



Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

FENSTER AUF - FRÜHLING REIN



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



Fenster auf – Frühling rein

Richtig Lüften leicht gemacht
Darum ist richtiges Lüften so wichtig 3

Noch mehr zum Lüften

Nicht Dauerlüften ... sondern Stoßlüften 4
Wir empfehlen folgende Lüftungszeiten 4
Spezialfall: Lüften bei Hitze 4

Kommentare

Tücken bei der Rückgabe der Mietsache 5
Juristen denken eben anders – gestern wie heute 6
Schönheitsreparaturen: Risse an der Zimmerdecke 7
Wir ziehen um / ich ziehe um 7

Tipps

...von RA Niebuhr 8
„Gefährliche Bummelei“ zu Lasten des Vermieters 8
„Modifizierte Bringschuld“ 9
Hamburger aufgepasst
- hier Wasseruhren 10

Aus der BGH-Rechtsprechung

Mitteilungspflicht für Mietminderungen 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

Frost und Schnee sind überstanden, für die Heizungen beginnen bald die Ferien – der beste Zeitpunkt, zu Hause einen Frühjahrs-Check zu starten und eine evtl. Modernisierung zu planen. Und Zeit zu überdenken, ob man den Winter über alles richtig gemacht hat.

Wenn es draußen warm ist, macht jeder gerne die Fenster auf. Und das ist auch notwendig: Im Frühling muss länger gelüftet werden als im Winter – sonst kann sich Schimmel bilden. Im April sollten Sie täglich drei- bis viermal je 15 Minuten lüften.

Richtig Lüften leicht gemacht: Die besten Tipps

Stoßlüften ist am besten, das haben die meisten schon einmal gehört. Oft sieht es dann aber anders aus. Fenster „auf Kipp“ und die Heizung dabei an: So wird in vielen Haushalten noch immer gelüftet. Verschwendete Heizenergie ist da nur eine von vielen Folgen. In diesem Artikel haben wir Ihnen zusammengestellt, warum Lüften wichtig ist, was falsch gemacht werden kann und wie man richtig lüftet.

Die Wohnungslüftung und generell das Belüften von Wohn- und Arbeitsräumen hat drei Ziele: Die Verbesserung der Luftqualität, das Abführen von Luftfeuchtigkeit und die Regulierung der Temperatur.

Die Verbesserung der Luftqualität bedarf kaum einer Erklärung: Durch das Ausatmen wird die Luft „verbraucht“. Dadurch und auch durch weitere Prozesse, wie dem Ausstoßen von so genannten „flüchtigen organischen Verbindungen“ aus Reinigungsmitteln, Wohntextilien, Druckern, Tabakrauch und aus der Küche und dem WC, reichert sich die Luft mit verschiedenen Stoffen, u.a. mit Keimen und Feinstaub, an. Diese unangenehmen oder sogar gesundheitsgefährdenden Stoffe werden durch einen Luftaustausch „rausgelüftet“.

Darum ist richtiges Lüften so wichtig

Die Abführung von Luftfeuchtigkeit ist insbesondere wichtig, da zu hohe Luftfeuchtigkeit das Wachstum von Hausstaubmilben und Schimmelpilzsporen begünstigt, was wiederum zu Allergien führen kann.

Hohe Luftfeuchtigkeit tritt vor allem in Küche und Bad auf, aber auch der Mensch transpiriert ungefähr 1,5 Liter Feuchtigkeit pro Tag in seine Umgebung.

Luftqualität und Luftfeuchtigkeit sind für Menschen nur sehr begrenzt wahrnehmbar, so dass das richtige Lüften häufig zu kurz kommt.

Luftqualitätsfühler und Luftfeuchtigkeitsmesser („Hygrometer“) können aushelfen und ans Lüften erinnern. Nicht nötig sind Hilfsmittel hin-

gegen bei der

Temperatur:

Empfindet man es als zu warm, wird meist schnell das

Fenster aufgerissen, da ist

kein Thermometer nötig. Zusätzlich zur Luftqualität, Luftfeuchtigkeit und Wohlfühltemperatur gibt es noch einen rechtlichen Grund fürs richtige Lüften:

Mieter sind in aller Regel verpflichtet, für eine angemessene Wohnungslüftung zu sorgen.



Noch mehr zum Lüften

Nicht Dauerlüften ...

Also die Fenster so oft und lange wie möglich auflassen? So einfach ist es nicht. Wenn während der Heizperiode häufiger als nötig gelüftet wird, dann wird Energie verschwendet. Und nach Möglichkeit sollte nie durch das dauerhafte Kippen der Fenster gelüftet werden: Gekippte Fenster sorgen kaum für Luftaustausch, dafür wird ein Großteil der aufsteigenden Warmluft des Heizkörpers ungenutzt nach außen geführt. Außerdem kühlen beim Dauerlüften die Wände in Fensternähe aus, Luftfeuchtigkeit kann dort kondensieren und es kann zu Schimmelbildung kommen.

Des Weiteren sollte man sich – auch im Sommer – vor andauernder Zugluft schützen, sonst drohen ein steifer Nacken und gereizte Schleimhäute.

... sondern Stoßlüften!

Die beste Anleitung für richtiges Lüften ist also: Nicht Dauerlüften, sondern regelmäßig und ausreichend lang Stoßlüften. Wichtig ist dabei, die Fenster ganz aufzumachen, grundsätzlich die Heizung ganz auszumachen und angemessen lange zu lüften. Was ist ange-

messen lange? Dies hängt sowohl von der Temperatur als auch von der Luftfeuchtigkeit ab, variiert also im Laufe des Jahres.

Wir empfehlen folgende Lüftungszeiten:

- Dezember bis Februar:
5 Minuten
- März und November:
10 Minuten
- April und September*:
15 Minuten
- Mai und Oktober*:
20 Minuten
- Juni, Juli und August:
30 Minuten

* Im Oktober empfehlen wir ein längeres Lüften als im September, da in diesem Zeitraum die Luftfeuchtigkeit stärker auf die Luftdiffusion einwirkt als die Temperaturveränderung.

Spezialfall: Lüften bei Hitze

Richtiges Lüften kann im Hochsommer Klimaanlage ersetzen, die teuer und schlecht für die Umwelt sind und häufig gar nicht viel bringen. Bei Hitze ist der frühe Morgen die beste Zeit zum Lüften, weil da die Außentemperaturen am niedrig-

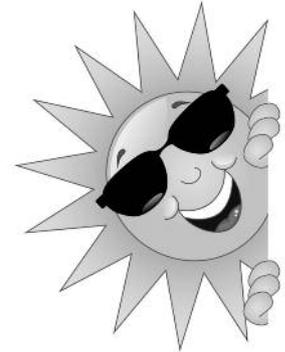
sten sind. Alternativ kann auch am späten Abend oder nachts gelüftet werden.

Schlafen bei Durchzug ist allerdings auch im Hochsommer nicht zu empfehlen.

Damit die heiße Luft am Tag draußen bleibt, sollten ab spätestens elf Uhr die Fenster und Außentüren nur für kurzes Stoßlüften geöffnet werden.

Aufpassen muss man beim Lüften der Kellerräume: Viele denken, dass heiße Sommertage gut geeignet sind, um feuchte Kellerräume zu lüften – und stellen dann fest, dass es um so feuchter wird. Das liegt daran, dass die warme Luft viel Feuchtigkeit aufnehmen kann, die sich dann an den kalten Kellerwänden niederschlägt. Also: Bei Hitze nicht den Keller lüften!

**Informationen zum Lüften
überlassen von der co2online
gemeinnützige GmbH, Berlin**



Tücken bei der Rückgabe der Mietsache

Rechtsanwältin Dr. Antraud Ashölter, Hamburg

Es ist gang und gäbe, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters geworfen oder dem Hauswart bzw. dem Verwalter ausgehändigt werden. Der Mieter ist dann in der Regel davon überzeugt, dass alles erledigt ist.

Dabei kann es sich jedoch um einen Trugschluss handeln, weil von einer ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietsache abhängig ist, bis zu welchem Zeitpunkt der Vermieter noch Ersatzansprüche wegen etwaiger Mängel in der Wohnung geltend machen kann. Die dazu vom Gesetzgeber in § 548 BGB vorgesehene Frist beträgt nämlich nur sechs Monate und beginnt mit der Rückgabe der Mietsache.

Eine ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache setzt nun zwar nicht voraus, dass eine ausführliche Begehung der Wohnung in Anwesenheit beider Mietvertragsparteien erfolgen muss. Voraussetzung ist jedoch zweierlei:

- An den Vermieter sind sämtliche Schlüssel herauszugeben, damit dieser den alleinigen Besitz an der Wohnung erhält und sich ein umfassendes Bild von etwaigen Mängeln machen kann.
- Der Vermieter muss Kenntnis davon haben, dass der Mieter den Besitz an der Wohnung vollständig und eindeutig aufgibt.

Dem letztgenannten Kriterium kommt daher besondere Bedeutung zu, wenn dem Vermieter die Schlüssel nicht persönlich übergeben werden, weil diese andere Person – zum Beispiel der Hauswart oder Verwalter – möglicherweise nicht hinreichend vom Vermieter bevollmächtigt war, diesen auch bezüglich der Rückgabe der Mietsache zu vertreten.

Wenn der Vermieter daher nicht weiß, dass der Mieter – sei es auch fristgerecht – die Schlüssel an eine dritte Person ausgehändigt hat, kann daher auch die sechsmonatige Frist für die Verjährung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters nicht in Lauf gesetzt sein.

Es dürfte sich daher dringend empfehlen, rechtzeitig mit dem Vermieter verbindlich zu klären, dass es dessen Billigung und Zustimmung findet, wenn die Schlüssel an eine dritte Person (Hauswart, Verwalter, o.ä.) zwecks Rückgabe der Mietsache herausgegeben werden. Dann nämlich muss sich der Vermieter die Kenntnis dieser dritten Person zurechnen lassen und kann sich nicht darauf berufen, er habe von der Aufgabe des Besitzes an der Wohnung keine Kenntnis erlangt, sodass auch die Frist für die Geltendmachung seiner etwaigen Schadenersatzansprüche durch die Übergabe der Schlüssel nicht in Lauf gesetzt worden sei.

„Juristen denken eben anders – gestern wie heute“

Rechtsanwalt Rasmus Niebuhr, Hamburg

Lässt ein Hauswirt seine Mietwohnung(en) verwalten und tauscht er zum Ende einer Abrechnungsperiode (in der Regel also des Kalenderjahres) seinen Verwalter aus, entsteht immer die Frage, ob die Betriebskostenabrechnung des letzten Jahres nun vom bisherigen oder vom neuen Verwalter zu erstellen ist. Nach landläufiger Meinung ist der ausscheidende **Miet**verwalter verpflichtet, trotz seines Ausscheidens, im Folgejahr noch über die Betriebskosten seines letzten Verwaltungsjahres abzurechnen.

Handelt es sich bei der Mietwohnung um eine Eigentumswohnung, kommt es nicht selten vor, dass der Mietverwalter unter der Bezeichnung „Sonderverwalter“ zugleich auch der **WEG**-Verwalter ist. Scheidet er zum Jahresende als WEG-Verwalter aus, endet in der Regel auch die Sonderverwaltung = Mietverwaltung. Der WEG-Verwalter braucht nach landläufiger Auffassung indes über sein letztes Verwaltungsjahr lediglich Rechenschaft abzulegen.

Die sog. Hausgeldabrechnung für sein letztes Verwaltungsjahr, bisweilen auch Wohnungsabrechnung genannt, hat aber der neue Verwalter im Folgejahr aufzustellen und der Wohnungseigentümerversammlung vorzulegen. Bevor dies erfolgt ist, und zwar einschließlich der Genehmigung durch die Versammlung, kann aber eine Betriebskostenabrechnung mit den Mietern einzelner Wohnungen gar nicht erfolgen. Der Ex-Mietverwalter muss mithin auf die Hausgeldabrechnung seines WEG-Nachfolgeverwalters warten. Eine zügige Abrechnung ist ihm also, obwohl alle Zahlen von ihm kommen, verwehrt.

So war die Rechtsansicht 2010. Und man fragte sich, ob man nicht die Pflicht des Verwalters und des Mieters synchronisieren könne. Danach waren entgegen § 556 III S. 2 BGB Betriebskostenabrechnungen auch noch rechtzeitig, die von einem Vermieter einer WEG-Wohnung im folgenden Jahr übersandt wurden.

Der BGH hat nun mit Urteil vom 25.01.2017 (VIII ZR 249/15) entschieden, dass ein Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist gemäß § 556 III S. 2 BGB abzurechnen hat, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 V WEG über die Jahresabrechnung (vgl. § 28 III WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt.

Ein solcher Beschluss ist keine Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 III BGB. Im Übrigen sei der Verwalter einer WEG nicht als solcher Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietrechtliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten. Für die nach § 556 III S. 3 2. Halbsatz BGB vorgesehene mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Betriebskostenabrechnung hat der Richter in jedem Einzelfall genau zu prüfen, welche Bemühungen der Vermieter unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen. Diese Entscheidung war die Bestätigung und Fortführung der Urteile vom 21.01.2009 (VIII ZR 107/08).

Noch nicht entschieden ist der Fall vom BGH, dass ein Vermieter einer Eigentumswohnung unter Hinweis auf den noch nicht erfolgten WEG-Beschluss vorläufig abrechnet, stellen sich die vom Vermieter geschätzten oder veranschlagten Zahlen später als falsch heraus und später eine Korrektur erfolgt und eine höhere Nachzahlung erfolgen soll.

In solchen Fällen spricht vieles dafür, wenn der Vermieter alle möglichen Maßnahmen ergriffen hat, um den Verwalter zur rechtzeitigen Abrechnung und rechtzeitigen Übermittlung der richtigen Abrechnungen zu veranlassen, dass hier der Ausnahmetatbestand bei Überschreitung der Jahresfrist eingreifen wird. Es ist also immer ratsam, einen Fachberater/in zu fragen, ob die Nachzahlung fällig ist oder sie aufgrund der Jahresausschlussfrist nicht zu zahlen ist.

(Anmerkung: Lassen Sie Ihre Abrechnungen vom Landesverband hamburgischer Mieterschutz prüfen!)

Schönheitsreparaturen

Risse an der Zimmerdecke sind vom Vermieter zu beseitigen.

Vom Vermieter zu beseitigen sind größere Substanzschäden (z.B. Risse an der Zimmerdecke), und zwar auch bei wirksamer Schönheitsreparaturklausel. Selbst bei einem langjährig beanstandungsfreien Mietverhältnis rechtfertigt die mangelnde Kooperation des Mieters bei der Mangelbeseitigung bzw. von Bagatellmängeln weder die außerordentliche noch die ordentliche Kündigung.

So das Landgericht Berlin im Beschluss vom 7.2.2017 zu 67 S 20/17

Wir ziehen um / ich ziehe um:

Name und Vorname:

Straße:

PLZ / Ort:

Mitglieds-Nr.:

Neue Anschrift:

Straße:

PLZ / Ort:

„Gefährliche Bummelei“ zu Lasten des Vermieters

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. In diesem Fall aber gilt es ebenso erstaunlicher – wie beruhigenderweise nicht.

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

(BGH U.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 der dem Tatrichter obliegen-



den Abwägung von Bedeutung ist, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge treffen und ob der Vermieter in besonderem Maße auf pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, z.B. wenn er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite oder Handwerkerrechnungen bedienen muss.

Zudem spiele es unter Umständen eine große Rolle, ob das Mietverhältnis längere Zeit vorher störungsfrei verlaufen sei oder vor kurzer Zeit schon bereits eine berechtigte 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 Zahlungsausfällen zu rechnen sei. In diesem Fall habe der Vermieter ein berechtigtes Interesse für eine 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 hat und bei etwaigen Säumnissen der Behörde bei dieser auf pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung die Behörde darauf hingewiesen hat.

Schon dies zeigt, dass der BGH nun auch vom Mieter verlangt, dass dieser alles in seiner Macht stehende getan haben muss, um die wiederholte unpünktliche Zahlung bei der 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 getan hat, damit der Vermieter pünktlich sein Geld bekommt, sonst droht ihm unter Umständen

die Kündigung. Damit könnte eine teilweise Obdachlosigkeit folgen, da auf dem freien Wohnungsmarkt in der Regel keine Wohnung zu finden ist und unter Umständen die Sozialträger keine Wohnung zur Verfügung haben.

Daher ist es umso wichtiger, sich in diesen Fällen rechtzeitig ordnungsgemäß beraten zu lassen, damit keine Kündigung wirksam durchgeht.

„Modifizierte Bringschuld statt qualifizierter Schickschuld, nun doch wieder anders herum

Nach § 556b BGB, im Übrigen aber auch nach den meisten Wohnungsmietverträgen, ist die Monatsmiete jeweils bis zum dritten Werktag des betroffenen Monats im Voraus zu entrichten. Nachdem die früher häufig praktizierte Barzahlung an den Vermieter, aber auch weitgehend die Barzahlung auf dessen Bankkonto durch die Überweisung von Konto zu Konto überholt war, stritten sich die Gelehrten, ob es reiche, bis zum dritten Werktag die Überweisung der Mieter-Bank ein-

zureichen oder ob die Valuta bis zum dritten Werktag auf dem Vermieter-Konto eingegangen sein müsse.

Lange Zeit herrschte die Meinung, ohne eine „verschärfende“ Klausel im Mietvertrag reiche es, wenn der Mieter die Überweisung bis zum dritten Werktag auf den Weg bringe. Es handele sich nämlich juristisch um eine qualifizierte Schickschuld, das Abschicken genüge also.

Es galt aber dann ganz überwiegend, dass die Gutschrift auf dem Vermieterkonto bis zum dritten Werktag erfolgt sein müsse. Es handele sich nämlich um eine modifizierte Bringschuld, auf das Eintreffen des Geldes komme es also an. Wenn's geht, überweisen Sie also lieber schon am Ende des Vormonats. Zu spät eintreffende Mieten können nämlich Kündigungen, zumindest aber Kosten, verursachen
{EuGH vom 03.04.2008 – C 306/06 und z.B. AG Kassel, U. v. 06.01.2010 -453 C 4854/09}.

Diese Rechtsauffassung hat der BGH nun mit seinem Urteil vom 05.10.2016 (VIII ZR 222/15) gekippt. Er hat entschieden, dass die in diesem Fall vorliegende Klausel AGB-rechtlich gegen § 556b I BGB verstoße, da dieser enthalte, dass

die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschlüsse zu entrichten ist. Es komme für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genüge, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinen Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteile.

Wenn eine Bedingung eines Raummietvertrages, der bestimmt, dass die laufenden Mieten monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel gemäß § 307 I S. 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichen Auslegung das Risiko einer durch den Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorganges entgegen der gesetzlich vorgesehenen Regelung dem Mieter auferlegt.

Danach dürften die meisten Zahlungsregelungen neuerer Zeit in den Mietverträgen unwirksam sein. Es ist aber Vorsicht geboten, da

zum einen Individualvereinbarungen von dieser Rechtsprechung nicht erfasst sind und unter Umständen die EU diese Rechtsprechung wieder kippt, weil es unter Umständen vom internationalen Finanzverkehr als unzumutbar angesehen werden kann, dass der Vermieter nicht einen bestimmten Termin für den Geldeingang vereinbaren kann.

Für einen in Spanien sitzenden Vermieter dürfte es nicht nachvollziehbar sein, dass für diesen nicht die internationalen EU-Normen gelten.

Hamburger aufgepasst! Hier: Wasseruhren

In vielen Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg sind trotz gegenteiliger Vorschrift immer noch keine Wasseruhren eingebaut worden. Obwohl in derartigen Fällen dem Mieter auf die Kosten der verbrauchsunabhängig abgerechneten Kaltwasserkosten ein Strafabschlag oder besser ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 15 % der abgerechneten Kosten zusteht, argumentieren verschiedene Vermieter bzw. deren Hausverwaltungen immer noch mit einer nicht zutreffenden BGH-Entscheidung.

Diese BGH-Entscheidung (v. 12.3.2008, Aktenzeichen VIII ZR 188/07) besagt, dass der Vermieter dann nicht verpflichtet ist, verbrauchsabhängig abzurechnen, wenn bei nur einem Mieter noch keine Wasseruhr eingebaut worden ist.

Diese Ansicht ist falsch. Der so argumentierende Vermieter bzw. seine Hausverwaltung übersehen dabei, dass der BGH in seiner Entscheidung sogar ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass diese verbrauchsunabhängige Abrechnung (nach dem Wohnflächenverhältnis aller Wohnungen) nur dann gilt, wenn keine anderen besonderen Regelungen vorliegen (siehe Randnummer 10 der o. a. BGH-Entscheidung).

So ist es in Hamburg. Hier wurde nämlich schon vor über 10 Jahren vorgeschrieben, dass bis zum 1.9.2004 Wohnungswasserzähler für die verbrauchsabhängige Abrechnung einzubauen sind.

Dementsprechend steht dem Mieter auch ein auf 15 % begrenzter Schadensersatzanspruch zu. Diese Ansicht hat das Amtsgericht Hamburg-Altona bereits in seinem Urteil vom 19.10.2007 zu 319b C 356/06 festgestellt und bestätigt.

Mitteilungspflicht für Mietminderungen

Was ein Mieter dem Vermieter schriftlich mitteilen muss, um eine berechtigte Mietminderung zu erhalten:

Zunächst sollte jeder Mieter wissen, dass die Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt. Deshalb genügt der Mieter seiner Darlegungs- und Erläuterungspflicht schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht der dagegen nicht vorzutragen (dies hatte der BGH schon am 27.2.1992 zu XII ZR 47/90 entschieden).

Von dem Mieter kann auch nicht verlangt werden, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet.

(BGH zu VIII ZR 125/11 v. 25.10.2011).

Stattdessen ist das Gericht schon dann verpflichtet, wenn der Mieter einen Mietmangel durch Beschreibung der Mangelsymptome darlegt, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben.

So lag die Sachlage im vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall: Hier hatte der Beklagte nämlich die Lärmbelästigung, der er sich in seiner Wohnung ausgesetzt sah, ausreichend geschildert und schriftlich be-

schrieben. Darüber hinaus hatte er seinem Vermieter die Beeinträchtigungen auch durch detaillierte „Lärmprotokolle“ konkretisiert, obwohl er dazu nicht verpflichtet war.

(vgl. BGH-Urteil v. 20.6.2012, VIII ZR 268/11)

Insofern musste der Mieter zur Ursache des beanstandeten Lärms nichts weiter vortragen, weil es ihm als Laien weder möglich war, die Lärmquelle einer bestimmten anderen Wohnung zuzuordnen noch darzulegen, ob der als unzumutbar empfundene Lärm auf einem unangemessenen (nicht mehr sozialadäquaten) Wohnverhalten anderer Bewohner des Hauses oder auf einen mangelhaften Schallschutz (Nichteinhaltung der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzvorschriften) bzw. auf eine Kombination beider Ursachen zurückzuführen war.



Selbst wenn ein Mieter seine aus seiner Sicht bestehende Lärmursache oder -quelle benennt, darf das Gericht daraus nicht den Schluss ziehen, der Mieter wolle Mängelrechte nur für den Fall geltend machen, dass ausschließlich diese Ursache und nicht eine andere zutrifft.

*Aus einem BGH-Urteil vom 21.Feb. 2017,
VIII ZR 1/16*

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 49 – 0
Kinder- u. Jugendtelefon 0800-131 03 33*
Arbeitslosentelefonhilfe 0800-111 04 44*

Beratung für Kriminalitätsopfer,

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 Mei-
nung der Redaktion wieder.

Druck: Druckerei Nienstedt GmbH

Erscheinungsweise: 1/4 jährlich

