

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Modernisierungsstopp durch einstweilige Verfügung des Mieters

Der Vermieter kündigte umfassende Instandsetzungs- und energetische Modernisierungsarbeiten an. Ein Mieter beantragte ein so genanntes Beweissicherungsverfahren hinsichtlich der Instandsetzungsarbeiten und daneben per einstweiliger Verfügung einen Baustopp. Die Bauarbeiten wurden eingestellt, die Kosten des Vermieters liefen weiter. Monate später stellte sich heraus, dass die einstweilige Verfügung zumindest teilweise unbegründet war, der Mieter zog seinen Antrag zurück. Der Vermieter forderte nun Ersatz für die durch die Verzögerung des Baubeginns entstandenen Schäden. Er führte als Schadenspositionen die Vertragsstrafenzahlung an die Baufirma, einen Mietausfall und Finanzierungsschäden – gezahlte Bereitstellungsinsen – auf. Das Landgericht Berlin wies die Klage ab. Der Bundesgerichtshof entschied aber anders, hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit wieder zurück an das Landgericht (BGH IX ZR 149/15). Die Karlsruher Richter verwiesen auf den Grundsatz, dass derjenige, der aus einem noch nicht endgültigen Titel (z. B. Endurteil) die Vollstreckung betreibt, das Risiko trägt, dass sich sein Vorgehen nachträglich als unberechtigt erweist. Die Zahlung der Vertragsstrafe durch den Vermieter an das Bauunternehmen sei letztlich durch den Mieter herausgefordert worden. Es komme jetzt darauf an, ob der Vermieter nach den bei der Zahlung erkennbaren Umständen davon ausgehen musste, dass die Baufirma entsprechende Ansprüche habe, dass die Zahlung vernünftig und zweckmäßig gewesen sei. Geklärt werden müsse auch, ob der Vermieter einen ersatzfähigen Mietausfallschaden in Form des entgangenen Gewinns erlitten habe, weil die Wohnung nicht bzw. erst später vermietet werden konnte. Aber geprüft werden muss nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes jetzt auch noch einmal, ob den Vermieter ein Mitverschulden trifft. Hat er Anlass für die einstweilige Verfügung gegeben? Und warum ist er nicht schneller und entschiedener gegen die einstweilige Verfügung vorgegangen?

## Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse in Mecklenburg-Vorpommern:** Als 13. Bundesland will jetzt offensichtlich auch Mecklenburg-Vorpommern die Mietpreisbremse einführen. Einen entsprechenden Bedarf sehen die Verantwortlichen vor allem in Rostock und Greifswald.
- **Deutsche werden immer älter:** Deutschlandweit sind 21 Prozent der Menschen älter als 65 Jahre, in Großstädten sind es 19,8 Prozent. Nach einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung liegt das Medianalter, bei dem die Hälfte der Bevölkerung älter und die andere jünger ist, in Heidelberg bei 38,1 und in Chemnitz bei 48,9 Jahren. Grundsätzlich gilt, der Osten ist älter. Der Altersdurchschnitt in den ostdeutschen Bundesländern liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes jeweils bei mehr als 46 Jahren, bundesweit bei 44,3 Jahren.
- **Mieten in Berlin steigen um 5,6 Prozent:** Laut Wohnmarktreport 2017 der Berliner Hyp und des Immobiliendienstleisters CBRE sind die Berliner Angebotsmieten im Jahr 2016 im Durchschnitt um 5,6 Prozent gestiegen. Tatsächlich dürfte der Anstieg 2016 noch deutlich höher gewesen sein. Im Wohnmarktreport 2017 werden erstmals Wohngemeinschaften, möblierte Wohnungen und Wohnen auf Zeit gesondert betrachtet. Auffallend ist insbesondere, dass 27 Prozent aller Angebote auf den Seiten der Immobilienportale möblierte Wohnungen sind. Hier gilt zwar auch die Mietpreisbremse, die Höhe des Möblierungszuschlages ist im Einzelfall immer schwer abzuschätzen. Preisdämpfend sollen in Berlin die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirken - so steht es in der Koalitionsvereinbarung von Rot-Rot-Grün. Allerdings haben per 1.1.2017 die landeseigenen Wohnungsunternehmen 21.751 Mieterhöhungen ausgesprochen, angeblich zu einem großen Teil von mehr als 10 Prozent.

## Mieter-Tipp

### Thermostatventile

Thermostatventile an den Heizkörpern sorgen dafür, dass die Temperatur in Wohnräumen nach Wunsch reguliert werden kann. Klingt einfach – viele Mieter nutzen Thermostatventile aber nicht richtig, benutzen sie wie Wasserhähne: Wenn es schneller warm werden soll, werden sie stärker aufgedreht. Tatsächlich heizt man bei voll aufgedrehten Thermostaten nicht schneller, sondern länger, denn die Wärmezufuhr wird über einen Temperaturfühler im Thermostat gesteuert. Abhängig von der Raumtemperatur öffnet oder schließt dieser das Ventil und hält so die gewünschte Zimmertemperatur konstant.



**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...](#)



Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2015/2016  
**Mieterlexikon**  
2015/2016  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)