

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung der Beklagten. Sie haben das Mietverhältnis gekündigt und sind in eine andere Wohnung im Raum Dresden umgezogen. Da der Vermieter der neuen Wohnung von den Klägern eine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ verlangt, haben die Kläger die Beklagten zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung aufgefordert.

Die Beklagte hat den mit der Klage zunächst erhobenen Anspruch auf Erteilung von Quittungen über die geleisteten Mietzahlungen sofort anerkannt und entsprechende Quittungen erteilt. Die Angabe einer von den Klägern geforderten weitergehenden Erklärung des Inhalts, dass die Miete einschließlich vereinbarter Betriebskostenvorauszahlungen für den Mietzeit-

raum bezahlt worden sei, dass ein Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung für 2006 von 276,24 Euro wegen Strittigkeit der Forderung nicht bezahlt worden sei, dass die Betriebskostenabrechnung für 2007 noch nicht erteilt worden sei und dass die Kläger eine Kautions von 726,00 Euro geleistet hätten, die sich aufgrund des nicht freigegebenen Pfandes noch bei der Beklagten befindet, hat sie dagegen verweigert.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Anspruch auf Erteilung der begehrten „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ nicht besteht. Der Mietvertrag der Parteien enthält hierzu keine Regelung. Eine solche Verpflichtung besteht auch nicht als mietvertragliche Nebenpflicht gemäß Paragraph 241 Absatz 2 BGB. Eine Verpflichtung zur Auskunft

über das Bestehen oder Nichtbestehen von Mietschulden würde voraussetzen, dass der Mieter über Art und Umfang seiner Mietverbindlichkeiten im Ungewissen ist. Hieran fehlt es, weil der Mieter – wie hier die Kläger – unter Zuhilfenahme eigener Zahlungsbelege sowie der von dem Vermieter gemäß Paragraph 368 BGB geschuldeten und erteilten Quittungen über die von dem Mieter geleisteten Zahlungen ohne weiteres feststellen kann, ob alle mietvertraglich geschuldeten Zahlungen geleistet sind, und auch in der Lage ist, die Erfüllung seiner aus dem Mietvertrag folgenden Zahlungsverpflichtungen zu belegen.

Die Abgabe einer in ihren Wirkungen unter Umständen weiterreichenden Erklärung kann einem Vermieter hingegen schon wegen einer möglichen Gefähr-

dung eigener Rechtspositionen nicht zugemutet werden. Denn es erscheint nicht fernzuliegen, dass eine solche Bescheinigung auch als Ausgleichsquittung angesehen werden könnte, durch die der Vermieter auf alle eventuell noch bestehenden Ansprüche gegen den Mieter verzichten würde, oder dass darin ein „Zeugnis gegen sich selbst“ liegt, das für ihn beweisrechtlich nachteilig wäre, falls nachträglich noch Streit über den Bestand oder die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollte.

Auch eine allgemeine Pflicht zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung wegen einer dahin entstandenen Verkehrssitte war im zu entscheidenden Fall nicht anzunehmen. Das Berufungsgericht hatte eine solche Verkehrssitte nicht festgestellt. Das Vorbringen der Kläger, wonach ein Vermieter in Dresden mit einem Bestand von 42.000 Wohnungen von jedem neuen Mietinteressenten die Beibringung einer „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ verlangt, reicht für die Annahme einer solchen Verkehrssitte nicht aus, da diese voraussetzt, dass sich innerhalb aller beteiligten Kreise und nicht nur eines Teiles, sei er auch quantitativ erheblich, dazu eine einheitliche Praxis durchgesetzt hat.

Wie viel Schallschutz muss sein?



Foto: BilderBox

Wie viel Schallschutz schuldet der Vermieter einer Wohnung seinen Mietern? Mit dieser Frage setzte sich unlängst der Bundesgerichtshof (BGH) auseinander. Im konkreten Fall ging es um eine Mieterin, die sich durch Trittschallgeräusche aus der über ihr liegenden Wohnung gestört fühlte. Sie minderte die Miete. Der Vermieter sah in den Geräuschen keinen Grund für eine Mietminderung und klagte die rückständigen Zahlungen ein. In seiner

Entscheidung gab der BGH dem Vermieter Recht (veröffentlicht in MM 09, 333).

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1970 erbaut wurde. In der darüber liegenden Wohnung wurde der vorhandene Bodenbelag durch Fliesen ersetzt. Die Mieterin beklagte sich, dass sich dadurch der Trittschallschutz verschlechtert hat. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass die Höhe des gemessenen Lärms tatsächlich über den ak-

tuell geltenden DIN-Normen liegt. Der BGH orientierte sich bei seiner Entscheidung vor allem an den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Mieterin und Vermieter. Trittschallfreiheit sei bei der Anmietung der Wohnung nicht vereinbart worden, argumentierten die Richter, daher liege kein Wohnungsmangel vor. Weiterhin erklärten sie, dass der technische Maßstab gelte, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galt, in diesem Fall eine Norm aus dem Jahr 1962. Nach Ansicht eines Gutachters sei diese Norm eingehalten. Ein Austausch des Fußbodenbelags sei keine bauliche Veränderung, sondern eine Instandsetzungsmaßnahme. Dabei müsse der Vermieter keine neueren Schallschutznormen beachten. Die Mieterin könne bei einer derartigen Maßnahme nicht verlangen, dass höhere Lärmschutzwerte eingehalten werden, als sie bis dahin für das Gebäude galten.



Öffnungszeiten Karneval

Weiberfastnacht werden die Hauptgeschäftsstelle Düsseldorf sowie die Büros in Neuss und Ratingen ab 13.30 Uhr geschlossen. Rosenmontag ist geschlossen.

Foto: BilderBox

Oberbürgermeister nimmt Stellung Abwassergebühren 2010

Sehr geehrter Herr Witzke,
die seit 2008 geltenden Abwassergebührensätze von

● 1,52 Euro je Kubikmeter für Schmutzwasserentsorgung (SW) und

● 1,02 Euro je Quadratmeter pro Jahr für die Niederschlagswasserentsorgung (NW)

bleiben auch für 2010 in unveränderter Höhe bestehen.

Der Gebührensatz für die NW-Entsorgung von Gründächern ermäßigt sich auf Antrag und Nachweis ab 1. Januar 2010 auf 0,51 Euro pro Quadratmeter Gründach und Jahr.

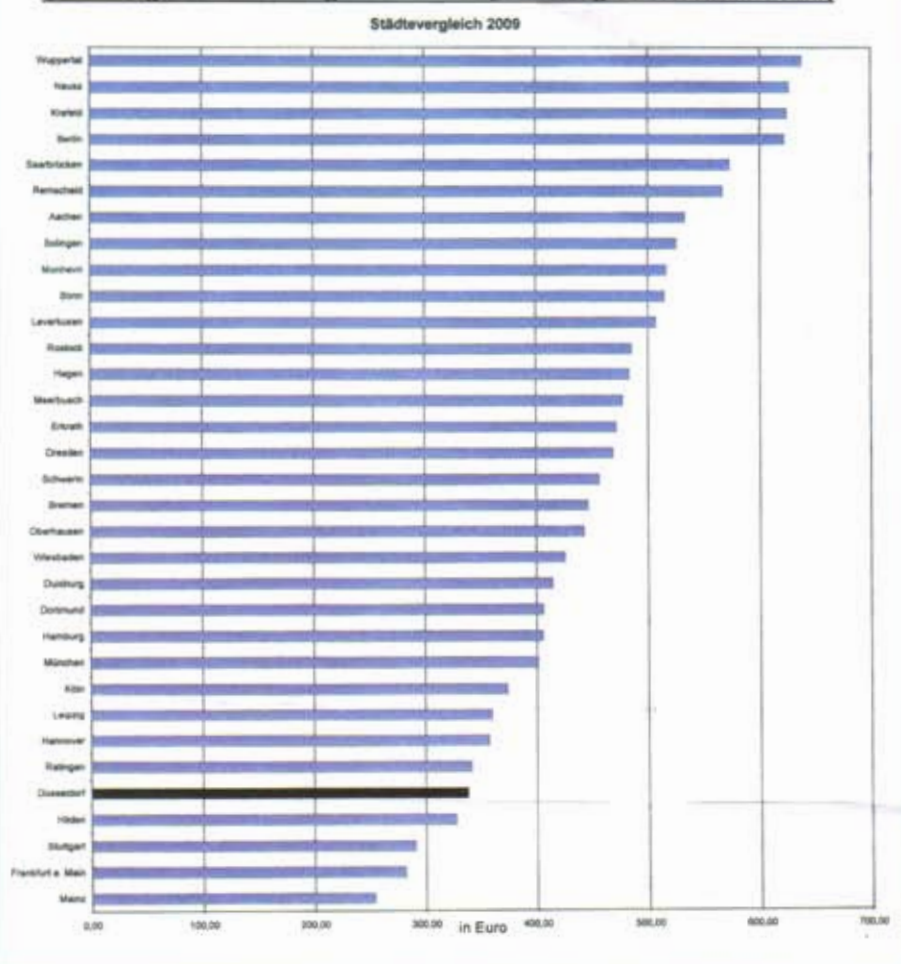
Der Rat der Stadt hat in seiner Dezember-Sitzung eine entsprechende Beschlussvorlage des Stadtentwässerungsbetriebes meiner Verwaltung verabschiedet.

Die mit dem Wassersparen verbundenen seit 1997 zunehmenden erheblichen Gebührenaufschläge pro Jahr wurden durch die moderate Anhebung ab 2008 (nur) teilweise ausgeglichen. Das Gebührenaufkommen und damit die Belastung der Gebührenzahler insgesamt ist in 2009 und 2010 um jährlich rund 15 Millionen Euro geringer als 1997.

Der Städtevergleich (siehe Anlage) belegt, dass in Deutschland Düsseldorf seit Jahren zu dem Drittel mit der niedrigsten Abwassergebührenbelastung gehört, ein weiteres Merkmal für die Qualität der Landeshauptstadt Düsseldorf als Standort. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie Ihre Mitglieder darüber informieren würden.

Mit freundlichen Grüßen

Städtevergleich Abwassergebühren 2009 (Belastung 4 Pers. HH in €/Jahr)



MÄRCHENSTUNDE (TEIL 4)

Irrtum: Neues Gesetz

Falsch: Es gibt ein neues Gesetz, danach müssen Mieter nicht mehr renovieren.

Richtig: Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit vielen Urteilen in den letzten Jahren unzählige Mietrechtsregelungen zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Konsequenz ist, dass Mieter dann nicht renovieren müssen.

An den gesetzlichen Regelungen selbst hat sich aber nichts geändert. Danach ist der Vermieter sowieso schon verpflichtet, die Mietwohnung in Ordnung zu halten, das heißt, gegebenenfalls auch zu renovieren. Da diese gesetzlichen Vorgaben

des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aber nicht zwingend sind, werden sie von Vermietern schon seit Jahrzehnten in Mietverträgen geändert. Zu Lasten der Mieter wird vereinbart, dass Mieter ihre Wohnungen in bestimmten Abständen streichen und tapezieren müssen.

Nach den aktuellen Urteilen des Bundesgerichtshofes sind schätzungsweise 70 Prozent aller Schönheitsreparaturregelungen in Mietverträgen unwirksam, zum Beispiel starre Renovierungsfristen, Endrenovierungsklauseln, unverständliche oder starre Quotenregelungen. Das bedeutet, ob Mieter beim Auszug aus der Wohnung renovieren müssen oder nicht, hängt

vom Wortlaut des Mietvertrages ab. Hier haben Mieter jetzt gute Chancen. Die Mehrzahl der Vertragsregelungen ist unwirksam, so dass Mieter weder selbst renovieren noch Renovierungskosten zahlen müssen.

Irrtum: Renovieren bei Auszug

Falsch: Beim Auszug müssen Mieter immer renovieren.

Richtig: Es gibt keinen Automatismus. Mieter müssen nur renovieren, wenn das im Mietvertrag wirksam vereinbart ist und die Voraussetzungen der Vertragsregelungen auch erfüllt sind. Steht zum Beispiel im Mietvertrag, dass im Allgemeinen Küche, Bäder und Toiletten nach vier Jahren und die Haupträume der Wohnung nach sechs Jahren

zu renovieren sind, ist das wirksam. Erst recht, wenn der Vertrag möglicherweise noch zulässt, dass diese Fristen je nach Zustand der Wohnung verlängert werden können. Zieht der Mieter dann nach sieben Jahren aus, muss er renovieren. Zieht er schon nach drei Jahren um, muss er aufgrund dieser Vertragsregelung nichts tun.

Fehlen in der Mietvertragsregelung zum Beispiel die beiden Worte „im Allgemeinen“ oder steht auch nichts von möglichen Fristverlängerungen im Mietvertrag, ist die Schönheitsreparaturklausel unwirksam, dann sind starre Renovierungsfristen vorgegeben. Der Mieter kann ausziehen, ohne zu renovieren. Wie lange er in der Wohnung gewohnt hat, spielt dann keine Rolle.

Telefonzeiten Rechtsberater

Düsseldorf

ZENTRALE Telefon 02 11 / 1 69 96-0

Rechtsberater/in	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Telefon- Durchwahl
Herr Michaelo Damerow	9.15 - 9.45	8.15 - 8.45	9.15 - 9.45	9.15 - 10.15	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 34
Frau Beate Glöckler	10.00 - 11.00	10.00 - 10.30	10.00 - 11.00	-	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 23
Herr Norbert Gradowski	9.00 - 10.00	9.00 - 10.00	9.00 - 10.00	9.00 - 10.00	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 25
Frau Sabine Loscha	-	15.20 - 15.50	15.20 - 15.50	15.20 - 15.50	-	02 11 / 1 69 96 - 51
Herr Jürgen Neitz	-	14.40 - 15.10	-	14.40 - 15.10	-	0211 / 1 69 96 - 49
Herr Claus Neseemann	13.50 - 14.50	13.50 - 14.50	13.50 - 14.50	13.50 - 14.50	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 50
Frau Katinka Schackow	15.50 - 16.50	15.50 - 16.50	15.50 - 16.50	15.50 - 16.50	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 38
Frau Annette von Daak	15.00 - 16.00	-	15.00 - 16.00	-	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 46
Herr Uwe Warnecke	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 31
Frau Christel Zerhusen-Richert	8.15 - 9.00	8.15 - 9.00	8.15 - 9.15	8.15 - 9.00	11.00 - 12.00	02 11 / 1 69 96 - 48

Büro Ratingen Telefon 0 21 02 / 2 17 66

Frau Annette von Daak	-	14.50 - 15.50	-	14.50 - 15.50	-	0 21 02 / 2 17 66
-----------------------	---	---------------	---	---------------	---	-------------------

Büro Neuss Telefon 0 21 31 / 27 56 91 oder 0 21 31 / 27 53 86

Herr Herrmann-Josef Friederichs	11.00 - 12.00	11.00 - 12.00	10.35 - 11.00	10.35 - 11.35	11.00 - 12.00	0 21 31 / 27 56 91 0 21 31 / 27 53 86
Frau Beate Glöckler	-	15.50 - 16.20	-	-	-	0 21 31 / 27 56 91 0 21 31 / 27 53 86
Herr Michael Heinz	-	-	10.40 - 11.10	14.40 - 15.10	-	0 21 31 / 27 56 91 0 21 31 / 27 53 86

Büro Erkrath

Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen sind nur über die Hauptgeschäftsstelle (ZENTRALE) möglich

Büro Grevenbroich

Telefonauskünfte und Terminvereinbarungen sind nur über das Büro NEUSS möglich

Bevölkerungszahl nimmt ab – Haushaltszahlen wachsen

Düsseldorf - Die Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens ist auch im ersten Halbjahr 2009 zurückgegangen. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als Statistisches Landesamt mitteilt, hatte das bevölkerungsreichste Bundesland Ende Juni 17.893.212 Einwohner, das waren 39.852 weniger als zu Jahresbeginn. Der Rückgang resultierte überwiegend aus der negativen Bilanz (minus 30.512) bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung – das heißt, die Zahl der Sterbefälle (97.571) war im ersten Halbjahr 2009 höher als die Zahl der Geborenen (67.059). Außerdem zogen 9.257 Menschen weniger nach NRW als das Land verließen – 381.365 Zuzügen standen 390.622 Fortzüge gegenüber.

Nach den Ergebnissen der letzten „Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2008 bis 2030/2050“ wird sich der Rückgang der Einwohnerzahlen in NRW in den nächsten 40 Jahren weiter fortsetzen.

Für alle fünf Regierungsbezirke des Landes war im ersten Halbjahr 2009 eine Abnahme der Bevölkerung zu konstatieren. Am stärksten verringerte sich die Einwohnerzahl in den Regierungsbezirken Arnsberg (minus 13.353) und Düsseldorf (minus 10.536). Moderater fiel der

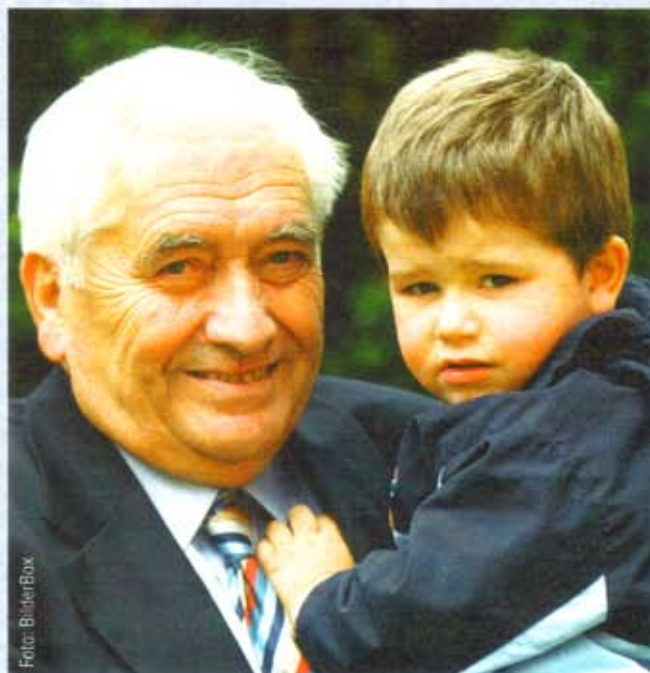


Foto: BilderBox

Die Zahl der Kinder geht zurück, die der Senioren steigt

Rückgang in den Regierungsbezirken Köln (minus 7.443), Münster (minus 4.620) und Detmold (minus 3.900) aus. Größte Stadt in Nordrhein-Westfalen ist weiterhin Köln (minus 1.911 auf nun 993.509 Einwohner). Auf Platz zwei hat sich Düsseldorf (plus 144 auf 584.361) vorgeschoben, dahinter folgen Dortmund (minus 2.228 auf 582.184) und Essen (minus 1.282 auf 578.477).

Gleichzeitig zu dieser negativen Bevölkerungsentwicklung wächst die Anzahl der Haushalte, in denen die Menschen leben

und die den entscheidenden Nachfragefaktor für benötigten Wohnraum darstellen. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes IT.NRW aus dem Jahr 2009 gehen von einem Wachstum der Haushaltszahlen noch bis Mitte der 20er Jahre dieses Jahrhunderts aus. (Statistische Analysen und Studien, Band 64 Auswirkungen des demografischen Wandels Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen von Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströcker)

Grund für diese unterschiedliche

Entwicklung ist die Zunahme an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Immer mehr Menschen leben alleine oder mit ihrem Partner ohne Kinder zusammen. Daher benötigen weniger Menschen mehr Wohnraum. Diese Entwicklung stellt sich allerdings in verschiedenen Regionen des Landes unterschiedlich dar. Während vor allem in der Rheinschiene und in einzelnen Regionen rund um Münster und in den Kreisen Borken und Kleve ein Zuwachs zu verzeichnen ist, nimmt auch die Zahl der Haushalte in anderen Regionen ab. Darauf muss die Politik mit unterschiedlichen wohnungspolitischen Strategien antworten. ■

Mietwohnungsneubau in Wachstumsregionen

Die Wachstumsregionen in NRW haben wegen der Zunahme an Haushalten in den nächsten Jahren einen hohen Neubedarf an Mietwohnungen. Um diesen zu bedienen, müssen die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft stimmen. Das bedeutet zum einen, die steuerliche Abschreibung zu verbessern, und zum anderen, die Förderprogramme im Land auf hohem Niveau zu halten und noch ausbauen.

Um diesen Forderungen Nachdruck zu verleihen, laden Deutscher Mieterbund NRW, Architektenkammer NRW, Bund freier Wohnungsunternehmer NRW und die Baustoffindustrie gemeinsam zu einem Fachforum zu diesem Thema ein. Die Veranstaltung wird am 22. Februar 2010 im Haus der Architekten in Düsseldorf stattfinden. Der DMB NRW freut sich sehr, dass der Minister für Bauen und Verkehr, Lutz Lienenkämper, ebenfalls sein Kommen zugesagt hat. ■

Wohnungsmarktlage in der Rheinschiene

Gemeinsam mit der Abteilung Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK und dem Institut für Raumplanung der TU Dortmund (IRPUD) veranstaltet der Deutsche Mieterbund NRW eine Veranstaltung zur Wohnungsmarktlage in den Städten und Kreisen der Rheinschiene. Anders als in vielen Regionen des Landes wird für dieses Gebiet

noch bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts ein Wachstum der Haushaltszahlen prognostiziert. Auf der Veranstaltung, die im März in Bonn stattfindet, tauschen sich Wohnungsmarktexperten aus den betroffenen Kommunen, dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, der Wohnungswirtschaft und wohnungspolitischen Verbänden zu der Frage aus, wie auf die

Entwicklung zu reagieren ist. Genaues Datum und Ort der Veranstaltung standen bei Redaktionsschluss noch nicht fest, können aber auf der Homepage des Deutschen Mieterbundes NRW unter www.dmb-nrw.de rechtzeitig vorher gefunden werden. ■