



Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.



*Alles Gute
für das neue Jahr
2019*

Die Beitragsrechnung für das
Jahr 2019 finden Sie auf Seite 3

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 2019

Beitragsrechnung für alle Mitglieder 3

Bundesgerichtshof aktuell

Telefonanschluss 4

Pressemitteilungen des BGH

Kündigungsschutzklausel eines kommunalen
Wohnungsträgers bei Immobilienveräußerung 5
Trompetenspiel in einem Reihnhaus 6-8

Entscheidungen in Kurzfassung

Schimmelpilzbefall und Mietminderung aufgrund
von Wärmebrücken im Altbau 9
Ersatz der mieterseitigen Einbauküche bei verlangter
Erhöhung der Miete 9
Verjährung des Vermietersanspruchs nach Ablauf der
Frist des § 548 BGB 9
Mietminderung: Mängel infolge Modernisierungs-
und Instandsetzungsmaßnahmen 10
Mieterhöhung und vorbehaltlose Zahlung 10
Schimmelpilzbefall, Minderungshöhe durch Undichtigkeiten 10

Coupon für Neumitglieder

Mitglieder werben Mitglieder 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 2019

RECHNUNG für das Jahr 2019

Bitte überweisen Sie den Jahresbeitrag in Höhe von **48,00 €**
gemäß § 5 unserer Satzung **bis spätestens zum 31. März 2019**
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 2019 durch die Hamburger Sparkasse abgebucht.

Landesverband
hamburgischer Mieterschutz e.V.

Sehr geehrte Mitglieder,

wie Ihnen bekannt ist, versenden wir die einmalige jährliche Rechnung nicht per Post. Sie finden nebenstehend daher unsere Jahresrechnung 2019 zur Erinnerung an den fälligen Mitgliedsbeitrag für 2019 und bitten freundlichst um Ausgleich des Beitrages bis spätestens zum 31.03.2019.

Sie nehmen am Lastschriftinzugsverfahren teil, dann bitten wir, für entsprechende Kontodeckung zu sorgen, damit bankseitig keine Rückbuchungen erfolgen, die von den Bankinstitutionen leider mit Kosten belegt werden.

Da einmalige Zahlungen im Jahr leicht „vergessen“ werden, ist alternativ auch ein von Ihnen eingerichteter Dauerauftrag ebenfalls empfehlenswert.

Zu betonen wäre an dieser Stelle, dass wir nur ungern Mahnungen versenden.

Wir bedanken uns im Voraus.
Ihr LhM-Team

Im Jahre 2018 hatte der BGH darüber zu entscheiden, ob der Vermieter oder der Mieter einen Telefonanschluss instand zu halten hat. Nach dem Sachverhalt wohnt der Mieter seit 2011 in der Erdgeschosswohnung eines Mehrfamilienhauses. Diese Wohnung ist mit einem Telefonanschluss, der vom Hausanschluss durch den Kriechkeller zur Wohnung des Mieters verläuft, ausgestattet. Neben der Nutzung des Telefons konnte der Mieter auch das Internet nutzen. Im Jahre 2015 kam es dann aber zu einem Leitungsdefekt, der trotz Aufforderung vom Vermieter nicht beseitigt worden ist.

Auch der Telekommunikationsanbieter weigerte sich, die Reparatur durchzuführen, weil sich der Fehler in der Zuleitung vom Hausanschluss zur Wohnung befand. Der Vermieter weigerte sich, die Reparatur durchzuführen und die veranschlagten Kosten in Höhe von ca. 270,00 € zu tragen. Der Bundesgerichtshof gab allerdings der Mieterin und Klägerin Recht, als sie vom Vermieter die Reparatur verlangte. Der Vermieter hat nämlich die Mietsache der Mieterin in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand nicht nur zu überlassen, sondern sie auch in diesem Zustand zu erhalten.

Anderenfalls hat der Mieter einen entsprechenden Erfüllungsanspruch.

Der Umfang der Erhaltungspflicht richtet sich in der Regel nach der vertraglichen Vereinbarung. Fehlt es hins. der Telefonleitung und des Telefonanschlusses üblicherweise daran, kommt es zur Beurteilung auf die gesamten Umstände des Mietverhältnisses, des üblichen Standards und der beabsichtigten Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben an.

Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung kann der Mieter den üblichen Standard gleichartiger Wohnungen erwarten. Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes spielen neben der Höhe der Miete sowie der Ortssitte dabei eine Rolle. Danach kann der Mieter die Instandhaltung des Telefonanschlusses verlangen. Dazu hat der Senat des BGH auf seine Entscheidung zur Stromversorgung und dem Anschluss einer Waschmaschine und eines weiteren elektrischen Gerätes hingewiesen. Der BGH meint, dass jedenfalls dann, wenn die Wohnung mit einer sichtbaren Telefonanschlagsdose ausgestattet ist, der vertragsgemäße

Zustand einen funktionierenden Telefonanschluss bedingt. Dazu gehört die Nutzung, ohne dass weitere Verkabelungsarbeiten durchzuführen sind.

Zum anderen trifft den Vermieter die andauernde Pflicht, die Mietsache, d.h. den Telefonanschluss, dauerhaft in diesem Zustand zu erhalten, gegebenenfalls eine Verschlechterung zu beseitigen und den vertragsgemäßen Zustand wiederherzustellen.

Abschließend vertritt der BGH entgegen der vielfachen Instanzenrechtsprechung die einzig maßgebende Ansicht, dass es nicht auf mögliche Ansprüche des Mieters gegen das Telekommunikationsunternehmen ankommt, weil der Mieter u. U. Ansprüche gegen beide Gegner hat und sich gegebenenfalls einen der Gesamtschuldner aussuchen kann.

Weiter kommt es auch nicht darauf an, in welchen Räumlichkeiten sich die defekte Leitung befindet, denn die Instandhaltungspflicht des Vermieters beschränkt sich nicht nur auf das eigentliche Mietobjekt, sondern auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, die dem mittelbaren Mietgebrauch unterliegen.

BGH v. 5.12.2018, VIII ZR 17/18

Kündigungsschutzklausel eines kommunalen Wohnungsträgers bei Immobilienveräußerung begründet eigene (Schutz-)Rechte des Mieters

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Die Beklagten sind seit 1981 Mieter einer in einem Siedlungshaus gelegenen Wohnung in Bochum. Im Jahr 2012 erwarben die Kläger das Hausgrundstück von der Stadt Bochum und traten dadurch in den Mietvertrag ein. Die Klägerin zu 2 bewohnt inzwischen die andere Wohnung des Siedlungshauses. Bezüglich der von den Beklagten gemieteten Wohnung enthielt der Kaufvertrag dabei die folgende Regelung, welche die Stadt nach Behauptung der Kläger bei einer Vielzahl weiterer Immobilienveräußerungen verwendet habe:

„Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen [E] Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen

eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen.“

Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB, der eine erleichterte Kündigung der Vermieters vorsieht, wenn dieser in einem Gebäude mit – wie hier – nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt. Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgten die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass es sich bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328

BGB) handelt, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und vorliegend die von den Klägern ausgesprochene Kündigung ausschließt.

Schon der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mieter und einer Übernahme dieses Mietverhältnisses durch den Käufer die Rede ist, bringt hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass den Mietern hiermit eine (eigene) gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter eingeräumt wird. Ihren bisherigen Wohnraum sollen sie lediglich bei selbst zu vertretender (erheblicher) Verletzung ihrer Mieterpflichten verlieren können. Für diese naheliegende Auslegung der vertraglichen Regelungen sprechen zusätzlich auch die hohe Schutzbedürftigkeit der Beklagten als langjährige Mieter und die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer. Darüber hinaus unterstreicht das für den Fall einer unberechtigten Vermieterkündigung ver-

einbarte Wiederkaufsrecht der Stadt, dass diese mit den vertraglichen Regelungen erkennbar einen möglichst umfassenden Schutz der Mieter herbeiführen wollte.

Vom vereinbarten Kündigungsausschluss mit umfasst ist dabei ohne weiteres auch die vorliegend von den Klägern ausgesprochene erleichterte Vermieterkündigung nach § 573a BGB, die (ebenso wie die ausdrücklich genannten Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung) ebenfalls eine Pflichtverletzung

oder ein Verschulden auf Mieterseite nicht voraussetzt.

Für den Fall, dass es sich (wie die Kläger behaupten) bei den streitbefangenen Bestimmungen aufgrund der Verwendung seitens der Stadt Bochum in einer Vielzahl von Immobilienkaufverträgen für ähnliche Siedlungshäuser um von ihr vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln sollte, gilt nichts anderes. Die vorliegend verwendeten kaufvertraglichen Bestimmungen, mit denen das Recht der Erwerber zur or-

dentlichen Kündigung für die Lebensdauer der aktuellen Mieter eingeschränkt wird, benachteiligen den Käufer einer entsprechenden Immobilie nicht unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 und 2 BGB, sondern stellen vielmehr eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines im kommunalen Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses dar.

Urteil vom 14.11. 2018

VIII ZR 109/18

Trompetenspiel in einem Reihenhaus

Der unter anderem für das Nachbarrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute über einen Rechtsstreit entschieden, in dem die klagenden Bewohner eines Reihenhauses erreichen wollen, dass sie das als Lärmbelästigung empfundene Trompetenspiel aus dem benachbarten Reihenhaushaus nicht mehr hören.

Sachverhalt:

Der Kläger und die Klägerin bewohnen als Nießbraucher ein Reihenhaushaus in einem Wohngebiet.

Die Beklagten sind Eigentümer und Bewohner des benachbarten Reihenhauses. Der Beklagte zu 1 ist Berufsmusiker (Trompeter). Er übt im Erdgeschoss und in einem Probenraum im Dachgeschoss Trompete, nach eigenen Angaben maximal 180 Minuten am Tag und regelmäßig nicht mehr als an zwei Tagen pro Woche unter Berücksichtigung der Mittags- und Nachtruhe. Zudem unterrichtet er zwei Stunden wöchentlich externe Schüler. Die Beklagte zu 2 spielt nicht Trompete.

Bisheriger Prozessverlauf:

Die Kläger verlangen von beiden Beklagten das Ergreifen geeigneter Maßnahmen, damit das Spielen von Musikinstrumenten auf dem Anwesen der Kläger nicht wahrgenommen werden kann. Diesem Antrag hat das Amtsgericht stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil geändert und die Beklagten gesamtschuldnerisch verurteilt, die Erteilung von Musikunterricht an Dritte insgesamt zu unterlassen und es zu unterlassen, in dem Anwesen der Beklagten Instru-

mentalmusik zu spielen; davon ausgenommen ist nur das Dachgeschoss. Dort darf für maximal zehn Stunden pro Woche werktags (Montag-Freitag) zwischen 10 und 12 Uhr und 15 und 19 Uhr musiziert werden, und der Beklagte darf an maximal acht Samstagen oder Sonntagen im Jahr zwischen 15 und 18 Uhr jeweils maximal eine Stunde Trompete üben. Mit der von dem Bundesgerichtshof zugelassenen Revision wollen die Beklagten erreichen, dass die Klage insgesamt abgewiesen wird; die Kläger wollen im Wege der Anschlussrevision das Urteil des Amtsgerichts wiederherstellen lassen.

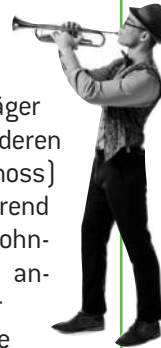
Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat auf die Revision der Beklagten und unter Zurückweisung der Anschlussrevision der Kläger die Klage gegen die Beklagte zu 2 abgewiesen und die Sache im Übrigen an das Landgericht zurückverwiesen. Dabei hat er sich von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Gegen die (nicht musizierende) Beklagte zu 2 besteht von vornherein kein Unterlassungsanspruch. Ihre Verurteilung käme nur dann in Be-

tracht, wenn sie als sog. mittelbare Handlungsstörerin verpflichtet wäre, gegen das Musizieren des Beklagten zu 1 einzuschreiten. Das ist nicht der Fall, weil der Beklagte zu 1 das Haus als Miteigentümer und damit aus eigenem Recht nutzt. Auch die Verurteilung des (musizierenden) Beklagten zu 1 kann nicht Bestand haben. Das Landgericht hat bei einem richterlichen Ortstermin festgestellt, dass das Trompetenspiel des Beklagten im Dachgeschoss im Wohnzimmer der Kläger (Erdgeschoss) nicht und in deren Schlafzimmer (Dachgeschoss) nur leise zu hören ist, während das Trompetenspiel im Wohnzimmer (Erdgeschoss) im angrenzenden Wohnzimmer der Kläger als „schwache Zimmerlautstärke“ zu vernehmen ist.

Im Ausgangspunkt steht den Klägern als Nießbrauchern eines Hauses gegenüber dem Nachbarn, der sie durch Geräuschimmissionen stört, grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zu. Der Abwehranspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Musizieren verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind. Das ist anzunehmen, wenn sie in dem Haus



der Kläger nach dem Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ nicht als wesentliche Beeinträchtigung einzuordnen sind; die Grenze der im Einzelfall zumutbaren Lärmbelästigung kann nur auf Grund wertender Beurteilung festgesetzt werden.

Insoweit hat das Landgericht einen zu strengen Maßstab zugrunde gelegt. Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und ist aus der maßgeblichen Sicht eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ in gewissen Grenzen hinzunehmen, weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts bilden und von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein kann; es gehört – wie viele andere übliche Freizeitbeschäftigungen – zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit. Andererseits soll auch dem Nachbarn die eigene Wohnung die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung und zu häuslicher Arbeit eröffnen, mithin auch die dazu jeweils notwendige, von Umweltschallgeräuschen möglichst ungestörte Ruhe bieten.

Ein Ausgleich der widerstreitenden nachbarlichen Interessen kann im Ergebnis nur durch eine ausgewogene zeitliche Begrenzung des Musizierens herbeigeführt werden. Dabei hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobby-musiker und umgekehrt.

Wie die zeitliche Regelung im Einzelnen auszusehen hat, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit, kann als grober Richtwert dienen. Die örtlichen Gegebenheiten sind ebenfalls von Bedeutung.

Können die Geräuscheinwirkungen erheblich verringert werden, indem in geeigneten Nebenräumen musiziert wird, kann es aufgrund nachbarlicher Rücksichtnahme geboten sein, das Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken; das gilt insbesondere dann, wenn auf Seiten des Nachbarn

besondere Umstände wie eine ernsthafte Erkrankung eine gesteigerte Rücksichtnahme erfordern. Das Musizieren in den Hauptwohnräumen des Hauses kann aber nicht gänzlich untersagt werden. Auch die zeitlich begrenzte Erteilung von Musikunterricht kann je nach Ausmaß der Störung noch als sozialadäquat anzusehen sein. Die Festlegung der einzuhaltenden Ruhezeiten muss sich an den üblichen Ruhezeiten orientieren; im Einzelnen haben die Gerichte einen gewissen Gestaltungsspielraum.

Ein nahezu vollständiger Ausschluss für die Abendstunden und das Wochenende, wie ihn das Berufungsgericht vorgesehen hat, kommt jedoch nicht in Betracht. Dies ließe nämlich außer Acht, dass Berufstätige, aber auch Schüler häufig gerade abends und am Wochenende Zeit für das Musizieren finden.

Nach alledem wird hier das Trompetenspiel im Dachgeschoss, das nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ausschließlich im Schlafzimmer der Kläger leise zu vernehmen ist, zur Mittags- und Nachtzeit als wesentlich, zu den übrigen Zeiten aber jedenfalls für etwa drei Stunden werktäglich (und eine entsprechend geringere Zeit-

spanne an Sonn- und Feiertagen) als unwesentlich anzusehen sein. Dann stünden dem Beklagten zu 1 im Dachgeschoss relativ großzügige Zeiträume zur Verfügung; infolgedessen könnte das Trompetenspiel in den Haupträumen engeren zeitlichen Grenzen unterworfen werden. Jedenfalls insgesamt sollte das tägliche Musizieren in dem Haus etwa drei Stunden werktags (und eine entsprechend geringere Zeitspanne an Sonn- und Feiertagen) nicht überschreiten. Entstehen durch den Musikunterricht lautere oder lästigere Einwirkungen und damit eine stärkere Beeinträchtigung der Kläger, muss der Unterricht ggf. auf wenige Stunden wöchentlich beschränkt werden; sofern sich das Dachgeschoss zu der Unterrichtserteilung eignet, könnte das Landgericht vorgeben, dass der Unterricht nur dort stattfinden darf.

Die Sache war hinsichtlich der Berufung des Beklagten zu 1 an das Landgericht zurückzuverweisen, damit es Feststellungen dazu trifft, welche Störungen durch den Musikunterricht entstehen, und damit es die Zeiten, zu denen musiziert werden darf, abschließend festlegen kann.

Urteil vom 26. Oktober 2018

- VZR 143/17

Schimmelpilzbefall und Mietminderung aufgrund von Wärmebrücken im Altbau

a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

(Im Anschluss an die st. Rspr. siehe nur BGH, Urteile vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133 Rn. 11; vom 1. Juni 2012 - VZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15; vom 18. Dezember 2013 - XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 Rn. 20; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, zur Veröffentlichung vorgesehen; jeweils mwN).

b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumut-

bar ist, kann nicht abstrakt, generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden
(Anschluss an Senatsurteile vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 32; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, aaO).

*BGH, Urteil v. 5. 2.2018
VIII ZR 271/17
und VIII ZR 67/18*

Ersatz der mieterseitigen Einbauküche bei verlängerter Erhöhung der Miete

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen)-Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung

vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen

(Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18 Rn. 10 ff. sowie vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12 ff.)

*BGH, Urteil v. 24.10.2018
VIII ZR 52/18*

Verjährung des Vermieter-Anspruchs nach Ablauf der Frist des § 548 BGB; §§ 215, 280 ff., 546, 548, 551 BGB

Nicht nur mit Ansprüchen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, sondern auch mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache kann nicht mehr nach Ablauf der Verjährungsfrist (§ 548 Abs. a Satz 2 BGB) gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufgerechnet werden, wenn nicht innerhalb der „Abrechnungsfrist“ von 6 Monaten der Mieter unter Fristsetzung zur Schadensbeseitigung aufgefordert wurde.

Es fehle dann schon an der Gleichartigkeit der wechselseitigen Forderungen, weil der Anspruch des Vermieters sich vorher noch nicht auf Geldzahlung richtete.

*AG Soltau, U. v. 28.2.2018
4 C 631/16,
ZMR 2018, 518*

Mietminderung: Mängel infolge Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, keine Verpflichtung zur Nutzung einer Ausweich- wohnung

1. Das Minderungsrecht des Mieters wegen Mängel, die Folge von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind, besteht grundsätzlich unabhängig vom Verschulden des Vermieters oder einer evtl. bestehenden Duldungspflicht.
2. Es besteht keine Verpflichtung des Mieters, eine angebotene Ausweichwohnung während der Maßnahmen in Anspruch zu nehmen.

*LG Berlin,
Hinw.-B.v. 29.1.2018, 65 194/17*

Mieterhöhung und vorbehaltlose Zahlung

Eine stillschweigende Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren ist bei dreimaliger vorbehaltloser Zahlung des Erhöhungsbetrages (z.B. durch Änderung des Dauerauftrags oder Einzelüberweisungen) anzunehmen. Das Einverständnis des Mieters bedurfte zu seiner Wirksamkeit nicht einer zusätzlichen Abgabe in schriftlicher Form.

Ob eine nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 ff. BGB erfolgte Mieterhöhungsvereinbarung aber von einer vertraglichen Schriftformklausel erfasst ist, bleibt offen.

*BGH v. 30.1.2018,
VIII ZB 74/16*

Schimmelpilzbefall, Minderungshöhe durch Undichtigkeiten

1. Ist ein vermietetes Haus aufgrund gravierender, baulich begründeter Mängel weitgehend gebrauchsuntauglich (hier: Undichtigkeiten und schadhaftes Dach, infolgedessen massive

Durchfeuchtung und großflächiger Schimmelpilzbefall, schadhafte Türen, Heizölgeruch im ganzen Haus, verschmutztes Wasser), rechtfertigt dies eine Minderung i.H.v. mindestens 2/3 der Bruttomiete.

2. Zum Umfang der Darlegungslast des Mieters bei Mängeln: Er genügt der Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht der Mieter hingegen nicht vorzutragen.

Ebenso wenig ist es erforderlich, bei mehreren Mängeln eine Aufgliederung der Minderungsbeträge bezüglich der einzelnen Mängel vorzunehmen.

*BGH, U. v. 10.4.2018,
VIII ZR 233/17*

Der Landesverband hamburgischer Mieterschutz warnt:

Zahlen Sie nicht auf ein Mieterhöhungsverlangen, wenn Sie es nicht akzeptieren wollen, denn Ihre Zahlung könnte als Zustimmung ausgelegt werden.

Mitglieder werben Mitglieder

C

O

U

P

O

N

Ja! Ich habe die Vorteile des Landesverbandes hamburgischer Mieterschutz e.V. weitergesagt!

▶▶▶ Der/ die von mir Geworbene wird Mitglied:

ABSENDER

NEUES MITGLIED

Name, Vorname

Name, Vorname des neuen Mitgliedes

Mitglieds-Nummer

Straße

PLZ / Ort

Datum und Unterschrift

Datum und Unterschrift

**Coupon bitte an den
Landesverband hamburgischer Mieterschutz
Schillerstr. 47-49, 22767 Hamburg, senden.**

Für jedes neu geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Mitgliedskonto 6,00 Euro für den nächsten Jahresbeitrag gut, sobald das neue Mitglied den Erstbeitrag entrichtet hat!

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