



Mieter Report



Mitteilungsblatt des Landesverband hamburgischer Mieterschutz e.V.

Vogel des Jahres 2016



Beitragsrechnung für 2016
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



Wir wünschen ein friedliches Jahr 2016

Jahresrechnung

Rechnung für das Jahr 2016 3

Kommentar

Der rauchende Mieter 4

Sonstige Entscheidung

Immer wieder ein Thema: Lärmbelästigungen 5

Zu unserem Titelbild

Stieglitz – Vogel des Jahres 2016 6

Tipps von unserem Juristen

Mieterschreck: Eigenbedarfskündigung 7

Tricksen bringt nichts 7

Recht haben reicht nicht – man muss es auch bekommen 8

Viel zu hohe Heizkosten – kein formeller Mangel 9

Wiederkehrende juristische Abkürzungen 10

Mitteilung der Pressestelle des BGH

Mieterhöhung auch bei Wohnflächenabweichung

nur unter Beachtung der Kappungsgrenze 11

Wichtige Rufnummern – siehe letzte Seite 12

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 2016

RECHNUNG für das Jahr 2016

Bitte überweisen Sie den Jahresbeitrag in Höhe von **48,00 €**
gemäß § 5 unserer Satzung **bis spätestens zum 31. März 2016**
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 teilneh-
men, wird der Beitrag am 15. Februar 2016 durch die Hambur-
ger Sparkasse abgebucht.

**Landesverband
hamburgischer Mieterschutz e.V.**

Wichtige Information

Sehr geehrte Mitglieder,

auf dieser Seite finden Sie – wie alle
Jahre – die Rechnung für 2016.
Da wir, wie Sie wissen, keine Einzel-
rechnungen versenden, erinnern
wir hiermit freundlichst an die
Bezahlung des Beitrages bis
spätestens zum 31.03.2016.

Schon vor zwei Jahren wurde die
neue Kontobezeichnung IBAN mit
der SEPA-Überweisung eingeführt.

Ab 1. Februar 2016 werden die alten
bisherigen Konto-Nummern von den
Bankinstituten nicht mehr akzep-
tiert. Sie finden Ihre persönliche
IBAN-Nr. auf Ihren Bankauszügen
(letztes Blatt), die Banken geben
Ihnen auch gern Auskunft.

Unsere Mitglieder, die am Last-
schrifteinzugsverfahren teilnehmen,
bitten wir daher freundlichst, für
entsprechende Kontodeckung zu
sorgen, damit bankseitig keine Rück-
buchungen erfolgen, die von Banken
leider mit Kosten belegt werden.

Wir bedanken uns im Voraus.

Ihr Lhm-Team

Der rauchende Mieter

von Rechtsanwältin Dr. Antraud Ashölter

Noch vor wenigen Jahren hätte man es wohl kaum für möglich gehalten, dass sich der Bundesgerichtshof (BGH) als höchstes deutsches Zivilgericht mit dieser Thematik beschäftigen muss. 2015 war dies jedoch sogar zweimal der Fall, so dass über diese beiden höchstrichterlichen Entscheidungen nun auch hier berichtet werden soll.

In dem ersten Fall ging es darum, dass zwei Mieter, die übereinander liegende Wohnungen bewohnen, miteinander stritten. Die klagenden Mieter der oberen Wohnung fühlten sich dadurch gestört, dass der unter ihnen wohnende Mieter regelmäßig auf seinem Balkon rauchte und sie verlangten Unterlassung.

Dies hat der BGH (NJW 2015, 2023 ff.) jedoch nicht eindeutig mit „ja“ oder „nein“ beantworten können, und zwar aus folgenden Gründen:

Grundsätzlich geht der BGH davon aus, dass das Rauchen in der eigenen Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört, so dass es auch nicht zu beanstanden ist, wenn der Vermieter das Rauchen in

der vermieteten Wohnung gestattet. Dies schließt jedoch nicht aus, dass ein anderer Mieter des Hauses dadurch in der Nutzung seiner Wohnung beeinträchtigt sein kann, denn der BGH stellt auch fest, dass im Verhältnis der Mieter untereinander grundsätzlich ein gesundheits-schädliches Passivrauchen nicht geduldet werden müsse.



Diese widerstreitenden Interessen können daher letztlich nur durch eine individuelle Abwägung im Einzelfall geklärt werden. Der BGH stellt darauf ab, dass einerseits das

Vorliegen einer wesentlichen Beeinträchtigung danach zu beurteilen sei, wie „ein verständiger Durchschnittsmensch“ diese Störung empfinde. Andererseits – so der BGH – müsse berücksichtigt werden, was dem Mieter, der sich gestört fühle, unter

Berücksichtigung sonstiger Belange zuzumuten ist.

Für den vorliegenden Fall bedeutete dies, dass – so der BGH unter Hinweis auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – jedem der Mieter entsprechende Zeiträume eingeräumt werden sollten, damit jeder entsprechend seinen individuellen Interessen den Balkon seiner Wohnung nutzen könne. Wörtlich heißt es in dem entsprechenden Leitsatz des Urteils:

„Für die Zeiten, in denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind, sind dem einen Mieter Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf.“

Diese vom BGH aufgestellten Kriterien stellen daher zwar einen sehr wohlmeinenden Leitfaden dar, erst die Praxis dürfte allerdings zeigen, ob und wie diese Vorgaben auch in der Realität umzusetzen sind.

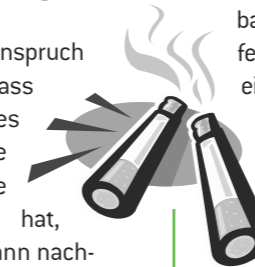
Der zweite – im Jahre 2015 entschiedene Fall – betraf Renovierungspflichten eines rauchenden Mieters:

Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass ihm nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Schadenersatzanspruch wegen „exzessiven Rauchens“ gegen den ehemaligen Mieter zustehe. Dieser Argumentation ist der BGH (NJW 2015, 1871 ff.) nur sehr eingeschränkt gefolgt.

Voraussetzung für den Anspruch ist nämlich zunächst, dass der Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine vollständig renovierte Wohnung übernommen hat, weil der Vermieter nur dann nachweisen kann, dass die Schäden während dieses Mietverhältnisses entstanden sind. Außerdem aber ist es dann Sache des Vermieters, im Einzelnen darzulegen und zu beweisen, dass durch das Rauchen in der Wohnung so massive Gebrauchsspuren entstanden sind, dass diese mittels üblicher Schönheitsreparaturen nicht beseitigt werden können. Nur dann nämlich sei – so der BGH – ein vertragsgemäßer

Gebrauch der Mietsache nicht mehr gegeben. Der Mieter einer Wohnung verhalte sich nämlich grundsätzlich nicht vertragswidrig, wenn er in der von ihm angemieteten Wohnung raucht.

Als Fazit dieser höchstrichterlichen Entscheidungen dürfte daher festzuhalten sein, dass einem Mieter grundsätzlich zuzubilligen ist, in der eigenen Wohnung zu rauchen. Im Verhältnis zu den Mit-Mietern dürfte es sich jedoch schon im Interesse eines gutnachbarschaftlichen Verhältnisses empfehlen, dazu erforderlichenfalls einvernehmliche Absprachen zu treffen.



Alternativ verbleibt aber selbstverständlich auch, das Rauchen ganz aufzugeben.

Sonstige Entscheidung

Immer wieder ein Thema:

Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen aus der Nachbarnwohnung durch Streiten, Schreien,

Poltern, Trampeln, Türenknallen, Fernsehen; Grenzen des sozialadäquaten Lärms überschritten. Dazu das LG Berlin, Urteil v. 6.2.2015, 63 S 236/14, GE 2015, 656 + 627 im Rahmen von §§ 535 Abs. 1, 536 Abs. 1 BGB:

1. Geräusche in Form von Streiten, Schreien, Poltern, Trampeln, Türenknallen und Fernsehen sind grundsätzlich als sozialadäquate und mit der üblichen Nutzung einer Wohnung verbundene Lebensäußerungen durch andere Mieter hinzunehmen, sofern sie nur gelegentlich und nicht ständig auftreten.
2. Geräusche, die sich derart wiederholen, dass sie nahezu täglich, vereinzelt vor 6.00 Uhr, häufig auch nach 22.00 Uhr und teilweise auch noch nach Mitternacht, auftreten, liegt ein zur Minderung in Höhe von 10 % berechtigender Mangel vor; der Vermieter kann insoweit verpflichtet werden, Ruhestörungen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr zu unterbinden.



Stieglitz - Vogel des Jahres 2016

Bald steuern wir der erwachenden Frühlingszeit entgegen. Die Natur blüht wieder auf und die Vögel zwitschern und singen in Büschen und Bäumen.



Zu den farbenfrohesten Singvögeln Deutschlands gehört der Stieglitz (auch Distelfink genannt), ein schlanker Vertreter seiner Gattung. Er ist der diesjährige Botschafter für mehr Artenvielfalt in Agrarräumen und Siedlungsbereichen. Bei uns gibt es leider immer weniger Stieglitze, was auch unser Jahresvogel zu spüren bekommt – sein Bestand ging in den vergangenen Jahren stark zurück. Daran sieht man eindrucksvoll, wie wir mit unserer Umwelt umgehen. Mit seiner Wahl zum Vogel des Jahres 2016 soll darauf aufmerksam gemacht werden.

Der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) gehört zu den buntesten und gleichzeitig beliebtesten Singvögeln in Europa. Kaum eine andere Vogelart hat solch prächtiges Gefieder. Die hübschen Leichtgewichte verhalten sich überaus gesellig: Sie fliegen im Schwarm auf Nahrungssuche und leben in „Wohngemeinschaften“ mit anderen Paaren.

Stieglitze leben sowohl auf dem Land als auch verstärkt in Siedlungen – Hauptsache, es gibt einen geeigneten Brutplatz und genug Nahrung wie samenreiche Kräuter, Stauden und Bäume. Diese findet er an Acker- und Wegrainen, auf Brachen oder in Parks und Gärten. Vor allem im Spätsommer und Herbst ist er häufig auf Disteln und Kletten anzutreffen, aus denen er geschickt die Samen herauspickt. Dieser

Vorliebe verdankt er auch seinen Zweitnamen Distelfink.

Die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft gefährdet jedoch seine Nahrungsgrundlagen, denn Brachflächen fallen weg, staudenreiche Wegränder verschwinden. Zum Überleben unserer Vögel und besonders

für den Stieglitz ist es wichtig, wenn wir bewusst einmal ein Stück Land unbewirtschaftet und ungespritzt lassen. Schon kleine Ränder oder Ecken sind dabei hilfreich: Zum Beispiel auf Brachflächen, an Sport- und Spielplätzen, Schulen, Ackerflächen oder Straßenrändern. Es gibt viele einfache Möglichkeiten, den Lebensraum des farbenfrohen Finken zu erhalten.

Mythologie und Kult

Die auffällige Färbung des Stieglitzes erklärte man sich in einer Sage folgendermaßen: Als Gott allen Vögeln ihre Farben gab, blieb der Stieglitz bescheiden in der hintersten Ecke sitzen. Schließlich kam er als Letzter zu Gott, der keine Farbe mehr hatte. Da suchte Gott aus jedem Topf noch einen kleinen Tupfer: So kamen der rote Schnabelgrund, der schwarze Scheitel, die schwarzen Flügel und der Schwanz zustande, die gelbe Binde über den Flügeln, die weißen Tupfen an Kopf, Flügeln und Schwanz, der lichtbraune Rücken und die gelbweiße Unterseite.

Quellen:
NABU und Wikipedia
Fotos: fotolia

Mieterschreck: Eigenbedarfskündigung

Äußert ein Vermieter einen – auf vernünftige nachvollziehbare Gründe gestützten – Eigennutzungswunsch und verfolgt der Vermieter diesen auch ernsthaft, haben Mieter selten eine Chance, die Kündigung und Herausgabe der Wohnung vor Gericht abzuwenden. Nur wenn dem Mieter aus gesundheitlichen oder sonstigen persönlichen Gründen oder für einen Hausmitbewohner hierdurch ganz außerordentliche Härten entstehen, die den Eigennutzungswunsch des Vermieters überwiegen, kann er durch den Sozialwiderspruch gemäß § 574 BGB hiergegen bestehen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitraum verfolgte Nutzungsabsicht hingegen rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung nicht (vgl. BGH, NZN 2015, 812). In diesem Verfahren hatte das Amtsgericht den kündigenden Vermieter zu seinem Kündigungswunsch vernommen und viele Detailfragen zur zukünftigen Wohnungsnutzung gestellt. Der kündigende Vermieter hatte teilweise keine Antwort für die zu-

künftige Nutzung parat. Entsprechend verneinte das Gericht die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches. Damit hatte in diesem Verfahren der Mieter gewonnen. Dies erklärt auch, warum viele Eigenbedarfskündigungen gerichtlich geklärt werden, aber leider überwiegend zu Gunsten des Vermieters ausgehen. Leider ist und bleibt die Eigenbedarfskündigung der „spitzeste Pfeil“ aus den für den Vermieter möglichen Kündigungsgründen, der leider auch in der Regel trifft.

Aber vor dem Hintergrund, dass die neue Wohnung ggf. eine wesentlich höhere Miete kostet, dürfte sich eine Überprüfung, ob nicht der BGH-Fall vorliegt, in jedem Fall lohnen.

Tricksen bringt nichts

Allgemein ist bekannt, dass es einen Wohnraumangel darstellt, wenn die Wohnungsgröße mehr als 10 % geringer ist als im Mietvertrag vereinbart. Folge: Die Bruttomiete sinkt um den Prozentsatz, um den die effektive Größe die vereinbarte unterschreitet.

Und: Die Kautions wird im selben Umfang frei und kann für die unverjähr-

te Vergangenheit anteilig auf die gar nicht vorhandenen Quadratmeter entfallende Miete zurückgefordert werden. Dies aber nur dann, wenn die fehlenden Quadratmeter sich nicht dem Laien objektiv aufdrängen.

Vor dieser Rechtsprechung versuchen sich einige Vermieter dadurch zu retten, dass sie so genannte „Beschaffensvereinbarungen“ mit den Mietern treffen, wo quasi drinsteht, „die tatsächliche Wohnungsgröße ist kleiner als die vereinbarte, weil ... qm des zum Haus gehörenden Vorgartens/Hintergartens noch zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung stehen.“ Diese Vereinbarung kann wirksam sein, wenn dahinter wirklich für den Mieter ein Mehrwert steht, d.h. großer Spielplatz im Hinterhof, große Dachterrasse zur Mitbenutzung, großes Schwimmbad im Keller.

Die neue Rechtsprechung des BGH gebietet diesem Tricksen schon jetzt in Bezug auf die Mieterhöhung Einhaltung und hat mit BGH-Urteil vom 18.11.2015 zum Az. VIII ZR 266/14 einerseits seine alte Mietrechtsprechung aufgehoben, dass der Mieter sich so lange an der im Vertrag angegebenen Wohnfläche festhalten muss, solange diese eine

Abweichung von unter 10 % darstellt, da es auf die tatsächliche Wohnraumfläche ankommt.

Andererseits aber ist diese Rechtsprechung nicht nur vorteilhaft für den Mieter, denn es gilt entsprechend im umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist, hier kann der Vermieter die Miete gemäß § 558 BGB ebenfalls nun auf Grundlage der tatsächlichen (größeren) Wohnfläche erhöhen. Kündigt also ein Vermieter eine Modernisierung durch Erschaffung/Vergrößerung eines bestehenden Balkons/Terrasse an und erhöht dies den Gebrauchswert der Wohnung erheblich, kann neben der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB auch eine spätere zusätzliche Mieterhöhung nach § 558 BGB wegen der zusätzlichen Quadratmeter erfolgen.

Es empfiehlt sich also für den Mieter, schon vor der Maßnahme mit dem Vermieter eine Instandhaltungs-Modernisierungs-Vereinbarung nach § 555 f BGB zu schließen. Dann können sämtliche Punkte, auch wie man mit Mängeln umgeht, vertraglich geregelt werden, dies gibt beiden Seiten Planungssicherheit.

Recht haben reicht nicht – man muss es auch bekommen

Dieser einleuchtende Grundsatz wird von vielen verkannt. Viele Mandanten denken, ach, der Rechtsanwalt hat nur das geschrieben, was ich ihm gesagt habe und noch ein paar Zeugen hinzugefügt; das kann ich doch eigentlich auch und wozu soll ich den Anwalt dann beauftragen. Das ist insoweit richtig, als dass vor dem Amtsgericht kein Anwaltszwang herrscht und jeder sich selbst vertreten kann. Es sollte jedoch jedem bewusst sein, dass, wenn die Gegenseite einen Rechtsanwalt beauftragt, es so ist, als würde man sich bei einem Grand Slam Master Turnier auf dem Tennisplatz begeben, ohne vorher ein einziges Mal Tennis gespielt zu haben und ohne die auf dem Platz geltenden Regeln zu kennen. Dann verliert oft die Partei, nur weil sie die Spielregeln vor Gericht nicht kennt, auch wenn sie Recht haben sollte. Auf der anderen Seite kann der Rechtsanwalt auch nur das durchsetzen, soweit der Mandant im Recht ist.

Ist die Sache schon vor Gericht und ist die rechtliche Position veraltet oder

nicht mehr vertretbar, kann auch der Rechtsanwalt nur noch Schadenbegrenzung betreiben. Zudem gibt es sehr viele Rechtsfragen, gerade im Mietrecht, wo man gegenteilige Meinungen vertreten kann und heftigst darum gestritten wird, ob das Glas halb voll oder halb leer ist. Deshalb lassen sich Rechtsanwälte in mietrechtlichen Streitigkeiten auch bezüglich der Erfolgsprognose selten festlegen, sondern sprechen bildlich von „schlechten Karten“ oder „guten Karten“ oder juristisch ausgedrückt, von „einer überwiegenden oder unterdurchschnittlichen Wahrscheinlichkeit des Obsiegens in der Hauptsache“.

Der sicherste Weg ist es, schon außergerichtlich sich von einem Rechtsanwalt beraten und vertreten zu lassen. Dies führt jedoch oft zu Beratungs- und Vertretungskosten, die nicht vom Vermieter zu tragen sind und im Verhältnis zum Streitgegenstand wirtschaftlich zu hoch eingestuft werden. Viele Mitglieder des Landesverband hamburgischer Mieterschutz (LhM) sind genau aus diesem Grund Mitglied. Der LhM berät und vertritt Sie kompetent und die recht geringen Kosten des Vereins werden auf alle Schultern verteilt. Die Symbiose zwischen

außergerichtlicher Beratung und Vertretung durch den LhM und gerichtlicher durch den Anwalt führt dazu, dass Sie Ihr Recht mit dem wohl geringsten Kostenaufwand und den besten Erfolgsaussichten auch vor Gericht erzwingen können. So haben Sie nicht nur Recht, sondern bekommen es auch.

Viel zu hohe Heizkosten – kein formeller Mangel

Wenn die Heizkostenabrechnung mal wieder ins Haus schneit, reißt diese erhebliche Löcher ins monatliche Budget. Wenn eine happige Nachzahlung ansteht, kommt es immer wieder zur Überprüfung der Heizkostenpositionen. Leider hat der BGH die Überprüfungsmöglichkeit des Mieters in den letzten Jahren eher erschwert als erleichtert.

Der einfachste Weg Nachzahlungen zu entgehen, war immer, die Form der Abrechnung anzugreifen. Der BGH zieht sich jedoch immer mehr auf den Standpunkt zurück, dass eine Abrechnung im Sinne von § 259 BGB nur eine geordnete Zusammenstellung von Zahlen darstellen muss, die in sich nachvollziehbar ist. Danach kann

auch ein zulässiger Schlüssel die Umlage der Kosten nach „Personenmonat“ sein, was auch immer das im konkreten Fall bedeuten soll (vgl. BGH VII ZR 181/09 und BGH VIII ZR 89/10, Urteil v. 22.10.2014, VIII ZR 97/14).

Der BGH geht noch weiter und räumt ein, dass die Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht an Stelle eines konkreten Umlageschlüssels frei vereinbaren könnten, dass ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen durch den Vermieter besteht, um hierdurch die gesetzliche Regelungen des § 556a I S. 1 BGB abzubedingen (vgl. Urteil vom 05.11.2014, VIII ZR 257/13).

Entscheidend sei für die Heizkosten aber nur, dass die in § 9a HeizKostV genannten Anforderungen eingehalten werden. Danach sind die genannten Ablesemesswerte ordnungsgemäß zu verarbeiten und es ist auch erlaubt, Schätzungen zu Grunde zu legen. Eine Erläuterung der angesetzten Kosten bedürfte es jedoch nicht (vgl. BGH Urteil 12.11.2014, VIII ZR 112/14). Die vom deutschen Mieterbund oder anderen Statistiken entwickelten Durchschnitts-Quadratmeter-Verbräuche/Kosten helfen dem Mieter auch nicht. Nachvollziehbares

Argument der Rechtsprechung ist, dass diese Werte nie die Fakten im Einzelfall berücksichtigen oder berücksichtigen können. In diesen Statistiken sind in der Regel Gebäude mit unterschiedlichen Konstruktions- und Dämmwerten der letzten 150 Jahren enthalten. Daher bieten diese für die konkrete Entscheidung im Einzelfall keine Hilfe.

Es bleibt dabei, dass der Mieter oft nur die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots rügen kann. Dies bedeutet jedoch grundsätzlich, dass der Mieter vortragen und beweisen muss, dass die abgerechneten/geschätzten Leistungen nicht erforderlich oder nicht angemessen sind. Auch den einzelnen, für den Mieter konkret eingetretenen Schaden, muss der Mieter berechnen und vortragen. Dies kann der Mieter in der Regel nicht, da ihm Informationen von Nutzern der übrigen Wohnungen fehlen. Auf jedem Markt gibt es zudem eine Preisspanne zwischen preiswert und teuer. Der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot greift jedoch erst, wenn der Preis deutlich oberhalb der Marktpreisspanne liegt. Aber schon der Vortrag zur üblichen Preisspanne ist dem Mieter in der Regel nicht möglich.

In Bezug auf Verwaltungskosten hat der BGH (vgl. BGH Urteil vom 17.12.2014, XII ZR 170/13) im Gewerberaummietrecht hier dem Mieter schon etwas mehr Rechte eingeräumt und die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Vergabe von Verwaltungsleistungen neu entschieden.

Nach diesem Urteil trifft den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Kosten angefallen und nach dem Mietvertrag umlegbar sind. Es bleibt bei dieser Entscheidung zwar dabei, dass der Mieter den Schadensersatzanspruch vortragen und beweisen muss. Aber nach diesem Urteil reicht es für den Mieter aus, dass er vorträgt und nachweist, dass die gleichwertige Leistung zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wäre. Es greift dann die sekundäre Beweislast des Vermieters und er muss seinerseits nachweisen, warum die Beauftragung des konkreten Dienstleisters erforderlich und angemessen war.

Es bleibt also nach wie vor sehr schwer, bei den Heizkostenabrechnungen den Vermieter in seine Schranken zu weisen. Selbst wenn der Vermieter jahrelang Leerstände in seinem Miets-

haus hat und dadurch das gesamte Heizkostensystem nicht funktioniert, weil dort teilweise nicht geheizt wird, sondern ggf. die Hitze der übrigen Mieter im Leerstand absorbiert wird, gibt es für diese Probleme leider fast keine technische oder rechtliche Lösung.

Trotzdem sollten Heizkosten, wenn sie sich verdoppeln, in jedem Fall von einem Fachmann, wie z.B. dem Mieterschutz, geprüft werden. Es gibt immer wieder Vermieter, die mangels Fachkenntnis noch nicht einmal die Mindestanforderungen für Heizkostenabrechnungen einhalten und die Abrechnung formal unwirksam ist.

Ja, ich möchte den Mieter-Report zukünftig per E-Mail erhalten:

Name

E-Mail

Mitglieds-Nr.

Unsere Broschüre erscheint auch weiterhin in gedruckter Form.

Wiederkehrende juristische Abkürzungen:

- WuM** Zeitschrift für Wohnungswirtschaft und Mietrecht
- WM** wie WuM
- ZMR** Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
- AG** Amtsgericht
- LG** Landgericht
- OLG** Oberlandesgericht
- BGH** Bundesgerichtshof
- BVerfG** Bundesverfassungsgericht
- KG** Kammergericht (das ist das **OLG** in Berlin)
- GE-Berlin** Zeitschrift der Grundeigentümervereine in Berlin
- GE-Hamburg** Zeitschrift des hamburgischen Grundeigentümervereins
- Schmidt/Futterer/Langenberg:** Ein Kommentar zum Mietrecht
- Langenberg – Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiets

Die Fundstellen werden grundsätzlich zunächst mit dem Jahrgang und dann mit der Seitenzahl angegeben (z.B. Jahrgang 2000, Seite 150 = 2000, 150)

Mieterhöhung auch bei Wohnflächenabweichung nur unter Beachtung der Kappungsgrenze

Der Bundesgerichtshof hat – unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung – entschieden, dass eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen hat, unabhängig davon, ob im Mietvertrag eine abweichende Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist.

Der Sachverhalt:

Der Beklagte ist Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung der Klägerin in Berlin. Im Mietvertrag sind die Wohnfläche mit 156,95 qm und die monatliche Miete mit 811,81 DM angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 210,43 qm.

Die Klägerin verlangt vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der derzeitigen Bruttokaltmiete von 629,75 € auf insgesamt 937,52 €. Dies begründet sie damit, dass sie nach den allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften¹⁾ zu einer Erhöhung der momentan geschuldeten Miete um 15 % (94,46 €) sowie darüber hinaus wegen einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um 33,95 % zu einer entsprechenden weiteren Anhebung berechtigt sei. Der beklagte Mieter hat nur einer Mieterhöhung um 94,46 € zugestimmt. Die auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung um weitere 213,31 € gerichtete Klage der Vermieterin ist in den Vorinstanzen abgewiesen worden.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Die vom Landgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat entschieden, dass es im Miet-

erhöhungsverfahren nach § 558 BGB nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt. § 558 BGB soll es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt.

An seiner früheren Rechtsprechung, dass der Vermieter sich an einer im Mietvertrag zu niedrig angegebenen Wohnfläche festhalten lassen muss, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt, hält der Senat deshalb nicht mehr fest. Entsprechendes gilt für den umgekehrten Fall, dass die Wohnfläche im Mietvertrag zu groß angegeben ist; hier kann der Vermieter die Miete gemäß § 558 BGB ebenfalls nur auf der Grundlage der tatsächlichen (niedrigeren) Wohnfläche erhöhen.

Neben der Berücksichtigung der wirklichen Wohnungsgröße im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsvorschriften (§ 558 BGB) – das heißt unter Beachtung der Kappungsgrenze – besteht für den Vermieter keine weitere Möglichkeit der einseitigen Mietanpassung. Insbesondere ergibt sich aus einer unzutreffenden Wohnflächenangabe im Mietvertrag noch kein Anwendungsfall eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Dem steht bereits entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche regelmäßig in die Risikosphäre des Vermieters fällt.

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 Mei-
nung der Redaktion wieder.

Druck: Druckerei Nienstedt GmbH

Erscheinungsweise: 1/4 jährlich

