

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Vermieter muss bei Nachmietersuche nicht aktiv mitwirken

Mieter und Vermieter hatten einen unbefristeten Mietvertrag mit einem vierjährigen Kündigungsschluss/-verzicht vereinbart. Nach zwei Jahren wechselte der Mieter den Arbeitgeber und nahm eine neue Stelle in Norddeutschland an. Seine Kündigung lehnte der Vermieter ab, erklärte sich aber bereit, ihn bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. In der Folgezeit scheiterte ein Besichtigungstermin mit einem Mietinteressenten, weil der 120 km entfernt wohnende Vermieter zunächst diverse Unterlagen (Verdienstbescheinigung, Bonitätsauskunft, Selbstauskunft usw.) einforderte, der Mietinteressent diese Auskünfte aber allenfalls nach Besichtigung der Wohnung geben wollte. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, dass dieses Vermieterverhalten nicht zu beanstanden sei. Insbesondere habe er die Stellung eines Nachmieters nicht hintertrieben (BGH VIII ZR 247/14). Begehrt der Mieter vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis, dann sei es allein seine Sache, einen geeigneten Nachfolger zu suchen. Er müsse den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufklären und ihm sämtliche Informationen geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters zu machen. Der Vermieter selbst sei dagegen nicht gehalten, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken. Der Mieter hätte letztlich selbst Besichtigungstermine in der Wohnung durchführen können und sei nicht auf den Vermieter angewiesen gewesen. Der Vermieter müsse auch nicht erlauben, dass im Garten der Mietsache ein Hinweisschild eines Maklers aufgestellt wird, und er müsse keine Fotos der Wohnung oder Grundrisszeichnungen zur Verfügung stellen.

## Aktuelle Infos

- **Wohnkostenbelastung:** Die Wohnkostenbelastung in Deutschland, insbesondere in Großstädten, steigt. Gemessen am Nettohaushaltseinkommen ist der aufzubringende Wohnkostenanteil in Freiburg mit 29,3 % am höchsten (Quelle: ImmobilienScout24). Dabei sind bei den Wohnkosten die Betriebs- und Heizkosten noch nicht einmal berücksichtigt. In München müssen 27,3 % des Haushaltsnettoeinkommens für die kalte Wohnung ohne Betriebskosten aufgebracht werden. Es folgen Regensburg (23,2 %), Heidelberg (23,1 %), Würzburg und Frankfurt (je 22,5 %), Hamburg und Trier (je 21,9 %), Stuttgart (21,5 %) und Berlin (21,4 %). Zum Vergleich: In Salzburg beträgt die Wohnkostenbelastung 10,5 % und in Primasens 11 %. Die Zahlen sehen allerdings schon anders aus, wenn man die Mietbelastung inkl. Betriebs- und Heizkosten berücksichtigt. Laut Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung lag die Mietbelastung schon im Jahr 2013 bei durchschnittlich 29 %. Und setzt man nicht das Haushaltsnettoeinkommen an, sondern fragt danach, wie hoch der Wohnkostenanteil an den Haushaltsausgaben ist, kommt man auf eine noch spürbar höhere Durchschnittszahl von rund 34 %.
- **Maklerprovision:** Nachdem jetzt Eigentümer und Vermieter die Maklerprovision zahlen müssen (Bestellerprinzip), entwickeln sie ein völlig neues Preis- und Leistungsbewusstsein. Nach einer Umfrage von ImmobilienScout24 erachtet fast jeder zweite Vermieter das gängige Provisionsmodell in Höhe von zwei Nettokaltmieten für nicht mehr zeitgemäß. Vermietet ein Makler für seinen Auftraggeber eine Wohnung, wird für dessen Leistung in der Regel eine Provision in Höhe von zwei Nettokaltmieten fällig. Knapp die Hälfte der privaten Eigentümer (48,8 %) wünscht sich aber, dass die Höhe sich nicht an der Miete orientiert, sondern am Aufwand des Maklers. Gut ein Viertel der Befragten (26,5 %) hält eine Nettokaltmiete für angemessen, und nur etwa 11 % der Vermieter meinen, dass die Maklervergütung in Höhe von zwei Nettokaltmieten angemessen ist. (Für Mieter nichts Neues.)

## Mieter-Tipp

### Vorsicht mit Beleidigungen

Die Beleidigung des Vermieters mit den Worten „Sie promovierter Arsch“ rechtfertigt die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Eine Abmahnung ist nicht erforderlich (AG München 474 C 18543/14).



**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...](#)