

Juli 2015

Haus & Grund Bad Lauterberg führte Stammtisch in der Waldgaststätte Bismarkturm durch



Der Bad Lauterberger Haus & Grundvereinsvorsitzende Eike Röger (re.) konnte zusammen mit dem Vereinsjustiziar Rechtsanwalt Andreas Körner, der über die aktuelle Rechtsprechung informierte, überaus zahlreiche Mitglieder zum Stammtisch in der Waldgaststätte Bismarkturm begrüßen.

Mit über 50 Teilnehmern war die Waldgaststätte einschließlich Außenterrasse sehr gut besetzt.



Den Informationen über die aktuelle Rechtsprechung schloss ein gemütliches Beisammensein mit Salat-und Grillbuffet an

Bad Lauterberg (bj). Zum festen Bestandteil des Jahresprogrammes von **Haus & Grund Bad Lauterberg** gehört seit vielen Jahren der Stammtisch, hoch über den Dächern der Stadt, in der **Waldgaststätte Bismarkturm**. Den fachlichen Vortrag im offiziellen Teil der Veranstaltung bestreitet dabei immer der **Vereinsjustiziar Rechtsanwalt Andreas Körner**, der diesmal über die „**aktuelle Rechtsprechung**“ informierte. Im Anschluss daran grillte der Wirt und die Mitglieder von Haus & Grund konnten sich nach Herzenswunsch an dem umfangreichen Grill-und Salatbuffet bedienen. Bei herrlich warmen Sommerwetter war mit über **50 Vereinsmitgliedern** die Veranstaltung wieder einmal außerordentlich gut

besucht.

Besonders erfreut zeigte sich der **Vereinsvorsitzende Eike Röger** zusammen mit Rechtsanwalt Andreas Körner bei der Eröffnung des Stammtisches, der diesmal einen **internationalen Charakter** hatte. Zu Gast aus **Alabama/USA** war **Vereinsmitglied Mareike Jade Arreola**, die zusammen mit ihrem Vater Horst Jäde die Veranstaltung besuchte. Die gebürtige Scharzfelderin, die unter anderem die KGS in Bad Lauterberg besuchte, ist eines der jüngsten Vereinsmitglieder bei Haus & Grund Bad Lauterberg. Zusammen mit ihrem Ehegatten hat sie ein vermietetes Vierfamilienhaus in der Kneippstadt und somit ständigen Kontakt zu ihrer Heimat und natürlich ihren in Bad Lauterberg lebenden Eltern.

Wie der **Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Andreas Körner** ausführte, gehört es zu den Pflichten des Vermieters bei größeren Objekten (mehr 3 Wohneinheiten, von denen mind. eine Einheit vermietet ist) mit zentraler Duschwasserwärmung und einem Warmwasserspeicher über 400 Liter (bzw. in den Rohrleitungen zwischen Trinkwassererwärmer und Entnahmestelle befinden sich mehr als 3 Liter Wasser), dass eine regelmäßige Untersuchung auf Legionellen stattfindet. In Berlin, so Körner, wurde 2008 ein Mieter mit akuter Legionellen-Pneumonie ins Krankenhaus eingeliefert, an dessen Folgen er verstarb. Die Tochter (Erbin) des Verstorbenen verklagte daraufhin die Vermieter auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Obwohl die Gesundheitsbehörde in dem betreffenden Haus eine stark erhöhte Legionellen-Konzentration festgestellt hatte, lehnte das Landgericht zunächst die Klage ab, da ein ursächlicher Zusammenhang mit der Kontaminierung des Wassers nicht ausreichend bewiesen sei – der Mieter könne sich ja auch anderswo angesteckt haben. Der BGH hob jedoch mit Urteil vom 6. 5. 2015 die Entscheidung auf, da die Wasserversorgungsanlage, die zur Verhinderung von Legionellenwachstums erforderliche Temperatur nicht erreicht und die Anlage seit acht Jahren nicht gewartet wurde. Zudem war von weiteren Legionellenfällen in der direkten Umgebung nichts bekannt und es wurde dieselbe Erregertyp in der Anlage des Vermieters gefunden. Ein **Dauerthema**, so der Haus & Grundjustiziar, sind Schäden an der Mietwohnung durch **Haustiere**. Die Frage, die sich jeweils dabei stellt, ist, ob es sich um normale Abnutzung handelt, oder ob die Schäden, z. B. am Teppichboden, durch den Hund verursacht. Eine weitere Frage ist, handelt es sich um zulässige oder unzulässige Tierhaltung. Allein der Umstand, dass die Tierhaltung unzulässig ist, begründet noch keine Haftung des Mieters für Beschädigungen oder Abnutzungen, die von einem Tier verursacht werden. Die Vertragsverletzung einer unerlaubten Tierhaltung kann zwar zu einer Abmahnung, Unterlassung oder Kündigung führen, für Schadensersatzansprüche muss jedoch eine spezielle schadensersatzrechtliche Anspruchsgrundlage vorhanden sein. So hat das Landgericht Freiburg eine Tierhalterhaftung verneint, als ein Hund die **braune Hundezecke** in ein Gebäude einschleppte. Der Hund, so das Gericht, sei nicht der **Täter**, sondern das **Opfer** der Zecke. Auch sei das Einschleppen von Ungeziefer kein typisches Tierverhalten, denn Läuse und Flöhe werden auch von Menschen eingeschleppt und Kakerlaken kommen ohne Zutun durch die Kanalisation. Auch bei genehmigter Tierhaltung muss der Vermieter nur übliche Abnutzungserscheinungen hinnehmen. Beschädigungen eines Teppichbodens durch Ausscheidungen eines Tieres sind vom Mieter zu ersetzen.

Die **Mietschuld**, so Rechtsanwalt Andreas Körner, ist eine **Bringschuld**. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mietzahlung, wie im Mietvertrag festgelegt, jeweils am 3. Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters eingeht. Weitere aktuelle Themen des Vereinsjustiziers waren unter anderem „**Sperrmüll im Mieterkeller** nach der Wohnungsrückgabe“ sowie die „**Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln bei unrenovierten Wohnungen**“, „**unwirksame Quotenabgeltungsklauseln**“ und „**Wirksamkeitsanforderungen an Renovierungsklauseln**“(BGH vom 18.03.2015).

Als nächste **Haus & Grund-Veranstaltung** findet am Samstag, 5. September, eine Busfahrt zur Bauhausausstellung Dessau und zum Wörlitzer Park statt. Derzeit, so der Vereinsvorsitzende Eike Röger, ist zwar der Reisebus bereits voll besetzt, da aber immer wieder Mitfahrer aus unterschiedlichsten Gründen absagen, können sich weitere Interessenten beim Schatzmeister Wolfgang Meyer (Tel. 05524 1538) vormerken lassen.

Text und Fotos: **Pressesprecher Haus & Grund Bernd Jackisch**