektes zu bewerten und gegebenenfalls die Miete zu erhöhen. Die Mieter verweigerten ihm jedoch den Zutritt und beriefen sich auf ihr Recht auf Ungestörtheit. Doch die Richter sahen in der Begutachtung der Immobilie zur Ermittlung des Vergleichswertes einen konkreten sachlichen Grund. Eine Besichtigung war daher erlaubt (Bundesgerichtshof, Az.: VIII 77/23).

Maklerfotos für ein Exposé erlaubt?

Soll eine Immobilie über einen Makler verkauft oder vermietet werden, wird dazu in der Regel ein Exposé mit allen relevanten Eckdaten zur Immobilie angefertigt. Meist enthalten diese Unterlagen auch Fotos, damit sich potenzielle Käufer oder Mieter ein Bild von dem Objekt machen können. Handelt es sich um bewohnte Räume, weisen die ARAG Experten darauf hin, dass der Makler für das Fotografieren der Räume die Einwilligung der Mieter bzw. Bewohner der Räume benötigt. Der Grund dafür: Es handelt sich bei diesen Bildern um personenbezogene Daten, die nach der Datenschutzgrundverordnung geschützt sind. In einem konkreten Fall hatte ein Paar zwar die Einwilligung zu Fotos für ein Online-Exposé der gemieteten Doppelhaushälfte gegeben, weil diese verkauft werden sollte. Doch nachdem sie von vielen Seiten auf die Fotos angesprochen wurden und sich dadurch unwohl fühlten, baten sie das Maklerbüro um das Löschen der Bilder. Und obwohl der Bitte nachgekommen wurde, verlangte das Mieter-Paar Schmerzensgeld, da der immaterielle Schaden durch das Löschen allein nicht wieder gutzumachen sei. Doch die Richter sahen den Fall anders: Durch



ihre ursprüngliche Einwilligung in die Anfertigung und Verwendung der Bilder hatten sie stillschweigend zugestimmt, dass die Fotos auch fremden Personen zugänglich gemacht werden (Landgericht Frankenthal, Az.: 3 O 300/23).

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/rechtsschutzversicherung/mietrechtsschutz/mietrecht-ratgeber/>

Sie wollen mehr von den ARAG Experten lesen oder hören? Schauen Sie hier:

<https://www.arag.com/de/newsroom/>

Ihre Ansprechpartnerin

Jennifer Kallweit

Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE

Pressereferentin

Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220

E-Mail: jennifer.kallweit@arag.de www.arag.de

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich [hier](#) ab.

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 5.000 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,4 Milliarden €.

ARAG SE ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender

Vorstand Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze

Sitz und Registergericht Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995