

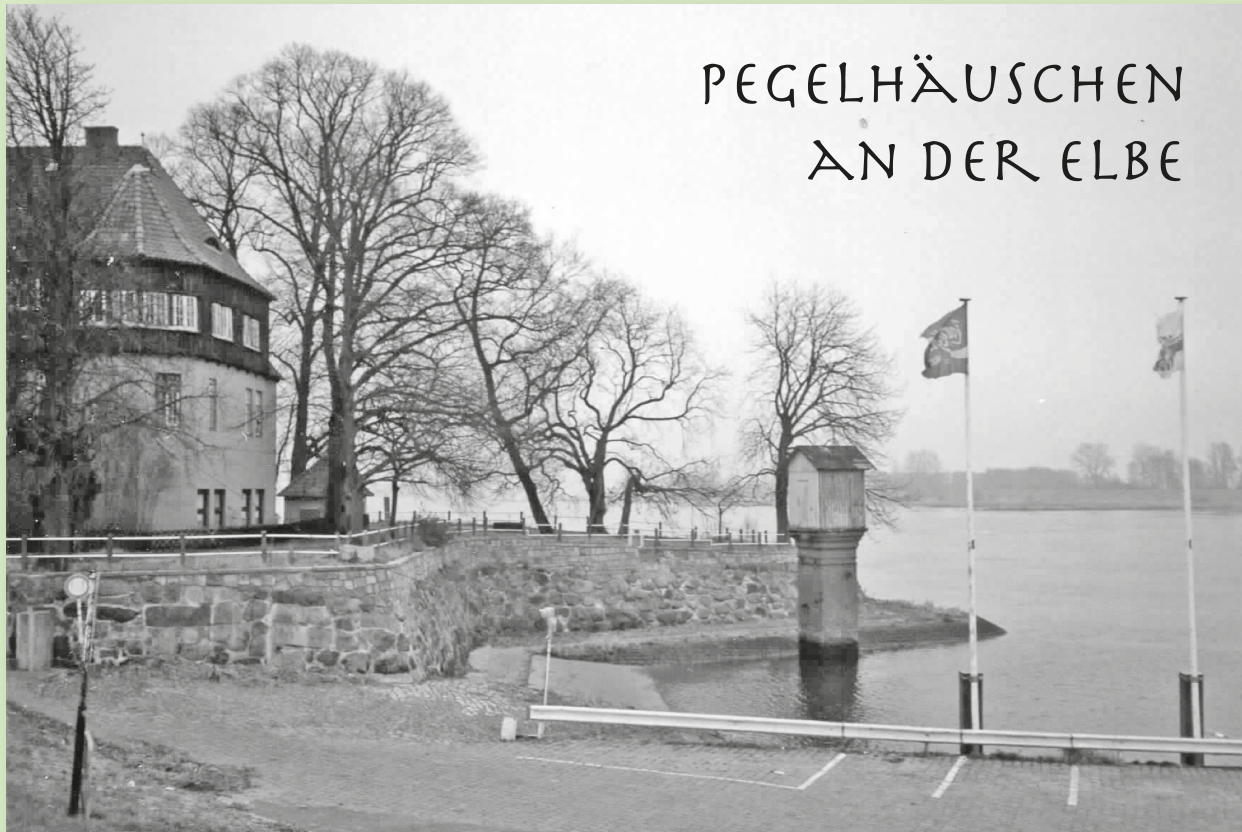


Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

ZOLLENSPIEKER



Umzüge vom Fachmann

Frühbucher-
Rabatt

Mitglieder des LhM
erhalten bei Vorlage ihres
Mitgliedsausweises
10 % Ermäßigung!

■ Seniorenzüge
inkl. ein- und
auspacken

■ Klempner, Elektriker

■ Entsorgen von Altmobiliar

■ Abrechnung mit Behörden



Tel.: 040 / 677 14 69

— Allgemeine Möbeltransporte —

AAB Rudolf Bauer GmbH

Tonndorfer Weg 21-23 · 22149 Hamburg

E-Mail: info@bauerumzug.de

www.bauerumzuege.de

Tel.: 040 / 677 14 69 · Fax: 040 / 66 21 81

EU-DSGVO

EU-Datenschutzgrundverordnung 3

Mietpreisbremse u.a.

Mietpreisbremse 4

Pegelhäuschen am Zollenspieker 5

Tipps und Hinweise

Achtung: Keine Unterschrift mehr 6

Upps – Neuer Umlagenschlüssel 6

Vorsicht Falle: Schonfristzahlung 7

Kommentare unserer Anwälte

Gefährliche Bummelei zulasten des Vermieters 9

Fristgerechte Kündigung 10

Mitteilungen des LhM

Abschied eines Kollegen 11

Kündigung per E-Mail 11

Wichtige Rufnummern – siehe letzte Seite 12

Fotos: privat und fotolia

Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

Schillerstraße 47–49 · 22767 Hamburg

Telefon: 040 / 39 53 15 + 39 28 29 ► Telefax: 040 / 390 69 92

Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch 16.00 – 19.00 Uhr, Einlass ab 15.30 Uhr

E-Mail: info@mieterschutz-hamburg.de ► Internet: www.mieterschutz-hamburg.de

► Notfall-Telefon: 0174 615 94 21 (Donnerstag bis Sonnabend)

Bankverbindung: Hamburger Sparkasse · Konto-Nr. IBAN: DE65 2005 0550 1042 2400 00 · BIC: HASPDEHHXXX

EU-Datenschutzgrundverordnung EU-DSGVO

Wie Sie sicherlich schon durch die Medien erfahren haben, wird die mit Wirkung zum 24.05.2016 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) seit dem 25.05.2018 in die Praxis umgesetzt.

Die DSGVO (auch EU-DSGVO) wurde geschaffen, um die Gesetze EU-weit zu vereinheitlichen und zu verbessern. Dabei gilt das Hauptanliegen der EU dem Verbraucher. Ihm soll mithilfe der Neuregelung eine größere Kontrolle über die Verwendung seiner Daten ermöglicht werden.

Die wesentlichen Änderungen der DSGVO betreffen das Auskunftsrecht sowie das Recht auf Datenlöschung. Das bedeutet vor allem, dass die Personen, um deren Daten es geht,

- ihre Zustimmung zur Datenverwendung geben müssen,
- Widerspruch gegen die Datenverwendung einlegen können,
- Einsicht in die Daten verlangen können,
- den Verwendungszweck erfragen können,

- die Daten berichtigen oder unter Umständen sperren lassen können.

In letzterem Fall ist natürlich zu beachten, dass die persönlichen Daten, die wir von unseren Mitgliedern speichern, samt Verarbeitung notwendige Voraussetzung sind, um unsere rechtliche Pflicht sowohl unseren Mitgliedern gegenüber erfüllen als auch die berechtigten Interessen des Vereins wahren zu können.

Insofern ist das Verlangen der Sperrung bzw. Löschung der eigenen Daten erst mit Beendigung der Mitgliedschaft (unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen) möglich.

Rechtsgrundlage für die Speicherung und Verwendung personenbezogener Daten ist mithin künftig neben der Beitrittserklärung auch die explizite Einwilligung der Mitglieder. Dies gilt allerdings nicht rückwirkend, sondern für alle ab 25. Mai 2018 abgeschlossenen Verträge.

Der Vorstand des LhM

Mietpreisbremse

von **Rechtsanwältin
Dr. Antraud Ashölter**

Im April 2015 ist die so genannte „Mietpreisbremse“ in das BGB eingefügt worden und sowohl im Vorfeld als auch danach ist diese gesetzgeberische Maßnahme breit in der Öffentlichkeit diskutiert worden. Die Debatte dauert jedoch bis heute an, weil das politisch angestrebte Ziel insbesondere in Großstädten nicht erreicht wird und außerdem die bisher ergangene Rechtsprechung uneinheitlich ist.

Es soll daher hier der aktuelle Sachstand und die Rechtsprechung in Hamburg kurz dargestellt werden:

Ausgangspunkt ist § 556 d BGB. Diese Vorschrift besagt, dass bei einem neu abzuschließenden Mietvertrag zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um maximal 10 % überschritten werden darf, sofern die Wohnung in einem „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ belegen ist. Das Gesetz besagt dazu weiter, dass die zuständige Landesregierung in einer Verord-

nung die entsprechenden Gebiete festlegen und dies auch nachvollziehbar begründen muss. Das BGB listet dazu in § 556 d II BGB auch konkrete Kriterien auf, die in der Begründung der Verordnung zu berücksichtigen sind.

In Hamburg hat der Senat zwar eine solche Verordnung erlassen. Mit der Begründung hat er es sich aber offenbar zu leicht gemacht, weil es dort lediglich lapidar hieß, dass „nach Feststellungen des Senats in Hamburg ein angespannter Wohnungsmarkt vorliege“.

Es dauerte dann auch nicht lange, bis die ersten Rechtsstreitigkeiten bei den Amtsgerichten anhängig wurden. Das Amtsgericht Hamburg-Altona [ZMR 2017, 649] hat diese pauschale Begründung für unzureichend erachtet, da damit ohne jede Differenzierung das gesamte Stadtgebiet zugrunde gelegt werde und – entgegen den gesetzlichen Vorgaben des BGB – keinerlei nachvollziehbare Fakten in der Verordnung benannt worden seien. Das Urteil des Amtsgerichts Altona besagte daher, dass die gesetzlichen Regelungen über die Mietpreisbremse wegen dieser Fehlerhaftigkeiten nicht anwendbar seien.

Diese amtsgerichtliche Entscheidung hat



dann allerdings erstaunlicherweise den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg veranlasst, nachträglich eine zuvor geheime Senatsdrucksache mit einer detaillierten Begründung im Internet zu veröffentlichen.

In einem weiteren, beim Amtsgericht Hamburg-Altona anhängigen, Rechtsstreit sah sich das Gericht allerdings gleichwohl nicht veranlasst, eine im Ergebnis abweichende Entscheidung zu treffen, weil diese nachträgliche Veröffentlichung im Internet eine rechtlich unzulässige Rückwirkung bedeute. Auch in dieser Entscheidung geht das Amtsgericht Hamburg-Altona daher unverändert von der Unwirksamkeit der vom Senat erlassenen Verordnung und damit von einer Unanwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse aus.

Abweichend hat allerdings das Amtsgericht Hamburg St. Georg [WuM 2017, 469] entschieden, dass die vorstehend erwähnte nachträgliche Veröffentlichung der Begründung für die Verordnung des

Senats als ausreichend zu erachten sei.

Da die amtsgerichtlichen Entscheidungen jedoch nicht rechtskräftig sind, bleibt nun abzuwarten, wie das Landgericht in den Berufungsverfahren entscheiden wird.

Es ist daher absehbar, dass es die Gerichte noch einige Zeit beschäftigen wird, bevor überhaupt eine verlässliche rechtliche Grundlage für eine Anwendbarkeit der so genannten Mietpreisbremse gegeben ist.

Aber selbst wenn diese aktuellen rechtlichen Probleme geklärt sind, so bedeutet dies noch keinesfalls, dass die Mietpreisbremse reibungslos funktionieren kann.

Die nächste Hürde ergibt sich nämlich bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In Hamburg gibt es dazu zwar einen so genannten qualifizierten Mietenspiegel, so dass Mietpreisbremse u.a. die Höchstbeträge aus den jeweiligen Rasterfeldern als Grundlage herangezogen werden können. Gleichwohl gibt es aber bekanntlich auch darüber – nicht zuletzt wegen der Vielgestaltigkeit von Wohnungen – immer wieder gerichtliche Auseinandersetzungen.

Und nicht zuletzt darf nicht unerwähnt bleiben, dass Moderni-

sierungen der Wohnung eine Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließen können. Dabei werden die gerichtlichen Auseinandersetzungen schwerpunktmäßig wohl mit der Frage zu tun haben, ob es sich um eine einfache oder um eine umfassende Modernisierung handelt. Nur im letztgenannten Fall ist nämlich eine Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausgeschlossen. In den zu erwartenden Prozessen werden daher detailliert alle Modernisierungen und deren Umfang und Tragweite geklärt werden müssen.

Bereits die hier angesprochenen Punkte verdeutlichen daher, dass die vom Gesetzgeber mit der Mietpreisbremse verfolgte Absicht, den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen zu begrenzen, nicht erreicht wurde. Daran ändert auch der dem Mieter eingeräumte Auskunftsanspruch wenig, weil er dessen Durchsetzung ggf. dann auch erst einmal gerichtlich erstreiten muss.

Kurzum: Die Mietpreisbremse ist kein effizientes Mittel zur Begrenzung des Mietenanstiegs, zumal es an dem Angebot an Wohnraum und der Nachfrage nach Wohnraum nichts zu ändern vermag.

Pegelhäuschen am Zollenspieker

In dem Pegelhäuschen an der Elbe befindet sich der Pegel – ein Flutmesser. Er ist ein in Wasserläufen, See- und Meeresküsten angebrachter Wasserstandsmesser, die täglich mindestens einmal oder auch mehrere Male abgelesen und in Tabellen festgehalten werden. Selbsttätige Pegel dienen zur beständigen Aufzeichnung, auch von Flüssen, Kanälen, Seen und vielen mehr.

Um die Messdaten zu erhalten, unterscheidet man unter einem Präzisionspegel, selbsttätigen Schwimmerpegel und unter einem selbsttätigen Druckluftpegel. Die Berechnung des mittleren Wasserstandes aus den aufzeichnenden Pegeln der mehr oder minder aufzeichnenden Flutkurven ist ziemlich mühsam. Bei dem von Lalleland konstruierten Mittelwassermesser (Medimaremeter) wird dies vermieden.

Leider können wir an dieser Stelle die einzelnen Funktionen nicht beschreiben, unsere Ausführungen dienen nur als Hinweis.

Quelle: Meyers Konversations-Lexikon 1909

Achtung: Keine Unterschrift mehr

Die Öffentlichkeit hat noch nicht zur Kenntnis genommen, dass auch die Anwaltschaft vom angeblichen Fortschritt der Digitalisierung gezeißelt wird. Ab dem 01.01.2018 müssen Rechtsanwälte mit den Gerichten per „BeA“, d.h. über das besondere elektronische Anwaltspostfach, kommunizieren. Sinn und Zweck dessen ist, dass der Papierverbrauch verringert wird und weniger Bäume gefällt werden müssen. Danach sollen und müssen alle Rechtsanwälte ab dem 01.01.2018 sicherstellen, dass sie über dieses Postfach E-Mails von den Gerichten empfangen können. Es ist gewollt, dass die Rechtsanwälte über dieses elektronisch besonders gesicherte Postfach auch Klagen einreichen.

Ist jedoch auf der Empfängerseite kein Anwalt, der ein entsprechendes „BeA“ hat, wird das Gericht erst die Klage ausdrucken müssen und diese ggf. an den Mieter zustellen. Die Klage soll dann, wie auch ursprünglich Rubrum des Rechtsanwaltes, der schreibt, sowie den Klageninhalt ent-

halten. Aber es wird keine menschliche Unterschrift mehr enthalten, sondern an der Stelle der Unterschrift soll nur noch ein ca. 8-seitiges, für Laien nicht zu verstehendes technisches Über-sendungsprotokoll neben Zertifizierung enthalten. Ab 2018 sind diese Klagen genauso wirksam wie Klagen, die früher durch Hand des Rechtsanwalts signiert und an die Beklagten auf dem Postwege versandt wurden.

Aufgrund der Einführung des „BeAs“ ist in Zukunft die Unterschrift des Rechtsanwalts oft nicht mehr erforderlich. Es steht zu befürchten, dass viele Betroffene diese Klagen als unbeachtlich zur Seite legen, da diese nicht von einem Rechtsanwalt unterschrieben sind und sich später wundern, dass sie unter Umständen auf einmal ein Versäumnisurteil zugestellt erhalten, weil sie sich nicht rechtzeitig bemüht haben, sich gegen die Klage zu verteidigen.

Gehen Sie lieber einmal öfter zum Mieterschutz und fragen Sie nach, ob etwas unbeachtlich ist, als dass Sie durch Versäumen von Fristen unter Umständen erhebliche finanzielle Verluste erleiden können. Aber auch bei Rechtsanwälten klappt nicht alles. Kurz vor Weih-

nachten musste die Rechtsanwaltskammer das gesamte System aus technischen Gründen vom Netz nehmen, da es technische Sicherheitslücken gab. Bis zum 19.01.2018 war das System noch nicht wieder in Betrieb. Es wird spannend, ob sich die Anwaltschaft durch die Digitalisierung selbst ein „Kuckucksei“ gelegt hat.

Upps – Neuer Umlagenschlüssel

Mit dem Anfang Oktober anfangenden Endjahreswettrennen gehen vielen Mietern die Betriebskostenabrechnungen zu. In den meisten Mietverträgen wird auf die 2. BV (Betriebskostenverordnung) Bezug genommen und damit ist der rechtliche Rahmen eigentlich relativ klar geregelt. Es kommt aber bei alten Mietverträgen immer wieder vor, dass zur Umlage der Betriebskosten keine besonderen Regelungen enthalten sind. Bei diesen Altmietverträgen ist es häufiger der Fall, dass über einen Zeitraum von 3 Jahren, z.B. Betriebskosten wie Abfallgebühren, nach Personenanzahl und nicht nach Wohnfläche abgerechnet werden. Hier hat nun

das AG Arnstadt mit Urteil vom 23.02.2017 entschieden, dass die Abfallgebühren herauszukürzen sind. Dies wurde damit begründet, dass gemäß § 556a I S. 1 BGB grundsätzlich nach Wohnfläche umzulegen ist, wenn keine anderweitige Vereinbarung zwischen den Parteien besteht. Der Umstand, dass der Mieter einwendungslos 3 Jahre vorher die Abrechnungsweise hingenommen habe, ändere am falschen Abrechnungsschlüssel nichts.

Durch das einwendungsfreie Begleichen der Nachzahlung der Vorjahre sei keine konkludente Vereinbarung getroffen worden, dass anstelle des gesetzlich vorgesehenen Betriebskosten-Umlagemastabes stattdessen die „Personenanzahl“ als neuer Abrechnungsschlüssel gilt. Hauptargument ist im Wesentlichen, dass es sich bei einer Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine Wissenserklärung handelt und andererseits die Zahlung einer Rechnung, d.h. die Anweisung der Bank zur Übermittlung von Geld, grundsätzlich auch nur eine tatsächliche Handlung und nicht die Willenserklärung auf Vertragsänderung darstellt. In beiden Fällen

wird das so genannte Erklärungsbewusstsein verneint, d.h., dass sowohl der Vermieter bei Abrechnung der Betriebskosten keinen Willen hat, den zu Grunde liegenden Mietvertrag zu ändern, als auch der Mieter durch Bezahlung der Rechnung nicht den Mietvertrag ändern will.

Dies ist jedoch in jedem einzelnen Fall genau zu prüfen, da einerseits im Mietvertrag vorgesehen sein kann, dass durch Betriebskostenabrechnungen die Betriebskostenschlüssel zumindest für die Zukunft, d.h. für das nächste Jahr, geändert werden können, wenn der Mieter nicht rechtzeitig widerspricht und ein sachlicher Grund für die Änderung des Abrechnungsschlüssels besteht.

Das Gericht hat auch nicht erörtert, ob die Übersendung eines neuen Abrechnungsschlüssels im „Jahr 1“ eine Ankündigung der Änderung des Abrechnungsschlüssels für das „Jahr 2“ darstellte und insoweit dem Vermieter aufgrund einer im Mietvertrag vorgesehenen Eröffnungsklausel ein Änderungsrecht zusteht.

In derartigen Fällen empfiehlt es sich, den Mieterschutz oder einen Rechtsanwalt zu befragen, um Rechtssicherheit zu erlangen.

Vorsicht Falle: Schonfristzahlung

Erwischt es den Mieter im Leben und verliert er sein Einkommen unverschuldet, dann kann es schnell vorkommen, dass zwischen der letzten Mietzahlung und Übernahme von der Mietzahlungen durch den Staat oder dem Finden einer erneuten Anstellung ein bis zwei Monate ins Land ziehen. Wird die Miete zwei Monate nicht gezahlt, kommt es häufig zum Ausspruch der fristlosen Kündigung durch den Vermieter. Hat der Mieter Pech und kommt weiterhin seinen Zahlungsverpflichtungen nicht sofort nach, wird zeitnah die Zahlungs- und Räumungsklage eingereicht. Ist es nun das erste Mal, dass der Mieter unverschuldet in diese Situation gelangt ist, gewährt das Gesetz dem Mieter die Chance, sein Mietverhältnis zu retten, indem er die rückständige Miete ausgleicht sowie die bis zum Zahlungstag aufgelaufenen Mieterforderungen.

Mit anderen Worten: Der Mieter muss einmal sein „Mietkonto“ glattstellen. Hierbei wird oft übersehen, dass der Mieter nach wirk-

samer fristloser Kündigung Nutzungsentschädigung schuldet. Bei dieser Nutzungsentschädigung gilt die Marktmiete. Die Marktmiete ist also der Betrag, den der Vermieter bekommen würde, wenn er die Wohnung sofort am Markt neu vermieten hätte.

Im Zeitalter der steigenden Miete liegt also in fast allen Fällen, in Hamburg zumindest, die Marktmiete über der ursprünglichen gezahlten Bestandsmiete. Zahlt also die Behörde nur die für den Zwischenzeitraum aufgelaufene Bestandsmiete, besteht die Falle, dass die Behörde denkt, sämtliche Mietschulden getilgt zu haben, da sie den Umstand der Nutzungsentschädigung in Höhe der Marktmiete nicht berücksichtigt, so dass trotz Zahlung die Heilung des Mietvertrages aufgrund der Schonfristzahlung nicht eintritt.

So hat das LG Frankfurt/Main mit Beschluss vom 12.07.2017, Az. 2-11 S 121/17, entschieden, dass, wenn am Ende der Schonfrist noch ein Betrag offen ist, der mehr als 10% der geschuldeten Bruttomiete entspricht, der Vermieter sich darauf berufen kann, dass innerhalb der Schonfrist nicht die vollständige Miete aus-

geglichen wurde, selbst wenn dieser Rückstand tatsächlich gerade mal 64,00 € beträgt. Es ist aber noch nicht abschließend die Wirkung der Heilung der Schonfristzahlung geklärt.

Aber wer den sichersten Weg zur Herbeiführung der Schonfristzahlungswirkung und Heilung des Mietvertrages gehen will, der sorgt dafür, dass sämtliche Mietrückstände bis zur Kündigung beglichen werden und für den Zeitraum nach der Kündigung bis zur Schonfristzahlung berechnet er die Höhe der Nutzungsentschädigung anhand der Höhe von Mieten für vergleichbare Wohnungen aus Portalen wie Immonet oder Immowelt.

Diese Portale dürften teilweise überhöhte Zahlen darstellen, aber Sie sollten ausreichend sein, um den Marktwert zu ermitteln. Der allersicherste Weg ist natürlich, einen Sachverständigen zu fragen. Die Zahlung sollte vorsorglich insoweit unter Vorbehalt geleistet werden, falls der Mieter die Nutzungsentschädigung überhöht berechnet und bezahlt. Dies muss dem Vermieter vor/bei der Zahlung schriftlich angekündigt werden, so dass der Mieter sich ggf. im Falle einer Überzahlung

die Differenz erstatten lassen kann und nicht am Einwand des Zahlens trotz Kenntnis des fehlenden Rechtsgrunds gem. § 814 BGB scheitert.

Wer diese Gesichtspunkte berücksichtigt, kann böse Überraschungen vermeiden.

Neben der fristlosen Kündigung wird in der Praxis fast immer auch eine ordentliche Kündigung wegen des selben Mietrückstandes ausgesprochen. Diese beendet das Mietverhältnis i.d.R. in einer Frist von 3-9 Monaten; dann, trotz Heilung der fristlosen Kündigung, durch Zahlung. Für die ordentliche Kündigung ist entscheidend, ob den Mieter ein Verschulden trifft, d.h., ob dem Mieter der Zahlungsrückstand vorzuwerfen ist. Hat der Mieter alles in seiner Macht mögliche getan, d.h. Anträge auf Sozialleistungen etc. rechtzeitig gestellt, dann dürfte die ordentliche Kündigung mangels Verschulden unwirksam sein und die Heilung rettet ihm das Mietverhältnis. Oft hilft es, Fehler zu vermeiden, wenn man einmal die wesentlichen Punkte beim Landesverband hamburgischer Mieterschutz oder dem Rechtsanwalt bespricht.

„Gefährliche Bummelei zulasten des Vermieters“

von **Rechtsanwalt Rasmus Niebuhr**

Wer seine – meist bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus - fällige Miete nicht pünktlich bezahlt, gerät in Verzug. Nach einem alten Grundsatz muss man Geld, das man schuldet, zum Stichtag haben, andernfalls entsteht ein schuldhafter Rückstand, genannt Verzug. Bleibt die Miete völlig aus, leuchtet es ein, dass der Hauswirt fristlos oder fristgerecht kündigen kann.

Was aber weniger benannt ist: Auch eine hartnäckig unpünktliche Mietzahlung löst, wenn sie nach einer Abmahnung fortgesetzt wird, Kündigungsrechte aus. Das müsste eigentlich auch gelten, wenn ein hilfsbedürftiger Mieter vom Jobcenter (Sozialamt), die Miete erst verspätet bekommt bzw. wenn das Amt die Miete verspätet direkt an den Vermieter überweist. Der BGH hat den Grundsatz „Geld muss man haben“ insoweit verlassen. Er hat den Hilfsbedürftigen für schuldlos erklärt und ihm die Bummelei der Behörde nicht angelastet. Die Behörde sei in Er-

füllung öffentlicher Aufgaben tätig und nicht als Handlanger (Erfüllungsgehilfe) des Mieters tätig. Wenn Ihr Hauswirt wegen ständig verspäteter Mieteingänge vom Amt mit dem Ausspruch der Kündigung droht, sollten Sie zwar eine Kopie dieses Schreibens dem Amt weiterreichen, im Übrigen aber die Drohung an sich abprallen lassen.

BGH Urteil v. 21.10.2009 – VIII ZR 64/09 in WuM 2009, 736)

Mit Urteil vom 29.06.2016 (VIII ZR 173/15) hat der BGH diese Rechtsprechung grundsätzlich bestätigt, jedoch eine für den Mieter unter Umständen gefährliche „Hintertür“ geöffnet. Nach dem Urteil bleibt es dabei, dass eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig wird, wenn die Behörde direkt die Miete an den Vermieter zahlt.

Es wurde jedoch in diesem Urteil ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der dem Tatrichter obliegenden Abwägung von Bedeutung ist, ob zahlreiche Verspätungen über einen erheblichen Zeitraum aufgetreten sind und diese erhebliche Beträge betreffen

und ob der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, z.B. wenn er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder mit diesem Kredite oder Handwerkerrechnungen bedienen muss. Zudem spielen es unter Umständen eine große Rolle, ob das Mietverhältnis längere Zeit vorher störungsfrei verlaufen oder vor kurzer Zeit schon bereits eine berechnete fristlose Kündigung ausgesprochen sei, die erst durch Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist. Entscheidend sei, ob die verspätete Zahlung auf entweder Nachlässigkeit oder Zahlungsunwilligkeit zurückzuführen sei, so dass aus Sicht des Vermieters für die Zukunft auch mit weiteren Zahlungsausfällen zu rechnen sei. In diesem Fall habe der Vermieter ein berechtigtes Interesse am Ausspruch einer Kündigung.

Ist also die verspätete Zahlung auf die Nichttätigkeit der Behörde zurückzuführen, kann der Mieter die Kündigung ignorieren. Hat jedoch der Mieter selbst ein gewisses Verschulden an der Nichtzahlung durch die Behörde, z.B. weil er den falschen Antrag gestellt hat und

ausreichend von der Behörde vorher auf die Folgen eines falschen oder nicht rechtzeitig gestellten Antrages hingewiesen ist, dann trifft ihn das Verschulden. Der Mieter, der Sozialleistungen erhält, habe im Verfahren regelmäßig zu beweisen, dass er die Leistungen rechtzeitig unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Säumnissen der Behörde bei dieser auf pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und auf die deshalb drohende Kündigung darauf hingewiesen hat. Schon dies zeigt, dass der BGH vom Mieter verlangt, dass dieser alles in seiner Macht stehende getan haben muss, um unpünktliche Zahlungen durch die Behörde zu verhindern.

Mit anderen Worten: Der Mieter, der Sozialleistungen vom Staat empfängt, kann sich nicht einfach in der „Hängematte“ ausruhen, sondern muss darauf achten, dass er seinerseits alles Erforderliche veranlasst, damit der Vermieter pünktlich sein Geld bekommt. Sonst droht diesem unter Umständen die Kündigung und im schlimmsten Fall die Obdachlosigkeit. Auf dem freien Wohnungsmarkt wird er in der Regel keine Wohnung finden und unter

Umständen haben die Sozialträger keine Wohnung zur Verfügung. Daher ist es umso wichtiger, sich in diesen Fällen rechtzeitig beraten zu lassen, damit keine Kündigung wirksam durchgeht und den Mieter in den Abgrund zieht.

Fristgerechte Kündigung

von RAin Dr. Antraud Ashölter, Hamburg

Einer der häufigsten Gründe für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist der Zahlungsverzug. Kommt der Mieter nämlich mit 2 Monatsmieten in Rückstand, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Mit einem solchen Fall hatte sich vor kurzem erneut der Bundesgerichtshof (BGH) zu befassen, wobei dieser Fall folgende Besonderheiten aufwies:

Der Mieter hatte für die Monate Februar und April die Miete nicht gezahlt, was der Vermieter im August anmahnte. Da eine Zahlung des Mieters gleichwohl nicht erfolgte, sprach der Vermieter im November wegen des Zahlungsrückstandes die fristlose Kündigung aus.

In dem anschließenden Rechts-

streit vertrat der Mieter nun die Auffassung, die Kündigung sei unwirksam, weil sie erst 7 Monate nach der ersten Kündigungsmöglichkeit und damit nicht binnen einer angemessenen Frist ausgesprochen worden sei.

Diese Auffassung teilt der BGH nicht. Vielmehr heißt es in der Entscheidung (NJW 2016, 3720), dass der Gesetzgeber keine Bestimmung im Mietrecht vorgesehen habe, wonach eine fristlose Kündigung binnen einer „angemessenen Frist“ zu erfolgen habe. Eine zeitliche Beschränkung für den Ausspruch einer fristlosen Kündigung sei in den abschließenden gesetzlichen Vorschriften (§§ 543, 569 BGB) bewusst nicht vorgesehen.

Sollte es daher tatsächlich zu einem Mietrückstand in Höhe von 2 Monatsmieten oder mehr kommen, so kann dem Mieter nur dringend geraten werden, so schnell wie möglich den Rückstand auszugleichen. Der Gesetzgeber hat ihm dazu sogar die Möglichkeit eingeräumt, sich von den Wirkungen dieser fristlosen Kündigung zu befreien, wenn binnen 2 Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die Schulden vollständig bezahlt werden.

Abschied, ein Wort, das zumeist Trauer bedeutet.

Unser ehemaliger Kollege **Hans Burmeister** ist im April 2018 verstorben.

Wir haben gemeinsam mit seinen Angehörigen auf dem Friedhof Hamburg-Blankenese Abschied genommen.

Herr Burmeister war bereits in den 60er Jahren zum Landesverband hamburgischer Mieterschutz als Rechtsberater gekommen und hat bis zum Februar 2013 mitgewirkt. Im Laufe dieser langen Jahre hatte er sich um viele unserer Mitglieder gekümmert und verdient gemacht, denen er sicherlich in guter Erinnerung geblieben ist. Er war stets ein fairer und hilfsbereiter Kollege. Wir denken gern an ihn zurück.

Der Vorstand mit den Kolleginnen und Kollegen

Kündigung per E-Mail

Es kommt immer öfter vor, dass unsere Mitglieder ihre Mitgliedschaft per Mail kündigen. Grundsätzlich spricht auch Mitteilungen des LhM nichts dagegen. Problematisch wird dies allerdings, wenn auf der Kündigung die Unterschrift fehlt. In § 127 Abs. 2 BGB heißt es dazu:

„Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten schriftlichen Form genügt, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, die telekommunikative Übermittlung und

bei einem Vertrag der Briefwechsel. Wird eine solche Form gewählt, so kann nachträglich eine dem § 126 BGB entsprechende Beurkundung verlangt werden.“

Ein anderer Wille ist beispielsweise gegeben, wenn die Satzung eines Vereins vorschreibt, dass Kündigungen der Schriftform bedürfen, wie dies beim Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V. § 4 der Satzung vorgibt.

Wenngleich also der Gesetzgeber nicht-signierte Kündigungen per Mail seit dem 01.10.16 für rechtsgültig erklärt,

räumt er den Vertragsparteien gleichsam die Möglichkeit der individuellen Vertragsgestaltung ein. Da gemäß § 4 unserer Satzung ein Austritt „durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand“ zu erfolgen hat, benötigen wir mithin nach wie vor Ihre Unterschrift auf dem Dokument, damit die Kündigung Ihrer Mitgliedschaft rechtskräftig wird. Dies kann auf dem Wege der telekommunikativen Übermittlung (also per Mail) in Form einer gescannten unterschriebenen Kündigung und natürlich ebenso per Briefpost oder per Fax geschehen.

Wichtige Rufnummern

Polizei 110
Schreibtelefon f. Gehörlose 428 65 55 42
Feuerwehr/Rettungsdienst 112

Ärztlicher Notdienst 22 80 22
Zahnärztlicher Notdienst 33 11 55
Tierärztlicher Notdienst 43 43 79
+ 0171-682 71 00

Apotheken Notdienst

Die für Ihren Stadtteil in Hamburg zuständige Apotheke können Sie über den „Ärztlichen Notdienst“ ermitteln.

Aids-Hilfe Hamburg e.V. 194 11
Gift-Info-Zentrale (05 51) 192 40 + 38 31 80
Telefonseelsorge ev. 0800-111 01 11*
Telefonseelsorge kath. 0800-111 02 22*
Kinder- und Jugendnotdienst
(Tag u. Nacht erreichbar) 428 49 – 0
Kinder- u. Jugendtelefon 0800-131 03 33*
Arbeitslosentelefonhilfe 0800-111 04 44*

Beratung für Kriminalitätsoffer,

Weißer Ring e.V. 0180-334 34 34
Heilsarmee 86 23 05
Krankenbeförderung 19 221 + 19 223
ASB-Behindertenbeförderung 79 68 58 29

Anwaltlicher Notdienst

(Strafsachen) 0171-610 59 49

Störungsdienste:

Vattenfall-Strom 01801-43 94 39
Vattenfall-Fernwärme 63 96 28 71
e.on Hanse 0180-1 61 66 61
HWW 78 19 51
ADAC-Pannenhilfe
Deutschland 0180-2 22 22 22
Alle Mobilnetze 22 22 22

* kostenfreie Servicenummer

Landesverband hamb. Mieterschutz e.V. · Schillerstraße 47–49 · 22767 Hamburg
C 10640 F · Postvertriebsstück · DPAG · Entgelt bezahlt



Impressum

Herausgeber:

Landesverband hamburgischer
Mieterschutz e.V.

Der Bezugspreis ist im Mitglieds-
beitrag enthalten.

Artikel, die mit vollem Namen des
Verfassers abgezeichnet sind,
geben nicht unbedingt die
Meinung der Redaktion wieder.

Druck: Druckerei Nienstedt GmbH

Erscheinungsweise: 1/4 jährlich