

Neues vom Bundesgerichtshof

Mietminderung wegen Lärmbelästigungen

Das Landgericht Stuttgart hatte eine Mietminderung wegen Lärmbelästigungen im Haus abgelehnt und dem Vermieter das Recht zugesprochen, den Mieter aufgrund der Zahlungsrückstände zu kündigen. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil jetzt auf (BGH VIII ZR 1/16) und stellte Regeln für Mietminderungen bei Lärmbelästigungen auf:

Die Mietminderung trifft kraft Gesetzes ein (automatisch). Es reicht aus, wenn der Mieter einen konkreten Sachmangel darlegt, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag braucht er nicht vorzutragen. Vom Mieter ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelscheinungen (Mangelsymptome) hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet. Hier hatte der Mieter die Lärmbelastung, der er sich in seiner Wohnung ausgesetzt sieht, ausreichend beschrieben und darüber hinaus noch in einem detaillierten Lärmprotokoll (welches gar nicht notwendig ist) konkretisiert. Zur konkreten Ursache des Lärms muss der Mieter nichts vortragen. Ihm ist es als Laien kaum möglich, die Lärmquelle einer bestimmten anderen Wohnung zuzuordnen oder darzulegen, dass der unzumutbare Lärm auf ein unangemessenes Wohnverhalten anderer Bewohner bzw. auf einen mangelhaften Schallschutz zurückzuführen ist. Nennt der Mieter trotzdem eine aus seiner Sicht bestehende Lärmursache – hier das Wohnverhalten einer benachbarten Mieterin – kann daraus nicht der Schluss gezogen werden, der Mieter wolle Mängelrechte nur für den Fall geltend machen, dass ausschließlich diese Ursache und nicht eine andere zutrifft.

Aktuelle Infos

- **Studentenwohnungen immer teurer:** Gleich zwei Studien belegen, Studentenwohnungen und WG-Zimmer werden immer teurer. Die Preise sind in den letzten Jahren rasant gestiegen. Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) mussten Studenten in München für eine typische 30 Quadratmeter große Studentenwohnung im zweiten Halbjahr 2016 634 Euro zahlen. Frankfurt 528 Euro, Stuttgart 499 Euro, Heidelberg 473 Euro, Köln 470 Euro, Bonn 469 Euro und Hamburg 467 Euro folgen auf den vordersten Plätzen. Am günstigsten ist die Studentenwohnung mit 322 Euro in Leipzig und mit 368 Euro in Kiel. In Berlin liegt der Preis mittlerweile bei 416 Euro. Hier fällt der Preisanstieg gegenüber 2010 (333 Euro) am höchsten aus. Das Beratungsinstitut empirica ermittelte die Preise für Standardzimmer in einer Wohngemeinschaft. Hier liegen die Preise im Sommersemester 2017 über alle Studienorte hinweg bei 345 Euro, 21 Prozent mehr als im Sommersemester 2012. Auch hier ist das unmöblierte WG-Zimmer in München mit 500 Euro am teuersten, gefolgt von Stuttgart mit 450 Euro und Frankfurt mit 438 Euro. Die günstigsten Angebote gibt es in Cottbus und Halle mit jeweils 240 Euro sowie in Chemnitz mit 210 Euro.
- **Kooperationsvereinbarung zwischen Berliner Senat und den 6 städtischen Wohnungsunternehmen:** Mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket wollen der Senat und die städtischen Wohnungsunternehmen bezahlbare Mieten für Gering- und Normalverdiener sicherstellen. In einer Kooperationsvereinbarung wurde unter anderem geregelt, dass die Mieten für die rund 300.000 städtischen Wohnungen künftig nur noch um maximal 2 Prozent pro Jahr steigen dürfen. Außerdem wird die Modernisierungsumlage – nach dem Gesetz dürfen 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden – auf 6 Prozent begrenzt. Vereinbart wurde zudem, dass die städtischen Gesellschaften bis 2021 mindestens 30.000 neue Wohnungen bauen sowie weitere 10.000 Wohnungen ankaufen. Dabei sollen die Wohnungsgesellschaften durch landeseigene Baugrundstücke und ggf. auch mehr Eigenkapital gestärkt werden. Die Wohnungsgesellschaften sprachen von einem zukunftsfähigen, aber herausfordernden Konzept.

Mieter-Tipp

Sperrmüll

Der Abtransport von Sperrmüll gehört zur Betriebskostenposition „Müllbeseitigung“, wenn der Vermieter für eine regelmäßige Abfuhr sorgt. Das gilt auch für die regelmäßige Entsorgung unberechtigt abgestellten Sperrmülls auf dem Gelände. Dagegen sind die Kosten der einmaligen Entrümpelung einer Wohnung nicht umlagefähig.



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...](#)