

1. Beantwortung der beim letzten Mal offen gebliebenen Fragen

- 1.1 Sind Mängelanzeigen möglich bei Mängeln im Hausflur? (Antwort von: www.anwalt.de/rechtstipps/rumpelkammer-treppenhaus_016188.html (27.11.2019))

Das kommt darauf an. Generell gilt, dass das Treppenhaus den BewohnerInnen den Zugang zu ihren Wohnungen ermöglichen soll. Darüber hinaus trifft den Vermieter die Verkehrssicherungspflicht. Das bedeutet die Mieter dürfen keinen Gefahren ausgesetzt sein. Allerdings kann das Aufstellen von z.B. einem Schuhschrank genehmigt sein unter der Voraussetzung, dass es entweder im Mietvertrag steht oder seit Jahren vom Vermieter stillschweigend hingenommen wurde. Auch dann gilt das Aufstellen als genehmigt. Das Abstellen von Schuhen darf nicht vom Vermieter verboten werden, allerdings gilt dies auch nur bis der Flur zum Lagerplatz für Schuhe wird. Die Wände, also Poster, Bilder usw. sind tabu. Rollator und Rollstuhl dürfen auch trotz Verbot im Treppenhaus abgestellt werden. Sollte der Durchgang auf Grund des Rollators blockiert sein genügt es, wenn man ihn aus dem Weg schieben kann. Kinderwagen dürfen den ganzen Tag im Flur stehen, aber nur wenn sie nicht in den Fahrstuhl zur Wohnung passen. Abends müssen sie weggeräumt sein. Gibt es allerdings keine Regelung und werden Durchgänge nicht behindert darf der Kinderwagen ununterbrochen im Hausflur stehen. Auch für Fahrräder gilt, dass sie im Hausflur stehen dürfen, wenn nichts anders geregelt ist. Das Abstellen von Fahrrädern im Hausflur kann vertraglich untersagt werden. Im Treppenhaus darf nicht geraucht werden.

- 1.2 Bargatellreparaturen bis 150,00 Euro erlaubt? (Antwort von: www.test.de/Mietrecht-Mieter-muessen-nur-Kleinreparaturen-selbst-bezahlen-4655061-0/ (27.11.2019))

Einige wenige Gerichte halten Kosten bis zur Höchstgrenze von 120,00 Euro zumutbar. Üblich sind 75,00 Euro bis ca. 100,00 Euro. 8% der jährlichen Miete ohne Nebenkosten gelten auch als angemessen. Übrigens: Mieter müssen für Bargatellschäden wie einen defekten Fenstergriff garnicht zahlen, wenn eine Kleinreparaturklausel im Mietvertrag fehlt oder unwirksam ist. Unwirksam ist sie, wenn zum Beispiel die Einzelgrenze und Höchstgrenze nicht angegeben sind. Wartungskosten für die Therme dürfen auf den Mieter umgelegt werden. Kleinreparaturen sind nur diejenigen Reparaturen, die bei Gegenständen anfallen, welche die Mieterin unmittelbar berührt und häufig nutzt. Bezahlt werden muss allerdings nur, wenn es eine Klausel im Mietvertrag gibt und diese wirksam ist. Wie geht man dann vor? 1. Klausel im Mietvertrag anschauen. Die lautet z.B.: „Der Mieter trägt ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rolläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von 90 Euro pro Einzelfall und bis zu 7 Prozent der Jahresnettokaltmiete pro Jahr.“ Laut §535 BGB muss der Mieter nicht zahlen, wenn eine solche Klausel im Mietvertrag fehlt. 2. Prüfen ob die Klausel gültig ist: Kommt darin vor, dass es sich um Wohnungsgegenstände handelt, die einem „häufigen Zugriff“ ausgesetzt sind? Wird eine Kostengrenze für einzelne Reparaturen aufgezeigt? Wird eine

Jahreshöchstgrenze aufgezeigt? Wird auch nur eine dieser letzten drei Fragen mit „nein“ beantwortet muss der Mieter nicht zahlen.

- 1.3. Ist es erlaubt, wenn Zählerstände den Mietern unzugänglich sind? (www.promietrecht.de/Mangel/individuelle-Maengel/Stromversorgung/Zugang-zum-Stromzähler-Mieter-muss-kontrollieren-können-E2992.htm) (27.11.2019))

Hier sind die Stromzähler im Keller verschlossen, welcher zum Ablesen geöffnet wird. In diesem Fall hat der Mieter zwar keinen Anspruch auf ständigen Zugang zu dem Hausanschlussraum mit den Stromzählern, aber der Vermieter muss auf Anforderung dem Mieter Zugang zu „seinem“ Wohnungszähler verschaffen.

- 1.4. Keine Fenstergriffe. Was tun?

Kein Grund für Mietminderung. Wenn die Reparaturkosten die vertraglich vereinbarten Kosten für Bargatellschäden nicht übersteigen muss Mieter zahlen.

- 1.5. Mieterhöhung rechters? (www.mietrecht.com/mieterhoehung) (27.11.2019))

Das muss man im Einzelfall prüfen. Verallgemeinerbar ist, dass es Gründe für die Mieterhöhung geben muss. Gibt es eine Regelung im Mietvertrag (Eine solche Mieterhöhung bedarf Zustimmung des Mieters)? Gibt es Maßnahmen zur Modernisierung (Keine reinen Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten)? Die erste Mieterhöhung darf frühestens nach 12 Monaten erfolgen. Der neue Mietbetrag muss konkret beziffert sind. Eine prozentuale Mieterhöhung ist nicht zulässig. Die Miete darf sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht mehr als 20 % steigern (Kappungsgrenze). Außerdem müssen Mieter eine Mieterhöhung nur alle 15 Monate hinnehmen.

An dieser Stelle wurde aktueller Mietspiegel von Delmenhorst einmal vorgestellt.

2. Brief an Bewohnerin von Anwalt

Vorgeschichte: Anwalt schreibt Widerspruch gegen Neben-/Betriebskostenabrechnung. Widerspruch bezieht sich darauf, dass Müllkosten nicht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Antwort des Vermieters lautet, dass Widerspruch nicht anerkannt wird. Anwalt empfiehlt der Klientin zu zahlen.

Frage der Bewohnerin: Müsste man da nun nicht klagen und vor Gericht gehen?

Folgende Position lässt sich dazu im Internet finden: (www.nebenkostenabrechnung.com/muellgebuehren/) (27.11.2019)): Die Sperrmüllkosten können bei auftretender Regelmäßigkeit zwar auf die Mieter umgelegt werden, aber nur bei den Mietern, die auch tatsächlich Sperrmüll durch den Vermieter entsorgen lassen (LG Berlin GE 2000, 126, NZM 2002, 65). Der Mieter kann zu der Tragung allgemeiner Sperrmüllkosten auch nicht mietvertraglich verpflichtet werden. Eine entsprechende Klausel ist unwirksam. Außerdem müssen Müllgebühren „angemessen“ sein. Das heißt sie dürfen nicht unverhältnismäßig hoch sein. Auch wenn der Mieter auf Grund seines unwirtschaftlichen Verhaltens Mitschuld an der hohen Summe hat, muss er die Kosten nicht in voller Höhe tragen.

Der Mieter trägt allerdings die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass der Vermieter bei der Nebenkostenabrechnung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verletzt hat (BGH, Urteil vom 06. Juli 2011 – VIII ZR 340/10).

Beispiele für eine Verletzung des Gebots der Wirtschaftlichkeit sind Fälle, in denen zusätzliche Müllgebühren durch vermehrten Restmüll anfallen, weil sich einige Mieter nicht an die Mülltrennung halten und dadurch die anderen Mieter zusätzliche Kosten tragen sollen (AG Münster, WuM 2006, K. Callsen/ Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2015, L. Betriebskosten, Rn.96). Außerdem: Eine Vielzahl von Müll mit entsprechenden hohen Müllgebühren anfällt und die Mieter belastet, weil Grundstücksfremde in die bereitgestellten Müllcontainer ihren Müll werfen (LG Tübingen, WuM 2004, 497). Liegt also eine offizielle Benachteiligung des Mieters vor, kann die Zahlung veweigert werden.

Fazit: Allein die schiere Menge der zu diesem Thema bereits gewonnenen Präzedenzfälle sollte Grund genug sein über diesen Streit auch vor Gericht zu klagen.

3. Vorstellung Irén Péter

Frau Péter stellt sich vor. Sie bietet kostenfreie Beratungen bezüglich Familie, Partnerschaften oder andere persönliche Themen an. Die Beratungen finden im Rahmen ihrer Fortbildung „Systemische Beratung“ statt. Frau Péter ist Hauptberuflich Familienberaterin und Pädagogin und wurde uns von Frau Wiebke Machel empfohlen.

4. Kleiner Exkurs zum Thema Mietminderung

Es werden beispielhafte Präzedenzurteile zum Thema Mietminderung erklärt. Zum Beispiel „100% Mietminderung bei Heizungsausfall September bis Februar WuM 1993, 185“ oder „20% bei fehlender Heizung in Küche GE83, 767“ und ähnliche (www.mietrecht.de/miete/mietminderungstabelle.html (27.11.2019)). Falls es Mängel in den Mietwohnungen gibt, sollen Fotos gemacht werden, damit wir mit Hilfe eines standardisierten Schreibens diese beim Vermieter anzeigen können.

5. Offizielles Ende und offene Fragerunde