

Neues vom Bundesgerichtshof

Wohnungsschäden nach Polizeieinsatz

Ein Vermieter kann von seinem Mieter keinen Schadensersatz verlangen, wenn im Rahmen eines Polizeieinsatzes Wohnungsschäden entstanden sind (BGH VIII ZR 49/16). Bei einer Wohnungsdurchsuchung durch die Polizei wurde die Eingangstür der Wohnung beschädigt. Für die entstandenen Reparaturkosten in Höhe von 1.570,92 Euro forderte der Vermieter von seinem Mieter Schadensersatz. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof jetzt feststellte. Auch wenn bei der Wohnungsdurchsuchung 26 Gramm Marihuana gefunden wurden und der Mieter wegen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln zu einer dreimonatigen Freiheitsstrafe verurteilt wurde, haftet er nicht für Wohnungsschäden, die durch den Polizeieinsatz verursacht wurden. Zwischen der festgestellten Pflichtverletzung des Mieters – dem Besitz von Marihuana – und dem bei der Durchsuchung entstandenen Schaden – der kaputten Wohnungstür – gebe es keinen Kausalzusammenhang. Fazit: Der Vermieter muss sich an seine Gebäudeversicherung halten oder versuchen, seinen Schadensersatzanspruch gegenüber der Polizei durchzusetzen, das heißt gegenüber dem Land als Träger der Polizei.

Aktuelle Infos

- **Beratungsstatistik Deutscher Mieterbund:** 1,1 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der 320 örtlichen DMB-Mietervereine 2015 durchgeführt. 97 % aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Beratungsthema Nr. 1 waren wie im Vorjahr die „Betriebskosten“ mit 33,9 %. An zweiter Stelle standen „Wohnungsmängel“ – Beratungen zum Thema Mängel, Mietminderung, Reparaturen usw. – mit 19,8 %. Unter „allgemeine Vertragsangelegenheiten“, mit 11,2 % Platz 3 der häufigsten Beratungsthemen, fallen alle Rechtsberatungen, die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Hintergrund haben. Das beginnt bei Fragen zur Mietpreisbremse, zum Bestellerprinzip, zur Staffel- oder Indexmiete und endet bei Fragen zu Wohngemeinschaften, Tierhaltung usw. Das vierthäufigste Beratungsthema waren mit 10,8 % „Mieterhöhungen“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Es folgen „Schönheitsreparaturen“ (6,1 %), „Mietkaution“ (4,7 %), „Vermieterkündigung“ (3,7 %), „Mieterkündigung“ (3,3 %), „Modernisierung“ (3,0 %) und „Umwandlung/Eigentümerwechsel“ (1,8 %).
- **Prozess-Statistik Deutscher Mieterbund:** Wie in den Vorjahren sind „Vertragsverletzungen“ (27,6 %) und „Betriebskosten“ (22,6 %) die häufigsten Gründe für mietrechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht. Auf Platz 3 der Prozess-Statistik liegen Verfahren zur „Mietkaution“ (16,5 %), es folgen Mietrechtsprozesse um „Mieterhöhungen“ (14,0 %), „fristlose Kündigungen“ (5,5) und „Eigenbedarf“ (4,7 %). Insgesamt gab es nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2015 1.553.013 Verfahren vor den Zivilgerichten. 16,8 % aller Zivilrechtsprozesse – das sind 260.990 Verfahren – drehten sich um Fragen des Wohnraummietrechts. Damit ist die Zahl der Mietrechtsprozesse in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 4 % gesunken.
- **Vonovia übernimmt Conwert:** Deutschlands größter Vermieter, die Vonovia (ehemals Deutsche Annington), wächst weiter. Der Immobilienriese übernimmt die österreichische Immobiliengesellschaft Conwert mit ihren 24.500 Wohnungen. Die Conwert-Wohnungen liegen überwiegend in Leipzig und Berlin, aber auch in Wien gehören der Firma rund 2.400 Wohnungen. Vonovia hatte für die Conwert-Aktien insgesamt 1,6 Milliarden Euro geboten.

Mieter-Tipp

Weihnachtliche Dekoration im Treppenhaus

Weihnachtliche Duftsprays – egal, ob Tanne, Vanille oder Zimt - dürfen nicht im ganzen Haus versprüht werden, das Zusammenleben der Bewohner wird beeinträchtigt (OLG Düsseldorf 3 WX 98/03).

Wenn ein Mieter dagegen das gesamte Treppenhaus von oben bis unten nach seinen Vorstellungen weihnachtlich dekoriert, müssen Nachbarn oder der Vermieter das nicht ohne weiteres hinnehmen. Sie können die Entfernung der Dekoration fordern (AG Münster 38 C 1858/08).



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...](#)