

# IMMOBILIEN INFO

04.05.2015

## Mitschicken des Mietspiegels?

LG Karlsruhe, Urteil vom 11.04.2014, 9 S 17/14

Immer wieder wird um die Frage gestritten, ob der Vermieter bei seiner Mieterhöhung den Mietspiegel mitschicken muss oder ob es genügt, dass dieser auch für den Mieter anderweitig – wenn auch mit Kostenbelastung – erhältlich ist.

Im Fall des Landgerichts Karlsruhe schickt der Vermieter den Mietspiegel nicht mit, obwohl er auf dessen Grundlage eine Mieterhöhung durchsetzen will. Bei der Stadt Karlsruhe kostet er 6,00 EUR.

Das Amtsgericht ist noch der Auffassung, dass das dem Vermieter das Genick bricht. Die Klage sei unzulässig, weil das Mieterhöhungsverlangen formell nicht ordnungsgemäß gewesen sei. Der Vermieter hätte dem Erhöhungsverlangen den Mietspiegel beifügen müssen, weil dieser nicht allgemein und kostenlos zugänglich sei.

Das Landgericht sieht das anders. Die allgemeine Zugänglichkeit des Mietspiegels setze nicht voraus, dass dieser kostenlos abgegeben, zur Einsicht bereitgehalten wird oder über das Internet abrufbar ist. Auch ein Mietspiegel, der gegen eine geringfügige Schutzgebühr an jedermann abgegeben wird, sei allgemein zugänglich in diesem Sinne. Dies sei hier der Fall. Eine Gebühr von 6,00 EUR überschreite die Grenze der Geringfügigkeit nicht.

## Kinderlärm kann nicht zur Minderung führen

BGH, Urteil vom 29.04.2015, VIII ZR 197/14

Vermieter und Mieter einer Wohnung streiten über eine Mietminderung. Auf dem Gelände der benachbarten Schule wurde ein Bolzplatz errichtet. Einem Schild zufolge soll dieser Kindern im Alter bis zu 12 Jahren montags bis freitags bis 18 Uhr zur Benutzung offenstehen. Seit Sommer 2010 mindern die Mieter um 20 Prozent. Auf dem Bolzplatz werde auch außerhalb der angegebenen Zeiten gespielt.

### Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

### Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

### Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

### Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

Nach der Rechtsprechung des BGH können auch nachteilige Einwirkungen auf die Mietsache von außen („Umweltmängel“) zu einem Mangel der Mietsache und damit zu einem Minderungsrecht führen. Man könne aber nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass der bei Vertragsschluss bestehende Zustand stillschweigend als der vertragsgemäße festgelegt wird, der sich bezüglich der Umwelteinflüsse während des Mietverhältnisses nicht nachteilig verändern darf und vom Vermieter garantiert werden muss.

Im vorliegenden Fall stellten Lärmbelästigungen jedenfalls dann keinen Mangel dar, wenn der Vermieter diese selbst als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste. Das könne sich etwa aus dem hinsichtlich Kinderlärms bestehenden Toleranzgebot (§ 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz) ergeben.

Das Landgericht muss nun klären, ob die Lärmbelästigungen von Kindern ausgehen oder etwa von Jugendlichen. Nach § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz ist Lärm von Kinderspielflächen in der Regel keine „schädliche Umwelteinwirkung“ und damit zulässig.

Oder anders: Die Rechtsprechung wird gegen Kinderlärm nichts unternehmen. Damit kann aber dann auch der Mieter das nicht als Argument für eine Minderung verwenden.

### **Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen**

Bereits mehrfach hatten wir darauf hingewiesen:

Seit 01.05.2015 müssen Vermieter bei Immobilienanzeigen Daten zum Energieausweis offen legen. Es drohen ansonsten Abmahnungen von Wettbewerbern und/oder Bußgelder bis zu 15.000 Euro.

In Anzeigen in "kommerziellen Medien" für Verkauf, Vermietung, Verpachtung sind notwendig:

- Art des Energieausweis (Bedarf, Verbrauch)
- Endenergiebedarf/Endenergieverbrauchswert
- Wesentlicher Energieträger (Öl, Gas, ...)
- Baujahr und Effizienzklasse (bei Wohngebäuden)

Etwas Entwarnung können wir – was die Bußgeldseite angeht – geben: Nach einer Umfrage der Deutschen Umwelthilfe sind die Bundesländer hier sehr zurückhaltend. Dort spricht man sogar von "Vollzugsdefizit". Baden-Württemberg zum Beispiel will keine anlassunabhängige Stichprobenkontrollen durchführen. Der Wettbewerb und der Markt werde das schon selbst regeln.

## **IHR ANSPRECHPARTNER**

### **Alexander Fuß**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht

**[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)**

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

