



## **INFO Brief**

**für alle**

**Mieterhilfe Mitglieder**

☎ 0511 / 990 49 49

⇒ 0511 / 990 49 50

✉ Rühmkorffstr. 18  
30163 Hannover

info@mieterhilfe-hannover.de

Liebe Mitglieder der Mieterhilfe-Hannover e.V. ,

wir informieren Sie über die **aktuellen News** des Mietrechts nun schneller und zeitnäher. **Informative Artikel**, zusammenfassende mietrechtliche **Urteile** finden Sie jetzt auch auf unserer Facebook-Seite! Wir freuen uns über Likes, Anregungen und Kommentare, Kritik und Ideen für Themen, die Ihnen auf dem Herzen liegen. Diskutieren Sie mit uns und teilen Sie die Beiträge und Urteile, die Sie interessant finden. Starten Sie jetzt gleich unter [www.facebook.com/mieterhilfehannover/](http://www.facebook.com/mieterhilfehannover/)

Unser heutiger Infobrief soll Ihnen einen kurzen Überblick über interessante Rechtsprechung zum Mietrecht verschaffen und über einen aktuellen Fall aus der unserer Beratungspraxis berichten.

### **Mietkaution darf nicht mit Mieten verrechnet werden**

AG München 05.04.2016 - 432 C 1707/16

Das Amtsgericht München hat entschieden, dass ein Mieter nicht das Recht hat, die letzten Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkaution zu verrechnen und die Kautions "abzuwohnen".

Geklagt hatte eine Vermieterin, nachdem ihre Mieterin die Wohnung kündigte und im Oktober und November 2015 keine Miete mehr zahlte.

Nach Auffassung des Amtsgerichts handelt es sich um das mietrechtlich unzulässige sogenannten "Abwohnen der Kautions". Denn ein Mieter sei in aller Regel nicht berechtigt, noch vor dem Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einzustellen,

um auf diese Weise wirtschaftlich so zu stehen, als sei ihm seine Kautions zurückgezahlt worden.

Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete besteht nach § 535 Abs. 2 BGB bis zum Ende des Mietvertrages.

### **Teppich darf nicht gegen den Willen des Mieters durch Laminat ersetzt werden.**

LG Stuttgart 01. Juli 2015 – 13 S 154/14

Das Landgericht Stuttgart meint, dass der Vermieter einer Wohnung einen mitvermieteten Teppichboden nicht ohne Weiteres gegen den Willen des Mieters durch einen Laminatboden ersetzen darf

Zwar darf der Vermieter im Rahmen der Erhaltungspflicht nach § 535 Abs.1 Satz 2 BGB die Mietsache unwesentlich und ohne Wertverlust verändern. Er ist aber gehalten, bei der Beseitigung von Mängeln möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen.

Diese sogenannten Erhaltungsmaßnahmen dienen dem Wortsinn nach, gerade nur der Erhaltung des bisherigen vertragsgemäßen Zustandes der Wohnung. Veränderungen, die wesentliche Veränderungen der Wohnung bewirken, wären als Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 c BGB zu werten und entsprechend formell anzukündigen.

### **Das Erheben einer Besichtigungsgebühr ist unzulässig.**

LG Stuttgart, 15. Juni 2016 - 38 O 73/15 KfH

Auf eine ausgeschriebene Mietwohnung bewerben sich teilweise 300 Wohnungssuchende. Ein Makler aus Stuttgart verlangte nun von Wohnungssuchenden pro Wohnungsbesichtigung zwischen 35 und 50 Euro. Er vertrat die Ansicht, er sei kein Makler, sondern ein Dienstleister und das Wohnungsvermittlungsgesetz gelte für ihn nicht.

Das Landgericht Stuttgart hingegen entschied, dass ein Makler für die Durchführung einer Besichtigung kein Geld verlangen darf, sofern er vom wohnungssuchenden nicht für die Vermittlung des Mietvertrags beauftragt wurde.

Ob sich der Beklagte als Dienstleister oder Makler bezeichne, sei unerheblich. Letztendlich komme es auf die ausgeübte Tätigkeit an, und diese sei eine Maklertätigkeit.

### **Rubrik "Aktuelle Fälle aus der Beratung":**

Unser Mitglied, Frau M. bat den Vermieter um den Austausch einer Fensterscheibe, weil die Isolierglasscheibe blind und feuchtigkeitsbeschlagen war. Der Vermieter lehnt den Austausch mit der Begründung ab, das Fenster sei nicht mangelhaft, es erfülle seinen Zweck weiterhin, da die Wohnung vor Wind und Wetter geschützt sei.

Mieterhilfe-Hannover: Die Mieterin hat Anspruch auf eine einwandfreie - neue - Scheibe.

Nachdem unser Mitglied dem Mieter nach Fristsetzung die Beseitigung des Mangels auf Kosten des Vermieters ankündigte, drohte dieser mit einer Klage und teilte mit, er verbiete die eigenständige Reparatur der Isolierglasscheibe.

Mieterhilfe-Hannover: Er hat keine Chance zu gewinnen, unser Mitglied wird ihren Anspruch aber mit Erfolg einklagen können.

Denn das Amtsgericht Kassel entschied in einem vergleichbaren Fall, dass eine blinde Scheibe einen Mangel im Rechtssinne darstellt und der Vermieter zum Austausch verpflichtet ist. Zu berücksichtigen sei nämlich auch, dass nicht nur die Sicht beeinträchtigt ist, sondern dass auch das subjektive Gefühl eines schlechten Raumklimas infolge Feuchtigkeit entsteht und der Licht- und Sonnendurchlass durch die Scheiben beeinträchtigt werde.

(AG Kassel 14. Juli 1993 – 802 C 2502/92