



[Mieterhilfe-Hannover e. V. Rühmkorffstr. 18- 30163 Hannover](#)

☎ 0511 / 990 49 49
⇒ 0511 / 990 49 50

✉ Rühmkorffstr. 18
30163 Hannover
info@mieterhilfe-hannover.de

INFO- BRIEF

für alle Mitglieder der
Mieterhilfe-Hannover e.V.

Datum: **Dezember 2010**

Liebe Mitglieder,

es ist schon wieder so weit, wir nähern uns dem Jahreswechsel!

Die Mieterhilfe möchte es daher nicht verpassen, allen Mitgliedern schöne Feiertage und ein gutes und gesundes neues Jahr 2011 zu wünschen.

**Auch im neuen Jahr sind wir gerne für Sie da - getreu dem Motto -
" Wir lassen Sie nicht im Regen stehen".**

Alles Gute und viel Spaß beim Lesen,

Eure Mieterhilfe-Hannover e.V.,

Lothar Böker,

Nadia Ben Hatit-Lochte

**Verwendung von Verbrauchswerten
eines nicht geeichten Wasserzählers für
Betriebskostenabrechnung**

BGH: Urteil vom 17.11.2010-VIII ZR 112/10

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

dürfen die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers dann verwendet werden, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind.

Der Fall:

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung des Beklagten von September 2004 bis Februar 2008. In der Wohnung befand sich ein Wasserzähler, der in den Jahren 2006 und 2007 nicht geeicht war. Dennoch hatte der Vermieter nach Verbrauch abgerechnet und die Kosten in die entsprechenden Betriebskostenabrechnungen eingestellt. Die Mieter waren der Ansicht, dass der Vermieter die abgelesenen Werte des nicht geeichten Wasserzählers nicht habe zugrunde legen dürfen, weshalb die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 fehlerhaft seien.

Der BGH hat entschieden, dass es bei der Betriebskostenabrechnung allein darauf ankommt, dass der tatsächliche Wasserverbrauch zutreffend wiedergegeben ist. Ist der Wasserzähler nicht geeicht, muss der Vermieter nachweisen, dass die abgelesenen Werte auch dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen. Kann der Vermieter das nachweisen, so darf er die abgelesenen Werte entsprechend abrechnen. Hierfür reicht es aus, wenn eine Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle vorgelegt wird, aus der hervorgeht, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren.

Anmerkung: Jede Wasseruhr muss regelmäßig geeicht werden. Ob das der Fall ist, ist dem Eichvermerk an der Wasseruhr zu entnehmen, der die Eichdauer angibt. Daher sollte der Mieter die entsprechenden Daten stets überprüfen. Sollte die Wasseruhr mal nicht geeicht sein, so kann der Mieter die Verbrauchswerte anzweifeln. Der Vermieter muss in diesem Fall die Richtigkeit der Verbrauchswerte nachweisen.

Mangelanzeige ist Voraussetzung für Geltendmachung einer Mietminderung
BGH: Urteil vom 03.11.10- VIII ZR 330/09

Wegen eines Mangels der Wohnung, der dem Vermieter nicht bekannt ist, kann der

Mieter die Miete prozentual erst dann mindern, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

Der Fall:

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers. Wegen dem Vermieter unbekanntem Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern, haben die Mieter die Mieten für die Monate April, Juni und Juli 2007 komplett einbehalten, für den Monat Mai 2007 anteilig.

Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen nicht gezahlter Miete fristlos.

Die Beklagten widersprachen der Kündigung unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Wohnungen und beriefen sich auf ihr Minderungsrecht.

Der BGH hat entschieden, dass ein Mieter die Miete nicht mindern darf, ohne den Vermieter den Mangel vorher angezeigt zu haben. Dem Minderungsrecht des Mieters kommt ja gerade die Funktion zu, den Vermieter zu veranlassen den Mangel zu beseitigen. Die Mangelbeseitigung kann jedoch nur erfüllt werden, wenn der Vermieter den Mangel kennt.

Anmerkung: Stellt der Mieter einen Mangel an der Wohnung fest, so sollte dieser Mangel dem Vermieter vorher angezeigt und Beseitigung des Mangels verlangt werden. Erst wenn der Vermieter trotz Kenntnis des Mangels untätig bleibt, kann von dem Minderungsrecht Gebrauch gemacht werden.

Beurteilung verschiedener Mietminderungsgründe

AG München: Urteil vom 25.06.10- 412 C 25702/09

Umstände, mit denen der Mieter rechnen muss, stellen keinen Mangel dar und berechtigen somit nicht zu einer Minderung der Miete.

Der Fall:

Der Kläger mietete eine Wohnung in einer großen Anlage, bestehend aus insgesamt 22 Etagen. Davon wurden sechs Etagen von einem Hotel genutzt, das inklusive der Hotelküche umgebaut wurde. In drei weiteren Etagen waren Räumlichkeiten an eine Klinik vermietet. In einem Nebengebäude war ein Konferenzraum untergebracht.

Der Mieter machte verschiedene Mängel geltend und minderte die Miete. So beschwerte er sich u.a. über Lärmbelästigungen von Hotelgästen und Küchengerüchen aus der Hotelanlage.

Das Amtsgericht München hat entschieden, dass bei der Beurteilung, ob ein Mangel an der Wohnung besteht, weitere Umstände des Mietverhältnisses zu berücksichtigen sind. Dabei sind solche Umstände hinzunehmen, mit denen der Mieter rechnen musste bzw. die sich innerhalb der zu erwartenden Entwicklung halten.

Von dem Hotel ausgehende Gerüche und Geräusche sind hinzunehmen, wenn sie sich in dem für ein Hotelbetrieb zu erwartenden Rahmen bewegen. Auch mit Hotelgästen müsse gerechnet werden. Diese Umstände stellen daher kein Mietmangel dar.

Anmerkung: Der Mieter sollte bei einer Wohnungsbesichtigung darauf achten und sich genauestens informieren, von welchem Umfeld die ins Auge gefasste Wohnung umgeben ist (Hotelanlage, angrenzender Zugverkehr u.a.) Ist die Wohnung ertsmal gemietet, muss der Mieter mit entsprechenden Beeinträchtigungen rechnen und diese auch hinnehmen.

Informationspflicht des Vermieters bei freiwerdender Alternativwohnung nach Eigenbedarfskündigung

BGH: Urteil vom 13.10.10- VIII ZR 78/10

Bei einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarfs, ist dieser verpflichtet, dem Mieter eine vergleichbare Wohnung anzubieten, sofern sich die

Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet.

Der Fall:

Die Klägerin kündigte den Beklagten, die eine Wohnung der Klägerin im Obergeschoss angemietet hatten, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs.

Noch vor Ablauf der Kündigungsfrist wurde im selben Haus eine weitere Wohnung der Klägerin, ebenfalls im Erdgeschoss gelegen, frei.

Anstatt die frei gewordene Wohnung zunächst den Beklagten anzubieten, vermietete die Klägerin diese Wohnung anderweitig neu.

Der BGH hat die Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme für rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam erklärt.

Der Vermieter ist verpflichtet, eine freiwerdende vergleichbare Wohnung im selben Haus oder derselben Wohnanlage dem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieter anzubieten. Dieser Pflicht kommt der Vermieter dann ordnungsgemäß nach, wenn er den Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung, wie etwa Größe und Ausstattung der Wohnung, informiert.

Anmerkung: Nicht jede Eigenbedarfskündigung ist berechtigt. Oft wird der Eigenbedarf nur vorgeschoben. Wenn dem Mieter eine Eigenbedarfskündigung zugeht, sollte er die Kündigung überprüfen und sich entsprechend beraten lassen.

Die Zahlung der Mietsicherheit darf von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig gemacht werden

BGH: Urteil vom 13.10.10- VIII ZR 98/ 10

Ein Mieter von Wohnraum kann die Zahlung der vereinbarten Mietsicherheit davon abhängig machen, dass der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt, auf dem die Mietsicherheit angelegt werden soll und

entsprechend nachweist.

Der Fall:

Der zwischen den Parteien geschlossene Wohnraummietvertrag verpflichtete die Beklagten, die vereinbarte Mietsicherheit auf ein Konto zu zahlen und an den Vermieter bei Einzug zu übergeben. Das Konto, auf dem die Mietsicherheit angelegt werden soll hatte der Vermieter nicht mitgeteilt. Die Beklagten verweigerten die Zahlung der Mietsicherheit mit der Begründung, dass sie zu einer Zahlung erst dann verpflichtet seien, wenn der Vermieter ein gesondertes und insolvenzfestes Mietkautionskonto

benannt und nachgewiesen habe.

Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis.

Der BGH hat eine Verletzung der Pflicht der Beklagten zur Erbringung der Mietsicherheit verneint und die darauf gestützte Kündigung für unwirksam erklärt. Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, eine ihm überlassene Mietsicherheit getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Diese Pflicht dient dem Schutz der Mietsicherheit vor Zugriffen von Gläubigern des Vermieters. Daher hat der Mieter das Recht, die Benennung und den Nachweis eines insolvenzfesten Mietkautionskontos durch den Vermieter von vornherein zu verlangen.