

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 10 – 19. Mai 2015

> Haftungsfall Verkehrssicherungspflicht – BGH stellt das für die Trinkwasserversorgung vor Geltung der TrinkWW klar

**BGH, Urteil vom 06.05.2015, Az.: VIII ZR 161/14**

Der Bundesgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung mit Ansprüchen des Mieters gegen den Vermieter befasst, die darauf gestützt werden, dass der Mieter aufgrund von bakteriell verseuchtem Trinkwasser in der Mietwohnung erkrankt ist.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, ob sich der Mieter – auch wenn es spezialgesetzlich erst zeitlich später vorgeschrieben wurde (§14 TrinkWW) – auf eine Haftung aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht berufen kann. Im Fall erlitt der Mieter vor der Geltung der Trinkwasserverordnung 2011 offensichtlich aufgrund bakteriell verseuchter Leitungen eine schwere gesundheitliche Verletzung. Der Nachweis, dass die Ursache in der (behördlich festgestellten) Kontaminierung der Hausleitungen lag, muss das Landgericht, an das der Rechtsstreit zurückgegeben wurde, nun eruieren.

**Fazit:** Oftmals wissen die Vertragsparteien gar nicht, welchen allgemeinen Haftungsrisiken sie sich aussetzen. Hier kann nur eine fachanwaltliche Beratung für Aufklärung und weitestgehende Haftungsvermeidung sorgen. Denn wirklich neu ist die Erkenntnis aus dem Urteil nicht.

> Amtsgericht kippt Berlins Mietspiegel

**Amtsgericht Berlin - Charlottenburg, Urteil vom 11.05.2015, Az.: 235 C 133/13 (nicht rechtskräftig)**

Das Amtsgericht Berlin - Charlottenburg hat den Mietspiegel von Berlin für unwirksam erklärt. Die Kammer begründet die Entscheidung damit, dass der Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei.

Die jeweiligen Mietspiegel ergeben in den deutschen Großstädten regelmäßig die Richtschnur für Mieterhöhungen. Durch das Inkrafttreten der bundesweit einheitlichen Mietpreisbremse ab dem 01.06.2015 steigt die Bedeutung von Mietspiegeln zusätzlich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die dort wiedergegebene „ortsübliche Vergleichsmiete“ der maßgebliche Parameter für die Festlegung der Miethöhe im Rahmen von Neuvermietungen sein wird.

**Fazit:** Ob die noch nicht rechtskräftige Gerichtsentscheidung ein Einzelfall bleibt oder wegweisenden Charakter auch für andere Mietspiegel zugesprochen bekommt, bleibt abzuwarten. Die Korrelation mit der Mietpreisbremse könnte jedenfalls Anlass für vermehrte Klagen geben.

## Veranstaltungshinweis:

**Aktuelle Haftungsfallen im Mietrecht aus Sicht des Verwalters****23. Juni 2015 in Köln**

Rödl & Partner, Kranhaus 1, Im Zollhafen 18,  
50678 Köln

**02. Juli 2015 in Nürnberg**

Rödl & Partner, Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491  
Nürnberg

Kosten: EUR 100,00 zzgl. USt.

Details zum Programm und zur Anmeldung erhalten Sie unter

<http://www.roedl.de/de-DE/de/Event.aspx?ID=584>

**Kontakt für weitere Informationen**

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: [harald.reitze@roedl.de](mailto:harald.reitze@roedl.de)

**Kontakt für weitere Informationen**

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: [andreas.griebel@roedl.de](mailto:andreas.griebel@roedl.de)

**Verlässlich informiert**

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

**Impressum Immobilien-Streiflicht, 19. Mai 2015****Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.de](mailto:harald.reitze@roedl.de)

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.