



Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.



Bitte die Beitragsrechnung für das
Jahr 2018 auf Seite 3 beachten!

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

Jahresrechnung 2018

Beitragsrechnung für alle Mitglieder 3

Kommentare

Verspätete Rückgabe der Mietsache und die Folgen 4

Fristen für die Abrechnung von Nebenkosten 4

Heizkostenverordnung: Abrechnung der Warmwasserkosten 6

Pressemitteilung

Formularverträgliche Verlängerung der Verjährung
von Vermieteransprüchen ist unwirksam 7

Entscheidung des BGH: Unzumutbare Modernisierung 8

Entscheidungen

Nebenräume 9

Lüftungsverhalten 9

Duldungspflicht 9

Zahlungsverweigerungsrecht bei vermeintlicher
Verbrauchssteigerung von Haushaltsstrom über 1000 % 10

Sie lesen gern online? 10

Einiges zur Kleinreparaturklausel 11

Wichtige Rufnummern – siehe letzte Seite 12

Fotos: 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

LANDESVERBAND HAMBURGISCHER MIETERSCHUTZ E.V.

Schillerstraße 47–49, 22767 Hamburg
Tel.: 040 / 39 53 15 – Fax: 040 / 390 69 92

An die Mitglieder des
Landesverbandes hamburgischer
Mieterschutz e.V.

Im Januar 2018

RECHNUNG für das Jahr 2018

Bitte überweisen Sie den Jahresbeitrag in Höhe von **48,00 €**
gemäß § 5 unserer Satzung **bis spätestens zum 31. März 2018**
auf das Konto bei der

Hamburger Sparkasse
IBAN-Konto-Nr. DE65 2005 0550 1042 2400 00
(BIC: HASPDEHHXXX – nur bei Auslandsüberweisungen)

Wenn Sie an dem für Sie kostenlosen Einzugsverfahren teilnehmen, wird der Beitrag am 15. Februar 2018 durch die Hamburger Sparkasse abgebucht.

Landesverband
hamburgischer Mieterschutz e.V.

Sehr geehrte Mitglieder,

auf dieser Seite finden Sie – wie alle Jahre – die Rechnung für 2018.

Da wir, wie Ihnen bei Eintritt und weiterhin des Öfteren mitgeteilt, keine Einzelrechnungen versenden, erinnern wir hiermit an die Bezahlung des Beitrages bis spätestens zum 31.03.2018.

Unsere Mitglieder, die am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, bitten wir daher freundlichst, für entsprechende Kontodeckung zu sorgen, damit bankseitig keine Rückbuchungen erfolgen, die von den Bankinstitutionen leider mit Kosten belegt werden.

Bei einmaligen Zahlungen im Jahr, wie hier der Beitrag, wäre auch ein Dauerauftrag Ihrerseits möglich, um dem „Vergessen“ vorzubeugen.

Wir bedanken uns im Voraus.
Ihr Lhm-Team

Verspätete Rückgabe der Mietsache und die Folgen

von **Rechtsanwältin
Dr. Antraud Ashölter**

Bei der Kündigung eines Mietverhältnisses ist die Wohnung spätestens zum Ablauf der Kündigungsfrist an den Vermieter zurückzugeben. Bis dahin ist selbstverständlich auch die geschuldete Miete zu zahlen.

Vielfach kommt es allerdings vor, dass der Mieter die Wohnung nicht fristgerecht räumt, jedoch die geschuldete Miete bis zum Auszug weiter entrichtet.

In einem vor kurzem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall wurde der Mieter allerdings zu einer deutlich höheren Zahlung der so genannten Nutzungsentschädigung verurteilt. Zugrunde lag folgender Fall:

Der Vermieter hatte wegen Eigenbedarfs die Wohnung gekündigt. Der Mieter zog allerdings erst etliche Monate später aus. Der Vermieter verlangte jedoch zuzüglich zu den in dieser Zeit vom Mieter geleisteten Zahlungen (bisherige Miete) eine Nutzungsentschädigung, die

deutlich höher war und der aktuellen „Marktmiete“ entsprach. Dieses Vorgehen des Vermieters war berechtigt, wie der BGH (NJW 2017, 1022) nun entschieden hat. Das Gericht begründete seine Ansicht damit, dass der Vermieter wegen der verspäteten Rückgabe der Mietsache Anspruch auf die Miete hat, die zu diesem Zeitpunkt ortsüblich erzielbar ist. Wenn einem Vermieter nämlich nach Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. nach Ablauf der Kündigungsfrist, die Räume vorenthalten werden, so entsteht ein solcher Anspruch auf Nutzungsentschädigung unmittelbar und kann auch ohne vorherige Ankündigung rückwirkend geltend gemacht werden. Der Gesetzgeber habe ausdrücklich darauf abgestellt, dass entscheidend sei, was bei einer Neuvermietung der Wohnung ortsüblich zu diesem Zeitpunkt erzielbar sei. Dabei komme es nicht darauf an, ob der Vermieter wegen der Eigenbedarfskündigung eine Neuvermietung gar nicht beabsichtige, weil eben der Anspruch des Vermieters auf die aktuelle „Marktmiete“ im Falle einer Nutzungsentschädigung in jedem Fall gegeben sei.

Der Mieter geht daher ein erhebliches finanzielles Risiko ein, wenn

er die Wohnung nicht bei Beendigung des Mietverhältnisses räumt, was insbesondere dann von Bedeutung ist, wenn die Miete während des noch bestehenden Mietverhältnisses gering war. Auf den Mieter können in diesem Fall bei einer begründeten Kündigung ganz erhebliche finanzielle Belastungen zukommen.

Fristen für die Abrechnung von Nebenkosten

Bekanntlich ist über die Nebenkosten vom Vermieter jährlich abzurechnen und dieser ist verpflichtet, die Abrechnung spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums vorzulegen. Ist der Abrechnungszeitraum daher das Kalenderjahr, so muss aktuell die Nebenkostenabrechnung für 2016 bis spätestens zum Jahresende 2017 erfolgt sein. Geschieht dies nicht, ist der Vermieter grundsätzlich mit Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung ausgeschlossen.

Schwierigkeiten können sich dabei allerdings insbesondere dann ergeben, wenn es sich bei der

Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. In diesen Fällen ist ein Vermieter nämlich darauf angewiesen, dass der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft fristgerecht die Jahresabrechnung vorlegt und die Eigentümergemeinschaft diese durch eine Beschlussfassung anerkennt. Wird diese Abrechnung des WEG-Verwalters von diesem jedoch nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt oder ist diese Abrechnung des WEG-Verwalters grob fehlerhaft, so erhebt sich für den Vermieter einer Eigentumswohnung das Problem, fristgerecht gegenüber seinem Mieter abzurechnen.

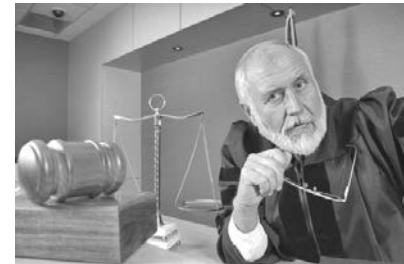
Mit genau so einer Problematik hatte sich nun vor kurzem der Bundesgerichtshof (BGH) zu befassen. Die Abrechnung gegenüber dem Mieter erfolgte deutlich verspätet, weil erst durch einen Wechsel in der WEG-Verwaltung für die zurückliegenden Jahre ordnungsgemäße Abrechnungen für die Wohnungseigentümergeinschaft erstellt werden konnten. Die vom Vermieter auf dieser Basis dann erteilten Nebenkostenabrechnungen führten zu Nachzahlungen für den Mieter dieser Eigentumswohnung. Der Mieter weigerte sich jedoch, unter Hinweis

auf die gesetzliche Ausschlussfrist, dass er zu einer Zahlung der Nachzahlungsbeträge nicht verpflichtet sei.

Diese Auffassung teilt der BGH als höchstes deutsches Zivilgericht (NJW 2017, 2608). Das Gericht verweist dazu zunächst grundsätzlich darauf, dass die Abrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft keine Bindungswirkung gegenüber einem Dritten, d.h. gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung entfalte. Gesetzgeberisches Ziel der Ausschlussfrist sei nämlich, allein zwischen den Mietvertragsparteien möglichst rasch Klarheit und Rechtssicherheit über die wechselseitigen Forderungen wegen der Nebenkosten zu erreichen.

Eine Ausnahme – so der BGH weiter – gelte nur dann, wenn der Vermieter es nicht zu vertreten hat, dass die Nebenkostenabrechnung nicht fristgerecht von ihm vorgelegt wurde. Es reicht dabei nicht aus, wenn der Vermieter pauschal darauf verweist, ihm habe als Basis für die Nebenkostenabrechnung die Abrechnung des WEG-Verwalters nicht vorgelegen. Vielmehr verlangt der BGH, dass der Vermieter so früh wie möglich Initiativen gegenüber

dem WEG-Verwalter ergreift, damit dieser fristgerecht und ordnungsgemäß die Wohngeldabrechnung vorlegt.



Diese ganz konkreten Bemühungen muss der Vermieter im Prozess dann im Einzelnen darlegen und beweisen, damit er sich von dem Vorwurf entlasten kann, er habe gegenüber seinem Mieter erst verspätet abgerechnet und könne daher die Nachforderungen nicht mehr verlangen. Es ist deshalb stets darauf zu achten, dass die Nebenkostenabrechnung vom Vermieter fristgerecht erteilt wird; das gilt auch dann, wenn der Mieter eine Eigentumswohnung vom Vermieter angemietet hat.

Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang jedoch Folgendes:

Wenn der Mieter mit der vom Vermieter vorgelegten Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden ist, trifft auch ihn eine strenge Frist,

um seine Einwendungen gegen die Abrechnung vorzubringen. Lässt der Mieter insoweit eine Frist von 12 Monaten ab Zugang der Abrechnung verstreichen, ist auch er mit Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Mieter müsste in einem solchen Fall daher eine vom Vermieter ermittelte Nachzahlung wegen des Fristablaufs leisten, selbst wenn diese nach Auffassung des Mieters unbegründet ist.

Heizkostenverordnung; Abrechnung der Warmwasserkosten

vom LhM

Zum 1. Januar 2014 wurde die Heizkostenverordnung hinsichtlich der Abrechnung der Kosten für die Erwärmung des warmen Wassers geändert. Bisher war es zulässig, die Warmwasserkosten nach einer bestimmten Formel zu errechnen. Dies ist seit dem 1.1.2014 nicht mehr zulässig. Nunmehr muss die Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden. Sofern der Vermieter dieser Ver-

pflichtung nicht nachkommt, ist der Mieter berechtigt, die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten um den sog. Strafabschlag von 15 % gem. § 12 HeizkV zu kürzen.

Gegen diese Art und Weise der Berechnung bzw. um die Berechnung auf die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten haben die Vermieter regelmäßig etwas einzuwenden und argumentieren mit der BGH-Entscheidung vom 14.05.2005 zu VIII ZR 195/04, veröffentlicht in der Zeitschrift (WuM) Wohnungswirtschaft und Mietrecht aus dem Jahre 2005, Seite 657, die den vorstehenden Strafabschlag nur auf die nicht verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten berechnet haben will.

Dagegen hat sich das Amtsgericht Potsdam in seiner Entscheidung vom 1. September 2017 zu 24 C 216/16, veröffentlicht in WuM 2017, 635, mit einer bemerkenswerten Argumentation gewandt. Diese Entscheidung, die durchgreifend ist und äußerst überzeugend die BGH-Entscheidung für nicht anwendbar hält. Nach dieser Entscheidung ist es berechtigt, den Strafabschlag von 15 % der dem Mieter auferlegten Kosten auf die gesamten Heiz- und Warmwasser-

kosten zu berechnen, weil die Berechnung der Wärme für die Heizung nicht mehr rein verbrauchsabhängig erfolgt ist, denn die Berechnung für die Wärme ist abhängig von der Berechnung bzw. Messung des Wärmeverbrauchs für das warme Wasser.

Von der Installation des mittlerweile vorgeschriebenen Wärmemengenzählers darf der Vermieter nur absehen, wenn die Wärmemenge nur mit einem unzumutbaren Aufwand gemessen werden kann (§ 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkV). Dies hat der Vermieter gegebenenfalls nachzuweisen.

Nach alledem hat es dabei zu verbleiben, dass der Mieter den 15 %igen Strafabschlag auf die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten bei der Begleichung der Energieabrechnung abziehen darf. Dies sollte er auch durchführen, damit der Vermieter den vorgeschriebenen Wärmemengenzähler kurzfristig einbaut. Dabei ist zu beachten, dass eine Abrechnung unter Berücksichtigung der gemessenen Wärmemenge erst mit der nächsten Abrechnungsperiode zulässig ist. Im Laufe des Abrechnungsjahres darf der Vermieter die Abrechnung nicht umstellen.

Formularvertragliche Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen (§ 548 Abs. 1 BGB) ist unwirksam

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein Vermieter die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte sechsmonatige Verjährung seiner gegen den Mieter gerichteten Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache durch formularvertragliche Regelungen (Allgemeine Geschäftsbedingungen) verlängern kann; derartige Klauseln sind in Formularverträgen im Wohnraummietrecht weit verbreitet.

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Die Beklagte war seit 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Nach Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte erhielt die Klägerin die Wohnung Ende Dezember 2014 zurück.

Erst mit im Oktober 2015 zugestellter Klage nahm die Klägerin die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von rund 16.000 € wegen an der Wohnung eingetretener Schäden in Anspruch. Der hiergegen von der Beklagten unter Bezugnahme auf § 548 Abs. 1 BGB erhobenen Einrede der Verjährung begegnete die Klägerin mit einem Verweis auf eine in dem von ihr verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung, nach welcher Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (ebenso wie Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen) erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren würden.

Die von der Klägerin erhobene Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Regelung in einem Formularmietvertrag, durch die ein Vermieter die nach dem Gesetz vorgesehene sechsmonatige Verjährung seiner Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache verlängert, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

Die im streitgegenständlichen Formularmietvertrag enthaltene Klausel erschwert den Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gegenüber der gesetzlichen Regelung in zweifacher Hinsicht:

Zum einen wird die Frist, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, von sechs auf zwölf Monate verdoppelt. Zum anderen verändert die Klausel zusätzlich den Beginn des Fristlaufs, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt. Beide Regelungsinhalte sind mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB

nicht zu vereinbaren und stellen bereits aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar. Dies führt zur Unwirksamkeit der Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Denn die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters ist durch berechnigte Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet:

Der Mieter hat nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber wird der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache, an die das Gesetz den Verjährungsbeginn für dessen Ansprüche anknüpft, in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will.

Es ist nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig in der vom Gesetz vorgesehenen Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgenommen werden könnte. Vor diesem Hintergrund war es – unter Berücksichtigung der Interessen sowohl des Mieters als auch des Vermieters – das ausdrücklich erklärte Ziel des Gesetzgebers, mit der kurzen Verjährungsregelung in § 548 BGB aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen.

Die unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB entfällt schließlich

nicht dadurch, dass die streitgegenständliche Klausel spiegelbildlich eine Verlängerung auch seiner Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung vorsieht. Denn auch die spiegelbildliche Verlängerung beider Verjährungsfristen ändert nichts an dem berechtigten und zentralen Interesse des Mieters an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist – zumal den in § 548 Abs. 1 BGB genannten Ersatzansprüchen des Vermieters eine große praktische Bedeutung zukommt, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters (§ 548 Abs. 2 BGB) deutlich seltener vorkommen dürften.

*Urteil vom 8. November 2017
VIII ZR 13/17*

Entscheidung des BGH Unzumutbare Modernisierung

Vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zugschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Februar 1972 – VIII ZR 91/70, NJW 1972, 723 unter II 3 [zu § 541a Abs. 2 BGB a.F.]).

Nebenräume

Nutzung: Mitbenutzung ist nicht mitvermietet (§ 535 Abs. 1, Satz 1 und § 280 BGB)

1. Darf ein Keller laut Mietvertrag nur „mitbenutzt werden“, steht dem Mieter weder ein Anspruch auf Mangelbeseitigung bzw. Instandsetzung noch ein Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes an einem bestimmten Kellerraum zu.
2. Eine Entschädigung für die Überprüfung der Wechselsprechanlage steht dem Vermieter nicht zu, weil der Mieter keine Kenntnis von der Mangelfreiheit der Wechselsprechanlage hatte.
3. Bei einer älteren Wechselsprechanlage stellt etwaiges Rauschen, Knistern bzw. Knacken bei der Tonübertragung keinen Mangel dar.

AG Spandau,

Urteil v. 29.3.2016, 12 C 149/15,

GE 2016, 892 + 919

Lüftungsverhalten

6-8-faches Lüften ist unzumutbar, § 535 Abs. a u. § 536 Abs. 1 BGB

Es kann von einem Mieter verlangt werden, dass dieser zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden die



Mietwohnung bis zu dreimal am Tag lüftet, und zwar einmal morgens, einmal am frühen Abend und einmal kurz vor dem Schlafengehen. Jegliches darüber hinausgehende Lüftungserfordernis (hier sechs- bis achtmaliges Stoßlüften) entspricht nicht dem üblichen Mietgebrauch und ist dem Mieter auch nicht zumutbar.

LG Berlin, Urteil v. 15.4.2016,

65 S 400/15,

GE 2016, 889, 913

Duldungspflicht

Lüftungsanlage, Abluftanlage, Einbau einer Belüftungsanlage im Zuge der Fenstererneuerung, Härteeinwand, Nachbesserung, §§ 554 a F., 555c, 555d BGB

1. Beim geplanten Austausch der Fenster im Treppenhaus einer

Wohnanlage genügt für die Ankündigung als Modernisierungsmaßnahme und den Klageantrag die Formulierung, dass (nebst Angabe der im Einzelnen damit verbundenen Arbeiten) alle Fenster in den Treppenhäusern getauscht werden sollen. Die Anzahl der Fenster und die Lage der Treppenhäuser muss nicht angegeben werden.

2. Eine Modernisierung hat der Mieter wegen unzumutbarer Härte nicht zu dulden, wenn die Wohnung durch weit reichende Ein- und Umbauten grundlegend optisch verändert wird (hier: Fensteraustausch mit Einbau eines Belüftungssystems aus Abluftleitungen und einer Umkofferung mit den Maßen 20 x 50 cm).
3. Das gilt jedenfalls dann, wenn eine Abluftanlage zwar erforderlich ist, ein alternatives Lüftungskonzept jedoch vom Vermieter nicht hinreichend erwogen und dargelegt ist.
4. Eine Modernisierungsmaßnahme kann nicht nachgebessert werden, sondern nur vollständig neu erklärt werden.

LG Berlin,

Urteil v. 15.6.2016, 65 S 383/14,

GE 2016, 977 + 943

Zahlungsverweigerungsrecht bei vermeintlicher Verbrauchssteigerung von Haushaltsstrom um über 1.000 Prozent?

Zu erwartende BGH-Entscheidung

Die Klägerin ist eine Energieversorgerin mit Sitz in Oldenburg, die auch die Beklagten mit Strom und Gas belieferte. Bei den Beklagten handelt es sich um ein älteres Ehepaar, in dessen Haushalt im streitgegenständlichen Zeitraum außerdem noch ein Enkel lebte.

Für den etwa einjährigen Abrechnungszeitraum 2014/2015 verlangte die Klägerin von den Beklagten eine Stromkostennachzahlung von mehr als 9.000 Euro, die auf einer (vermeintlichen) Verbrauchssteigerung der Beklagten im Vergleich zum vorangegangenen Abrechnungszeitraum um über 1.000 Prozent beruhte. Dabei handelt es sich bei dem abgerechneten Verbrauch um etwa das Zehnfache dessen, was ein Haushalt mit drei Personen nach den Angaben der Klägerin auf ihren Abrechnungen üblicherweise verbraucht. Wenige Tage nach der dieser Abrechnung zugrunde lie-

genden Ablesung ließ die Klägerin den bei den Beklagten installierten Stromzähler austauschen. Der alte Zähler wurde entsorgt.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass ein Fehler bei der Verbrauchsermittlung vorliegen müsse. Das Landgericht hat sie allerdings in vollem Umfang zur Zahlung des von der Klägerin verlangten Betrags verurteilt. Beim einem (vermeintlichen) Ablesefehler oder Defekt eines Zählers ergebe sich die „ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers“ im Sinne § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) nicht bereits aus der Rechnung selbst, so dass der Kunde wegen diesbezüglicher Einwände auf einen (von ihm anzustrengenden) Rückforderungsprozess gegen den Versorger zu verweisen sei.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und ihrem Klageabweisungsbegehren ganz überwiegend stattgegeben. Die ernsthafte Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 StromGVV könne sich auch aus einer enormen und nicht plausibel erklärbaren Ab-

weichung der Verbrauchswerte von denen vorangegangener oder nachfolgender Abrechnungsperioden ergeben. Dafür, dass die Beklagten die vorliegend abgerechnete exorbitante Strommenge tatsächlich selbst verbraucht haben könnten, seien nach ihrem (eher bescheidenen) Lebenszuschnitt und der Auflistung der in ihrem Haushalt vorhandenen Stromabnehmer keine Anhaltspunkte zu erkennen.

Mit ihrer vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter

An unsere Mitglieder

Sie lesen gern online?
Und würden unseren Mieter-Report gern als Newsletter erhalten?

Dann geben sie uns bitte Ihre E-Mail-Adresse auf, auch gern telefonisch oder per E-Mail an unsere Mail-Anschrift

info@mieterschutz-
hamburg.de

Wir freuen uns auf Ihr Feedback!
Ihre LhM-Crew

Einiges zur Kleinreparaturklausel

Mieter werden oftmals mit Kosten überzogen, die sie gar nicht begleichen müssen. Auf vermierterseits heißt es dann, dass es sich um sog. Kleinreparaturen, die nach dem Mietvertrag bezahlt werden müssen, handeln würde. Derartige Behauptungen sind genau zu prüfen, denn zu den Kleinreparaturen gehören nur ganz bestimmte Reparaturen, die im Mietvertrag im Einzelnen aufgezählt sind. In diesem Sinne hat das Amtsgericht Berlin-Mitte am 29.8.2017 zu 5 C 93/16 wie folgt entschieden:

1. Das Ersetzen von brüchig gewordenen Silikonverfugungen ist Sache des Vermieters.
2. Silikonverfugungen sind bereits begrifflich kein Installationsgegenstand und nicht unter die Reichweite einer Kleinreparaturklausel subsumierbar.

Selbst die Zeitschrift der Grundeigentümer in Berlin sieht das so und führt dazu unter Schilderung der Sachlage folgendes aus:

Die Mieterin (hier die Klägerin) verlangt von der beklagten Vermieterin

eine Instandsetzung der sich im Bad befindenden Dusche. Dazu müssen undichte Stellen in den Verfugungen sowie Kalkablagerungen und Schimmel in der Duschartrennung zur Duschtasse beseitigt werden.

Dazu weist der Mietvertrag aus, „dass kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten der Reparatur 76,69 € und der vom Mieter dadurch entstehende Aufwand im Jahr 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen, vom Mieter zu tragen sind.“

Diese Regelung gilt für die Beseitigung kleinerer Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kochvorrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.“

Die Mieterin behauptet, Ursache der Kalkablagerungen und Schimmelbildung im unteren Bereich der Duschartrennung zur Duschtasse hin sei eine nicht fachgerecht ausgeführte Silikonabdichtung. Sie ist weiter der Ansicht, als Mieterin nicht zur Erneuerung brüchiger Silikonverfugungen verpflichtet zu sein. Die Kleinreparaturklausel greife hier nicht.

Dem pflichtete das Amtsgericht bei und entschied nach einer Beweisaufnahme, dass die Erneuerung der Silikonfugen nicht aufgrund der Kleinreparaturklausel dem Mieter auferlegt werden könne, weil sie schon dem Wortlaut nach nicht auf die sich in der Dusche befindende Fugen anwendbar sei.

Danach sind von der Klausel nämlich nur kleine Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Wasser umfasst. Silikonverfugungen sind aber keine Installationsgegenstände, sie unterliegen sowieso einer gewissen Versprödung, die mit der Zeit zu Untergrundablösungen und zu Undichtigkeiten der Fugen führen. Silikonverfugungen werden auch als Wartungsfugen bezeichnet und würden nur eine durchschnittliche Lebensdauer von 8 Jahren haben. Wartungsfugen sollten im Intervall von zwei Jahren kontrolliert werden.

Nach alledem gab das Amtsgericht dem Mieter Recht und trug dem Vermieter auf, die Instandsetzungsmaßnahme auf eigene Kosten durchzuführen.

*Quelle:
Grundeigentum Berlin, 2017, 1199*

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

