

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mietminderung bei Umweltmängeln - Bolzplatzurteil

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 197/14) hat das Recht zur Mietminderung bei so genannten Umweltmängeln (Einwirkungen auf die Mietsache von außen) stark eingeschränkt. Behandelt wurde der Fall Hamburger Mieter, die seit 1993 in einer Erdgeschosswohnung mit Terrasse wohnen. Auf dem Gelände der benachbarten Schule wurde 2010, also 17 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages, ein Bolzplatz errichtet – 20 Meter entfernt von der Mieterterrasse. Diesen Bolzplatz sollten Kinder bis 12 Jahre von Montag bis Freitag jeweils bis 18 Uhr nutzen dürfen. Tatsächliche „bolzten“ hier auch Jugendliche nach 18 Uhr und am Wochenende. Das Landgericht Hamburg hatte den Mietern ein Mietminderungsrecht wegen Lärmbelästigung zugesprochen. Der BGH hob dieses Urteil auf. Bei so genannten Umweltmängeln müsste bei Vertragsabschluss eine Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietwohnung getroffen werden. Nur dann könnten Mieter wegen späterer Verschlechterungen oder nachträglichen Veränderungen eine Mietminderung beanspruchen. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung, muss die Frage, wie viel nachträglichen Lärm Mieter hinnehmen müssen, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung beantwortet werden. Das bedeutet, der Mieter kann nur Ansprüche geltend machen, wenn der Vermieter / Eigentümer gegen den Geräuschanstieg vorgehen oder von dem störenden Dritten entsprechende Ausgleichszahlungen verlangen kann.

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten nannte die Entscheidung des Bundesgerichtshofs und die Vorstellung, Mieter und Vermieter würden zusätzliche Vereinbarungen über die Beschaffenheit der Wohnung beim Abschluss des Mietvertrages treffen, lebensfremd. Welcher Mieter kann bei Vertragsabschluss alle möglichen und denkbaren Verschlechterungen der Mietsache vorhersehen und welcher Vermieter lässt sich auf ein Bündel derartiger Beschaffenheitsvereinbarungen ein?

## Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse:** Der Berliner Senat hat für Berlin eine Wohnungsmangellage festgestellt und die notwendige Verordnung erlassen, so dass in Berlin ab 1. Juni 2015 die Mietpreisbremse gilt. Dann darf die Wiedervermietungsmiete im Regelfall in Berlin höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In Nordrhein-Westfalen soll eine entsprechende Verordnung zum 1. Juli in Kraft treten, in Baden-Württemberg im September, in Brandenburg Ende 2015 und in Niedersachsen im nächsten Jahr. Eine zügige Einführung der Mietpreisbremse haben Bayern, Hamburg, Hessen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein angekündigt.
- **Bestellerprinzip:** Ab 1. Juni 2015 gilt bei der Vermittlung von Wohnungen das so genannte Bestellerprinzip. Dann müssen im Regelfall die Vermieter den von ihnen eingeschalteten Makler bezahlen. Maklerprovision müssen Mieter nur noch in Ausnahmefällen zahlen, nämlich dann, wenn sie den Makler schriftlich bzw. in Textform beauftragt haben und der Makler nur aufgrund dieses Auftrags für sie eine Wohnung sucht.
- **Energieausweis:** Der Energieausweis bleibt nach Auskunft des Deutschen Mieterbundes auch weiterhin ein „Papiertiger“. Die seit einem Jahr bestehende Vorlagepflicht bei der Vermietung von Wohnungen wird von Vermietern und Maklern nicht ernst genommen. Nach einer Stichprobe der DMB-Mietervereine Berlin, München, Hannover und Stuttgart haben 75 % der Anbieter bei Wohnungsbesichtigungen den DMB-Testpersonen den Energieausweis nicht – wie gesetzlich vorgeschrieben – unaufgefordert vorgelegt. Erst auf Nachfrage legte ein Viertel der Vermieter bzw. Makler einen Energieausweis vor. Insgesamt machten 50 % der Vermieter selbst auf Nachfrage keine Angaben zur Energieeffizienz des Wohnobjekts. Eine ergänzende Untersuchung der Deutschen Umwelthilfe kommt zu dem Ergebnis, dass auch die Informationspflichten in Werbeanzeigen nicht wirklich ernst genommen werden. Nur 38 % aller Immobilienanzeigen enthalten die notwendigen Informationen über den energetischen Zustand des Gebäudes.

## Mieter-Tipp

### Belegeinsicht

Der Mieter hat das Recht, die Belege, die seiner Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen, einzusehen und zu prüfen. Das Amtsgericht Dortmund (423 C 8722/14) entschied, dass dem Mieter die Einsichtnahme in die Nebenkostenbelege am 16 km vom Wohnort entfernten Hauptsitz des Vermieters nicht zuzumuten ist, wenn der Vermieter unmittelbar bei der Wohnanlage des Mieters ein Stadteibüro unterhält, in dem er regelmäßig Sprechstunden abhält und in das er die Belege ohne größeren Aufwand verbringen kann.



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