



Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

Die letzten Rosen im Herbst



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



Kurzmitteilungen

E-Mailverkehr	3
Aufforderungen bei vereinbarter Schriftlichkeit	3
Finanzielle Schichtlage – Senkung der Unterkunftskosten begründet berechtigtes Interesse	3

Kommentare von RAin Dr. Ashöller

Fristgerechte Kündigung	4
Fristgerechte Zahlung	4
Die leidigen Dekorationspflichten	5
Die vereinbarte und die tatsächliche Wohnungsgröße	6
Zahlungsfrist, Zahlungstermin im Überweisungsverkehr und die Rechtzeitigkeit	7

BGH - Aktuell

Fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf	8
Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes	8
Kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Mieters nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung	10

Fenster reinigen

Sachverhalt und Entscheidungsgründe	11
---	----

Wichtige Rufnummern – siehe letzte Seite

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

E-Mailverkehr:

Sehr geehrte Mitglieder,

täglich erhalten wir Ihre Anfragen und Mitteilungen auf dem elektronischen Wege. Leider fehlen sehr oft entscheidende Merkmale, nämlich der Absendername und/oder die Mitgliedsnummer. Aus der Mailadresse ist dies immer öfter nicht erkennbar, denn die Namen „Winnetou, Marmeladenbrot, Zuckermaus“ usw. können wir natürlich niemandem zuordnen und werden von uns gelöscht. Das ist bedauerlich, wenn es sich um eine wichtige Anfrage handelt. Wie Sie wissen, sind Hacker, Trojaner und andere Störer unterwegs, die sich dann in unser System einschleichen. Das kann unter Umständen für uns recht kostspielig und zeitaufwendig sein, wenn das System wiederhergestellt werden muss.

Daher unsere Bitte: Namen und/oder Mitgliedsnummer im Betreff angeben, danke!

Aufforderungen bei vereinbarter Schriftlichkeit

Wenn im Mietvertrag für die Kündigung Schriftform vereinbart ist, muss die entsprechende Erklärung handschriftlich unterzeichnet sein, Textform ist nicht ausreichend.

Der Fall:



Im Mietvertrag war unter § 2 Nr. 2 für die Kündigung „Schriftform“ vereinbart worden. Mit einem per Einschreiben übersandten, jedoch

nicht unterzeichneten Schreiben kündigte die Klägerin das Mietverhältnis, verlangte Herausgabe der Mieträume und erhob Räumungsklage.

Nachdem die Beklagten geräumt hatten, erklärten die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt. Das Landgericht Berlin hielt die Kündigung für unwirksam und erlegte der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auf.

Finanzielle Schlechtlage Senkung der Unterkunfts-kosten begründet berechtigtes Interesse

Ein berechtigtes Interesse des Mieters i.S.d. § 553 Abs. 1 BGB ergibt sich aus dessen Wunsch,

durch die Aufnahme eines Untermieters, der einen Teil der Mietkosten trägt, die eigenen Unterkunfts-kosten zu senken. Der Mieter kann nicht darauf verwiesen werden, sich eine preiswerte Wohnung zu suchen, da § 553 Abs. 1 BGB gerade intendiert, dem Mieter die Wohnung zu erhalten. Zur Überprüfung des Vorliegens eines wichtigen Grundes in der Person des vorgesehenen Untermieters genügt es, wenn dieser namentlich benannt und die Personalien durch die Vorlage eines amtlichen und mit Lichtbild versehenen Dokuments – hier: vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) erteilte Aufenthaltsgenehmigung – belegt werden.

*LG Berlin vom 10.1.18
65 S 202/17*

Fristgerechte Kündigung

Einer der häufigsten Gründe für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist der Zahlungsverzug. Kommt der Mieter nämlich mit zwei 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 Rechtsstreit 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 Ent-

scheidung (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 bewusst nicht vorgesehen.

(§§ 543, 569 BGB)

Sollte es daher tatsächlich zu einem Mietrückstand in Höhe von zwei 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.



Fristgerechte Zahlung

Die vertragliche Hauptpflicht eines Mieters ist bekanntlich die pünktliche Zahlung der Miete. Der Mieter ist insoweit auch vorleistungspflichtig, da die Miete bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zu entrichten ist (§ 556 b I BGB).

Eine derart klare Regelung sollte daher nun keinen Anlass mehr für Rechtsstreitigkeiten geben. Weit gefehlt!

Der BGH (NJW 2017, 1596) hatte sich nämlich mit folgendem Fall zu befassen:

Im Mietvertrag war vorgesehen, auf welches Konto des Vermieters die Miete zu zahlen war. Der Mieter überwies jedoch keineswegs die monatliche Miete von seinem Konto auf das des Vermieters. Vielmehr zahlte er bis zum 3. Werktag eines Monats die Miete in bar bei seiner Bank ein und erteilte dieser gleichzeitig einen Überweisungsauftrag zugunsten des Vermieters. Das Ergebnis war, dass die Miete nicht rechtzeitig bis zum 3. Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters einging.

Dies nahm der Vermieter nach einigen Monaten zum Anlass, den Mieter wegen unpünktlicher Miet-

zahlungen abzumahlen. Außerdem erfolgte der Hinweis, dass es nach dem Mietvertrag für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes beim Vermieter ankomme und bei mehrfach verspäteter Zahlung ggf. ein Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses gegeben sei.

Gleichwohl ging in den Folgemonaten die Miete weiterhin nicht bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats auf dem Bankkonto des Vermieters ein. Dies führte sodann zur Kündigung des Mietverhältnisses und zu einem anschließend über drei Instanzen geführten Rechtsstreit, den der Mieter gewonnen hat. Der Bundesgerichtshof (BGH) als höchstes deutsches Zivilgericht hat nämlich entschieden, dass der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen sei, wenn er bis zum 3. Werktag eines Monats die Zahlung der Miete an den Vermieter bei seiner Bank veranlasst habe. Es komme nicht darauf an, ob die Bank sodann den ihr erteilten Überweisungsauftrag auch unverzüglich ausgeführt habe, weil der Mieter nicht das Risiko dafür trage, dass sich die Übermittlung des Geldes durch die Bank ggf. verzögere. Es gehöre nicht mehr zu den

Leistungspflichten des Mieters als Schuldner der Mietzahlung, für die rechtzeitige Gutschrift auf dem Empfängerkonto des Vermieters zu sorgen.

Der BGH geht in seiner Entscheidung aber sogar noch einen Schritt weiter und hat entschieden, dass die Regelung des Mietvertrages, wonach es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eingang des Geldes beim Vermieter ankomme, rechtlich unwirksam sei. Diese mietvertragliche Bestimmung stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Es sei mit den Geboten von Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, wenn dem Vermieter bei verspätetem Zahlungseingang auf seinem Konto die Möglichkeit eröffnet werde, das Mietverhältnis zu kündigen, obwohl eine Verzögerung nicht vom Mieter sondern von dessen Bank zu verantworten sei. Diese höchstrichterliche Entscheidung stärkt zwar auf den ersten Blick die Rechtsposition des Mieters. Es dürfte allerdings gleichwohl nicht empfehlenswert sein, den gesetzgeberisch vorgesehenen zeitlichen Rahmen für die monatliche Mietzahlung soweit wie eben möglich auszuschöpfen. Es kann unter solchen Voraussetzungen dann nämlich durchaus

auch passieren, dass die Überweisung zu spät veranlasst wird, wenn diese beispielsweise erst nach Geschäftsschluss der Bank in deren Briefkasten eingeworfen wird.

Die leidigen Dekorationspflichten

Bei einem Mieterwechsel treffen der bisherige Mieter und der neue Mieter häufig eine Vereinbarung, dass verschiedene Gegenstände des bisherigen Mieters (z.B. Jalousien, Lampen, Teppichboden o.a.) in der Wohnung verbleiben. Anstelle eines Kaufpreises „übernimmt“ der neue Mieter die mietvertragliche Verpflichtung des Alt-Mieters, die von ihm geschuldeten Dekorationsarbeiten durchzuführen.

Diese Vorgehensweise ist rechtlich nicht ohne Brisanz, wie eine soeben ergangene Entscheidung des BGH (Aktenzeichen: VIII ZR 277/16) zeigt. Dort ging es darum, dass der „Neu-Mieter“ zunächst in die unrenovierte Wohnung einzog und nach 5 Jahren wieder auszog. Die von ihm seinerzeit „übernommenen“ Dekorationspflichten seines Vorgängers führte er jedoch nur unzureichend aus, so dass der Vermieter Schadenersatz verlangte.

Zu Unrecht – wie der BGH nun entschieden hat. Das höchste deutsche Zivilgericht führt zur Begründung an, dass der Vermieter mit der zwischen den Mietern getroffenen Vereinbarung nichts zu tun habe und er sich daher auch auf diese Übereinkunft der Mieter nicht berufen könne.

Wenn sich ein Vermieter daher auf einen solchen „Deal“ der beiden Mieter einlässt, hat er am Ende das Nachsehen. Dies mag vordergründig aus Sicht eines Mieters vorteilhaft sein. Als Konsequenz wird diese Rechtsprechung allerdings dazu führen, dass Vermieter zukünftig nicht mehr akzeptieren, dass der Altmietler verschiedene Gegenstände seinem Nachfolger überlässt und dieser in eine nicht renovierte Wohnung einzieht. Vielmehr wird ein Vermieter jetzt darauf bestehen, dass der ausziehende Mieter alle Gegenstände aus der Wohnung entfernt und dieser die Wohnung dann renoviert. Der neue Mieter hätte dann seinerseits auf eigene Kosten neue Jalousien, Lampen o.ä. zu installieren.

Nicht unerwähnt bleiben sollte in diesem Zusammenhang aber auch noch Folgendes:

Die rechtlichen Gegebenheiten dürften grundlegend anders aussehen,

wenn an der fraglichen Vereinbarung alle drei Parteien, d.h. die beiden Mieter und der Vermieter, beteiligt sind. In einem dreiseitigen Vertrag (Vermieter, Mieter und Vormieter) müsste dann im Einzelnen geregelt werden, welche Gegenstände des bisherigen Mieters in der Wohnung verbleiben und welche Dekorationsverpflichtungen der neue Mieter im Gegenzuge dafür im Verhältnis zum Vermieter zu erfüllen hat.



Die vereinbarte und die tatsächliche Wohnungsgröße

In den Mietverträgen wird in aller Regel die Quadratmeterzahl einer Wohnung genau angegeben. Gleichwohl kommt es immer wieder vor,

dass diese Angaben im Mietvertrag nicht mit der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche übereinstimmen, was dann wiederum zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen kann.

In jüngster Vergangenheit hat sogar der Bundesgerichtshof (BGH) zu diesem Aspekt in mehrfacher Hinsicht seine bisherige Rechtsprechung geändert.

Das jüngste Urteil des BGH vom Mai 2018 (NJW 2018, 2317) betraf die Abrechnung der Nebenkosten einer Wohnung (Betriebs- und Heizkosten). Die Abrechnung erfolgte – soweit gesetzlich zulässig – nach Quadratmetern. Die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche war jedoch geringer als die tatsächlich vorhandene Wohnfläche, so dass der Vermieter in der Abrechnung die tatsächlich vorhandenen Flächen zugrunde gelegt hatte. Die Mieter vertraten demgegenüber die Auffassung, dass die Angabe der Quadratmeterzahl im Mietvertrag die verbindliche Grundlage sei.

Der BGH hat dazu nun in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass nicht die von den Parteien im Mietvertrag vereinbarte Größe das wesentliche Kriterium sei. Vielmehr müsse sich die Abrechnung der Betriebs- und

Heizkosten an der tatsächlich vorhandenen Fläche orientieren. In dem Urteil heißt es dann auch ganz unmissverständlich, dass an der bisherigen Rechtsprechung, wonach Flächenabweichungen bis zu 10 % unbeachtlich seien, nicht mehr festgehalten werde.

Diese strikte und auf objektive Kriterien abstellende Rechtsprechung steht dann auch im Einklang mit einer vor wenigen Jahren erfolgten Änderung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, in welcher es um die exakte Angabe der Wohnungsgröße im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Miete ging. Auch dazu hatte der BGH bis 2015 eine Flächenabweichung von bis zu 10 % für unbeachtlich gehalten. Mit Urteil vom November 2015 (BGH NJW 2016, 239) hat das höchste deutsche Zivilgericht jedoch entschieden, dass nicht die Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag sondern die tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung entscheidend ist.

Festzuhalten ist daher, dass sowohl im Rahmen einer Mieterhöhung als auch bei einer Abrechnung der Nebenkosten jetzt stets die tatsächliche Quadratmeterzahl einer Wohnung entscheidend ist und davon abweichende Angaben im Mietver-

trag keine Relevanz haben. Anders sieht es allerdings unverändert dann aus, wenn es um eine Minderung der Miete geht, weil die Wohnfläche der Wohnung geringer ist als im Mietvertrag angegeben. Dazu bleibt es dabei, dass ein zur Mietminderung berechtigender Mangel erst dann gegeben ist, wenn die Wohnfläche um mehr als 10 % unter der Angabe im Mietvertrag liegt.

Zahlungsfrist, Zahlungstermin im Überweisungsverkehr, Rechtzeitigkeit

Zahlungsfrist, Zahlungstermin im Überweisungsverkehr, Rechtzeitigkeit gem. §§ 307, 556 b Abs. 1 BGB ist nicht mehr der Eingang am dritten Tag, sondern nur der Auftrag zur Überweisung ist der dritte Tag.

Leitsatz nach GE 2017, 99

Gem. § 556 b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum

dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des VM eingegangen ist. *Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.*

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats auf das Konto des VM zu zahlen, ist die Klausel

„Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten, vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein“

gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung des Risikos einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

BGH, Urteil vom 5.10.2016, VIII ZR 222/15, GE 2017, 99+79

Fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses kann mit hilfsweise erklärter ordentlicher Kündigung verbunden werden

Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf:

In beiden Verfahren hatten die Beklagten, Mieter von Wohnungen in Berlin, jeweils die von ihnen geschuldeten Mieten in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf haben die jeweiligen Kläger als Vermieter die fristlose und zugleich hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. In beiden Fällen beglichen die Beklagten nach Zugang der Kündigung die aufgelaufenen Zahlungsrückstände. Das Berufungsgericht hat die jeweils von den Vermietern erhobenen Räumungsklagen abgewiesen. Zwar seien die Vermieter aufgrund der gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigungen zunächst berechtigt gewesen, die Räumung und Herausgabe der betreffenden Mietwohnungen zu verlangen. Diese Ansprüche seien jedoch wegen des jeweils noch vor Klageerhebung erfolgten vollständigen Ausgleichs der Zahlungsrückstände

nach Maßgabe der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachträglich erloschen (sog. Schonfristzahlung). Die daneben – von den Amtsgerichten in beiden Verfahren noch als wirksam erachteten – hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 573 c BGB) gingen demgegenüber „ins Leere“, weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der wirksam ausgesprochenen außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden habe.

Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB habe zwar dazu geführt, dass die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Herausgabe- und Räumungsansprüche erloschen seien. Es bleibe aber gleichwohl dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis, welches noch ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können, aufgrund der Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung nicht mehr bestanden

habe. Mit den – vom Berufungsgericht zugelassenen – Revisionen verfolgten die Kläger ihre Räumungsklagen jeweils weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Von diesem Verständnis ist der Senat – ebenso wie die Instanzrechtsprechung – stets ausgegangen.

Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände gemäß

§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lässt die durch eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB) mit ihrem Zugang herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beschränkt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr hat der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gilt und der Mietvertrag fortgesetzt wird.

In einer solchen Situation kommt eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspricht, erklärt diese nicht nur für den Fall

einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung. Vielmehr bringt er damit aus objektiver Mietersicht regelmäßig weiterhin zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie einer unverzüglichen Aufrechnung durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB), einer sog. Schonfristzahlung oder einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nachträglich unwirksam wird.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle also nicht zur Folge, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung „ins Leere“ ginge. Indem das Berufungsgericht allein darauf abgestellt hat, dass eine in materieller und formeller Hinsicht wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis (zunächst) auflöst, hat es die bei der

Auslegung einer Kündigungserklärung zu beachtenden rechtlichen Zusammenhänge (insbesondere Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) außer Acht gelassen und einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt (Zahlungsverzug, Kündigung, nachträgliche Befriedigung des Vermieters), auf den sich die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stützt, künstlich in einzelne Bestandteile aufgespalten.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Senat die Berufungsurteile in beiden Verfahren aufgehoben und die Sachen jeweils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses nunmehr Feststellungen dazu treffen kann, ob die jeweils hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen die gesetzlichen Anforderungen für das Vorliegen eines Kündigungsgrunds erfüllen und ob gegebenenfalls der kurze Zeit nach Zugang der Kündigung erfolgte Ausgleich der Rückstände bei tatrichterlicher Würdigung der konkreten Einzelfallumstände die Berufung auf die ordentlichen Kündigungen als treuwidrig erscheinen lässt.

Kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Mieters nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Im Juli 2015 forderte die Beklagte, eine Kommanditgesellschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, den Kläger unter Bezugnahme auf den Berliner Mietpiegel brieflich auf, einer (näher erläuterten) Erhöhung der Nettokaltmiete von 807,87 € auf 929,15 € zuzustimmen. Dem kam der Kläger zwar zunächst nach, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Anschließend entrichtete er von Oktober 2015 bis Juli 2016 die monatlich um 121,18 € erhöhte Miete lediglich unter Vorbehalt. Mit seiner Klage verlangt er die Rückzahlung der für diese zehn Monate entrichteten Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.211,80 € sowie die Feststellung, dass sich die Nettokaltmiete der von ihm gemieteten Wohnung nicht erhöht habe.

Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Dabei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass im Grundsatz auch bei Zustimmungserklärungen des Mieters zu Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) ein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht

des Verbrauchers bestehe. Im vorliegenden Fall fehle es jedoch an einem im Fernabsatz geschlossenen Verbrauchervertrag (§ 312c Abs. 1 BGB). Denn die Mieterhöhungsvereinbarung zwischen dem Kläger als Verbraucher und der Beklagten, die gewerblich Wohnungen vermiete, sei zwar unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (Brief), nicht jedoch „im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems“ (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB) getroffen worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass – entgegen einer teilweise im Schrifttum vertretenen Auffassung – die gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB vom Anwendungs-

bereich des Verbraucher Widerrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht.

Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstreckt das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift jedoch ist dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben ist. Dies folgt aus dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen.

Denn mit dem in § 312 Abs. 4, Satz 1 BGB vorgesehenen Widerrufsrecht des Mieters einer Wohnung soll Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters begegnet werden. Dieser Zielsetzung des Gesetzes tragen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die

in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Bestimmungen zum Schutz des Mieters bereits uneingeschränkt Rechnung. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das (in Textform zu erklärende) Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter zu begründen. Damit soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Schon dadurch kann der Mieter seinen rechtsgeschäftlichen Willen ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden. Außerdem räumt das Gesetz dadurch, dass der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Erteilung der Zustimmung klagen kann (§ 558b Abs. 2 BGB), dem Mieter eine angemessene Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob und gegebenenfalls inwieweit er der Mieterhöhung zustimmt. Somit ist bereits durch die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der Verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz erfüllt ist.

Die Rechtsprechung des Senats zum Widerrufsrecht des Mieters bei außerhalb von Geschäftsräumen (früher: in einer Haustürsituation) geschlossenen Verbraucherverträgen zwischen

einem Vermieter und einem Mieter bleibt hiervon unberührt.

*BGH, Urt. v. 17. Mai 2017
VIII ZR 29/16, NJW 2017, 2823 Rn. 11 ff.*

Fenster reinigen

Sachverhalt: Die Kläger sind Mieter einer Loft-Wohnung im ersten OG eines ehemaligen Fabrikgebäudes in Mainz. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Fensterfront, die sich derart an der Wohnung der Mieter erstreckt, das sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche von je 1,3 m x 2,75 m aufweisen und in deren Mitte sich jeweils ein Fenster mit einer Fläche von 0,6 m x 1,25 m öffnen lässt. Während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist.

Derzeit lässt die VM die Fensterfassade zweimal jährlich, jeweils im April und Oktober, durch ein Unternehmen auf eigene Kosten reinigen, ohne eine entsprechende Verpflichtung anzuerkennen.

Die Mieter verlangen mit der Klage, dass eine vierteljährliche Reinigung der nicht zu öffnenden Glassegmente stattfindet, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzen, was den Blick nach außen beeinträchtigt und so den Wohnwert mindere, und eine

Reinigung der starren Teile der Fenstersegmente mit großen Schwierigkeiten verbunden sei.

Entscheidungsgründe:

Den Mietern steht bereits dem Grunde nach ein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch die Vermieterin nicht zu.

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt, wie zu Recht geltend gemacht wird, grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien – wie hier – keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Denn der VM schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsarbeiten sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des VM.

Auf den Gesichtspunkt, ob die Reinigung der Fensterflächen vom Mieter persönlich geleistet werden kann, kommt es nicht an. Sollte dies der Fall sein, kann sich der Mieter beispielsweise professioneller Hilfe bedienen.

*BGH, B. v. 21.8.2018,
VIII ZR 188/16*

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)	428 153 200
Kinder- u. Jugendtelefon	0800-116 111*
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	657 988 000
e.on Hanse	0180-1 61 66 61
HWW (Hamburg Wasser)	78 88-0
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