

Deutscher Mieterbund

Das Mieterlexikon

Ausgabe 2011/2012



Das
Nachschlagewerk
für Mieter und
Vermieter

DEUTSCHER MIETERBUND

Das Mieter- lexikon

Ausgabe 2011/2012

Das Nachschlagewerk
für Mieter und Vermieter

Stichwortverzeichnis am Schluss des Lexikons

**Dieses Buch erscheint auch im Verlag Mosaik bei Goldmann
ISBN 978-3-442-17253-5**

März 2011

DMB-Verlag

Verlags- und Verwaltungsgesellschaft

des Deutschen Mieterbundes mbH

Littenstraße 10, 10179 Berlin

Telefon (030) 2 23 23-0

Telefax (030) 2 23 23-100

Internet: <http://www.mieterbund.de>

e-mail: info@mieterbund.de

Postbank Köln Kto.-Nr. 7521-504 (BLZ 370 100 50)

Verantwortlich für den Inhalt:

RA Lukas Siebenkotten,

Direktor des Deutschen Mieterbundes

Redaktion:

RA Hermann-Josef Wüstefeld, DMB

RA Norbert Eisenschmid, DMB

RA Dietmar Wall, DMB

RA Jürgen Pfeilschifter, DMB

Ass. Ulrich Ropertz, DMB

Kirsten Bösche, DMB

Satz: Vornehm Mediengestaltung GmbH, München

Druck und Bindung: GGP Media GmbH, Pöbneck

ISBN 978-3-933091-86-4

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.

**Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts-
gesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar.**

**Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung
in elektronischen Systemen und Datenträgern.**

Als „Bibel des Mietrecht“ wird das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes von vielen Fachleuten, wie Juristen, Hausverwaltungen oder Wohnungswirtschaftlern, aber auch von Mietern und Vermietern bezeichnet. Es ist – in aller Bescheidenheit – in mehrfacher Hinsicht eine Bibel: Es bringt wichtige Erkenntnismöglichkeiten für alle Praktiker, die mit dem Mietrecht befasst sind. Es bietet umfassende und zuverlässige Informationen, gerade auch für juristische Laien, Mieterinnen und Mieter, genauso wie für Vermieter. Und es hat in Deutschland einen Verbreitungsgrad gefunden, der für Sachbücher ungewöhnlich ist.

Das Mieterlexikon orientiert sich an klaren Darstellungsgrundsätzen:

- Es ist alphabetisch aufgebaut. Die Leserinnen und Leser haben so die Möglichkeit, schnell und unkompliziert die geeignete Fundstelle zu finden.
- Die Querverweise zwischen den verschiedenen Stichworten sind klar und eindeutig hervorgehoben. Dies erleichtert den Umgang mit dem Mieterlexikon.
- Die Darstellung ist zwar fachlich vertieft, aber so verständlich aufbereitet, dass auch juristische Laien damit arbeiten können.

– Die Neuauflage alle zwei Jahre stellt einen hohen Aktualitätsstand sicher.

– Keine natürliche oder juristische Person in Deutschland verfügt über einen solchen Wissens-, Kenntnis- und Erfahrungsschatz im Mietrecht wie der Deutsche Mieterbund, hinter dem 322 Mietervereine und 500 Beratungsstellen stehen und unter dessen Dach jährlich eine Million Beratungen in persönlichen Gesprächen und etwa die gleiche Anzahl in Telefongesprächen durchgeführt werden. Diese Arbeit ist die Basis für den Inhalt des Mieterlexikons.

Die Neuauflage des Mieterlexikons berücksichtigt die vielfältige Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte zu mietrechtlichen Fragen. Vor allem werden aber auch die aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs der letzten Jahre, zum Beispiel zu Schönheitsreparaturen oder Betriebskostenabrechnungen, erläutert. Daneben sind alle Gesetzesänderungen und die neue Energieeinsparverordnung in das Mieterlexikon 2011/2012 eingearbeitet.

Es bleibt dabei: Das Mieterlexikon gibt – wie bisher – den umfassenden Überblick über alle wesentlichen Mit- und Wohnungsfragen.

Im Mittelpunkt des schon seit mehr als 30 Jahren existierenden Ratgebers stehen wie immer die Themen, die am häufigsten zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern führen: Nebenkosten, Wohnungsmängel, Mieterkündigung und Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Vermieterkündigung, Eigenbedarf und Modernisierung. Das Mieterlexikon behandelt aber nicht nur die großen Mietrechtsthemen. Auch Fragen zu typischen Alltagsproblemen werden ausführlich und sachkundig beantwortet. Wer zahlt bei Abflussverstopfung? Darf der Mieter eine Satellitenschüssel installieren? Können Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden? Wer muss im Winter Schnee und Eis fegen? Ist Feiern in der Wohnung erlaubt?

Wie viel Lärm dürfen Kinder in der Wohnung und im Hausflur machen? Dürfen Haustiere in der Wohnung gehalten werden? Kann der Mieter ohne weiteres einen Untermieter oder einen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen?

Das Mieterlexikon ist und bleibt so der wertvolle Ratgeber im Mietrecht.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern dieses Bestsellers die Erfüllung der Erwartungen, die mit der Anschaffung des Mieterlexikons verbunden sind.

*Berlin, im Februar 2011
RA Lukas Siebenkotten
Bundesdirektor
Deutscher Mieterbund e.V.*

a.A.	anderer Auffassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
a.F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BAG	Bundesarbeitsgericht
BauR	Zeitschrift »Baurecht«
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Zeitschrift »Der Betriebsberater«
BerlVerfGH	Berliner Verfassungsgerichtshof
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BIGBW	Zeitschrift »Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht«
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN	Deutsche Industrienorm
DMB	Deutscher Mieterbund
DWE	Zeitschrift »Der Wohnungseigentümer«
DWW	Zeitschrift »Deutsche Wohnungswirtschaft«
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
FamRZ	»Zeitschrift für das gesamte Familienrecht«
FWW	Zeitschrift »Die freie Wohnungswirtschaft«
GE	Zeitschrift »Das Grundeigentum«
GewArch	Zeitschrift »Gewerbearchiv«
GG	Grundgesetz
GKG	Gerichtskostengesetz
GuT	Zeitschrift »Gewerbemiete und Teileigentum«
GWV	Zeitschrift »Gemeinnütziges Wohnungswesen«
i.d.R.	in der Regel
InVo	Zeitschrift »Insolvenz und Vollstreckung«
i.V.m.	in Verbindung mit
JR	Zeitschrift »Juristische Rundschau«

Abkürzungsverzeichnis

KG	Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin)
LAG	Lastenausgleichsgesetz
LG	Landgericht
LImSchG	Landesimmissionsschutzgesetz NW
MDR	Zeitschrift »Monatsschrift für Deutsches Recht«
MM	Berliner Zeitschrift »MieterMagazin«
n.F.	neue Fassung
NJ	Zeitschrift »Neue Justiz«
NJW	Zeitschrift »Neue Juristische Wochenschrift«
NJWE-MietR	Zeitschrift »NJW-Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht«
NJW-RR	NJW Rechtsprechungs-Report
NMV	Neubaumietenverordnung
NZM	»Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht«
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
RdE	Zeitschrift »Recht der Energiewirtschaft«
RE	Rechtsentscheid
Rpfleger	Zeitschrift »Der Deutsche Rechtspfleger«
RuS	Zeitschrift »Recht und Schaden«
StGB	Strafgesetzbuch
StGH	Staatsgerichtshof
StVO	Straßenverkehrsordnung
VersR	Zeitschrift »Versicherungsrecht«
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VuR	Zeitschrift »Verbraucher und Recht«
WE	Zeitschrift »Wohnungseigentum«
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
WoVermittG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
WPM	Zeitschrift »Wertpapier-Mitteilungen«
WuM	Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht«
ZGWB	Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

A

Abdingbarkeit

Abdingbarkeit heißt: Gesetzliche Vorschriften können durch Vertrag abgeändert werden \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Im BGB gilt Vertragsfreiheit. Daher können gesetzliche Regelungen, die dem Vermieter Pflichten aufbürden, vielfach durch Mietvertrag zu Lasten des Mieters geändert werden.

Beispiel: Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. Die meisten Mietverträgebürden diese Pflicht aber dem Mieter auf.

Daneben gibt es aber auch zwingende (nicht abdingbare) Gesetze. Weicht ein Wohnraummietvertrag z. B. von den Kündigungsschutzvorschriften zum Nachteil des Mieters ab, ist der Vertrag in diesem Punkt unwirksam \Rightarrow UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS.

Abflussverstopfung

Die Kosten zur Beseitigung von Rohr-(Abfluss-)Verstopfungen hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung schuldhaft verursacht hat. Dafür, dass der Mieter eine Verstopfung des Abflussrohres verursacht hat, ist der Vermieter beweispflichtig (LG Kiel WuM 90, 499).

Mietverträge enthalten oft die Klausel, dass sich bei Verstopfung des Hauptstranges der Abwasserleitung alle Mieter anteilig an den Reinigungskosten beteiligen müssen. Eine solche Regelung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen Vorschriften zur Regelung von \Rightarrow ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN und ist unwirksam (OLG Hamm RE WuM 82, 201).

Ist der Mieter infolge der Abflussverstopfung geschädigt worden, kann er vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn dieser die Verstopfung zu verantworten hat oder der Fehler bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Abflussrohre im Haus in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen, trifft ihn ein Verschulden zumindest dann, wenn häufigere Verstopfungen auf eine Zusetzung der Rohre hindeuten und der Vermieter trotzdem auf eine jährliche Überprüfung verzichtet (LG Berlin GE 88, 413).

Abmahnung

Eine Abmahnung ist die (schriftliche oder mündliche) Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten zu unterlassen.

Wenn es z. B. auf einer Geburtstagsfeier zu laut wurde, dann darf der Vermieter deshalb nicht gleich zum Gericht gehen und das für die Zukunft verbieten lassen. Erst recht darf er nicht gleich kündigen. Er muss erst den Mieter ermahnen, dass dieser sein Verhalten ändert (Abmahnung). Erst wenn dies nicht hilft, kann der Vermieter kündigen oder auf Unterlassung der vertragswidrigen Handlung klagen (BGH WuM 2007, 387; LG Stuttgart WuM 2006, 523).

Das Gleiche gilt für den Mieter. Wenn z. B. der mitvermietete Keller bei Vertragsbeginn noch nicht frei ist, darf der Mieter deswegen nicht sofort kündigen, sondern er muss dem Vermieter zunächst eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen. Erst wenn dies vergeblich war, besteht das Recht zur fristlosen Kündigung.

Abmahnung oder Fristsetzung sind ausnahmsweise dann nicht erforderlich, wenn

- der Mieter in Zahlungsverzug ist,
- Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg versprechen,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gerechtfertigt ist.

Beispiel: Die Vertragsverletzung des Mieters stellt eine Straftat dar, z. B. eine Sachbeschädigung (LG München I WuM 2006, 524) ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren; er kann also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Ein Nachteil entsteht dem Mieter dadurch nicht; denn wenn der Vermieter sich später auf diese Abmahnung beruft, muss er den vollen Beweis dafür liefern, dass die damaligen Vorwürfe zutreffend waren (BGH WuM 2008, 217).

Abmeldung

Früher musste sich der Mieter nach dem Umzug in eine andere Gemeinde bei der Meldebehörde unter Angabe seiner neuen Wohnung abmelden. Außerdem war es gesetzlich vorgeschrieben, eine Abmeldebestätigung

des alten Vermieters vorzulegen. Das ist nach dem neueren Meldegesetz nicht mehr erforderlich. Es genügt, sich am neuen Wohnort beim Einwohnermeldeamt anzumelden. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter. Eine Abmeldung ist aber noch erforderlich, wenn jemand ins Ausland zieht oder eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnung) aufgibt, ohne eine neue zu beziehen.

In vielen Gemeinden ist es möglich, die Anmeldung über das Internet vorzunehmen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder auf der entsprechenden Homepage im Internet.

Abstandszahlung \Rightarrow WOHNUNGSVERMITTLUNG

Abwesenheit des Mieters

Der Mieter ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, seine Wohnung zu bewohnen. Daher verstößt die Abwesenheit eines Mieters für längere Zeit (Urlaub, Kur, Krankenhaus- oder Auslandsaufenthalt, Entwicklungshelfer) nicht gegen den Mietvertrag.

Auch wenn der Mieter während einer längeren Zeit nicht in seiner Wohnung wohnt, bleibt er zur Zahlung der Miete verpflichtet.

Für die Dauer seiner Abwesenheit ist der Mieter aber gehalten, dafür zu sorgen, dass voraussehbare Schäden in der Wohnung verhindert werden können \Rightarrow OBHUTSPFLICHT. Es ist ausreichend, wenn der Mieter Freunden oder einem Nachbarn den Wohnungsschlüssel übergibt, damit diese in gewissen Zeitabständen die Wohnung betreuen können. Der Vermieter, Hausverwalter oder Nachbar ist darüber zu unterrichten, wo der Schlüssel hinterlegt ist, sonst macht sich der Mieter schadensersatzpflichtig (BGH WuM 72, 25; LG Düsseldorf NJW 60, 2101; AG Köln WuM 86, 86). Dies ist besonders bei Abwesenheit des Mieters im Winter wichtig, da dann die Gefahr des Einfrierens der Wasserleitung besteht (BGH WuM 72, 25). Dem Mieter ist es auch gestattet, zur Betreuung der Wohnung vorübergehend einen Verwandten oder Bekannten aufzunehmen. Einer besonderen Erlaubnis bedarf es hierzu nicht, da es sich nicht um einen Untermieter handelt (LG Mannheim WuM 73, 5).

Der Mieter hat auch dafür zu sorgen, dass seine anderen mietvertraglichen Pflichten (z. B. Treppenhausreinigung, Schneefegen) während seiner Abwesenheit erfüllt werden. Notfalls muss er für diese Zeit eine Putzkraft einstellen oder ein Reinigungsunternehmen beauftragen. Kommt der Mieter diesen vertraglichen Pflichten nicht nach, ist der Ver-

Änderung des Mietvertrages

mieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

Treten während der Abwesenheit des Mieters erhebliche Schäden, z. B. Rohrbruch, in der Wohnung auf, darf der Vermieter sich Zutritt zur Wohnung verschaffen \Rightarrow BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS.

Änderung des Mietvertrages \Rightarrow MODERNISIERUNG, \Rightarrow SCHRIFTFORM, \Rightarrow TEILKÜNDIGUNG

Ist ein \Rightarrow MIETVERTRAG abgeschlossen, können die vertraglichen Vereinbarungen später weder vom Mieter noch vom Vermieter **einseitig** gegen den Willen des anderen abgeändert werden. Nur im **gegenseitigen** Einvernehmen kann der Mietvertrag geändert werden. Mietverträge sind grundsätzlich formlos gültig. So kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeändert werden, selbst wenn er schriftlich abgeschlossen wurde (Achtung – das kann sich auf eine Befristung des Vertrages auswirken \Rightarrow SCHRIFTFORM). Eine Klausel im Mietvertrag, dass nachträgliche Änderungen und Ergänzungen nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich niedergelegt werden, ist unwirksam (LG München WuM 88, 145).

Ein Vertrag kann aber auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen geändert werden (AG Würzburg WuM 80, 2), also dadurch, dass Mieter und Vermieter längere Zeit wissentlich und übereinstimmend etwas anderes machen, als im Vertrag steht (Beispiel: Der Vermieter gestattet dem Mieter im Laufe der Zeit die Gartenbenutzung oder überlässt ihm einen weiteren Kellerraum). Auch eine Gesetzesänderung kann in den Mietvertrag eingreifen, z. B. müssen heutzutage Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, auch wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart wurde (BGH WuM 2006, 518; OLG Hamm RE WuM 86, 267; OLG Schleswig RE WuM 86, 330).

Wichtig: Es gibt auch Klauseln im Mietvertrag, die trotz der Unterschrift des Mieters unwirksam sind \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, \Rightarrow ABDINGBARKEIT.

Bei einem Haus- oder Wohnungsverkauf gilt der alte Mietvertrag automatisch weiter, der neue Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen neuen Vertrag \Rightarrow HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG, \Rightarrow MIETKAUTION.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Wer eine Wohnung sucht, muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter regelmäßig kaum die Zeit, das ganze »Kleingedruckte« im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will

schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert.

Deshalb passiert immer wieder Folgendes: Der Mieter unterschreibt ohne nähere Prüfung den Vertrag, und wenn es dann zum Streit kommt, ob der Mieter z. B. beim Auszug die Wohnung renovieren muss, dann zeigt der Vermieter auf den Vertrag: »Hier steht es, und Sie haben unterschrieben.« Kann der Mieter da überhaupt noch etwas machen? Jeder Mieter sollte in solchen Fällen zum Mieterverein gehen und prüfen lassen, ob das, was im Vertrag steht, trotz Unterschrift auch gültig ist.

Wichtig zu wissen: Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sogenannte »zwingende Recht«. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind automatisch unwirksam, aber der Vertrag bleibt im Übrigen gültig. Beispiel: Der gesetzliche Kündigungsschutz darf zu Lasten des Wohnraummietters nicht vertraglich eingeschränkt werden.

Viele gesetzliche Regelungen können aber durch Regelungen im Vertrag abgeändert werden. Auch im Mietrecht gibt es solche »abdingbaren Vorschriften«. Beispiel: Trotz der grundsätzlichen Instandsetzungspflicht des Vermieters für die Wohnung dürfen »Kleinreparaturen« und »Schönheitsreparaturen« im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Solche Änderungen dürfen aber nicht gegen tragende Rechtsgrundsätze oder gegen Treu und Glauben verstoßen, und sie müssen für einen durchschnittlichen Mieter verständlich sein. Der Mieter darf durch sie nicht »unangemessen benachteiligt« werden. Alle Vertragsklauseln können also auf Transparenz und Angemessenheit hin überprüft werden.

Zum Schutz des Verbrauchers, also auch zum Schutz des Mieters, gibt es allgemeine Vorschriften im BGB zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (früher: **AGB-Gesetz**). Danach werden Vertragsbestimmungen, die der Vermieter vorgibt, auf Wirksamkeit und Angemessenheit geprüft. Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, das gegen gesetzliche Verbote oder Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, ist es unwirksam. Der Vermieter kann sich nicht auf solche Regelungen im Mietvertrag berufen, selbst wenn der Mieter sie unterschrieben hat.

Der Vermieter kann sich sogar Schadensersatzpflichtig machen, wenn er wissentlich unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die Unwirksamkeit nicht direkt erkennt und daher unberechtigte Beträge zahlt oder auf Rechte verzichtet (**BGH NJW 84, 2816**).

Achtung: Eine unzulässige Klausel ist endgültig unwirksam, und an ihre Stelle tritt wieder die gesetzliche Regelung. Eine Umdeutung unwirksamer Klauseln mit dem Ziel, sie mit dem »gerade noch« zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten, ist nicht erlaubt, eine sogenannte »geltungserhaltende Reduktion« ist daher unzulässig (BGH WuM 87, 259).

Aber Achtung: Hat eine Vertragsklausel mehrere, voneinander trennbare eigenständige Regelungen, kann ein Teil unwirksam sein, und die restliche, eigenständige Verpflichtung kann aufrechterhalten bleiben.

Zu beachten ist allerdings: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zuviel renovieren muss (BGH ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561; LG Hamburg WuM 2000, 544).

Im Ergebnis führt dieser »Summierungseffekt« zur Unwirksamkeit aller Regelungen zu dem Thema, auch wenn eine Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre und die andere unwirksam (BGH WuM 2003, 436), selbst in den Fällen, in denen beide Klauseln einzeln betrachtet jeweils wirksam wären, in der Summe aber zu einer unbilligen Belastung führen (BGH WuM 2006, 306).

Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertragsteile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden (BGH WuM 93, 175; LG Konstanz WuM 2003, 479; LG Berlin WuM 98, 554; LG Kiel WuM 98, 215; AG München WuM 97, 367; a. A.: LG Köln WuM 99, 720).

Wichtig: Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschliessend nicht darauf berufen, diese Regelung sei ja unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertrags-

partner vor unangemessener Benachteiligung (BGH NJW 91, 353; OLG Koblenz WuM 99, 694).

Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?

Grundsätzlich für alle Wohnraummietverträge, wenn der Vermieter das Vertragsformular gestellt hat.

Bei Mietverträgen über Σ GESCHÄFTSRÄUME oder Gewerberäume gibt es geringfügige Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt. Im Folgenden wird die Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen dargestellt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl (mindestens 3 Fälle) von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages stellt (vgl. BGH WuM 95, 481). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt ist. Aushandeln bedeutet mehr als bloßes Verhandeln (AG Köln WuM 2009, 450). Es setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter über Inhalt und Tragweite der Klausel belehrt, also z. B. auf eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hinweist (BGH NJW 2005, 2543), und ihm die Möglichkeit einräumt, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. Allein ein Erläutern der Klausel reicht nicht aus (LG Düsseldorf WuM 2007, 87). Als Individualklausel gilt natürlich nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Tipp: Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, ist die Inhaltskontrolle aller Regelungen immer zugunsten des Mieters anzuwenden.

Die Verträge können per Computer, mit der Maschine oder mit der Hand geschrieben sein. Auch wenn der Vermieter die Klausel jeweils nur aus dem Gedächtnis in seine Mietverträge hineinschreibt, ist sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung (BGH NJW 88, 410; LG Berlin WuM 2000, 183). Hierzu reicht es, dass die Klausel zur Verwendung in mindestens 3 Fällen vorgesehen war. Die Beweislast hierfür trägt im Zweifel der Mieter (BGH WuM 2008, 395). Die Inhaltskontrolle gilt bei solchen Klauseln nur dann nicht, wenn der Vermieter beweisen kann, dass sie auf Wunsch des Mieters ausgehandelt und in den Vertrag aufgenommen worden sind.

Nach neuer Gesetzeslage greift die Inhaltskontrolle auch bei solchen Klauseln, die in einem Verbrauchervertrag nicht zur mehrfachen, sondern nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind, soweit der Verbraucher, also der Mieter, aufgrund der Vorformulierung auf den Inhalt

keinen Einfluss nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Ziff. 2 BGB). Hierfür hat allerdings der Mieter die Beweislast (BGH WuM 2008, 395).

Diese Regelung gilt praktisch für alle Wohnraummietverträge, nicht nur für die, die von gewerbsmäßig handelnden Vermietern, Wohnungsgesellschaften usw. abgeschlossen werden. Auch dann, wenn der Vermieter nur seine einzelnen Wohnungen zur privaten Vermögensverwaltung vermietet, ist er insoweit »Unternehmer« im Sinne des Gesetzes (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 187; WuM 2003, 621). Diese Erleichterung gilt nicht, wenn ein Gewerberaum-Mietvertrag zwischen zwei Unternehmern abgeschlossen wird.

Zur Abgrenzung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von individuell ausgehandelten Vertragsteilen ist entscheidend, ob der Verbraucher auf diese Regelung inhaltlich tatsächlich Einfluss nehmen konnte, nur dann ist sie nicht kontrollfähig. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Abgrenzungsfälle entschieden: Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von 2 alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (BGH WuM 86, 53; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (BGH NJW 87, 2011). Die Transparenz- und Inhaltskontrolle ist nur dann nicht anzuwenden, wenn und soweit der Vertragsinhalt individuell ausgehandelt wird. Der Vermieter kann beispielsweise die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: »Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.« Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301).

Manche Vermieter lassen sich einen Zettel unterschreiben: »Ich bestätige ausdrücklich, dass ich vor Abschluss ausreichende Zeit gehabt habe, den heute mit (es folgt der Name des Vermieters) abgeschlossenen Mietvertrag durchzulesen, die einzelnen Bestimmungen zu prüfen und zur Kenntnis zu nehmen. Ich erkläre mich vorbehaltlos mit allen Bestimmungen des Vertrages einverstanden.« Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung, eine Kontrolle findet dennoch statt (OLG Hamm RE WuM 81, 77; BGH JZ 87, 725; OLG Stuttgart WuM 87, 250). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat (BGH NJW 88, 410).

Wer muss was beweisen?

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der

Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters, auch wenn er selbst den Vertrag nicht formuliert, sondern von einem Dritten übernommen hat. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede (BGH NJW 2000, 1110; NJW 72, 46). Was diese Änderungen betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (LG Frankfurt WuM 79, 151). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen. Jetzt muss der Vermieter beweisen, dass der Inhalt im Einzelnen ausgehandelt wurde. Der Vermieter darf also z. B. nicht eine gesetzlich unzulässige Klausel durch handschriftliche Einfügung als Individualvereinbarung »tarnen«. Er muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist (BGH WuM 2003, 561; LG Köln WuM 94, 19).

Bei nur zur einmaligen Verwendung vorgesehenen vorformulierten Klauseln muss der Mieter beweisen, dass er wegen der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte.

Grundsätzlich gilt:

Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss der anderen Partei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Wenn der Mieter also erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), kann sich der Vermieter auf alle diese Vertragsklauseln gar nicht berufen.

Beispiel: Der Vertrag ist vollkommen unübersichtlich und hat mit verschiedenen Anlagen 50 Seiten (AG Köln WuM 2009, 450).

Mieter und Vermieter haben in solchen Fällen wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen, für den nur die Konditionen gelten, über die sich beide Parteien vorher einig waren, die vorher also z. B. mündlich angesprochen worden sind, wie z. B. Miethöhe, Nebenkostenvorauszahlungen etc.

Wichtig: Auch mündliche Verträge sind wirksam.

Der Vermieter muss bei Vertragsschluss auf eine erkennbare körperliche Behinderung des Mieters beim Lesen, also z. B. auf eine Sehbehinderung, Rücksicht nehmen.

Aber auch wenn der Mieter vor der Unterschrift die Möglichkeit hatte, das Vertragsformular durchzusehen, gilt zu seinem Schutz:

Überraschende Klauseln mit einem Überrumpelungseffekt sind unwirksam, § 305 c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle, z. B. Nebenkosten in der Hausordnung (BGH WuM 2010, Heft 10). Auch Klauseln, die die Beweislast zum Nachteil des Mieters verändern, sind unwirksam. Dies gilt auch für formularmäßige Bestätigungen, z. B. für Besichtigungsklauseln. »Der Mieter hat die Räume besichtigt und erklärt hiermit, dass sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befinden.«: unwirksam nach § 309 Nr. 12 BGB (LG Berlin GE 83, 1113). Klauseln, durch die der Mieter über seine Rechte getäuscht wird, sind unwirksam (LG Stuttgart WuM 87, 252; AG Lörrach WuM 98, 216). Beispiel: Der Vermieter lässt sich im Vertrag bestimmte Tatsachen bestätigen, z. B. dass die Wohnung bei Übernahme in Ordnung gewesen sei, und hält den Mieter so davon ab, seinen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln durchzusetzen (BGH WuM 86, 304). Wenn der Mieter deshalb einen Schaden erleidet, hat er unter Umständen einen Ersatzanspruch (siehe oben).

Unwirksam ist auch eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).

Wichtig ist das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen. Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z. B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305 c BGB zu Lasten des Vermieters (LG Lübeck WuM 80, 256). Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

Immer gilt:

Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, geht nach § 305 b BGB eine einzelne individuelle Vereinbarung der dazu aufgestellten Formulklausel vor. Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formulklausel »mündliche Vereinbarungen mit dem Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305 b BGB unwirksam (BGH NJW 85, 320).

Auch die Klausel »Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind«

ist ungültig (OLG München WuM 89, 128). Nachträgliche Vertragsänderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden \Rightarrow ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGES. Zum Beispiel kann dadurch, dass der Vermieter eine Tierhaltung wissentlich duldet, ein Vorbehalt im Mietvertrag gegenstandslos werden (LG Aachen WuM 88, 348) \Rightarrow TIERHALTUNG.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das Gesetz zur Umsetzung europäischer Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung ist am 18. August 2006 in Kraft getreten und soll den Schutz vor Diskriminierungen im Sinne des Art. 3 GG verbessern. Dieser verbietet eine Ungleichbehandlung aufgrund des Geschlechts, der Abstammung, der Rasse, der Sprache, der Heimat und Herkunft, des Glaubens, der religiösen oder politischen Anschauung sowie einer Behinderung. Für die Umsetzung der EG-Richtlinien ist dies allerdings nicht ausreichend, denn das Grundgesetz schützt den Bürger in erster Linie gegen hoheitliche Maßnahmen des Staates. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll dagegen unmittelbar die Rechtsbeziehungen zwischen den Bürgerinnen und Bürgern regeln, insbesondere im Vertrags- und Arbeitsrecht. Die einzelnen Diskriminierungsgründe sind Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexuelle Identität.

Von wohnungswirtschaftlicher Bedeutung ist § 2 Ziff. 8 AGG, wonach bestimmte Benachteiligungen im Dienstleistungsbereich unzulässig sind. Mit Dienstleistungen sind nicht nur Werk- und Dienstverträge gemeint, sondern auch Mietverträge. Entscheidend ist, dass der angebotene Wohnraum »der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen« muss. Praktisch geschieht das mit Anzeigen in Tageszeitungen, Schaufensterauslagen, Veröffentlichungen im Internet oder auf vergleichbare Weise.

Ein unzulässiges Rechtsgeschäft über eine Mietwohnung liegt u. a. vor, wenn bei der Begründung, Durchführung und Beendigung des Vertrages eine Benachteiligung aus den Gründen Rasse, ethnische Herkunft, Religion, Behinderung, Alter oder sexuelle Identität erfolgt. Das betrifft Vermieter mit mehr als 50 Wohnungen. Vermieter, die kleinere Wohnungsbestände haben, sind in der Regel ausgenommen. Nicht unter die Vorschriften fallen auch Wohnungen, die aufgrund besonderer Nähe – und Vertrauensverhältnisse oder im privaten Kreis vermietet werden. In jedem Fall sind aber auch dort die Diskriminierungsgründe Rasse und ethnische Herkunft zu beachten. So darf ein Afrikaner nicht wegen seiner Hautfarbe als Mietinteressent abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81).

Das AGG sieht auch Ausnahmeregelungen vor. So darf die Wohnungswirtschaft bei der Vermietung das Ziel einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie das Bestreben nach ausgeglichenen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnissen verfolgen. Rechtfertigungsgründe können vorliegen, wenn die unterschiedliche Behandlung

1. der Vermeidung von Gefahren, der Verhütung von Schäden oder anderen Zwecken vergleichbarer Art dient,
2. dem Bedürfnis nach Schutz der Intimsphäre oder der persönlichen Sicherheit Rechnung trägt,
3. besondere Vorteile gewährt und ein Interesse an der Durchsetzung der Gleichbehandlung fehlt,
4. an die Religion eines Menschen anknüpft und die Ungleichbehandlung unter Beachtung des jeweiligen Selbstverständnisses gerechtfertigt ist.

Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen ein Benachteiligungsverbot u. a. die Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadensersatz verlangen. Die Ansprüche müssen innerhalb einer Frist von 2 Monaten geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist kann der Anspruch nur geltend gemacht werden, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war. Diese Regelung soll der Rechtssicherheit dienen und unnötigen bürokratischen Aufwand bei den Anbietern vermeiden helfen.

§ 23 lässt so genannte Antidiskriminierungsverbände zu. Dies sind Personenzusammenschlüsse, die nicht gewerbsmäßig und nicht nur vorübergehend entsprechend ihrer Satzung die besonderen Interessen von benachteiligten Personen oder Personengruppen wahrnehmen.

Altenheim

Für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen, gilt das Heimgesetz. Dieses regelt u. a. Einzelheiten zum Abschluss des Heimvertrages, zur Kündigung und zur Erhöhung des vereinbarten Entgelts. Bei einer solchen Heimunterbringung ist das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anzuwenden. Wichtig: Die speziellen Regelungen des Heimgesetzes finden nicht nur in den klassischen Altenheimen Anwendung. Auch in den Fällen, in denen getrennte Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern über die Wohnung oder das Appartement einerseits und die

Betreuungs- und Pflegeleistung andererseits abgeschlossen worden sind, kann das Heimrecht Anwendung finden, wenn die beiden Verträge rechtlich zwingend voneinander abhängig sind oder wenn eine tatsächliche Einheit zwischen Wohnen und Betreuung vorliegt (VG Düsseldorf und OVG Münster WuM 99, 412; OVG Frankfurt/O. NZM 2000, 396; VG Bayreuth GewArch 2000, 425). In solchen Fällen kann es Abgrenzungsschwierigkeiten zum »Betreuten Wohnen« oder zum »Service-Wohnen« geben. Die seit dem 1. 1. 2002 geltende Neufassung des § 1 HeimG soll hier mehr Klarheit schaffen: bietet der Vermieter lediglich einen allgemeinen Grundservice, einen Notruf und die Vermittlung weiterer Dienste an und ist das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung, ist das Heimrecht nicht anwendbar. Die Bagatellgrenze wird überschritten, wenn der Grundservice mehr als 20% der Wohnkosten beträgt. Diese Regel gilt auch für bereits abgeschlossene Verträge. Zusätzlich stellen die Gerichte für die Abgrenzung darauf ab, ob sich aus dem Vertragsinhalt für den Bewohner eine Versorgungsgarantie auch im Falle sich verschlechternden Gesundheitszustandes ergibt (BGH WuM 2005, 399; OLG Dresden FamRZ 2007, 499). Ist dies nach der Gesamtbeurteilung aller vertraglichen Leistungen der Fall, so liegt eine heimmäßige Unterbringung vor, und das Heimgesetz ist anzuwenden.

Falls ein Altenheim oder Altenwohnheim in eine Anlage für \Rightarrow BETREUTES WOHNEN umgewandelt werden soll, muss dies der Heimaufsichtsbehörde angezeigt werden. Die bisherigen Heimverträge mit den Bewohnern können nur in Sonderfällen unter den Voraussetzungen des Heimgesetzes einseitig gekündigt werden. In der Regel sind nur eine einvernehmliche Aufhebung und Umwandlung in einen Mietvertrag mit getrenntem Betreuungsvertrag möglich.

Der Heimvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen; er kann seit dem 1. 1. 2002 vom Bewohner spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für denselben Monat schriftlich gekündigt werden. In Härtefällen kann der Bewohner auch ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

Der Heimträger kann den Heimvertrag nur aus wichtigem Grund kündigen; ein solcher wichtiger Grund kann vorliegen,

1. wenn der Betrieb des Heimes eingestellt wird (Umzugskosten trägt das Heim),
2. wenn eine sachgerechte Betreuung aufgrund des Gesundheitszustandes des Bewohners im Heim nicht mehr möglich ist,

3. wenn aufgrund schuldhafter Pflichtverletzungen des Bewohners dem Heimträger die weitere Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar ist,
4. wenn der Heimbewohner mit dem Entgelt in Höhe von 2 Monatsbeträgen in Verzug ist.

Bei den ersten beiden Kündigungsgründen muss der Heimträger dem Bewohner eine angemessene anderweitige Unterbringung zu zumutbaren Bedingungen nachweisen; ein Verstoß macht die Kündigung aber nicht unwirksam (BGH WuM 2004, 723). Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges gibt es wie im Wohnraummietrecht einen Ausweg: Wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage der gesamte Zahlungsrückstand ausgeglichen wird bzw. das Sozialamt sich dazu verpflichtet, wird die Kündigung unwirksam.

Stirbt der Bewohner, dann endet der Heimvertrag sofort. Im Vertrag kann vereinbart werden, dass eine Zahlungsverpflichtung für die Erben maximal bis zu zwei Wochen besteht. Das von den Erben in diesem Fall noch zu zahlende Entgelt ist um die vom Heimträger ersparten Aufwendungen zu kürzen; ein pauschaler Abzug von 30% reicht dafür nicht (AG Bad Homburg NJW-RR 96, 890).

Auch für die Vergütung gibt es im Heimgesetz spezielle Regelungen. Der Heimträger ist verpflichtet, die Leistungen nach Unterkunft, Verpflegung und Betreuung im Einzelnen, d. h. getrennt voneinander, zu beschreiben. Früher war es allerdings nicht üblich, die Kosten für die einzelnen Leistungsbereiche konkret aufzuschlüsseln, sondern in der Praxis wurde ein einheitlicher Preis genannt und vereinbart. Dies ist mit Einführung der Pflegeversicherung nicht mehr zulässig. Nun sind die Heimträger verpflichtet, in den Heimverträgen mit Versicherten der sozialen Pflegeversicherung die Entgelte für die einzelnen Leistungen getrennt auszuweisen.

Die Heimträger müssen mit den Pflegekassen sogenannte Versorgungsvereinbarungen und Vergütungsregelungen treffen, in denen das Leistungsangebot und die Berechnung der Heimkosten festgelegt werden. Diese betreffen nicht nur die Bereiche, in denen die Pflegekassen Leistungen erbringen, sondern auch Unterkunft, Verpflegung und Zusatzleistungen. Wichtig: Diese Vergütungsregelungen gelten auch für diejenigen Bewohner, die keine Leistungen nach der sozialen Pflegeversicherung erhalten, die die sogenannte Pflegestufe 0 haben, und die sogenannten Selbstzahler.

Grundsätzlich ist eine spätere Erhöhung eines einmal vereinbarten Preises zulässig, etwa wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage geändert hat. Der höhere Preis muss angemessen sein, das ist nach § 6 HeimG objektiv zu beurteilen. Der Heimträger hat keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum. Der Bewohner muss zustimmen. Nur allein die Zahlung des höheren Preises reicht als Zustimmung nicht aus (OLG München NJW-RR 97, 1075). Im Heimvertrag kann aber von vornherein vereinbart werden, dass der Träger berechtigt ist, die Preise durch einseitige Erklärung angemessen zu erhöhen. Auch solche Erhöhungen müssen im Einzelnen begründet werden (BGH NJW 95, 2923). Eine pauschale Bezugnahme auf geänderte Preise, die von Sozialhilfeträgern übernommen werden, reicht nach Auffassung des BGH aus (BGH NJW 95, 2923; 95, 1222; OLG Karlsruhe NJW 95, 467). Ein pauschaler Hinweis auf gestiegene Lebenshaltungskosten oder die Steigerung des Lebenshaltungskostenindex reicht nicht (LG Hamburg NJW 95, 468). Erbringt der Träger die vertraglichen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des Heimentgeltes verlangen; Versicherten der Pflegeversicherung steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils zu.

Die Erhöhung ist spätestens 4 Wochen vor dem Zeitpunkt, an dem sie wirksam werden soll, schriftlich geltend zu machen. Sie muss außerdem so begründet werden, dass der Bewohner sie im Hinblick auf die Veränderung der bisherigen Berechnungsgrundlage und die Angemessenheit des neuen Betrages überprüfen kann (BGH ZMR 95, 475; OLG Düsseldorf WuM 2002, 318). Werden die Leistungen für den Bewohner wegen erhöhten oder verringerten Betreuungsbedarfs angepasst, kann der Träger auch das Entgelt durch einseitige Erklärung in angemessenem Umfang senken oder erhöhen, die Vier-Wochen-Frist gilt in diesem Falle nicht (BGH NJW 2008, 1818). Eine Kündigung des Heimvertrags zum Zweck der Preiserhöhung ist nicht möglich.

Für die Einrichtung und den Betrieb von Heimen gelten besondere Vorschriften. In der Heimmindestbauverordnung werden technische Anforderungen festgelegt, etwa die Ausstattung mit Aufzügen, barrierefreie Flure, Ausstattung mit einer Rufanlage, Ausstattung mit Funktions- und Zubehörräumen sowie Gemeinschaftsräume. In der Heimitwirkungsverordnung ist geregelt, dass Heimbewohner mit Unterstützung des Trägers einen Heimbeirat wählen dürfen, der bestimmte Mitwirkungs- und Mitspracherechte hat. Er wirkt zum Beispiel mit bei der Aufstellung und Änderung der Heimordnung, Änderung der Heimkostensätze, Qualitätssicherung der Betreuung, Planung und Durchführung von Veran-

Anfechtung eines Mietvertrages

staltungen, bei umfassenden baulichen Veränderungen des Heims, und er hat Mitspracherechte bei der Erweiterung, Einschränkung oder Einstellung des Heimbetriebes. Er darf fachkundige Personen zu seiner Unterstützung hinzuziehen. Neuerdings dürfen in den Heimbeirat auch Angehörige von Bewohnern gewählt werden. Mit Fragen kann sich der Heimbeirat z. B. an die »BIVA – Bundesinteressenvertretung der Altenheimbewohner e. V.«, Vorgebirgsstraße 1, 53913 Heimerzheim, wenden; im Internet zu finden unter www.biva.de.

Bei einem gesundheitsbedingten Umzug in ein Altenheim gibt es für den Mieter kein gesetzliches Sonderkündigungsrecht. Es kann aber treuwidrig sein, ihn an einer langen Kündigungsfrist oder an einem Zeitmietvertrag festzuhalten (AG Calw WuM 99, 463). Σ NACHMIETER

Hinsichtlich des nachbarlichen Zusammenlebens mit Pflegebedürftigen hat das OLG Karlsruhe (WuM 2007, 279) festgestellt, dass hier ein erhöhtes Maß an Toleranz zu fordern ist. Bei Störungen ist die Grenze der Duldungspflicht des Nachbarn erst dann erreicht, wenn ihm eine Belästigung billigerweise nicht mehr zuzumuten ist.

Anfechtung eines Mietvertrages

Im Regelfall wird ein Mietverhältnis durch die Kündigung des Mieters oder des Vermieters beendet. Möglich ist aber auch eine Anfechtung der auf den Abschluss des Mietvertrages gerichteten Willenserklärung, z. B. wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Mieträume schon überlassen worden sind oder nicht (BGH GuT 2008, 330).

Der Unterschied zwischen Anfechtung und Kündigung zeigt sich im Beendigungszeitpunkt. Im Falle einer ordentlichen Kündigung endet das Mietverhältnis mit Ablauf der Kündigungsfrist, bei einer fristlosen Kündigung mit Zugang des Kündigungsschreibens. Eine Anfechtung hingegen hat Rückwirkung, das Mietverhältnis hat von Anfang an nicht bestanden.

Wirtschaftlich bedeutsam wird dies beispielsweise, wenn aufgrund des Vertragsabschlusses eine Maklerprovision gezahlt wurde. Eine Kündigung des Vertrages lässt den Provisionsanspruch regelmäßig unberührt; eine Anfechtung wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung lässt den Anspruch entfallen (BGH NZM 2005, 711; NZM 2001, 247).

Aus Vermietersicht kommt eine Anfechtung vor allem in Betracht, wenn der Mieter falsche Angaben vor oder bei Abschluss des Mietvertrages gemacht hat. Das Recht zur Anfechtung hängt dann in erster Linie davon

ab, ob der Mieter auf eine zulässige oder eine unzulässige Frage unwahr geantwortet hat $\Sigma \Rightarrow$ SELBSTAUSKUNFT.

Der Mieter kann z. B. anfechten, wenn er sich über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung geirrt hat. Beispiel: Er mietet eine als kinderfreundlich angepriesene Wohnung, und schon kurze Zeit später kommen Beschwerden über normalen Kinderlärm (LG Essen WuM 2005, 47). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter erhebliche Mängel verschwiegen hat oder über die Eigentumsverhältnisse falsch informiert (OLG Köln NJW-RR 98, 882).

Anpassungsklausel $\Sigma \Rightarrow$ GLEITKLAUSEL, $\Sigma \Rightarrow$ INDEXMIETE, $\Sigma \Rightarrow$ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL, $\Sigma \Rightarrow$ STAFFELMIETE, $\Sigma \Rightarrow$ WERTSICHERUNGSKLAUSEL

Antenne $\Sigma \Rightarrow$ CB-FUNK, $\Sigma \Rightarrow$ FERNSEHEMPFANG, $\Sigma \Rightarrow$ KABELFERNSEHEN, $\Sigma \Rightarrow$ MOBILFUNK, $\Sigma \Rightarrow$ PARABOLANTENNE

Jeder Mieter hat das Recht, in seiner Wohnung so weit wie möglich störungsfrei Rundfunk und Fernsehen zu empfangen. Seit jeher ist der Grundsatz anerkannt, dass der Mieter eine eigene Außenantenne anbringen darf, solange es keine Gemeinschaftsantenne und keinen Kabelanschluss gibt (BayObLG RE WuM 81, 80; AG Hamburg ZMR 62, 26). Das gilt selbst dann, wenn etwas anderes im Mietvertrag steht (LG Hamburg ZMR 65, 188).

Die Richter sprechen den Mietern dieses Recht als »vertragsgemäßen Gebrauch« schon seit langem für die herkömmlichen Stabantennen zum analogen Rundfunk- und Fernsehempfang zu. Zusatzantennen für direkten Satellitenempfang ($\Sigma \Rightarrow$ PARABOLANTENNE) darf der Mieter zwar nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters montieren; die Zustimmung darf dieser aber nur aus triftigen, sachbezogenen Gründen versagen (BVerfG WuM 91, 574; WuM 94, 251). Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass für den Empfang von zusätzlichen Fernsehprogrammen das Grundrecht auf Informationsfreiheit einerseits und alternative Angebote wie beispielsweise der Empfang über Kabelfernsehen andererseits berücksichtigt werden müssen.

Mit den herkömmlichen Dachantennen konnten früher nur Programme empfangen werden, die in analoger Technik ausgestrahlt werden. Diese Sendetechnik wird nach und nach abgeschaltet und durch den neuen digitalen terrestrischen Empfang DVB-T ersetzt $\Sigma \Rightarrow$ FERNSEHEMPFANG. Zum Empfang der digitalen Programme ist eine Set-Top-Box erforderlich, die mit einer kleinen Zimmerantenne funktioniert.

Die jetzige Rechtslage für die Montage einer Außenantenne durch den Mieter wird dann möglicherweise nur noch in ländlichen Gebieten und in Abschattungsgebieten von DVB-T wichtig bleiben. Bisher gilt: Der Vermieter kann als Hauseigentümer bestimmen, wo die Antenne angebracht wird. Deshalb muss der Mieter ihn rechtzeitig informieren und ihm Gelegenheit geben, seine Wünsche zu äußern (AG Düsseldorf ZMR 60, 295). Der Mieter muss aber nur einen Platz akzeptieren, an dem ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist.

Der Vermieter muss zustimmen, notfalls kann ihn der Mieter bei Gericht verklagen. Allerdings muss der Mieter auf Folgendes achten: Das Gebäude darf nicht verschandelt, die Arbeit der Schornsteinfeger nicht erschwert und das Dach darf nicht beschädigt werden (LG Essen ZMR 64, 312). Wichtig: Für eine Σ PARABOLANTENNE gelten zusätzliche Besonderheiten.

Der Vermieter darf eine vom Mieter gesetzte Antenne in keinem Fall eigenmächtig entfernen (LG Duisburg WuM 71, 86), er muss im Streitfall auf Beseitigung klagen.

Bei der erstmaligen Installation einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter u. U. eine Mieterhöhung wegen einer Σ MODERNISIERUNG verlangen. Das gilt aber nicht für den Ersatz einer alten durch eine neue Gemeinschaftsantenne, der Vermieter muss nämlich die bestehende Gemeinschaftsantenne in einwandfreiem Zustand erhalten.

Als Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne können die Kosten für Betriebsstrom, eine regelmäßige Überprüfung und Einstellung durch den Fachmann oder das Entgelt für eine gemietete, nicht dem Vermieter gehörende Antennenanlage auf die Mieter umgelegt werden, wenn es so im Mietvertrag vereinbart ist. Bei Streitigkeiten über die Kosten darf der Vermieter nicht einfach die Wohnung eines Mieters eigenmächtig stilllegen, der geforderte Antennenkosten nicht gezahlt hat (AG Bergen WuM 94, 524).

Generelle Verbote von Dachantennen durch Gemeindegesetzungen sind verfassungswidrig und damit nichtig wegen Verstoßes gegen die Informationsfreiheit aus Artikel 5 GG (BayVerfGH WuM 86, 106). Die oben genannten Regeln für herkömmliche Antennenanlagen gelten nicht automatisch auch für die neuen Σ PARABOLANTENNEN zum Direktempfang von Satellitenfernsehen und auch nicht für Σ CB-FUNK.

Zieht der Mieter aus, kann er seine eigene Dachantenne mitnehmen. Der Vermieter kann das nur verhindern, wenn er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt Σ MIETERMODERNISIERUNG.

Wegen gesundheitlicher Bedenken aufgrund des Betriebs von Mobilfunkantennen \Rightarrow MOBILFUNK.

Anzeigepflicht des Mieters

Der Mieter muss dem Vermieter Mängel unverzüglich mitteilen; wenn er schuldhaft eine rechtzeitige Anzeige unterlässt, kann er sich schadensersatzpflichtig machen und eigene Rechte verlieren \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, \Rightarrow MIETMINDERUNG, \Rightarrow OBHUTSPFLICHT.

Anzeigepflicht des Vermieters \Rightarrow MITTEILUNGSPFLICHT

Aufrechnung

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters mit einer Forderung wegen eines Fehlers der Mietwohnung aufrechnen oder ein \Rightarrow ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT ausüben. D. h., er kann z. B. einen ihm zustehenden Schadensersatzanspruch mit der nächsten Mietforderung des Vermieters verrechnen.

In vielen Formularmietverträgen (\Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN) finden sich aber Klauseln mit so genannten Aufrechnungsverboten, die dem Mieter dieses Recht absprechen oder von weiteren Bedingungen abhängig machen wollen.

Generelles Aufrechnungsverbot

Ein generelles Aufrechnungsverbot ohne irgendwelche Einschränkungen ist unwirksam (BGH NJW 85, 319; NJW 84, 2404). Grund: Nach § 309 Nr. 3 BGB kann das Recht des Mieters, mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen, nicht beschränkt werden.

Eingeschränktes Aufrechnungsverbot

Mietvertragsklauseln, nach denen der Mieter nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen darf, während für alle übrigen Mieterforderungen aber ein Aufrechnungsverbot gilt, sind grundsätzlich zulässig. Letztendlich kommt es jedoch auf die Art der Ansprüche an.

Macht der Mieter z. B. Ansprüche geltend, weil er eine zu hohe Kautionszahlung hat, darf er seine Forderung nicht entgegen einer vertraglichen Vereinbarung aufrechnen.

Anders ist es, wenn dem Mieter Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche aufgrund von Mängeln zustehen oder er ein Rückforderungs-

recht wegen zu viel gezahlter Miete hat. In diesen Fällen kann der Mieter gegen die Mietforderung des Vermieters immer aufrechnen, egal was im Mietvertrag steht, wenn er dem Vermieter seine Aufrechnungsabsicht mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform \Rightarrow SCHRIFTFORM angezeigt hat. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aufrechnen will, weil ihm im Anschluss an Modernisierungsarbeiten Aufwendungen entstanden sind (AG Pinneberg WuM 90, 73). Ob das Aufrechnungsrecht des Mieters formularmäßig von einer vorherigen schriftlichen Ankündigung abhängig gemacht werden kann, ist umstritten. Einzelheiten \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Aufrechnung durch den Vermieter

Inwieweit das Recht des Vermieters zur Aufrechnung eingeschränkt ist, hängt von den zugrunde liegenden Ansprüchen ab. Gegen einen Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Heizkostenguthabens kann der Vermieter auch dann nicht aufrechnen, wenn er die Nachzahlung von kalten Betriebskosten fordert (LG Berlin GE 95, 1085; GE 94, 999); denn er verwaltet die Vorschüsse des Mieters nur treuhänderisch.

Aufwendungsbeihilfe \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Aufwendungsersatz \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG

Aufzug \Rightarrow FAHRSTUHL

Auszug des Mieters \Rightarrow NACHMIETER, \Rightarrow RÜCKGABE DER GEMIETETEN WOHNUNG, \Rightarrow UMZUG, \Rightarrow VERTRAGSSTRAFE

Der Mietvertrag berechtigt den Mieter bis zur vertraglich festgelegten Mietzeit bzw. bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Benutzung der Mietwohnung. Bis zur Beendigung der Mietzeit ist er zur Mietzahlung verpflichtet, unabhängig davon, ob er seine Wohnung bewohnt. Wenn der Vermieter damit einverstanden ist, dass der Mieter die Wohnung unmittelbar an den Nachmieter übergibt, endet sein Mietverhältnis mit der Übergabe (LG Berlin WuM 88, 271).

Vorzeitiger Auszug

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietzeit oder der Kündigungsfrist aus, entfällt für ihn nicht die Pflicht, Miete zu zahlen. Der Vermieter darf die Wohnung grundsätzlich leer stehen lassen und bis zum Ende der Mietzeit auf Zahlung der Miete bestehen (OLG Hamm RE WuM 95, 577). Eine Ausnahme soll nach Auffassung einiger Gerichte möglich sein,

wenn es sich beim Vermieter um ein großes Wohnungsunternehmen handelt, das Wartelisten führt und deshalb jederzeit anderweitig vermieten kann (LG Berlin WuM 95, 106; AG Gießen WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267).

Weitere Ausnahme: Unter bestimmten Voraussetzungen wird der Mieter von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vor Ablauf der Mietzeit befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren Σ NACHMIETER besorgt.

Bietet der Vermieter dem Mieter anlässlich einer Kündigung an, er könne vorzeitig aus der Wohnung ausziehen, braucht der Mieter nicht mehr weiterzuzahlen, wenn er dieses Angebot annimmt (LG Lüneburg WuM 89, 8). Das kann auch gelten, wenn der Vermieter wegen besonders dringenden Eigenbedarfs gekündigt hat und der Mieter mit Rücksicht darauf vor Ablauf seiner Kündigungsfrist auszieht (AG Dortmund WuM 88, 300).

Wenn vor Ablauf der Kündigungsfrist ein neuer Mieter die Wohnung bezieht, braucht der alte Mieter ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr zu zahlen (AG Neuruppin WuM 2009, 227; AG Lörrach WuM 99, 303). Kann der Vermieter jedoch nur einen geringeren Mietpreis erzielen, muss der Mieter ihm die Differenz ersetzen, wenn der Vermieter ihn vorher von der geplanten Vermietung informiert hat, es sei denn, der Mieter hatte Grund zu der Annahme, das Mietverhältnis sei beendet, oder der Vermieter hat ohne Grund unter Preis weitervermietet (BGH WuM 93, 346; OLG Hamm RE WuM 86, 201). Ein nachvollziehbarer Grund, von der Beendigung des Mietverhältnisses auszugehen, liegt z. B. dann vor, wenn der Mieter wegen der kategorischen Weigerung des Vermieters, die Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, kündigt, ohne den Untermieter zu benennen (KG Berlin RE WuM 96, 696).

Auch wenn der Vermieter die Wohnung selbst benutzt, braucht der Mieter keine Miete mehr zu bezahlen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten in der Wohnung vornimmt (LG Hildesheim ZMR 2003, 266; LG Köln WuM 87, 84; LG Saarbrücken WuM 79, 140; a. A. LG Mannheim WuM 2009, 398), es sei denn, die Arbeiten dienen dazu, eine vorzeitige Weitervermietung zu ermöglichen (OLG Koblenz WuM 95, 154). Allerdings trägt der Mieter die Beweislast für eine anderweitige Nutzung der Wohnung durch den Vermieter (OLG Oldenburg RE WuM 81, 177).

Auto ⇒ GARAGEN/STELLPLÄTZE

Wer ein Wohngebäude errichtet, muss aufgrund baurechtlicher Vorschriften in der Regel auch eine bestimmte Anzahl von Pkw-Stellplätzen schaffen. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass der Mieter mit Anmietung der Wohnung verlangen kann, dass ihm der Vermieter einen Stellplatz zur Verfügung stellt, wenn dies nicht vertraglich vereinbart ist. Auch im Hofe des Hauses darf der Mieter seinen Personenwagen nur dann abstellen, wenn ihm dies der Vermieter erlaubt hat (LG Wuppertal WuM 96, 267).

Ist der Hof des Hauses nur über ein Nachbargrundstück erreichbar, kann vom Vermieter nicht verlangt werden, dass dieser sich beim Nachbarn um eine Zufahrt bemüht, solange in benachbarten Straßen Personenkraftwagen abgestellt werden können (BGH ZMR 80, 115).

Auch wenn der Mieter seinen Pkw auf der Straße, auf dem Bürgersteig oder im Hof abstellen darf, dürfen hierdurch die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden (AG Wiesbaden WuM 98, 605). Wer z. B. dadurch stört, dass er den Motor unnötig laufen lässt oder Fahrzeugtüren übermäßig laut schließt, muss nicht nur mit einem Bußgeld wegen Verstoßes gegen die Straßenverkehrsordnung rechnen (§§ 30, 49 StVO); der Vermieter kann ihm unter Umständen auch das Parken auf dem Grundstück versagen.

Einem Nichtmieter gegenüber, der seinen Wagen vor dem Hause abstellt und z. B. durch unnötig laute Motorgeräusche zu früher Morgenstunde die Mieter belästigt, können die betroffenen Mieter oder der Vermieter auf Unterlassung klagen.

Autowaschen

Der Mieter darf seinen Wagen nicht mit Leitungswasser aus dem Hause waschen, da das Leitungswasser in der Regel nur für den normalen Familiengebrauch bestimmt ist und der Wasserverbrauch eines Hauses auf alle Mieter nach einem bestimmten, vertraglich festgelegten Verfahren umgelegt wird ⇒ BETRIEBSKOSTEN. Durch das Autowaschen wird aber Wasser in einem über den normalen Haushaltsgebrauch hinausgehenden Umfang verbraucht. Es geht nicht an, dass die anderen Mitbewohner diesen Mehrverbrauch an Wasser mitbezahlen (a. A. AG Dortmund WuM 86, 262). Im Übrigen ist es in vielen Landesteilen generell verboten, Autos selbst auf der Straße zu waschen.

B

Bad

Ob eine Wohnung mit Bad ausgestattet ist, erlangt bei der Berechnung der Miete Bedeutung. Erforderlich ist ein separater Raum, der mit Waschbecken sowie Badewanne oder Dusche ausgestattet ist und eine Möglichkeit zur Warmwasserbereitung bietet (AG Weimar WuM 96, 27); ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

Hat der Mieter die Kosten für die Einrichtung des Bades ganz oder überwiegend getragen, so hat das Bad bei der Einstufung der Wohnung nach Ausstattungsmerkmalen unberücksichtigt zu bleiben (BGH WuM 2010, 569; BayObLG RE WuM 81, 208); es sei denn, dass etwas anderes vereinbart wurde oder der Vermieter die vom Mieter verausgabten Kosten erstattet hat.

Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Vermieter ihm das mitvermietete Badezimmer abgeschlossen hat (AG Darmstadt WuM 78, 29). Vor allem aber kann er bei Gericht eine einstweilige Verfügung beantragen, dass ihm der Vermieter die Badezimmertür wieder öffnet.

Der nachträgliche Einbau von Bädern wird als eine Wertverbesserung angesehen, die der Mieter zu dulden hat, sofern sie ihm zumutbar ist. Wegen der Kosten der Wertverbesserung und der Frage einer höheren Miete Σ MIETERHÖHUNGEN, Σ MODERNISIERUNG, Σ MIETERMODERNISIERUNG.

Badewanne

Ist eine Badewanne im Sitzbereich stumpf und rau geworden, muss der Vermieter diesen Mangel beseitigen. Es ist allerdings ihm überlassen, ob er dazu die Wanne erneuert oder neu beschichtet (AG Hannover WuM 2009, 585). Ersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter bestehen nur, wenn dieser die Schäden z. B. durch unsachgemäße Behandlung verursacht hat. Der Vermieter muss sich dann aber einen Abzug »neu für alt« gefallen lassen (AG Herborn WuM 2006, 643).

Bagatellschäden

Die laufende Σ INSTANDHALTUNG der Wohnung obliegt nach dem Gesetz grundsätzlich dem Vermieter. Die Instandhaltungs- und Instand-

setzungspflicht kann jedoch teilweise durch Mietvertrag dem Mieter auferlegt werden. So wird häufig im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Kosten für »kleinere Instandsetzungen« bzw. zur »Beseitigung von Bagatellschäden« trägt.

Achtung: Sehr viele solcher Klauseln, vor allem in älteren Mietvertragsvordrucken, sind unwirksam. Der Mieter muss in solchen Fällen für unverschuldete Bagatellschäden und kleinere Instandsetzungen gar nichts zahlen. Nach den Vorschriften über die Σ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN entfallen Mietvertragsklauseln ersatzlos, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Für die Kostenabwälzung kleiner Instandhaltungen auf den Mieter hat der **Bundesgerichtshof (WuM 91, 381; 89, 324)** folgende Zumutbarkeitsgrenzen aufgestellt:

■ Es muss sich tatsächlich um Kleinigkeiten handeln, die Reparatur darf also höchstens 75 Euro kosten (vgl. OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 91, 388); das AG Braunschweig (ZMR 2005, 717) zieht die Grenze mittlerweile bei 100 Euro;

■ in der Mietvertragsklausel muss auch eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (z. B. pro Jahr) für den Fall genannt werden, dass sich Kleinreparaturen häufen (OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 89, 128; OLG Stuttgart WuM 88, 149); ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete ist nicht mehr angemessen (AG Hannover WuM 2008, 721);

■ außerdem darf sich die Klausel nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Unangemessen benachteiligt wird er nämlich dann, wenn er für Gegenstände zahlen soll, die er gar nicht direkt abnutzen kann, wie z. B. die Heiztherme (AG Hannover WuM 2007, 504) oder Leitungen für Gas, Wasser und Strom.

Wichtig: Es kann allenfalls die Verpflichtung, für Bagatellschäden zu zahlen, abgewälzt werden, nicht aber die Verpflichtung, defekte Gegenstände instand zu halten oder instand zu setzen, d. h. reparieren zu lassen (BGH WuM 92, 355; OLG Frankfurt WuM 97, 609).

Der Mieter darf auch nicht verpflichtet werden, sich an allen Reparaturen oder an Neuanschaffungen anteilig oder mit einem bestimmten Betrag zu beteiligen (BGH WuM 89, 324).

Tipp: Wer in der Vergangenheit für Bagatellschäden gezahlt hat, sollte durch seinen Mieterverein die Rückforderung überprüfen lassen.

Trägt der Mieter bei Sozialwohnungen \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, muss der Vermieter in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den jeweiligen Pauschalen für die Instandhaltungskosten den Betrag von 1,17 Euro/qm jährlich abziehen.

Balkon \Rightarrow GRILLEN, \Rightarrow WOHNFLÄCHE

Gehört ein Balkon zur vermieteten Wohnung, kann ihn der Mieter grundsätzlich nach seiner freien Verfügung nutzen, soweit nicht die Rechte der Mitmieter oder des Hauseigentümers beeinträchtigt werden. Das bedeutet z. B., dass der Mieter auf dem Balkon Wäsche trocknen darf (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Ebenso darf der Mieter grundsätzlich einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und ein Rankengitter anbringen (AG Schöneberg MM 85, 277). Ein überwiegendes Informationsinteresse des Mieters kann ihn auch berechtigen, eine \Rightarrow PARABOLANTENNE am Balkon zu befestigen (BGH WuM 2006, 28). Grundsätzlich darf der Mieter auch Blumenkästen am Balkon anbringen. Die evtl. herabfallenden Blätter müssen die darunter wohnenden Mitbewohner dulden, es sei denn, die Bepflanzung (Knöterich) wächst in erheblichem Umfang über die Brüstung und führt zu einer übermäßigen Belästigung durch herabfallenden Vogelkot und Blätter (LG Berlin GE 2003, 188).

Ist der Balkon reparaturbedürftig, muss der Vermieter die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen. Der Vermieter hat nicht das Recht, den Balkon wesentlich zu verkleinern, um hohe Reparaturkosten zu vermeiden (LG Berlin GE 95, 1013). Er darf aber im Rahmen der Instandsetzung Fliesen durch Estrich ersetzen (LG Berlin NJW-RR 2001, 1162). Hat in einem Altbau die Balkonbrüstung nicht die für den Neubau vorgeschriebene Höhe von 90 cm, gibt es kein Mietminderungsrecht (LG Berlin GE 2010, 343).

Gehört der Balkon zu einem Objekt mit Eigentumswohnungen, muss der Vermieter auch die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer beachten. Baut er ohne deren Zustimmung einen Balkon in einen Wintergarten um, kann er verpflichtet werden, dies rückgängig zu machen; der Mieter muss das dulden, auch wenn er mit der Änderung einverstanden war (BGH WuM 2007, 77).

Barrierefreiheit \Rightarrow MIETERMODERNISIERUNG

Baukostenzuschuss

Insbesondere in der Nachkriegszeit haben viele Mieter Baukostenzuschüsse gezahlt und dafür einen Mietvertrag über eine Neubauwohnung erhalten. Außerdem konnte im Falle einer **Zwangsversteigerung** der Mieter bis Ende Januar 2007 dem neuen Eigentümer einen Baukostenzuschuss entgegenhalten, falls dieser von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machte; seit Februar 2007 gibt es dieses Mieterrecht nicht mehr (vgl. **BGH WuM 2009, 367**).

Nach wie vor ist zu prüfen, ob ein **abwohnbarer** Baukostenzuschuss vereinbart wurde, dem Zwangsverwalter oder dem Ersteher in der Zwangsversteigerung also entgegengehalten werden kann, dass damit die Miete schon für Monate oder Jahre im Voraus gezahlt wurde. Das setzt voraus, dass der Mieter eine Zahlung (Arbeitsleistung steht dem gleich) zur Erstellung, zum Ausbau oder zur Instandsetzung erbracht hat, diese tatsächlich dafür verwandt wurde und sich der Wert des Grundstücks dadurch erhöht hat (OLG Brandenburg – 3 U 221/05). Beweisen muss all dies der Mieter (**BGH NJW-RR 2002, 1304**).

Bei einem sogenannten **verlorenen Baukostenzuschuss** kommt eine (teilweise) Rückerstattung nur in Betracht, wenn der Betrag bei Beendigung des Mietverhältnisses als noch nicht abgewohnt anzusehen ist, z. B. weil das Mietverhältnis früher als ursprünglich geplant endet oder der Zuschuss unverhältnismäßig hoch war (**BGH ZMR 96, 122; NJW 67, 561**). Nach Artikel VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des II. WoBauG, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen gilt ein Betrag in Höhe einer Jahresmiete durch eine Mietzeit von 4 Jahren als getilgt. Ist der Zuschuss nicht vom Mieter, sondern für ihn von einem Dritten gezahlt worden, steht der Erstattungsanspruch nicht dem Mieter zu, sondern dem Dritten; eine Abtretung ist aber möglich (**BGH NJW 67, 561**).

Der Rückerstattungsanspruch des Mieters entsteht mit der Beendigung des Mietverhältnisses und verjährt 1 Jahr danach. Tritt ein Mietnachfolger in das Mietverhältnis ein, der dem ausscheidenden Mieter den noch nicht abgewohnten Teil des Zuschusses erstattet, kann der Nachfolger seinerseits bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses den dann noch nicht abgewohnten Teil vom Vermieter zurückfordern (**BGH NJW 66, 1705**). **Achtung:** Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung eines verlorenen Baukostenzuschusses unwirksam. Eine dennoch erbrachte Leistung kann der Mieter zurückfordern.

Σ⇒ EINMALIGE LEISTUNG, Σ⇒ MIETVORAUSZAHLUNG, Σ⇒ MIETER-MODERNISIERUNG.

Bausparvertrag

Gleichgültig, ob man selber bauen oder als Mieter seine Wohnung modernisieren will (Σ) MIETERMODERNISIERUNG), die wenigsten können die Baumaßnahme bar bezahlen. Die meisten müssen sich Geld leihen. Neben den »normalen« Geldinstituten kommen als Kreditgeber vor allem Bausparkassen mit relativ zinsgünstigen Darlehen in Betracht. Diese Darlehen werden nur für »wohnungswirtschaftliche Maßnahmen« gewährt, also z. B. zur Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von Häusern oder Wohnungen. Voraussetzung ist ein Bausparvertrag.

Der Bausparvertrag wird zwischen Bausparkasse und Bausparer über eine bestimmte Vertragssumme abgeschlossen. Der Bausparer zahlt dann regelmäßig seinen Sparbetrag (Bauspareinlage) an die Bausparkasse. Ist ein Mindestsparguthaben erreicht und eine bestimmte Mindestfrist abgelaufen, wird die Vertragssumme zugeteilt und unter Gewähr eines Darlehens ausbezahlt.

Achtung: Es gibt eine Vielzahl von unterschiedlichen Bausparkassenangeboten. Hierüber und über zusätzliche steuerliche Vorteile sollten Sie sich vor Abschluss eines Bausparvertrages ausführlich informieren lassen.

Bearbeitungsgebühr Σ) EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

Gebühr für das Ausstellen des Mietvertrags

Ist im Formularmietvertrag festgelegt, dass der Mieter für den Abschluss des Vertrags eine Bearbeitungsgebühr zu zahlen hat, ist das nach Auffassung einiger Gerichte unwirksam (LG Hamburg WuM 2009, 452; AG Hamburg-Altona WuM 2009, 451 und WuM 2006, 607; AG Hamburg-Wandsbek WuM 2005, 47). Der Mieter kann einen bereits gezahlten Betrag zurückfordern.

Andere Gerichte halten die Vereinbarung für zulässig, wenn sich die Gebühr in einem angemessenen Rahmen hält. Angemessen sind 50 bis 75 Euro (AG Hamburg WuM 99, 215; AG Wuppertal WuM 94, 194). Ein Betrag in der Größenordnung von 150 Euro ist als überhöht anzusehen (AG Bremerhaven WuM 94, 194; a. A. AG Bochum WuM 98, 595). Überhöhte Zahlungen kann der Mieter zurückverlangen (LG Hamburg WuM 90, 62; AG Neuss WuM 96, 532).

Fehlt eine genaue Angabe der Kosten und sieht der Vertrag lediglich vor, »Kosten und Abgaben, die mit dem Abschluss des Vertrages verbunden sind, gehen zu Lasten des Mieters«, ist diese Klausel mangels Bestimmtheit unwirksam (OLG Celle WuM 90, 103).

Auszugsgebühr

Verlangt der Vermieter eine Bearbeitungsgebühr für die Beendigung des Mietverhältnisses, ist das nach Auffassung der meisten Gerichte unzulässig (LG Augsburg ZMR 99, 257; AG Wiesbaden WuM 96, 25; AG Kamen WuM 88, 109) \Rightarrow VERTRAGSSTRAFE. Unwirksam ist eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach der Mieter eine Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen hat, wenn das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wird (OLG Karlsruhe RE WuM 2000, 236). Eine solche Vereinbarung ist hingegen zulässig, wenn sie erst anlässlich einer auf Wunsch des Mieters zustande gekommenen Aufhebung des Mietvertrags getroffen wird (OLG Hamburg RE WuM 90, 244) \Rightarrow MIETAUFHEBUNGSVERTRAG. Bedenklich ist aber ein pauschalierter Anspruch, der als \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG anzusehen ist. **Beispiel:** »Für den Aufwand des Vermieters wegen der vorzeitigen Vertragsauflösung zahlt der Mieter eine Pauschalabgeltung von einer Monatsmiete.« Eine derartige Klausel im Mietaufhebungsvertrag ist nur unter einer zusätzlichen Voraussetzung wirksam. Nach dem Wortlaut der Abrede muss dem Mieter (theoretisch) der Nachweis ermöglicht sein, dass dem Vermieter geringere Kosten entstanden sind. Wird dem Mieter diese Möglichkeit nicht eingeräumt, ist die Klausel unwirksam.

Befristeter Mietvertrag \Rightarrow NACHMIETER, \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG

Belegungsbindung \Rightarrow FÖRDERZUSAGE, \Rightarrow VEREINBARTE FÖRDERUNG, \Rightarrow WOHNBERECHTIGUNG, \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Berechtigtes Interesse \Rightarrow EIGENBEDARF, \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ, \Rightarrow TEILKÜNDIGUNG, \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG

Berufsausübung in der Wohnung \Rightarrow PROSTITUTION, \Rightarrow TAGESMUTTER, \Rightarrow ZWECKENTFREMUNG

Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Mietwohnung ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, wenn die geschäftlichen Aktivitäten des Mieters nach außen in Erscheinung treten (BGH WuM 2009, 517).

Die Grenze der Wohnnutzung wird nicht überschritten, wenn lediglich ein Teil der Wohnung als Arbeitszimmer genutzt wird, beispielsweise für nicht störende Goldschmiedearbeiten (LG Hamburg WuM 98, 491). Nur eine darüber hinausgehende, intensivere Nutzung der Räume zu beruflichen Zwecken ist zustimmungspflichtig.

Der Vermieter kann nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu erteilen, wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne nennenswerten Kundenverkehr handelt (BGH WuM 2009, 517).

Andere Gerichte urteilten beispielsweise: Der Vermieter ist zur Duldung einer beruflichen Tätigkeit in der Wohnung verpflichtet, wenn keine Schädigung der Wohnung oder der Zugänge und keine unzumutbare Belästigung der Mitmieter zu befürchten sind (LG Hamburg WuM 92, 241; LG Stuttgart WuM 92, 250; LG Osnabrück WuM 86, 94). Der Vermieter darf daher dem Mieter grundsätzlich die Heimarbeit nicht verwehren; z. B. als Versicherungsvertreter (AG Berlin-Charlottenburg MM 92, 357). Er kann vom Mieter auch nicht den Nachweis der Gewerbeerlaubnis fordern (AG Münster WuM 88, 429). Gegen die gewerbliche Nutzung eines Telefax und PC ist i. d. R. nichts einzuwenden (AG Köln WuM 91, 577; AG Regensburg WuM 91, 678). Ebenso liegt im Regelfall keine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vor, solange der Mieter nicht woanders wohnt (AG Köln WuM 90, 162).

Auch ein Kleingewerbebetrieb (Hausschneider) ohne Hilfskräfte und mit nur geringem Kundenbesuch (LG Hamburg WuM 93, 188: höchstens 2 Personen täglich) hält sich in den Grenzen des Erlaubten. Wird der Umfang des Kleinbetriebes durch die Beschäftigung von Hilfskräften, durch vermehrten Kundenbesuch oder Verwendung störender Maschinen ausgedehnt, entfällt eine Duldungspflicht des Vermieters (LG Düsseldorf WuM 81, U 13; LG Berlin WuM 74, 258; AG Steinfurt WuM 96, 405). Der Vermieter kann dann wegen vertragswidrigen Gebrauchs fristlos kündigen, wenn eine Abmahnung nicht hilft (LG Stuttgart WuM 97, 215).

Die Tätigkeit als Fotograf oder Fotomodell in der Wohnung ist unproblematisch, wenn es hierdurch zu keinen Störungen der Nachbarn kommt und damit kein reger Publikumsverkehr verbunden ist. Ist aber die Bezeichnung »Fotomodell« eine Umschreibung für einen »Hostessen-Betrieb«, so ist dies unter verschiedenen Gesichtspunkten problematisch Σ PROSTITUTION.

Der Betrieb eines Ingenieurbüros mit Laufkundschaft in einer Mietwohnung ist nicht mehr zulässig (LG Schwerin WuM 96, 214). Vergleichbare

Maßstäbe sind anzulegen, wenn es um die Berufsausübung in einem gemieteten Einfamilien-Reihenhaus geht (LG Berlin GE 88, 947). Die Erledigung büromäßiger Arbeit abends und am Wochenende in der Wohnung rechtfertigt keine Kündigung.

Dies gilt auch für die neue Form der **Telearbeit**. Durch einen einzelnen Telearbeitsplatz in der Mietwohnung werden Interessen des Vermieters nicht tangiert und Nachbarn nicht gestört. Der Mieter darf alle Geräte, die erforderlich sind, ohne besondere Genehmigung des Vermieters in seiner Wohnung betreiben (LG Frankfurt/M. WuM 96, 532).

Der Vermieter kann für anderweitige Nutzung einen Zuschlag verlangen, wenn dies im Mietvertrag vorher festgelegt war (**BayObLG RE WuM 86, 205**; AG Hannover WuM 91, 577).

Eine Erhöhung des Zuschlags ist möglich, wenn dies vereinbart ist und der Vermieter eine nachvollziehbare Berechnung der Erhöhung vorlegt (KG Berlin WuM 2006, 37).

Da durch eine solche teilgewerbliche Nutzung der Charakter des Mietvertrages als Wohnraummietvertrag nicht verändert wird, insbesondere keine \Rightarrow MISCHMIETVERHÄLTNISSE vorliegen, kann ein eventuell vereinbarter »Gewerbezuschlag« vom Mieter einbehalten werden, wenn er die teilgewerbliche Nutzung einstellt (LG Berlin MM 94, 357).

Wurde der Zuschlag nur zum Schein vereinbart, obwohl eine gewerbliche Nutzung überhaupt nicht geplant war, kann der Mieter auch die Rückzahlung unter dem Gesichtspunkt der \Rightarrow MIETPREISÜBERHÖHUNG verlangen (LG Hamburg WuM 98, 491).

Handelt es sich bei der Mietwohnung um eine vermietete Eigentumswohnung, muss der Vermieter u. U. Auflagen für die Nutzung der Wohnung aus der Teilungserklärung beachten. Für den Mieter haben diese internen Regeln der Wohnungseigentümergeinschaft aber keine unmittelbare Geltung. Bei Streitigkeiten von Wohnungseigentümern untereinander hat die Rechtsprechung es als zulässig angesehen, eine Eigentumswohnung z. B. als Architekturbüro oder als Steuerpraxis zu nutzen (KG Berlin WuM 94, 494) oder sie als psychologische Einzelpraxis zu vermieten (OLG Düsseldorf WuM 98, 112). In jedem Fall sind aber auch die Vorschriften über \Rightarrow ZWECKENTFREMUNG zu beachten.

Wird in einem Mietvertrag die gewerbliche Nutzung der Wohnung nur zum Schein vereinbart, kann dadurch der gesetzliche Mieterschutz für die Wohnung nicht umgangen werden (LG Berlin WuM 93, 396).

Besichtigungsrecht des Vermieters

Ein generelles Besichtigungsrecht des Vermieters gibt es nicht; denn mit Abschluss des Mietvertrages steht dem Mieter grundsätzlich das Recht zu, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden (**BVerfG WuM 2004, 80; WuM 93, 377**). Daraus ergibt sich, dass der Mieter nur in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten die Besichtigung seiner Wohnung gestatten muss. Umgekehrt darf der Vermieter von seinem Recht nur in schonender Weise Gebrauch machen und muss auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen (**AG Hamburg NZM 2007, 211**).

Voraussetzung ist zunächst einmal, dass der Vermieter ein **berechtigtes Interesse** an der Besichtigung hat. Dies kann sich z. B. daraus ergeben, dass der Vermieter Haus oder Wohnung verkaufen will (**LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696**). Der Erwerber hat ein eigenes Besichtigungsrecht erst ab Eintragung im Grundbuch (**LG Berlin WuM 89, 495**).

Ein Recht zur Besichtigung besteht aber auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und der Vermieter die Räume möglichen Mietnachfolgern zeigen will (**AG Freiburg WuM 83, 112**). Auch aus der Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten kann sich ein solcher Anspruch ergeben (**AG Schöneberg GE 87, 629**). Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker, also ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel, besteht nicht (**LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696**). Nach Auffassung des **LG Berlin (MM 2004, 125; a. A. AG Coesfeld WuM 2009, 112)** hat der Vermieter aber generell das Recht, alle ein bis zwei Jahre den Zustand der Räume zu kontrollieren.

Der Vermieter muss die Besichtigung rechtzeitig vorher **ankündigen**. Er muss sich deshalb insbesondere bei berufstätigen Mietern mindestens 3-4 Tage vorher anmelden (**LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696; AG Stuttgart WuM 2009, 732**) und den Grund angeben (**LG München II NJW-RR 2009, 376**); nach Ansicht des **LG Berlin (MM 2004, 125)** ist eine Woche angemessen.

Die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters muss auch beim **zeitlichen Rahmen** des Besichtigungsrechts zum Ausdruck kommen. So darf ein Termin nur zu üblichen Zeiten angesetzt werden. Angemessen sind z. B. Termine an Wochentagen zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 16 und 18 Uhr; an Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden. Bietet der Mieter einen Besichtigungstermin für samstags an, kann der Vermieter nach Ansicht des **AG Köln (NZM 2001, 41)** nicht auf einem Termin von Montag bis

Freitag bestehen. Allgemein gilt, nach Möglichkeit muss der Vermieter versuchen, sich mit dem Mieter zu einigen (AG Neukölln MM 90, 230).

Der Vermieter kann von seinem Besichtigungsrecht auch **nicht dauernd** Gebrauch machen. Nach Auffassung des LG Frankfurt/M. (NZM 2002, 696) genügt der berufstätige Mieter seiner Pflicht, wenn er Besichtigungen dreimal monatlich zwischen 19 und 20 Uhr für jeweils 30 bis 45 Minuten ermöglicht. Andere erlauben die Besichtigung einmal wöchentlich während drei Vormittagsstunden und gestehen nur in Eilfällen einen weiteren Tag zu (LG Kiel WuM 93, 52).

Der Vermieter darf sein Recht zum Betreten und zur Besichtigung der Wohnung jedoch nicht gewaltsam erzwingen (§ 123 StGB; OLG Köln WuM 77, 173; LG Berlin WuM 80, 185) \Rightarrow HAUSFRIEDENSBRUCH. Eine Weigerung des Mieters ist auch kein Kündigungsgrund (AG Erkelenz WuM 86, 251). Weigert der Mieter sich, den Vermieter in seine Wohnung zu lassen, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen. Nur in Ausnahmefällen ist dies mittels \Rightarrow EINSTWEILIGER VERFÜGUNG möglich (LG Duisburg NJW-RR 2007, 85). Dabei muss das Gericht eine Abwägung der Grundrechte von Mieter und Vermieter vornehmen (BVerfG WuM 2004, 80).

Der Vermieter hat allerdings keinen Anspruch, durch einstweilige Verfügung das Betreten der Mieträume zu erzwingen, um die Heizkörper abzustellen. Ihm steht nämlich wegen der Beheizung der Mieträume kein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB zu, wenn der Mieter die Heizkosten schuldet (OLG Hamburg WuM 78, 169).

Besuch

Ein allgemeines Besuchsverbot ist unzulässig. Der Vermieter hat kein Recht, dem Mieter Vorschriften über den Empfang von Besuchern zu machen. In der Mietwohnung bestimmt allein der Mieter (BVerfG WuM 2004, 80). Auch für allein stehende Mieter darf das Besuchsrecht nicht eingeschränkt werden. Klauseln, nach denen z. B. Besucher anderen Geschlechts die Wohnung spätestens um 22.00 Uhr wieder verlassen haben müssen, sind unwirksam (LG Hagen WuM 92, 430; AG Tübingen WuM 79, 77; AG Dortmund WuM 74, 72; AG Wiesbaden WuM 72, 46; AG Hannover WuM 72, 47).

Das »Hausrecht« des Mieters erstreckt sich auch auf die Zugänge zur Wohnung. Aus diesem Grund darf der Vermieter einem Besucher des Mieters auch nicht das Betreten des Hauses verbieten. Ausnahme: besonders schwer wiegende Gründe gegen den Besucher.

Auch ein Besuch auf längere Dauer ist gestattet. Der Mieter darf für mehrere (ca. 6–8) Wochen auch ohne Einwilligung des Vermieters Besucher in seiner Wohnung aufnehmen, wenn darin keine Σ UNTERMIETE oder unerlaubte Daueraufnahme in seinen Haushalt zu sehen und damit keine Überbelegung der Wohnung verbunden ist (LG Mannheim WuM 73, 5). Kurzfristige Überbelegung schadet nicht (AG Dortmund WuM 82, 86). Ein Zeitraum von 3 Monaten überschreitet die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt WuM 95, 396).

Wichtig: Der Mieter muss sich das vertragswidrige Verhalten seiner Besucher anrechnen lassen (AG Köln WuM 87, 21; AG Hagen WuM 79, 15).

Betreutes Wohnen

In den letzten Jahren wird verstärkt für ältere Mitbürger das sogenannte »Betreute Wohnen« angeboten, bei dem neben der Vermietung einer Wohnung oder eines Appartements zusätzliche Betreuungsleistungen mit angeboten werden. Diese auch als »Service-Wohnen« bezeichneten Wohnformen bieten eine Alternative zur traditionellen Heimversorgung im Σ ALTENHEIM. Es gibt hierfür keine allgemein verbindlichen Abgrenzungskriterien, das Spektrum der Angebote für »Betreutes Wohnen« ist sehr groß.

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) veröffentlichte 2006 die DIN-Norm 77800 »Qualitätsanforderungen für Anbieter Betreuten Wohnens für ältere Menschen«, in der Mindeststandards beschrieben sind. Rechtlich verbindlich sind diese jedoch nicht.

Beim »Betreuten Wohnen« liegt der Schwerpunkt darauf, dass die Bewohner nach wie vor einen eigenen Hausstand führen und dabei durch Betreuungs- und Dienstleistungen unterstützt werden. Zum Teil werden diese direkt im Mietvertrag mit vereinbart. In der Regel wird allerdings ein besonderer Betreuungs- oder Servicevertrag mit einem Betreuungsunternehmen abgeschlossen; dazu gehören sowohl Privatfirmen als auch Wohlfahrtsverbände, die mobile häusliche Pflege anbieten. Mit dem Betreuungsvertrag bucht der Bewohner gegen eine monatliche Pauschale einen Grundservice. Zusätzlich werden oft Wahlleistungen angeboten, die im Einzelfall als Ergänzung individuell abgerufen werden können. Zu den Grundleistungen zählen z. B. oft: ein Hausnotruf, Stellung von Ansprechpartnern und Kontaktpersonen zur Vermittlung kleinerer Besorgungen, Dienstleistungen und die Beratung sowie auch die kurzfristige Betreuung im Krankheitsfall. Als Wahlleistungen können bei Bedarf Unterstützung bei der Körperpflege, medizinischen Versorgung, Wohnungsreinigung, Verpflegung, Begleitung zu Arztbesuchen

etc. bestellt werden. Zum Teil werden gesellige und kulturelle Freizeitangebote für die Bewohner der Wohnanlage organisiert und angeboten. In manchen Anlagen für »Betreutes Wohnen« gibt es auch Aufenthaltsräume, Therapieräume oder angeschlossene Pflege- und Behandlungseinrichtungen. In solchen Fällen nähert sich das Angebot den klassischen Heimen an. Hierbei ist dann zu entscheiden, ob für die Unterbringung das Mietrecht oder das Heimrecht wie bei Altenheimen Anwendung findet.

Das Heimgesetz kann auch dann Anwendung finden, wenn für die Wohnung ein Mietvertrag und getrennt davon für die Betreuung ein Betreuungsvertrag unterschrieben wurden, der Vermieter aber sicherstellt, dass eine Betreuung seinen Mietern tatsächlich angeboten wird (VG Düsseldorf und OVG Münster WuM 99, 412; OVG Frankfurt/O. NZM 2000, 396; VG Bayreuth GewArch 2000, 425). Nach neuem Heimrecht muss diese aber über den üblichen Grundservice hinausgehen \Rightarrow ALTENHEIM.

Dem Heimcharakter steht es nicht entgegen, wenn der Träger der Einrichtung die Betreuungsleistungen durch einen Pflegedienst erbringen lässt, welcher im Rahmen der häuslichen Pflege auch gegenüber Dritten (ambulant) tätig wird (OVG Brandenburg NZM 2000, 396).

Es kann auch ein sogenannter typengemischter Vertrag vorliegen, auf den Vorschriften des Mietrechts, des Dienstvertragsrechts und des Kaufrechts Anwendung finden (BGH WuM 2005, 399). Der BGH hält es dann grundsätzlich für zulässig, im Mietvertrag zugunsten des Vermieters das Kündigungsrecht bei sich verschlechterndem Gesundheitszustand des Mieters analog der Regelung des Heimgesetzes zu vereinbaren.

Oftmals werden für Apartments mit »Betreutem Wohnen« höhere Mieten verlangt als für andere gleich große Wohnungen, und die Betreuungsleistungen werden noch zusätzlich abgerechnet. Das AG Hamburg-Blankenese (ZMR 2006, 782) meint, dass zur Wohnfläche hier auch anteilig vorhandene Gemeinschaftsräume hinzugezählt werden dürfen. Bei einem Preis von mehr als 20% über der ortsüblichen Miete kann eine verbotene \Rightarrow MIETPREISÜBERHÖHUNG vorliegen. Weitere Voraussetzung ist, dass der Vermieter ein am Ort vorhandenes geringes Angebot zulasten des Mieters ausgenutzt hat, um den Mietvertrag zu bekommen.

Wird in einer Seniorenwohnanlage des »Betreuten Wohnens« die Wohnung zu einer 20% über dem ortsüblichen Mietpreis liegenden Miete vermietet, kommt es für die Anwendbarkeit des Verbotes der Mietpreisüberhöhung darauf an, ob für den Mieter zur Zeit der Vertragsunter-

zeichnung die Anmietung anderer Wohnungen außerhalb dieser Wohnanlage möglich war. Der Mieter muss darlegen, welche Bemühungen er unternommen hat, warum diese erfolglos geblieben sind und dass er wegen fehlender Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages in der Anlage angewiesen war (LG Koblenz NZM 2005, 256).

Ist dies der Fall, ist die vereinbarte Miete teilweise nichtig, etwa wenn sich eine prozentuale Überschreitung der durch Mietspiegel errechneten Vergleichsmiete um 44% ergibt. (LG Koblenz NZM 2005, 256; AG Neuwied NZM 2004, 702). Eine Wohnung in einem Seniorenwohnheim ist zwar eine besondere Art von Wohnung, die von einem Mietspiegel in der Regel nicht erfasst wird. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Serviceleistungen und die sonstigen Besonderheiten der Lage, der Beschaffenheit und der Ausstattung. Der Mietspiegel kann aber für solche Fälle eine Ausgangsbasis der Vergleichsmietenberechnung sein. Auch eine Seniorenwohnanlage muss hinsichtlich der Preisgestaltung das Verbot der Mietpreisüberhöhung beachten. Ein vor Ort vorhandenes geringes Angebot auf diesem Teilmarkt, die Intransparenz des Marktes und der Regelfall, dass die Interessenten aufgrund ihrer Lebenssituation und ihres Alters keine freie Wahl haben, begründen eine besondere Schutzbedürftigkeit (AG Neuwied NZM 2004, 702).

Verpflichtet sich der Mieter einer »Altenwohnung« im Mietvertrag, eine Betreuungspauschale auf Grund eines zwischen dem Vermieter und einem Betreuungsunternehmen abgeschlossenen Vertrages als Teil der Miete zu zahlen, besteht (jedenfalls im Sozialen Wohnungsbau nach behördlicher Genehmigung) die Verpflichtung zur Zahlung unabhängig von der Frage, ob der Mieter die Leistung des Betreuers in Anspruch nimmt (LG Krefeld NZM 2000, 1222). Die Bindung der Laufzeit eines Servicevertrages an die Laufzeit des Mietvertrages ist grundsätzlich nicht sittenwidrig (BGH WuM 2006, 204).

Wenn ein Mieter in eine Wohnanlage für »Betreutes Wohnen« einziehen möchte, sollte er folgende wichtige Gesichtspunkte prüfen: Vor Vertragsschluss sollte klar sein, wie sich der Preis für die Wohnung und der Preis für die Betreuungsleistungen zusammensetzen. Die beste Kostentransparenz gibt es sicherlich dann, wenn hierüber zwei getrennte Verträge abgeschlossen werden und wenn keine Betreuungsleistung oder Allgemeinkosten für Pflege und Betreuung im Mietpreis oder in den Mietnebenkosten enthalten sind. Für manche Betreuungs- und Pflegeleistungen kann das Unternehmen die Kosten direkt bei den Krankenkassen oder Pflegekassen abrechnen, wenn eine generelle Vergütungsverein-

barung besteht und die Leistungen ärztlich verordnet oder von der sozialen Pflegeversicherung abgedeckt werden. Bei der Beratung vor dem Abschluss eines Betreuungsvertrags sollte definitiv geklärt werden, ob und welche Leistungen gegebenenfalls durch solche Kostenträger abgedeckt werden können. Die restlichen privat zu zahlenden Kosten des Betreuungsvertrags können unter Umständen durch kommunale Beihilfen oder durch das Sozialamt übernommen werden. Auf jeden Fall sollte diese Möglichkeit vor der Unterschrift unter den Betreuungsvertrag geprüft werden \Rightarrow WOHNUNGSGELD, \Rightarrow PFLEGEWOHNUNGSGELD.

Der Anbieter für »Betreutes Wohnen« muss sicherstellen, dass die Betreuungsleistungen in der Wohnanlage auf Dauer und in guter Qualität angeboten werden. Er muss die räumlichen Voraussetzungen dafür schaffen, gegebenenfalls Gemeinschaftsräume zur Verfügung stellen. Die einzelnen Wohnungen sollten barrierefrei nach DIN 18 025 Teil 2, also geeignet sein für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Bewohner, und sollten einen \Rightarrow SCHALLSCHUTZ der mittleren Schallschutzstufe 2 nach VDI 4100 haben.

Nach Abschluss des Mietvertrags hat der Mieter in der Regel keinen zwingenden Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser auf seine Kosten zusätzlich behindertengerechte Ausstattungen nachrüstet, wenn hierüber keine vertragliche Vereinbarung geschlossen wurde. Der Mieter hat aber einen Anspruch auf Genehmigung eigener Maßnahmen zur Wohnungsanpassung \Rightarrow MIETERMODERNISIERUNG. Der Mieter einer Obergeschosswohnung kann beispielsweise ein schützenswertes Interesse haben, zu Gunsten eines behinderten Lebensgefährten einen Treppenlift zu installieren (BVerfG WuM 2000, 298).

Vorteilhaft für den Bewohner ist es in jedem Fall, wenn er eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich derjenigen Betreuungsunternehmen hat, bei denen er Leistungen buchen möchte. Wenn er rein faktisch oder vertraglich nur auf ein Unternehmen festgelegt wird, dann gibt es in der Wohnanlage keinen Leistungs- und Preiswettbewerb. Beim Betreuungsvertrag sollte es für den Preis der Basisleistungen eine Preisanpassungsklausel geben, die transparent ist und die einseitige, starke Preiserhöhungen durch das Betreuungsunternehmen ausschließt. Die Laufzeit und die Kündigungsmöglichkeiten des Mietvertrags einerseits und des Betreuungsvertrags andererseits sollten aufeinander abgestimmt sein. Es sollte im Betreuungsvertrag auch klargestellt sein, dass der Mieter diesen unabhängig von dem Mietvertrag kündigen kann, wenn er keinen Betreuungsbedarf hat; anderenfalls könnte die Auffassung vertreten werden, beide Verträge wären als Einheit nur gemeinsam kündbar (LG Kiel WuM 2003,

572). Wird in einem einheitlichen Vertrag die Wohnung gemietet und die Betreuungsleistung gebucht, ist eine isolierte Kündigung der Betreuungsleistung nicht möglich (BGH WuM 2003, 573).

Ausführliche Informationen und Hilfestellungen für die Entscheidung zwischen verschiedenen Einrichtungen gibt es beispielsweise beim »KDA Kuratorium Deutsche Altershilfe«, An der Pauluskirche 3 in 50677 Köln, Tel. 0221 – 9318470 (im Internet: www.kda.de).

Achtung: Mit der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für das Heimrecht auf die Länder übergegangen. Neuregelungen durch Landesheimgesetze gibt es überwiegend schon.

Betriebsbedarf ⇨ WERKWOHNUNG

Wenn eine GmbH oder eine Kommanditgesellschaft als Vermieter auftreten, können diese keinen ⇨ EIGENBEDARF geltend machen (BGH WuM 2007, 459; WuM 2007, 457).

Solche Vermieter sind jedoch zur Kündigung berechtigt, wenn sie Betriebsbedarf geltend machen können; d. h., wenn die zu kündigende Wohnung an einen Betriebsangehörigen vermietet werden soll und dies aus betriebsbedingten Gründen notwendig erscheint (BGH WuM 2007, 459; WuM 2007, 457), nicht aber, wenn die Wohnung zur Erweiterung des Betriebs dienen soll (LG Berlin GE 99, 506; AG Schöneberg GE 87, 631). Voraussetzung ist jedoch, dass die betriebsbedingten Umstände erst nach Abschluss des Mietvertrages eingetreten sind (LG Karlsruhe WuM 85, 148) oder der Mietvertrag bereits unter Hinweis auf einen möglichen Betriebsbedarf befristet abgeschlossen worden war (LG Berlin WuM 2001, 241).

Wichtig: Kein Betriebsbedarf liegt vor, wenn die an einen Betriebsfremden vermietete Wohnung nicht ausdrücklich als Werkwohnung vermietet worden ist. Selbst dann nicht, wenn die Wohnung neu anzuwerbenden Fachkräften oder Arbeitnehmern mit konkretem Wohnungsbedarf zur Verfügung gestellt werden soll (OLG Stuttgart RE WuM 91, 330; LG Heilbronn WuM 90, 507). Das ist möglicherweise anders, wenn »gerade das Bewohnen dieser Räume durch diesen Arbeitnehmer für die ordnungsgemäße Führung des Betriebs erforderlich ist« (OLG Stuttgart RE WuM 91, 330). **Beispiel:** Die Gesellschaft will die Wohnung an einen Betriebsangehörigen vermieten, der eine Schlüsselposition in der Firma innehat (LG Berlin WuM 96, 145). Der Vermieter kann auch einen Zeitmietvertrag abschließen, um nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit die Wohnung einem Betriebsangehörigen zu überlassen.

Betriebskosten Σ HEIZKOSTEN

Welche Betriebskosten gibt es? . 46	Verteilerschlüssel 60
Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen? 47	Wirtschaftseinheit 65
Pauschale 49	Vorauszahlung und Abrechnung 66
Betriebskosten im Überblick . . . 50	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit 72
- Grundsteuer 50	Betriebskostenspiegel 74
- Wasser 50	Bis wann muss abgerechnet werden? 75
- Entwässerung 51	Einwendungsfrist für Mieter 78
- Fahrstuhlkosten 51	Vermieterwechsel – wer rechnet ab? 79
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung 52	Erhöhung/Senkung der Betriebskosten-vorauszahlung 79
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 54	Erhöhung der Pauschale oder der Bruttomiete 80
- Gartenpflege 55	Sonderregelungen für Sozialwohnungen 81
- Beleuchtung 56	
- Schornsteinreinigung 56	
- Sach- und Haftpflichtversicherung 56	
- Hauswart 57	
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel 58	
- Kosten der Wäschepflege 59	
- Sonstige Betriebskosten 59	

Welche Betriebskosten gibt es?

Zu den Betriebskosten gehören nach der Betriebskostenverordnung: Grundsteuer, Wasser, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für Personen- und Lastenaufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Entwässerung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz, maschinelle Wascheinrichtungen, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten.

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handeln. Einmalige Kosten sind nie Betriebskosten.

Eine Vereinbarung, nach der noch weitere Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen) umgelegt werden, ist unwirksam (OLG

Karlsruhe RE WuM 88, 204; OLG Koblenz RE WuM 86, 50). Ein sogenanntes **Umlageausfallwagnis** darf nur für Sozialwohnungen berechnet werden (LG Trier WuM 2007, 626). Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen, auch nicht als Mieter einer Eigentumswohnung. Mieter müssen auch keine Verwaltungskosten zahlen, wenn diese unter der Nebenkostenposition »Hausmeister« versteckt oder als sogenannte »Regie-Aufschläge« kaschiert werden.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen kann die Umlage von Verwaltungskosten vereinbart werden (BGH GuT 2010, 96; NZM 2010, 123).

Ebenfalls keine Betriebskosten sind – egal was im Mietvertrag steht – z. B. Erbbauzinsen (AG Mannheim NZM 2009, 28), Haus- und Mietrechtsschutz (AG Bonn WuM 87, 274), Kosten einer Reparaturversicherung (AG Köln WuM 90, 556), Kosten der Wach- und Schließgesellschaft (OLG Düsseldorf DWW 91, 283; LG Hamburg ZMR 97, 358; LG Wuppertal WuM 98, 319; offen, ob besondere vertragliche Vereinbarung möglich ist. Für Umlagefähigkeit derartiger Kosten bei Geschäftsräumen: OLG Celle ZMR 99, 238) oder Mehrwertsteuer, die nur deshalb anfällt, weil der Vermieter gewerblich handelt. Beispiel hierfür ist der gewerbliche Zwischenvermieter \Rightarrow UNTERMIETE (OLG Düsseldorf WuM 96, 211); Bankgebühren, Portokosten des Vermieters oder Kosten für die Erstellung der Abrechnung (LG Stuttgart WuM 89, 521; AG Hameln WuM 83, 239), anders aber bei den Kosten für eine verbrauchsabhängige Abrechnung; Instandhaltungsrücklage oder die Zinsabschlagsteuer hierauf. Nicht in der Abrechnung auftauchen dürfen außerdem Leasingkosten für einen Öltank oder einen Heizungsbrenner (BGH WuM 2009, 115) oder Mietkosten für einen Gastank (AG Bad Kreuznach WuM 89, 310).

Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen?

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch muss der Vermieter die Betriebskosten tragen. Sind sie in der Miete enthalten, spricht man von einer Bruttomiete \Rightarrow MIETE.

Die Mietparteien können aber festlegen, dass der Mieter die Betriebskosten neben der Grundmiete übernimmt. Diese Art der Mietvereinbarung ist die Regel. Dann vereinbart der Vermieter üblicherweise auch monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Das sind Abschlagszahlungen, über die nach Ablauf der Abrechnungsperiode (1 Jahr) abgerechnet werden muss. Voraussetzung ist natürlich, dass die Kosten auch tatsächlich angefallen sind. Der Vermieter darf z. B. keinen pauschalen Betrag für einen Hausmeister ansetzen, wenn er gar keinen beschäftigt

hat. Erbringt der Vermieter bestimmte Arbeiten in Eigenleistung, z. B. Gartenpflege, Reinigungs- oder Hausmeisterarbeiten, kann er dafür in der Abrechnung einen Betrag in Höhe des tatsächlichen Aufwandes ansetzen (§ 1 Betriebskostenverordnung).

Eine Vereinbarung zur Betriebskostenumlage sieht zumeist so aus, dass die Betriebskosten im Mietvertrag einzeln aufgelistet sind. Dann dürfen grundsätzlich auch nur die im Vertrag genannten Kosten umgelegt werden. Betriebskosten, die nicht aufgeführt sind, muss der Mieter nicht gesondert zahlen. Fehlen in der Auflistung z. B. die Hausmeister- oder Gartenpflegekosten, darf sie der Vermieter auch nicht abrechnen.

Einige Mietverträge verweisen zur Vereinbarung lediglich auf den gesetzlich festgelegten Katalog der Betriebskosten. Im Mietvertrag steht dann z. B.: »Neben der Miete sind Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung zu zahlen.« In Formularen aus der Zeit vor dem 1. 1. 2004 steht z. B.: »Der Mieter trägt die Nebenkosten nach der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung.« Solche Vereinbarungen sehen die Gerichte als ausreichend an, um den Mieter mit allen rechtlich zulässigen Betriebskosten gesondert zu belasten (BGH WuM 2007, 571; BGH WuM 2004, 290; OLG Hamm RE WuM 97, 542; OLG Frankfurt/M. RE WuM 2000, 411). Sie meinen, eine derartige Vertragsklausel sei durchaus verständlich. Ein durchschnittlicher Mieter wisse, was Neben- oder Betriebskosten seien. Der Deutsche Mieterbund hält eine Klausel für unverständlich, in der lediglich auf einen Paragraphen Bezug genommen wird, ohne ihn zu erläutern (OLG Schleswig RE WuM 96, 85). Zumindest bei Mietvertragsabschlüssen seit dem 1. Januar 2004 reicht der bloße Hinweis auf Anl. 3 zu § 27 II. BV nicht mehr aus. Diese Vorschrift gibt es nicht mehr, sie wurde durch die Betriebskostenverordnung ersetzt.

Wichtig: Die Mieter müssen vor Unterschrift unter den Mietvertrag ganz genau darauf achten, welche Klausel zu Betriebskosten sie unterschreiben. Im Zweifel sollten sie den Vermieter ausdrücklich fragen, welche Betriebskosten zusätzlich zur Miete hinzukommen und wie hoch die voraussichtlichen Kosten sind. Die Antwort sollten sich Mieter am besten schriftlich geben lassen oder im Mietvertrag unter »Sonstige Vereinbarungen« festhalten.

Nach wie vor gilt aber auch: Klauseln, nach denen die Mieter »sämtliche umlagefähigen Kosten, die zum Betrieb des Hauses erforderlich sind«, zahlen sollen, genügen nicht (AG Köln WuM 87, 274).

Es schadet dem Vermieter nicht, wenn im Mietvertrag alle Betriebskosten aufgezählt sind, ohne dass sich aus dem Mietvertrag ergibt, für wel-

che dieser Betriebskosten die geforderte Vorauszahlung sein soll (OLG Karlsruhe RE WuM 86, 9).

Enthält der Mietvertrag über die vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten eine abschließende Vereinbarung, können andere, in der Vereinbarung nicht berücksichtigte Betriebskosten nicht auf den Mieter abgewälzt werden (LG Köln WuM 85, 346).

Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter neu entstandene Betriebskosten abrechnen, wenn die Kostenart als umlegbar vereinbart ist und der Vertrag einen Erhöhungsvorbehalt enthält (BGH WuM 2006, 612). Ergibt sich z. B. aus dem Mietvertrag (mit Erhöhungsvorbehalt), dass der Mieter die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen zu tragen hat, kann der Vermieter eine weitere Versicherung abschließen und die Kosten umlegen. Es darf sich aber nicht um überflüssigen Versicherungsschutz handeln (siehe Seite 72 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Hat der Vermieter bei Vertragsschluss nicht alle umlagefähigen Kosten vereinbart, kann er dies nicht einseitig von sich aus ändern. Dies ist nur mit Einverständnis des Mieters möglich. Der BGH hatte zunächst ohne nähere Begründung entschieden, dass durch jahrelange Zahlung nicht geschuldeter Betriebskosten eine Vereinbarung zustande kommen kann (BGH WuM 2004, 292). In einer späteren Entscheidung sieht er dies aber anders (BGH WuM 2007, 694). Es reicht nicht aus, dass der Mieter die Betriebskostenabrechnung unbeanstandet lässt. Wenn er einen in der Abrechnung ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag begleicht, dann in der Regel deshalb, weil er glaubt, dazu verpflichtet zu sein. Der Mieter will nicht den Mietvertrag ändern.

Diese Rechtslage besteht auch im umgekehrten Fall zugunsten des Vermieters. Rechnet er längere Zeit nicht ab, obwohl das im Mietvertrag vereinbart ist, verliert er dadurch nicht das Recht, **künftig** eine Abrechnung zu erstellen. Das gilt sogar, wenn über 20 Jahre lang keine Abrechnungen vorgelegt wurden (BGH WuM 2008, 225).

Pauschale

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale durch den Mieter vereinbart, sind mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die Nebenkosten abgegolten.

Selbst wenn in Wirklichkeit die Nebenkosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, braucht der Mieter keine Nachzahlung zu leisten.

Er kann allerdings auch keine Rückzahlung verlangen, falls die Pauschale höher war als die tatsächlichen Kosten. Aber auch dann, wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass der Vermieter die Pauschale anheben darf, kann er dies nur für die Zukunft und im Rahmen der nachgewiesenen Erhöhung der Betriebskosten.

Betriebskosten im Überblick

Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung im Einzelnen festgelegt. Diese Verordnung ist am 1. 1. 2004 in Kraft getreten. Sie hat die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ersetzt. Die Regelungen sind weitgehend identisch. Wichtig: Für Vereinbarungen, die vor dem 1. 1. 2004 getroffen wurden, ist noch die alte Regelung, also die Anlage 3, anzuwenden.

Es gibt 17 verschiedene Betriebskosten. Drei Kostenarten beziehen sich auf die Σ HEIZKOSTEN und die Kosten für das Warmwasser, angefangen bei der Zentralheizung und bei der zentralen Warmwasserversorgung bis hin zur Etagenheizung und den Wartungskosten für eine Etagenheizung oder ein Warmwassergerät. Die übrigen 14 »kalten« Betriebskosten sind:

Grundsteuer

In vielen Verträgen steht auch »öffentliche Lasten des Grundstücks«. Gemeint ist in erster Linie die Grundsteuer. Sie wird von der jeweiligen Kommune erhoben. Steht im Mietvertrag dagegen nur etwas von »Hausgebühren« oder »städtischen Gebühren«, muss der Mieter die Position Grundsteuer mangels Bestimmtheit nicht zahlen.

Wasser

Hierzu zählen: Wassergeld, Kosten der Wasseruhr (einschl. Ablesung und Abrechnung), Kosten für eine Wasseraufbereitungs- und Wasserhebeanlage. Kaltwasserzähler müssen nach 6 Jahren geeicht werden. Das Jahr der letzten Eichung (Beglaubigung) ist auf dem Gerät vermerkt. Die Eichung wird üblicherweise am kostengünstigsten dadurch vorgenommen, dass die vorhandenen Geräte durch neue ersetzt werden. Die hierfür entstehenden Kosten kann der Vermieter ebenfalls umlegen Σ EICHGESETZ/EICHPFLICHT. Der Vermieter kann die Wasserzähler auch anmieten oder leasen. Diese Kosten gehören ebenfalls zu den Wasserkosten. Zu den Messdifferenzen zwischen dem Hauptzähler und den Zwischenzählern, siehe Seite 60 – Verteilerschlüssel. Der Mieter darf ohne Erlaubnis des Vermieters nicht einfach selbst einen Wasserzähler in seine Wohnung einbauen Σ MIETERMODERNISIERUNG, und er kann vom Vermieter dann auch nicht verlangen, dass die Wasserkosten nach

dem abgelesenen Verbrauch abgerechnet werden (AG Wedding GE 2002, 536).

Extrem hohe Verbräuche – z. B. im Vergleich zum Vorjahr – muss der Vermieter aufklären. Möglicherweise ist das Rohrleitungssystem undicht oder der Wasserzähler defekt.

Wassermengenregler werden an den Armaturen des Waschbeckens und der Dusche aufgeschraubt und dienen der Wassereinsparung. Sie müssen regelmäßig gewartet werden, damit sie ihre Funktion ausreichend erfüllen können. Die Umlage der laufenden Kosten für die Wartung macht sich bezahlt, weil bereits bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch beträchtliche Kosten eingespart werden.

Entwässerung

Das sind städtische Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage (Kanalisation), die dem Eigentümer gegenüber durch Abgabenbescheid jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt werden (»Kanalgebühren«/Sielgebühren). Umlagefähig sind alle im Zusammenhang mit der Entwässerung erhobenen Gebühren. Dazu gehören die »Grundstücksentwässerung«, »Regenwasserabgabe«, »Regenwasserkanalkosten« oder »Oberflächenentwässerung« (OLG Düsseldorf WuM 2000, 591). Falls das Haus nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist, sind dies z. B. Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube (AG Greiz WuM 99, 65).

Fahrstuhlkosten

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage. Auch die Kosten einer Notruf-Bereitschaft gehören dazu (LG Gera WuM 2001, 615).

Reparaturkosten gehören – wie immer – nie zu den umlagefähigen Betriebskosten. Viele Vermieter schließen sogenannte Vollwartungsverträge ab. In den Kosten sind auch Reparaturkosten enthalten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Deshalb ist vom Gesamtbetrag ein Abzug vorzunehmen, z. B. von 37% (LG Hamburg NZM 2001, 806), von 40% (LG Braunschweig ZMR 2003, 114; LG Duisburg WuM 2004, 717) oder sogar von 50% (LG Essen WuM 91, 702).

Wichtig: Der Vermieter muss in der Abrechnung erklären, dass ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen und von den Kosten ein entsprechender

Anteil für Instandsetzungen herausgerechnet wurde (LG Berlin GE 99, 777).

Bei den Wartungsarbeiten werden auch häufig Verschleißteile ausgetauscht. Diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen (LG Hamburg NZM 2001, 806; LG Berlin GE 1988, 463; a. A. OLG Düsseldorf NZM 2000, 762). Die vorgeschriebenen regelmäßigen Prüfungen des Fahrstuhls dürfen auch durch freie Sachverständige durchgeführt werden. Die Kosten hierfür zählen wie die eventuellen TÜV-Gebühren zu den Betriebskosten.

Zulässig ist es, den Parterremieter von der Umlage vertraglich auszuschließen. Ohne entsprechende Vertragsvereinbarung dürfen die Fahrstuhlkosten grundsätzlich auch auf den Parterremieter umgelegt werden. Das gilt auch dann, wenn der Erdgeschossmieter keinen konkreten Nutzen von dem Aufzug hat, weil weder Keller noch Dachboden mit dem Aufzug erreichbar sind (BGH WuM 2006, 613).

Gibt es in einer Wirtschaftseinheit mehrere Aufzugsanlagen, muss über die jeweiligen Kosten getrennt abgerechnet werden (LG Berlin GE 90, 651). Kann die Wohnung durch den Aufzug gar nicht erreicht werden, etwa weil er sich in einem anderen Gebäude oder Gebäudeteil befindet, dürfen Aufzugskosten nicht berechnet werden (BGH WuM 2009, 351).

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Müllbeseitigungskosten sind die Kosten, die die Gemeinde dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt. Umlagefähig sind auch die Kosten der vom Vermieter veranlassten Müllbeseitigung. Dabei ist es gleichgültig, ob der Vermieter die Maßnahmen selbst durchführt oder ein Unternehmen beauftragt. Der Vermieter kann die Kosten für die Entsorgung sämtlichen Mülls umlegen, der in einem Wohnhaus üblicherweise regelmäßig anfällt. Dazu gehören die Kosten für eine Mülltrennung, wenn separate Behälter für Glas, Papier, recycelbare Wertstoffe, Bioabfälle usw. bereitstehen.

Einige Großvermieter schalten ein Unternehmen ein, das sich um eine Verringerung der Müllkosten kümmert (»Müllmanagement«). Es trennt z. B. Wertstoffe vom Restmüll oder verdichtet das Müllvolumen. Diese Kosten sind wohl umlegbar. Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit dürfen die Kosten aber nicht höher sein als die zu erzielende Einsparung. Außerdem muss der Vermieter nachweisen, dass er die Kosten nur mithilfe des beauftragten Unternehmens senken konnte. Hätte er die Einsparmaßnahmen auch selbst durchführen können, darf er die zusätzlichen Kosten für das Unternehmen nicht umlegen (AG Berlin-Mitte WuM

2005, 393). Werden z. B. ungenutzte Müllbehälter abbestellt, kann der Vermieter das nicht als Erfolg der Müllmanagement-Firma darstellen.

Nach der Betriebskostenverordnung sind außerdem umlegbar: die Kosten für Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen sowie für Müllmengenerfassungsanlagen. Mithilfe von Müllmengenerfassungsanlagen, etwa von Müllschleusen, lässt sich ermitteln, wie viel Müll jeder Mieter entsorgt. Die Kosten sind dann nach der individuellen Müllverursachung umzulegen. Dann kann der Vermieter nach der Betriebskostenverordnung auch die Kosten der Berechnung und Aufteilung auf den Mieter umlegen.

Der Vermieter muss Größe und Anzahl der Müllbehälter am Bedarf ausrichten. Andernfalls hat er die entstehenden Mehrkosten selbst zu tragen (AG Wennigsen WuM 2003, 90; AG Danneberg WuM 2000, 379). Zu beachten ist aber, dass in vielen Gemeinden ein Mindestvolumen für den Müll angesetzt wird, das sich nach der Anzahl der Hausbewohner richtet.

Eine **Leihgebühr für die Müllbehälter** darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen (LG Neuruppin WuM 2003, 153). Durch die »Leihe« spart er sich den Kauf der Müllgefäße, und Anschaffungskosten sind nicht umlagefähig. Etwas anderes gilt, wenn die Leihkosten Teil der städtischen Müllgebühr sind.

Zu den Kosten der Müllabfuhr zählen auch solche Kosten, die der Vermieter aufbringen muss, weil er selbst Müll entsorgen lässt. Nicht dazu gehören aber die Kosten für einen Container, um Bauschutt wegzuschaffen.

Sperrmüll- und Entrümpelungskosten sind Betriebskosten, wenn der Vermieter für eine geregelte Abfuhr sorgt (LG Berlin GE 2001, 65; AG Köln WuM 2001, 469). Das setzt voraus, dass er den Mietern einen Platz anbietet, wo sie ihren Sperrmüll lagern können, und dieser dann mehr oder weniger regelmäßig abgeholt wird. Ist die Sperrmüllabfuhr so ausgestaltet, dass sich einzelne Mieter bei Bedarf beim Vermieter melden müssen, kann der Vermieter nur die Mieter mit Kosten belasten, die das Angebot jeweils wahrnehmen (LG Berlin GE 2000, 126). Der BGH hat entschieden, dass auch die Kosten für illegal entsorgten Sperrmüll umgelegt werden dürfen, wenn sie regelmäßig anfallen (BGH WuM 2010, 153). Nicht als Betriebskosten abrechnen darf der Vermieter derartige Kosten, wenn es sich um eine einmalige Aktion handelt, etwa weil ein Kellerraum vor einer anstehenden Renovierung leergeräumt werden muss.

Zu den Kosten der **Straßenreinigung** zählen neben den öffentlichen Straßenreinigungsgebühren auch die Kosten, die der Vermieter selbst für die Säuberung der zum Grundstück gehörenden Fußwege und Plätze aufwendet. Das schließt den Winterdienst mit ein. Besteht eine Vereinbarung, dass der Mieter diese Arbeiten übernimmt, darf der Vermieter die Kosten nicht umlegen \Rightarrow SCHNEEFEGEN.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zur **Gebäudereinigung** gehören die Kosten für die Säuberung von Zugängen, Fluren, Treppen, Keller, Wohnräumen oder Waschküchen. Werden diese Arbeiten von einer Reinigungskraft erledigt, gehört deren Lohn inklusive Weihnachtsgeld und Berufsgenossenschaftsbeitrag zu den Kosten der Hausreinigung. Ein Stundensatz von 10 Euro ist nicht zu beanstanden (AG Hamburg WuM 2007, 445). Neben den Personalkosten gehören auch die Kosten der Reinigungsmittel hierzu. Unzulässig und als Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit anzusehen ist es, wenn der Vermieter durch Einschaltung seines Sohnes, anderer Firmen usw. Zusatzkosten produziert (AG Köln WuM 99, 237; WuM 98, 692).

Aber: Der Vermieter ist nicht gezwungen, immer die preiswerteste Variante zu wählen. Er kann sich auch für eine etwas teurere – dafür aber zuverlässigere – Reinigungsfirma entscheiden. Der Aufwand für die Reinigung muss sich auch in einem vernünftigen Rahmen halten. Normalerweise muss nicht dreimal in der Woche gereinigt werden (LG Hamburg NZM 2001, 806). Vergleiche dazu unten – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Sind die Mieter laut Mietvertrag verpflichtet, die Gemeinschaftsflächen selber zu putzen, entfällt natürlich die Position Hausreinigung bei der Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter darf auch nicht ohne weiteres den Mietvertrag oder die Hausordnung dahingehend ändern, dass er zukünftig die Gemeinschaftsflächen von einer Putzkraft reinigen lässt (AG Frankfurt/Oder WuM 97, 432).

Kosten für **Ungezieferbekämpfung** sind meistens sehr gering – z. B. Kosten für Schädlingsbekämpfungsmittel wie Insektenspray (AG Frankfurt WuM 89, 171).

Einmalige Kosten der Ungezieferbekämpfung kann der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen, da es sich insoweit nicht um Betriebskosten handelt (LG München I WuM 2001, 245; AG Oberhausen WuM 96, 715; AG Hamburg WuM 99, 485; WuM 93, 619). Voraussetzung für die Umlage ist immer, dass die Kosten regelmäßig entstehen, es sich also um laufende

Kosten handelt. Das gilt auch für die Kosten eines Feuerwehreinsatzes zur Beseitigung von Bienen oder Wespen (AG Meppen WuM 2003, 355; AG Schöneberg MM 98, 354).

Gartenpflege

Hierunter fallen Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Hierzu gehören unter anderem die Kosten der Neuanlegung eines Rasens oder die Kosten für eine Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (LG Hamburg WuM 89, 191; AG Steinfurt WuM 99, 721), Gießwasser und Kosten der Pflege (einschließlich Sandaustausch) von Spielplätzen. Ob der Aufwand für das Fällen und den Abtransport von Bäumen umlegbar ist, hängt vom Einzelfall ab. Muss ein einzelner kranker oder morscher Baum beseitigt werden, sind das umlagefähige Gartenpflegekosten (AG Köln NZM 2001, 41). Anders verhält es sich, wenn ein gesunder Baum beseitigt wurde, weil er einzelnen Wohnungen zu viel Licht wegnimmt. Lässt der Vermieter sämtliche Bäume auf dem Grundstück fällen, ist darin eine wesentliche Umgestaltung des Grundstücks zu sehen. Diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter abwälzen (LG Hamburg WuM 94, 695; LG Berlin GE 88, 355), weil sie nicht laufend entstehen.

Die Kosten für die Erneuerung von Gehwegplatten darf der Vermieter nicht umlegen. Das sind Instandhaltungskosten (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 96, 481). Auch die Anschaffungskosten für Gartenpflegegeräte, etwa einen Rasenmäher oder eine Gartenschere, sind nicht umlagefähig (LG Potsdam MM 2003, 143; LG Hamburg WuM 89, 640; AG Steinfurt WuM 99, 721).

Die für die Gartenpflege berechneten Kosten müssen der Art und Höhe nach angebracht sein. Es ist zu prüfen, ob die durchgeführten Arbeiten, die Anzahl der angesetzten Stunden und das aufgewandte Material angemessen und übliche Preise angesetzt worden sind (AG Münster WuM 2000, 197).

Für die Gartenpflege müssen die Mieter auch zahlen, wenn sie die Gartenfläche nicht nutzen können oder dürfen (BGH WuM 2004, 399). Eine gepflegte Anlage verschönert das Wohnanwesen und verbessert die Wohn- und Lebensqualität. Deshalb sollen die Mieter dafür auch zahlen, so der BGH. Das betrifft z. B. einen Vorgarten oder eine Gemeinschaftsfläche, die nicht zu betreten sind. Anders hingegen verhält es sich bei Gartenflächen, die dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind. An den Kosten für die Pflege solcher Garten Teile dürfen die Mieter nicht beteiligt werden.

Die Pflegekosten für eine Dachbegrünung sind nicht umlagefähig, da es in erster Linie um die Verbesserung der Isolationseigenschaften geht (KG Berlin WuM 2006, 35; LG Karlsruhe WuM 96, 230). Ist vereinbart, dass der Mieter den Garten pflegt, kann der Vermieter nicht zusätzlich Kosten für Pflegearbeiten umlegen (BGH WuM 2009, 41).

Beleuchtung

Das sind die Stromkosten für Treppenhaus, Kellerräume, Waschküche usw. Dazu gehören auch die Kosten für die Außenanlagen. Teile des Grundstücks, die dem Mietshaus nicht zugeordnet sind, müssen von der Kostenumlage ausgenommen werden (AG Pinneberg ZMR 2008, 304).

Umlegen darf der Vermieter nur die Stromkosten für die Beleuchtung, nicht aber für andere Einrichtungen, etwa für die Klingelanlage (AG Leipzig WuM 2007, 576). Auch die Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage muss er abziehen. Gibt es keinen Zwischenzähler zur Ermittlung des Betriebsstroms, können die Kosten geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind auf Nachfrage des Mieters offenzulegen (BGH WuM 2008, 285).

Auch für das Auswechseln von Leuchtstoffröhren darf der Vermieter keine Kosten berechnen (OLG Düsseldorf NZM 2000, 762).

Schornsteinreinigung

Das sind Schornsteinfegerkosten (Kehrgebühren).

Die Kosten der Immissionsmessung gehören dagegen in die Heizkostenabrechnung. Seit einiger Zeit dürfen auch die sonstigen Schornsteinfegerkosten bei den Heizkosten abgerechnet werden. In diesem Fall dürfen die Schornsteinfegerkosten natürlich nicht mehr bei den »kalten« Betriebskosten auftauchen.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Das sind die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Elementarschadenversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Rechtsschutzversicherung (LG Berlin GE 89, 43), die Hausratsversicherung oder eine Mietverlustversicherung (AG Frankfurt WuM 88, 170) gehören nicht hierher. Die einzelnen Versicherungen müssen in der Betriebskostenabrechnung nicht gesondert aufgeführt sein. Der Vermieter darf die Kosten in einer Summe unter der Position »Versicherungen« abrechnen (BGH WuM 2009, 669).

Hauswart

Dazu gehören nicht nur die Lohnkosten, sondern auch Lohnnebenkosten, wie Sozialbeiträge und ein pauschaler Lohnsteuerbetrag (AG Kleve WuM 89, 28). Außerdem sind die Kosten für eine Vertretung bei Urlaub oder Krankheit umlegbar (LG Lüneburg WuM 86, 262).

Typische Hausmeisteraufgaben sind, die Zentralheizung zu bedienen, im Winter die zum Haus gehörenden Bürgersteige vom Schnee zu reinigen, Treppenhauseingänge und Bürgersteige sauber zu halten sowie den Garten zu pflegen (LG Köln WuM 92, 258). Betreut der Hauswart die Wasserversorgung, die Heizung, die Warmwasserversorgung, den Aufzug oder reinigt er die Straßen und kümmert sich um die Müllabfuhr und die Entwässerung und hat er die Hausbetreuung und die Ungezieferbekämpfung sowie die Gartenpflege übernommen, dürfen diese Kostenarten in der Regel nicht gesondert in der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden, da diese mit der Vergütung für den Hauswart abgegolten sind (AG Hamburg WuM 76, 29).

Ist der Hausmeister »Mädchen für alles«, erledigt er kleinere Reparaturen und Verwaltungsaufgaben im Haus, können die Kosten für diese Arbeiten nicht auf die Mieter umgelegt werden (LG München I WuM 2000, 258; LG Köln WuM 92, 258; AG Ulm WuM 99, 402); denn Reparaturarbeiten und Verwaltungsaufgaben sind nie Betriebskosten, auch dann nicht, wenn ein Hausmeister sie übernimmt. Abzüge müssen z. B. vorgenommen werden, wenn der Hausmeister Wohnungen abnimmt oder neue Mieter einweist, wenn er sich um Mängel kümmert oder Ausbesserungen übernimmt.

Wichtig: In der Betriebskostenabrechnung muss aufgeführt sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten abgezogen wurden. Sind nur die bereits gekürzten Hausmeisterkosten angegeben, ist die Abrechnung insoweit formell fehlerhaft (BGH WuM 2007, 196).

Der Mieter braucht es nicht zu akzeptieren, wenn für Verwaltungs- und Reparaturarbeiten lediglich ein geringer Pauschalbetrag abgezogen wird, z. B. nur 10%. Meldet er Zweifel an, muss die Aufteilung der Kosten erläutert werden. Der Vermieter muss dann aufschlüsseln, welche Kostenanteile er umgelegt hat und welche nicht. Die Aufteilung hat sich nach dem Zeitaufwand des Hausmeisters für die einzelnen Arbeiten zu richten (BGH WuM 2008, 285).

Schließt der Vermieter mit einem Hausbetreuungsunternehmen einen Hausmeisterdienstvertrag ab, gelten die gleichen Grundsätze (LG Frankfurt WuM 96, 561). Außerdem muss der Vermieter bei Verträgen

mit derartigen Dienstleistern immer das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigen (AG Köln WuM 99, 466). Sind die Kosten eines Hausmeister- oder Service-Dienstes doppelt so hoch wie bei einem vergleichbaren Unternehmen, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor.

Hausmeisterkosten sind umlagefähig, soweit sie ortsüblich sind und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen (LG München I NZM 2002, 286; LG Wuppertal WuM 99, 342; AG Köln WuM 97, 273).

Weitere Informationen dazu enthält der jährlich vom Deutschen Mieterbund veröffentlichte Betriebskostenspiegel (siehe Seite 74).

Wichtig: Die Höhe des üblichen Gehalts für den Hausmeister hängt wesentlich davon ab, welche Aufgaben ihm übertragen sind. Zahlt der Vermieter ein hohes Gehalt, z. B. über 40.000 Euro im Jahr, spricht alles für Verwaltungstätigkeit und gegen eine einfache Hausmeisterarbeit (AG Dortmund NJWE-MietR 96, 225).

Ist der Hausmeister gleichzeitig Mieter im Haus, muss er in die Kostenumlage mit einbezogen werden (AG Stuttgart WuM 97, 231). Das gilt sowohl hinsichtlich seines Gehaltes als auch hinsichtlich sonstiger Vermieterleistungen, wie z. B. »mietfreies« Wohnen (AG Köln WuM 97, 273).

Kosten für einen Pförtner oder ähnliche Dienste wie »Doorman« oder »Concierge« sind nicht als Hauswartkosten umlegbar (BGH WuM 2005, 336). Diese Kosten können bei den **sonstigen Betriebskosten** angesetzt werden, aber nur, wenn der Mietvertrag das ausdrücklich festlegt (siehe unten). Die Kosten einer Wach- und Schließgesellschaft sind keine umlagefähigen Betriebskosten (OLG Düsseldorf DWW 91, 283; LG Hamburg ZMR 97, 358).

Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel

Umlagefähig sind die Kosten für den Betriebsstrom und für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft. Beim Kabelfernsehen kann die monatliche Grundgebühr angesetzt werden. Die Betriebskostenverordnung erklärt außerdem die Gebühren für die Weiterleitung von Fernseh- und Rundfunkprogrammen nach dem Urheberrechtsgesetz für umlagefähig. Ist die Umlage dieser Kosten laut Mietvertrag vereinbart, muss der Mieter sie auch übernehmen, wenn er kein Fernsehgerät besitzt (BGH WuM 2007, 571).

Keine Betriebskosten sind einmalig anfallende Kosten für den Anschluss. Auch die Kosten für eine Reparatur oder Störungsbeseitigung darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

Kosten der Wäschepflege

Hierunter fallen die Kosten für die Waschmaschine sowie für Wäschetrockner, Wäscheschleudern und Bügelautomaten, die der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen. Umlegbar sind die Kosten für Strom, Reinigung und Wartung der Geräte. Stellt der Vermieter Münzgeräte auf, muss er nachweisen, dass seine Kosten nicht bereits durch diese Einnahmen gedeckt sind.

Die Einnahmen durch den Münzbetrieb dürfen nur die laufenden Kosten abdecken. Sie dürfen nicht der Instandhaltung oder der Amortisation, also der Wiederanschaffung dienen (AG Hamburg WuM 2003, 565). Etwas anderes gilt nur, wenn es ausdrücklich vereinbart ist.

Nach LG Berlin (ZMR 2000, 532) muss der Mieter die berechneten Wasser- und Abwasserkosten nicht zahlen, wenn nicht erkennbar ist, welcher Anteil auf die Gemeinschaftswaschmaschine entfällt. Für Sozialwohnungen ist geregelt, dass der Vermieter die laufenden Kosten nur auf die Benutzer der Waschmaschine umlegen darf. Die Kosten für die erforderliche Ablesung und Umrechnung kann der Vermieter nicht auf die Mieter abwälzen (AG Mülheim WuM 2000, 424).

Sonstige Betriebskosten

»Sonstige« ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kosten. Will der Vermieter »sonstige Betriebskosten« abrechnen, muss schon im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret handelt. Der bloße pauschale Hinweis in einem Mietvertrag, »sonstige Betriebskosten« seien zu zahlen, reicht nicht aus (BGH WuM 2004, 290; OLG Oldenburg RE WuM 95, 430; LG Osnabrück WuM 95, 434; LG Hannover WuM 91, 358).

Bei »sonstigen« Betriebskosten kann es sich um die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus handeln. Zulässig wäre auch eine Vereinbarung, dass die Wartungskosten für den Feuerlöscher (LG Berlin GE 2001, 63; AG Hamburg WuM 98, 352) oder die Dachrinnenreinigung (BGH WuM 2004, 292; WuM 2004, 290) umgelegt werden. Für umlegbar erklärt hat der BGH auch die Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit, z. B. für die Elektroanlage (BGH WuM 2007, 198).

Immer mehr Großvermieter gehen dazu über, einen **Pförtner** einzusetzen. In einigen Häusern heißt es »Concierge« oder »Doorman«. Die hierfür entstehenden Kosten sind nur unter gewissen Voraussetzungen auf die Mieter umlegbar. Der Vermieter kann diese Dienstleistung nicht allgemein damit begründen, dass sich besonders ältere Mieter dann

sicherer fühlen. Ein Pförtner muss aufgrund der Verhältnisse vor Ort geboten sein, etwa um die Sicherheit und Ordnung aufrechtzuerhalten oder wegen eines gesteigerten Sicherheitsbedürfnisses (BGH WuM 2005, 336).

Verteilerschlüssel

Üblicherweise wird im Mietvertrag vereinbart, nach welchem Maßstab die vom Mieter zu tragenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten verteilt werden. An diese Vereinbarung ist der Vermieter gebunden. Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann deshalb die Grundsteuer nicht anhand des für die Wohnung ergangenen Grundsteuerbescheids umlegen, wenn im Mietvertrag die Verteilung nach Wohnfläche festgelegt ist (BGH WuM 2004, 403).

Steht nichts im Mietvertrag, ist für freifinanzierte Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben, dass die Betriebskosten nach der Wohnfläche umzulegen sind. Der Vermieter darf dann keinen anderen Verteilerschlüssel festlegen. Er muss nach Quadratmetern verteilen. Hat er aber bereits vor der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 einen anderen Verteilerschlüssel angewandt – etwa die Abrechnung nach Personenzahl –, bleibt es in der Regel dabei (BGH WuM 2005, 774).

Leerstand: Stehen Wohnungen im Haus leer, muss der Vermieter die darauf entfallenden Kosten selbst tragen. Das gilt auch für Betriebskosten, die von einem Verbrauch abhängen, aber nicht nach Verbrauch abgerechnet werden, sondern etwa nach Wohnfläche oder Personenzahl. Der Vermieter muss die auf unvermietete Wohnungen entfallenden Kosten für Wasser, Abwasser, Müll und Allgmeinestrom übernehmen (BGH WuM 2006, 440). Der Vermieter kann auch nicht verlangen, dass die Mieter einer Änderung zustimmen und nur nach vermieteter Fläche abzurechnen ist. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach die Betriebskosten nur nach dem Verhältnis der vermieteten oder bewohnten Flächen verteilt werden, ist unwirksam (OLG Hamburg WuM 2001, 343; AG Görlitz WuM 97, 648); ebenso eine Klausel, nach der die Kosten nach dem Verhältnis der Einzelmieten zu verteilen sind (AG Görlitz ZMR 2003, 269). In besonders gelagerten Fällen (bei dauerhaften erheblichen Leerständen) ist laut BGH eine Ausnahme möglich. Der Vermieter kann dann darauf bestehen, dass der Mieter einer Änderung des Verteilerschlüssels zustimmt.

Die gebräuchlichsten Verteilerschlüssel orientieren sich entweder an der Wohnungsgröße, der Personenzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten:

Beispiel für die Verteilung nach Wohnfläche: 10 000 Euro Betriebskosten für das gesamte Haus, Größe des Hauses 500 Quadratmeter, Wohnungsgröße 50 Quadratmeter.

$$10\,000 : 500 = 20$$

$$20 \times 50 = 1\,000 \text{ Euro.}$$

Beispiel für die Verteilung nach Personenzahl: 10 000 Euro Betriebskosten für das gesamte Haus, Gesamtzahl der Mieter im Haus 40, Personen im Mieterhaushalt 4.

$$10\,000 : 40 = 250$$

$$250 \times 4 = 1\,000 \text{ Euro.}$$

Beide Verteilerschlüssel können auch kombiniert werden. Die verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten, wie z. B. Wasser, Entwässerung oder Müll, werden dann nach der Personenzahl und die anderen Betriebskostenarten nach der Wohnfläche abgerechnet.

Vertraglich vereinbart werden kann sowohl die einheitliche Betriebskostenverteilung nach der Personenzahl als auch nach der Wohnfläche. Beide Verteilerschlüssel haben ihre Stärken und Schwächen (OLG Hamm RE WuM 83, 315). Bei einer Abrechnung nach **Personen** muss der Vermieter laufend ermitteln, wie viele Personen im Haus leben. Das ist für ihn mit einem gewissen Aufwand verbunden. Dabei darf er sich nicht nach der im amtlichen Einwohnermelderegister erfassten Bewohnerzahl richten, weil das zu ungenau ist (BGH WuM 2008, 151).

Werden die Kosten nach **Fläche** verteilt (\Rightarrow WOHNFLÄCHE), müsste der Vermieter an sich immer die tatsächliche Wohnungsgröße ansetzen. Der BGH hat aber entschieden, dass sich der Vermieter auch nach der im Mietvertrag angegebenen Fläche richten darf. Ist die Wohnung kleiner als im Mietvertrag angegeben, sei das unerheblich. Nur wenn die Abweichung mehr als 10% beträgt, muss nach der tatsächlichen Fläche abgerechnet werden (BGH WuM 2007, 700). Dieses Urteil ist nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes falsch, da es bei der Festlegung des Verteilerschlüssels darum geht, den richtigen Kostenanteil im Verhältnis zu den anderen Mietparteien festzulegen.

Wichtig: Den vereinbarten oder einmal gewählten Verteilerschlüssel darf der Vermieter nicht einfach abändern. Das geht nur, wenn er mit allen Mietern eine entsprechende Vereinbarung trifft. Eine Vereinbarung kommt nicht dadurch zustande, dass der Vermieter den Verteilerschlüssel in der Betriebskostenabrechnung ändert und die Mieter hiergegen nicht protestieren (LG Bautzen WuM 2001, 288).

Oft führt der gewählte Abrechnungsmaßstab zu Ungerechtigkeiten bei der Verteilung der Kosten. Die Hausbewohner haben unterschiedliche Gewohnheiten, einige gehen verschwenderisch mit Energie und Wasser um, andere sind sparsam. In einigen Wohnungen leben nur Einzelpersonen, in anderen mehrköpfige Familien. Der BGH hat entschieden, dass benachteiligte Mieter dagegen keine Einwände erheben können. Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung sind grundsätzlich hinzunehmen (BGH WuM 2006, 200; BGH WuM 2006, 684). Der Mieter kann nicht verlangen, dass zum Beispiel die Wasserkosten nach Anzahl der Personen verteilt werden (LG Mannheim NJW-RR 99, 365). Der Vermieter muss den Umlageschlüssel auch nicht von Wohnfläche auf Personenzahl ändern, weil die Gemeinde die Gebühren für die Müllabfuhr nach Wohnungsbelegung (Personenzahl) erhebt (AG Siegburg WuM 95, 120).

Nur in besonders krassen Fällen kann der Mieter einen Anspruch auf Änderung des Abrechnungsmaßstabs haben, z. B. wenn ein allein stehender Mieter so viel Wassergeld zahlt wie die 7-köpfige Nachbarsfamilie (LG Düsseldorf WuM 1994, 30; LG Aachen WuM 91, 503; AG Lippstadt WuM 95, 594). Der Vermieter wurde verpflichtet, den Verteilerschlüssel auf Personenzahl umzustellen. Diese Urteile bedürfen nach der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 einer Neubewertung. Seitdem ist die Wohnfläche der gesetzlich vorgesehene Verteilerschlüssel (§ 556 a BGB). Dem Mieter ist in derartigen Ausnahmefällen deshalb nicht ein Anspruch auf Umstellung auf Personenzahl, sondern auf Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung einzuräumen. Dieser Anspruch ergibt sich zwar nicht aus dem Gesetz, der Gesetzgeber wollte aber mit der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 diese Form der Abrechnung stärken. Bei den Wasserkosten setzt das die Installation von Wasserzählern in den Wohnungen voraus. Es liegen bislang noch keine Gerichtsurteile vor, die diese Rechtsauffassung bestätigen. Bei den Wasserkosten ist auf jeden Fall Voraussetzung, dass sich der nachträgliche Einbau von Zwischenzählern zu angemessenen Kosten verwirklichen lässt. Die Abrechnung der Wasserkosten nach Verbrauch kann der Mieter aber nicht verlangen, wenn seine Kosten dann nur halb so hoch wären; der Unterschied müsste krasser sein (BGH WuM 2008, 288).

Werden die Kosten nach der Personenzahl verteilt, gibt es häufig Streit darüber, ob jemand als Hausbewohner oder als Besucher anzusehen ist. Nach Auffassung des AG Frankfurt (WuM 85, 374) kann der Vermieter eine weitere Person dann in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigen, wenn durch die Häufigkeit und Dauer der Besuche nach außen der Eindruck entsteht, dass eine weitere Person in der Wohnung lebt, unabhängig davon, ob wirklich ein dauerndes Wohnen vorliegt.

Aber: Kurzzeitige Abwesenheit bzw. kurzzeitiger Besuch bleiben unberücksichtigt (AG Homburg WuM 87, 359).

Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt ausdrücklich, dass ein tatsächlich erfasster Verbrauch auch **verbrauchsabhängig** abgerechnet werden muss. Sind entsprechende Messgeräte vorhanden, muss der Vermieter die Kosten – zumindest teilweise – anhand der abgelesenen Verbrauchswerte verteilen. Bei den Wasserkosten besteht diese Pflicht aber nur, wenn **alle** Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sind. Fehlen sie in einer Wohnung, darf der Vermieter weiter nach Wohnfläche abrechnen (BGH WuM 2008, 288). In einigen Gemeinden werden die angefallenen Müllmengen jeder einzelnen Mietpartei mithilfe eines Erfassungssystems gemessen. Dann ist der Vermieter ebenfalls verpflichtet, die Kosten anhand der festgestellten Müllverursachung abzurechnen. Nach dem Einbau von Wasserzählern oder der Einführung eines Scannersystems für den Hausmüll muss der Vermieter den vereinbarten Verteilerschlüssel ändern. Er muss dann festlegen, dass die Kosten ganz oder teilweise nach dem angefallenen Verbrauch oder der Verursachung verteilt werden.

Die dem Vermieter gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, den Mieter zu einer Direktabrechnung zu verpflichten, besteht seit dem 1.9.2001 nicht mehr. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte der Vermieter festlegen, dass der Mieter über die Wasser-, Abwasser- oder Müllkosten direkt mit dem entsprechenden Anbieter abrechnet. In diesem Fall mussten die bisher dafür angesetzten Kosten aus der Miete herausgerechnet werden. Voraussetzung war, dass das Wasserversorgungsunternehmen oder der Müllentsorger eine Direktabrechnung mit dem Mieter anbot (BVerwG WuM 97, 685). Hat der Vermieter vor dem 1.9.2001 eine Umstellung vorgenommen, bleibt diese bestehen.

Messdifferenzen: Rechnet der Vermieter Wasserkosten verbrauchsabhängig ab, ergeben sich immer wieder »Verteilungs- bzw. Messprobleme«. Grund: Der Hauptwasserzähler im Haus, anhand dessen der Vermieter die Wasserrechnung des Versorgungsunternehmens bezahlt, zeigt praktisch nie den gleichen Wert an wie alle Wohnungswasserzähler zusammen. Der Hauptwasserzähler arbeitet exakter, außerdem gelten auch für eichpflichtige Wasserzähler Fehler- und Toleranzgrenzen. Deshalb kann es zulässig sein, dass der Vermieter die durch den Hauptwasserzähler gemessene Wassermenge abrechnet und die Wohnungszähler nur zur Kostenverteilung benutzt, wie z. B. auch bei Heizkostenverteilern (AG Dortmund DWW 92, 180) Σ HEIZKOSTENVERTEILER und WÄRMEZÄHLER.

Dieses Verfahren ist zulässig bei Messdifferenzen bis zu 20% (LG Braunschweig WuM 99, 294; AG Salzgitter WuM 96, 285). Bei größeren Abweichungen spricht alles für »ungeklärte« Wasserverluste oder -entnahmen (z. B. einen Wasserrohrbruch), die der Vermieter selbst tragen muss. Wird die 20%-Grenze überschritten, muss der Vermieter nach den Wohnungszählern abrechnen (LG Braunschweig WuM 99, 294; AG Hamburg WuM 2000, 213; AG Münster WuM 2000, 152; AG Salzgitter WuM 96, 285).

Fällt ein Wohnungswasserzähler aus oder ist eine Wohnung nicht mit Wasserzählern ausgestattet, darf der Vermieter deshalb auch nicht einfach die Differenz zwischen Hauptwasserzähler und der Summe der Wohnungswasserzähler auf diese Wohnung verteilen. Er muss auch hier die üblicherweise auftretende Restdifferenz zwischen den Zählern berücksichtigen und anteilig auf alle Mieter des Hauses verteilen.

Getrennte Berechnung für gewerbliche Mieter: Sind im Haus auch gewerbliche Mieter ansässig, verursachen sie häufig höhere Betriebskosten. Für Gewerberäume sind im Allgemeinen höhere Versicherungsprämien und eine höhere Grundsteuer zu entrichten, es wird unter Umständen mehr Wasser verbraucht oder mehr Müll produziert. Die Gerichte haben deshalb überwiegend geurteilt, dass der Vermieter die Betriebskosten für Wohnungen und Gewerbe getrennt berechnen muss. Der BGH hat jedoch entschieden, dass eine Aufteilung nur geboten ist, wenn die Kosten zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung für die Wohnungsmieter führen. Der Vermieter muss die Betriebskosten nicht getrennt umlegen, wenn den Wohnungsmietern dadurch keine erheblichen Nachteile entstehen (**BGH WuM 2006, 200**). Für die Wohnungsmieter ergeben sich z. B. keine Nachteile, wenn im Gebäude ein Job-Center und ein Internet-Café ansässig sind. Die Entscheidung des BGH bringt letztlich keine Klarheit. Im Einzelfall muss darüber gestritten werden, ob eine erhebliche Mehrbelastung für die Wohnungsmieter besteht.

Der BGH hat unverständlicherweise entschieden, dass die Beweislast nicht den Vermieter, sondern zunächst den Mieter trifft (**BGH WuM 2006, 684**). Das bedeutet, dass der Mieter eine erhebliche Mehrbelastung nach Möglichkeit belegen muss. Hat der Vermieter keinen Abzug für gewerbliche Mieter vorgenommen, sollten die Wohnungsmieter das nicht ohne weiteres akzeptieren, sondern nach den konkreten Zahlen für die Gewerbemieter fragen oder sich die Belege vom Vermieter vorlegen lassen. Das betrifft vor allem die Grundsteuer, oft auch die Hausversicherungen, aber auch andere Kostenarten.

Wichtig: Hat der Vermieter für gewerbliche Mieter vorweg Kosten abgezogen, muss er das in der Betriebskostenabrechnung auch angeben. In der Abrechnung müssen die Gesamtkosten mitgeteilt sein und nicht nur die gekürzten Kosten. Andernfalls ist die Abrechnung (teilweise) formell unwirksam (BGH WuM 2007, 196).

Eine getrennte Berechnung ist immer geboten, wenn sie im Mietvertrag vereinbart ist. Bei Sozialwohnungen (Σ⇒ SOZIALMIETE) ist eine Kostentrennung vorgeschrieben (§ 20 Abs. 2 Satz 2 NMV).

Wirtschaftseinheit

Die Abrechnung von Betriebskosten kann auch im Rahmen einer Wirtschaftseinheit möglich sein. Die Voraussetzungen dazu sind unterschiedlich, je nachdem, ob es sich um freifinanzierte oder aber um öffentlich geförderte Wohnungen handelt.

Bei **öffentlich geförderten Wohnungen** (Σ⇒ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG) ist eine Wirtschaftseinheit eine Mehrheit von Gebäuden, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und deren Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll (KG Berlin RE WuM 87, 181).

Grundsätzlich soll der Vermieter – insbesondere verbrauchsabhängige – Nebenkosten nach der kleinstmöglichen Abrechnungseinheit abrechnen. Das bedeutet, dass der Vermieter Nebenkosten gebäudebezogen abrechnen muss, wenn ihm das möglich ist. Eine Gesamtabrechnung für die Wohnanlage – selbst bei einer Wirtschaftseinheit – ist dann unzulässig (AG Kassel WuM 95, 442).

Wichtig: Ob eine Wirtschaftseinheit vorliegt oder nicht, hängt nicht vom Belieben des Vermieters ab. Der Vermieter muss nämlich bei einer Wirtschaftseinheit entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorlegen und genehmigt bekommen. Außerdem: Eigentümer und Vermieter der Wirtschaftseinheit müssen identisch sein. Gehören die Wohnungen zweier nebeneinander liegender Häuser einer Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern (Wohnungseigentum), kann keine Wirtschaftseinheit gebildet werden (KG Berlin RE WuM 87, 181).

Bei **freifinanzierten Wohnungen** kann die Abrechnung im Rahmen einer Wirtschaftseinheit vertraglich vereinbart werden. Wenn der Mietvertrag nichts anderes vorsieht, hat der Vermieter auch ohne ausdrückliche Vereinbarung bei der ersten Abrechnung die Möglichkeit festzulegen, dass künftig die Wirtschaftseinheit Grundlage der Betriebskostenabrechnung ist (OLG Koblenz RE WuM 90, 268).

Anders als bei öffentlich geförderten Wohnungen ist nach dieser Entscheidung keine Identität zwischen Eigentümer und Vermieter erforderlich; es genügen vielmehr folgende Voraussetzungen:

- Die Gebäude müssen einheitlich verwaltet werden.
- Sie müssen in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang stehen, unmittelbare Nachbarschaft ist aber nicht erforderlich.
- Es dürfen bei den Gebäuden keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen. Bautechnischer Stand, Ausstattung, Nutzungsart müssen gleich sein und die Wohnungen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (BGH WuM 2010, 742).

Vorauszahlung und Abrechnung ⇨ HEIZKOSTEN

Zu Vorauszahlungen auf die Nebenkosten ist der Mieter nur bei ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag verpflichtet (AG Köln WuM 82, 307).

Zahlt der Mieter nach dem Mietvertrag auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen, dürfen diese nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Aber: Bei Vertragsabschluss kann der Mieter nicht ohne weiteres darauf vertrauen, dass der Vermieter die Vorauszahlungen nach den tatsächlich anfallenden Betriebskosten festlegt (BGH WuM 2004, 201; OLG Dresden RE WuM 2004, 83; OLG Stuttgart RE WuM 82, 272). Das bedeutet: Der Vermieter darf eine unrealistisch niedrige Vorauszahlung vereinbaren. Er kann sogar ganz auf eine Vorauszahlung verzichten. Hat der Vermieter den Mieter jedoch über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten **arglistig getäuscht**, kann der Mieter fristlos kündigen (LG Hamburg ZMR 2003, 683). In bestimmten Fällen kann der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet sein. Das ist denkbar,

- wenn er ausdrücklich zugesichert hat, dass die Vorauszahlungen ausreichen, oder
- wenn er den Betrag bewusst zu niedrig angesetzt hat, um eine günstige Miete vorzuspiegeln (BGH WuM 2004, 201; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 604; LG München II ZMR 2002, 758; LG Berlin ZMR 99, 637; LG Karlsruhe WuM 98, 479).

Schadensersatz in Höhe der verlangten Nachzahlung für die Betriebskosten steht dem Mieter jedoch nur in Ausnahmefällen zu. Dazu muss er nachweisen, dass ihm ein finanzieller Schaden entstanden ist (OLG Dresden RE WuM 2004, 83). Davon ist auszugehen, wenn der Mieter eine vergleichbare Wohnung erheblich günstiger hätte anmieten kön-

nen oder wenn er sich die Wohnung wegen der hohen Betriebskosten nicht leisten kann und ihm zu wenig Geld zur Lebensführung zur Verfügung steht.

Wichtig: Dem Mieter ist zu empfehlen, sich vor dem Abschluss des Mietvertrages die letzte Abrechnung für diese Wohnung zeigen oder sich schriftlich bestätigen zu lassen, dass die festgelegten Vorauszahlungen in etwa ausreichen, um die Kosten zu decken.

Achtung: Die Vorauszahlungen sind Teil der Σ MIETE. Ist der Mieter mit den Vorauszahlungen in Höhe von zwei Monatsmieten in Rückstand, kann der Vermieter eine Σ KÜNDIGUNG aussprechen (BGH WuM 2007, 24).

Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter **jährlich** abzurechnen.

Jährlich bedeutet, dass der Abrechnungszeitraum ein Jahr betragen muss. Meistens entspricht er dem Kalenderjahr. Der Vermieter kann aber auch eine andere Abrechnungsperiode wählen, etwa vom 1. Juli bis 30. Juni. Möglich sind auch unterschiedliche Abrechnungszeiträume für die Σ HEIZKOSTEN und die »kalten« Betriebskosten (BGH WuM 2008, 404). Ein längerer Zeitraum als ein Jahr, etwa 13 Monate, ist nicht zulässig (LG Gießen ZMR 2009, 189; LG Leipzig WuM 2004, 481). Aber auch eine kürzere Zeit, z. B. 7 Monate, ist nur in Ausnahmefällen erlaubt (AG Dortmund NZM 2004, 96).

Der Vermieter muss einzelne Kosten dem betroffenen Abrechnungszeitraum zuordnen. Die Zuordnung zu dem richtigen Zeitraum richtet sich danach, wann die berechnete Leistung erbracht worden ist, und nicht danach, wann der Vermieter die Rechnung bekommen oder bezahlt hat. Trifft in 2008 eine Rechnung oder ein Gebührenbescheid für das Jahr 2007 ein, muss der Vermieter die Kosten dem Abrechnungszeitraum 2007 zuordnen. Das nennt man »Leistungsprinzip«. Eine andere Abrechnungsmethode wird vor allem bei der Abrechnung von Eigentumswohnungen angewandt. Hier kommt es darauf an, wann eine Rechnung oder ein Bescheid eingetroffen ist oder bezahlt wurde (**Abflussprinzip**).

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter auch nach diesem Prinzip verfahren darf (BGH WuM 2008, 285; BGH WuM 2008, 223). In eine Abrechnung kann er alles aufnehmen, was er in diesem Zeitraum bezahlt hat, auch wenn die Rechnungen einen anderen Zeitraum betreffen. Bei der Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch darf hingegen nicht nach diesem Prinzip verfahren werden. Wegen der zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung gilt ausschließlich das Leistungs-

prinzip (I.G Hamburg ZMR 2009, 530). Der BGH hat hierüber aber noch nicht entschieden (BGH WuM 2008, 404).

Ordnungsgemäße Abrechnung

Bei der Gestaltung der Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter weitgehend freie Hand. Sie muss aber gewisse Mindestanforderungen erfüllen (BGH WuM 82, 207). So wie bei einer Kündigung \Rightarrow KÜNDIGUNGSFORM oder bei einer \Rightarrow MIETERHÖHUNG muss der Vermieter bestimmte **Formalien** beachten. Die Abrechnung muss die Betriebskosten einzeln auflisten und für jede Kostenart den Gesamtbetrag nennen. Der Anteil des Mieters ist zu berechnen. Der Mieter muss der Abrechnung entnehmen können, mit welchem Verteilerschlüssel die einzelnen Kostenpositionen auf ihn umgelegt wurden (BGH WuM 2009, 42). Allgemein gebräuchliche Umlagemaßstäbe müssen aber nicht erklärt sein. Bei Miteigentumsanteilen, Personenzahl, Wohnfläche und Wohneinheiten genügt es, wenn die Gesamteinheiten und der auf die Wohnung entfallende Anteil angegeben sind, z. B. Personenzahl im Haus: 24, Bewohner in der Wohnung: 2. Der Vermieter muss nicht erklären, wie er die Gesamtpersonenzahl ermittelt hat (BGH WuM 2010, 683).

Die vom Mieter im Abrechnungsjahr gezahlten Vorauszahlungen sind abzuziehen. Außerdem muss die Abrechnung klar und verständlich sein, sodass auch ein mit der Materie nicht näher Vertrauter nachvollziehen kann, wie die Kosten berechnet wurden. Ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter muss in der Lage sein, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Sind diese Vorgaben nicht eingehalten, ist die Abrechnung formell unwirksam. Sie ist dann sozusagen nicht existent. Das ist vergleichbar mit einem Kündigungsschreiben ohne Unterschrift. Ein ausgewiesener Nachzahlungsbetrag steht dem Vermieter nicht zu. Er muss erst eine neue Abrechnung erstellen. Nach dem BGH kann eine Abrechnung aber auch nur teilweise unwirksam sein. Sind nur einzelne Betriebskosten betroffen, bleibt die Abrechnung im Übrigen wirksam, wenn die Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können (BGH WuM 2007, 196).

Davon zu unterscheiden ist ein **inhaltlicher Fehler**. Erfüllt die Betriebskostenabrechnung die genannten Mindestanforderungen, ist damit noch nicht gesagt, dass alles korrekt in Rechnung gestellt wurde. Ein inhaltlicher Fehler liegt z. B. vor, wenn bestimmte Kosten gar nicht angefallen oder falsch berechnet sind. Solche Fehler kann der Vermieter korrigieren. Der Unterschied zwischen einem formellen und einem inhaltlichen Fehler ist vor allem von Bedeutung, wenn die Jahresfrist

für die Vorlage der Abrechnung abgelaufen ist. Ist die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß, kann der Vermieter nach Fristablauf keine neue Abrechnung erstellen. Einen inhaltlichen Fehler kann er auch nach Ablauf der Jahresfrist – eingeschränkt – korrigieren (BGH WuM 2009, 42; siehe Seite 75 – Bis wann muss abgerechnet werden?).

In folgenden Fällen haben Gerichte die Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen für unwirksam erklärt:

■ Wenn nicht erkennbar ist, wie die Kosten verteilt wurden (BGH WuM 2008, 351). Hier wurde für den durchschnittlichen Mieter ohne Erläuterung nicht deutlich, dass eine unter dem Verteilerschlüssel angegebene Zahl das Produkt aus der Gesamtwohnfläche und der Anzahl der Monate sein sollte.

■ Sind einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig, müssen in der Abrechnung immer auch die Gesamtkosten und die vorgenommenen Rechenschritte angegeben sein. Der Mieter muss erkennen können, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten abgezogen wurden. Das betrifft u. a. den Abzug von Kosten für gewerbliche Mieter (BGH WuM 2007, 196) und den Abzug von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von den Hausmeisterkosten (BGH WuM 2007, 575). Beispiel: Die Hausmeisterkosten betragen insgesamt 30.000 Euro. Davon dürfen 10.000 Euro nicht umgelegt werden, weil sie auf Verwaltungs- und Instandsetzungsaufgaben entfallen. In der Abrechnung steht aber nur: Hauswartkosten – 20.000 Euro. Die Abrechnung ist (teilweise) unwirksam, weil die 30.000 Euro Gesamtkosten nicht angegeben sind.

■ Werden mehrere Häuser zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst, muss erkennbar sein, wie die Gesamtkosten auf die einzelnen Häuser aufgeteilt wurden (BerlVerfGH GE 2006, 774; LG Köln WuM 2001, 496).

■ Das gilt auch im umgekehrten Fall, wenn der Vermieter die Kosten einer größeren Wohnanlage auf kleinere Einheiten umgerechnet hat (BGH WuM 2007, 700).

Die Gerichte haben auch entschieden, dass an die Formalien keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden dürfen.

■ Nicht vorgeschrieben ist, dass zu den einzelnen Positionen die jeweiligen Einzelkosten mit Rechnungsdatum aufgenommen werden. Eine Zusammenfassung der entsprechenden Einzelkosten, die zu einer Kostenart gehören, reicht aus (OLG Brandenburg RE WuM 99, 107; KG Berlin RE WuM 98, 474).

■ Die Abrechnung nach einem nicht vereinbarten Verteilerschlüssel ist nur ein inhaltlicher, kein formeller Fehler (BGH WuM 2005, 61, BGH WuM 2005, 200). Das betrifft z. B. den Fall, dass der Vermieter die Betriebskosten nach Wohnfläche verteilt hat, obwohl nach dem Mietvertrag die Umlage nach Miteigentumsanteilen vereinbart ist.

■ Enthält die Abrechnung andere Flächenangaben als in den Vorjahren, ist eine fehlende Erläuterung hierzu kein formeller Mangel. Der Vermieter muss die Abweichung aber auf Nachfrage des Mieters erläutern (BGH WuM 2008, 407).

■ Das Gleiche gilt für einen nicht nachzuvollziehenden starken Kostenanstieg gegenüber dem Vorjahr. Die Abrechnung ist nicht aus formellen Gründen fehlerhaft, weil sie keine Erklärung hierzu enthält. Auch diese Ungereimtheit muss der Vermieter aber erklären, wenn der Mieter das verlangt (BGH WuM 2008, 407). Vgl. Seite 72 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Kontrollrecht des Mieters

Der Mieter darf zur Überprüfung die Originalbelege in den Büroräumen des Vermieters bzw. seines Verwalters einsehen. Die Abrechnungsunterlagen sind am Ort der Mietwohnung vorzulegen (LG Hanau und LG Hannover WuM 85, 346; AG Wiesbaden WuM 2001, 361). Bei Wohnungsunternehmen mit überregionalen Wohnungsbeständen kann der Mieter die Einsicht in die Belege in den Räumen der örtlich zuständigen Verwaltung verlangen. Der Mieter kann eine Person seines Vertrauens hinzuziehen, z. B. den Berater des Mietervereins (AG Hamburg WuM 91, 282; AG Schöneberg MM 89, 362). Verweigert der Vermieter die Einsichtnahme, kann der Mieter eine eventuelle Nachzahlung ablehnen, die Abrechnung ist nicht fällig (LG Essen DWW 96, 371; AG Köln und AG Bonn WuM 96, 629).

Der BGH hat entschieden, dass der Mieter grundsätzlich **keinen Anspruch auf Zusendung von Fotokopien** der Abrechnungsbelege geltend machen kann (WuM 2006, 200). Nur der Mieter einer Sozialwohnung (☞ SOZIALMIETE) kann die Zusendung von Ablichtungen verlangen. Das steht ausdrücklich im Gesetz (§ 29 Abs. 2 NMV).

Der Deutsche Mieterbund hält das Urteil für falsch. Es schränkt die Kontrollmöglichkeiten stark ein. Der Mieter muss sich in die Büroräume des Vermieters begeben und kann nur dort die Belege, Rechnungen und Gebührenbescheide überprüfen. Zu einer eingehenden Überprüfung ist er oft nicht in der Lage, weil ihm die Fachkenntnisse fehlen. Übersendung von Kopien der Belege kann er aber auch nicht verlangen, wenn er sie durch einen Fachmann, etwa durch den Mieterverein, überprüfen

lassen will (LG Zwickau WuM 2003, 271; LG Gera WuM 2003, 457; AG Bremen WuM 2005, 129).

Empfehlung: Mieter sollten den Vermieter fragen, ob er trotz fehlender Verpflichtung bereit ist, einzelne Belege gegen Kostenersatz zu kopieren und zuzusenden. Vermieter, die von der Richtigkeit der Abrechnung überzeugt sind, werden hierzu eher bereit sein als Vermieter, die etwas zu verbergen haben. Weigert sich der Vermieter, besteht erst recht Anlass zur näheren Überprüfung vor Ort. Dabei kann der Mieter einzelne Belege z. B. fotografieren. Das darf der Vermieter ihm nicht verbieten (AG München NJW 2010, 78; AG Berlin-Mitte MM 2007, 299).

Ausnahmen: Der Mieter kann die Zusendung von Kopien verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Davon ist auszugehen, wenn die Mietwohnung vom Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung zu weit entfernt ist (LG Hamburg WuM 2000, 197; LG Frankfurt/M. WuM 99, 576). Liegen die Räume des Vermieters im selben Ort, besteht in der Regel kein Recht auf Zusendung von Kopien (AG Frankfurt/M. DWW 99, 159). Anders verhält es sich aber, wenn der Mieter bereits in eine andere Stadt umgezogen oder er länger abwesend ist, etwa wegen seines studienbedingten Auslandsaufenthalts (BGH WuM 2010, 296). Dem Mieter kann die Einsichtnahme vor Ort außerdem nicht zugemutet werden, wenn er mit dem Vermieter heillos zerstritten ist (OLG Düsseldorf GuT 2006, 233) oder wenn er schwer erkrankt ist oder an einer Gehbehinderung leidet.

Weigert sich der Vermieter trotzdem, Kopien zu schicken, darf der Mieter eine geforderte Nachzahlung aus der Abrechnung so lange einbehalten (BGH WuM 2010, 296).

Stehen dem Mieter Ablichtungen zu, muss er die Kosten für das Kopieren erstatten. Angemessen sind 25 Cent je Kopie (AG Pinneberg ZMR 2004, 595; AG Delmenhorst WuM 2003, 657; AG Aachen WuM 2003, 220).

Wichtig: Der Vermieter darf die Einsicht in die Originalunterlagen nicht mit dem Argument des Datenschutzes verweigern (LG Frankenthal WuM 85, 347; LG Siegen WuM 84, 57; AG Münster WuM 2000, 198; AG Schöneberg GE 87, 1113). Solange der Vermieter die Einsicht in die Originalbelege verweigert, braucht der Mieter eine geforderte Nachzahlung nicht zu leisten (OLG Düsseldorf DWW 2000, 122; LG Essen DWW 96, 371; AG Köln und AG Bonn WuM 96, 629).

Wichtig: Eine Mietvertragsklausel, die lapidar bestimmt, dass die Abrechnungen des Vermieters als anerkannt gelten, wenn nicht inner-

halb eines Monats nach Zugang Einspruch eingelegt worden ist, ist unwirksam (LG Berlin GE 97, 1531).

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Bei der Entstehung und Erhöhung von Betriebskosten muss der Vermieter ein wirtschaftlich vernünftiges Maß anlegen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist gesetzlich ausdrücklich festgeschrieben. Der Vermieter ist zum sparsamen Umgang mit dem erhaltenen Geld verpflichtet. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit erlangt unter anderem in folgenden Fällen Bedeutung:

■ Betriebskosten sind der Art nach nicht gerechtfertigt. Zum Beispiel eine Versicherung gegen Erdbeben in einer Gegend, in der mit solchen nicht zu rechnen ist, oder ein Wartungsvertrag für eine Türschließanlage (AG Schöneberg MM 98, 354).

■ Der Umfang der Betriebskosten ist nicht gerechtfertigt. Beispiele: Eine volle Hausmeisterstelle für eine kleine Wohneinheit, zu viele Müllbehälter (AG Münster WuM 2001, 46; AG Danneberg WuM 2000, 379), Hausreinigung drei Mal wöchentlich (LG Hamburg NZM 2001, 806), eine aufwändige Beleuchtungsanlage (LG Berlin GE 92, 989).

■ Die Kosten sind zu hoch. Zum Beispiel ein überhöhtes Gehalt für den Hausmeister oder die Reinigungskraft oder Wartungskosten, die verglichen mit den Preisen anderer Firmen wesentlich höher liegen, etwa für die Warmwassergeräte (AG Köln WuM 99, 466) oder für elektronische Heizkostenverteiler (LG Köln NZM 2005, 453; LG Berlin WuM 2004, 340). Häufig sind auch die laufenden Kosten für Wärmezähler überteuert ⇒ HEIZKOSTEN – Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

Der Vermieter hat darauf zu achten, dass er preisgünstig einkauft, und Preisvergleiche anzustellen. Dabei muss er aber nicht unbedingt den Anbieter mit dem niedrigsten Preis wählen (LG Itzehoe WuM 85, 398). Bei seiner Entscheidung kann er auch andere Gesichtspunkte berücksichtigen, zum Beispiel die Zuverlässigkeit des jeweiligen Unternehmens, die Qualität der Arbeit oder Dienstleistung.

Nach Auffassung einiger Gerichte ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit überschritten, wenn der Preis 20% höher liegt als die üblichen Kosten (AG Köln WuM 2001, 515; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 98, 1465).

■ Erhebliche Kostensteigerung. Ein steiler Kostenanstieg gegenüber den Vorjahren widerspricht in der Regel ebenfalls dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Das lässt sich durch einen Vergleich mit den vergan-

genen Abrechnungen leicht feststellen. Der Vermieter muss die Abweichung auf Nachfrage des Mieters erläutern (**BGH WuM 2008, 407**). Der Mieter sollte den Vermieter deshalb auffordern, die Gründe anzugeben, wenn z. B. die Allgemenstromkosten (AG Brühl WuM 91, 121), die Versicherungskosten (AG Mönchengladbach-Rheydt WuM 2007, 128) oder die Hausmeisterkosten (KG Berlin NZM 2006, 294; LG Kiel WuM 96, 628) wesentlich höher sind als das letzte Mal. Gibt der Vermieter für die kräftig gestiegenen Kosten keine einleuchtende Erklärung an, muss er die Mehrkosten selbst tragen (LG Hamburg NZM 2001, 806; LG Düsseldorf DWW 95, 286; AG Köln WuM 99, 221). Von einem starken Anstieg ist in der Regel auszugehen, wenn die Erhöhung mehr als 10% ausmacht (KG Berlin NZM 2006, 294).

Im Allgemeinen gilt: Der Vermieter darf nur Kosten abrechnen, die bei einer »ordnungsgemäßen Geschäftsführung« gerechtfertigt wären. Es verstößt auch gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, wenn wegen unterlassener Wartung oder Instandsetzung höhere Betriebskosten entstehen. Außerdem muss der Vermieter offensichtlich rechtswidrige Gebührenbescheide anfechten und überhöhte Rechnungen beanstanden.

Übermäßige Kosten hat der Vermieter selbst zu tragen. Die Betriebskostenabrechnung muss um die entsprechenden Beträge gekürzt werden.

Beweislast: Anders als bei einem starken Kostenanstieg genügt es nicht, wenn der Mieter lediglich auf zu hohe Kosten hinweist. Nach dem BGH muss er und nicht der Vermieter zunächst den Nachweis erbringen, dass die Kosten überhöht sind (**BGH WuM 2007, 393**). Dazu kann er z. B. das Vergleichsangebot eines anderen Anbieters vorlegen.

Anhaltspunkte über die Höhe der angemessenen Kosten gibt der **DMB-Betriebskostenspiegel**. Diese Übersicht enthält Durchschnittswerte für die einzelnen Betriebskosten. Daran können sich die Mietparteien, ähnlich wie an einem Mietspiegel, orientieren (siehe Seite 74).

Weil die Betriebskosten einen großen Teil der Miete ausmachen und auch künftig starke Kostensteigerungen zu erwarten sind, ist es wichtig, eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Der Betriebskostenspiegel basiert auf mehr als 10 Millionen Quadratmetern Mietwohnungsfläche. Er wird jährlich aktualisiert. Darüber hinaus gibt es Durchschnittszahlen für die einzelnen Bundesländer und für einzelne Städte. **Wichtig:** Der Betriebskostenspiegel für Deutschland ist ein Transparenz-, kein formales Rechtsinstrument. Er hilft den Mietvertragsparteien, den Gerichten und den Behörden vor allem bei der Aufdeckung von Kosten-Ausreißern.

Betriebskostenspiegel für Deutschland

Heizung	0,90 €
Wasser inkl. Abw.	0,39 €
Warmwasser	0,28 €
Grundsteuer	0,19 €
Hauswart	0,19 €
Müllbeseitigung	0,19 €
Aufzug	0,11 €
Gebäudereinigung	0,14 €
Versicherungen	0,13 €
Gartenpflege	0,09 €
Antenne/Kabel	0,11 €
Straßenreinigung	0,05 €
Allgemein Strom	0,05 €
Schornsteinreinig.	0,04 €
Sonstige	0,05 €



Angaben in € / m² pro Monat
 Daten 2008, Datenerfassung 2009/2010

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH

Der Betriebskostenspiegel wird jährlich neu erstellt. Die aktuelle Fassung ist verfügbar unter www.mieterbund.de.

Die wichtigsten Vorteile des Betriebskostenspiegels sind:

- Die Mieter können mit einem Blick erkennen, ob die einzelnen Kosten der Höhe nach plausibel sind.
- Wohnungssuchende können vor Abschluss eines Mietvertrags erkennen, ob die vorgegebenen Vorauszahlungen der Höhe nach angemessen sind. Außerdem erhalten sie Informationen, mit welcher Gesamtmietbelastung tatsächlich zu rechnen ist.
- Bei der Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen bieten Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen.
- Vermieter haben die Chance, vergleichsweise hohe Ausgaben für einzelne Betriebskostenarten zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Kostensenkung einzuleiten.

Wichtig: Mithilfe des Betriebskostenspiegels lassen sich keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder einzelner Kostenhöhen durchführen. Abweichungen von den Durchschnittswerten können aber für den Mieter oder den Mieterverein Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer unter die Lupe zu nehmen. Das gilt unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit erst recht, wenn der obere – kritische – Grenzwert überschritten wird. Dann sollten beim Vermieter zusätzliche Erläuterungen und Erklärungen eingeholt oder Einblick in die Originalbelege gefordert werden.

Bis wann muss abgerechnet werden?

Der Vermieter muss die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen. Diese Frist ist eine **Ausschlussfrist**. Das bedeutet: Hat der Vermieter nicht innerhalb von 12 Monaten abgerechnet, kann er nichts mehr nachfordern. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter vor Ablauf der Ausschlussfrist erklärt hat, dass er zahlen werde (BGH WuM 2008, 283).

Hat der Mieter seine monatlichen Vorauszahlungen (teilweise) nicht gezahlt, kann der Vermieter nach Vorlage der Abrechnung noch die Betriebskosten bis zur Höhe der geschuldeten Vorauszahlungsbeträge verlangen (BGH WuM 2007, 700).

In einigen Mietverhältnissen bestehen für die Σ HEIZKOSTEN und die »kalten« Betriebskosten unterschiedliche Abrechnungszeiträume. Die Abrechnungsfrist beginnt dann mit dem Ende des Abrechnungszeitraums für die »kalten« Betriebskosten zu laufen (BGH WuM 2008, 404). Meistens ist das das Jahresende. Dafür gibt es jedoch eine nicht selten

anzutreffende Ausnahme: Für die »kalten« Betriebskosten und die Heizkosten ist jeweils ein eigener Vorauszahlungsbetrag und eine getrennte Abrechnung vereinbart. Dann muss der Vermieter über die Heizkosten und die »kalten« Betriebskosten getrennt abrechnen.

Hat der Vermieter die Verspätung nicht verschuldet, darf er ausnahmsweise nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch abrechnen. Dazu muss er die Abrechnung spätestens innerhalb von drei Monaten nachholen, nachdem das Abrechnungshindernis weggefallen ist (BGH WuM 2006, 516). Für Nachlässigkeiten seiner Abrechnungsfirma oder Verwaltung muss er jedoch eintreten. Auch Verzögerungen auf dem Postweg entlasten den Vermieter nicht (BGH WuM 2009, 236). Hat er die Betriebskostenabrechnung kurz vor Weihnachten abgesandt, trifft sie aber erst Anfang des neuen Jahres beim Mieter ein, kann er nichts mehr nachfordern.

Achtung: Der Auszug des Mieters ändert an den Fristen nichts. Die Ausschlussfrist beginnt immer erst mit Ende der Abrechnungsperiode zu laufen. Beispiel: Der Mieter zieht im Januar aus. Der Abrechnungszeitraum entspricht dem Kalenderjahr. Der Mieter muss sich unter Umständen bis zum Ende des folgenden Jahres gedulden, bevor er die Abrechnung erhält.

Legt der Vermieter die Abrechnung rechtzeitig vor, ist sie aber nicht ordnungsgemäß erstellt, greift die Ausschlussfrist trotzdem durch. Schwerwiegende Fehler führen dazu, dass die Abrechnung gar nicht wirksam ist (siehe Seite 68 – Ordnungsgemäße Abrechnung). Hat der Vermieter die notwendigen Formalien nicht eingehalten, muss er erst eine neue Abrechnung vorlegen. Das geht aber nur, wenn die Jahresabrechnungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Danach kann er keine neue Abrechnung mehr erstellen (BGH WuM 2008, 352). Inhaltliche Fehler kann er hingegen auch nach Fristablauf korrigieren. Das gilt z. B. für Rechenfehler oder »Zahlendreher« (AG Witten ZMR 2005, 209).

Aber: Verbessert der Vermieter den Fehler erst nach Fristablauf, darf das den Mieter nicht benachteiligen. Der Vermieter kann den ursprünglich ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag zwar weiterhin fordern. Ergibt sich nach der Neuberechnung aber eine höhere Nachzahlung, steht der Mehrbetrag dem Vermieter nicht zu. Stellt sich nach Ablauf der Jahresfrist z. B. heraus, dass der Vermieter eine Einzelrechnung »vergessen« hat, kann er diesen Betrag deshalb nicht nachfordern. Generell gilt: Der Vermieter kann das Ergebnis der Abrechnung nach Fristablauf nicht mehr zuungunsten des Mieters ändern. Weist die Abrechnung ein Gut-

haben für den Mieter aus, darf es nicht verringert werden (BGH WuM 2008, 150; WuM 2005, 61).

Achtung: Zahlt der Mieter einen geforderten Nachzahlungsbetrag, obwohl der Vermieter die Jahresfrist nicht beachtet hat, steht dem Vermieter das Geld grundsätzlich nicht zu. Der Vermieter ist »ungerechtfertigt bereichert«. Er muss den Betrag erstatten, wenn der Mieter in Unkenntnis der Ausschlussfrist gezahlt hat (BGH WuM 2006, 150).

Wichtig: Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche des Mieters. Der Mieter kann auch nach Ablauf der 12 Monate noch verlangen, dass der Vermieter eine Abrechnung vorlegt. Dazu wird der Mieter immer dann Anlass haben, wenn die Abrechnung vermutlich ein Guthaben zu seinen Gunsten ergibt. Nach Ablauf der Ausschlussfrist ist der Vermieter mit der Erteilung der Betriebskostenabrechnung in Σ VERZUG. Der Mieter kann Verzugszinsen auf ein sich ergebendes Guthaben ab diesem Zeitpunkt geltend machen (AG Berlin-Mitte GE 2005, 805).

Diese Grundsätze betreffen auch die Heizkostenabrechnung (Σ HEIZKOSTEN), da sie Teil der Betriebskostenabrechnung ist. Ist die 12-Monatsfrist abgelaufen, kann der Mieter den Vermieter auffordern, die Abrechnung vorzulegen. Weigert sich der Vermieter, können die Vorauszahlungen für die laufende Abrechnungsperiode (nicht die Miete – OLG Koblenz WuM 95, 154) zurückbehalten werden (BGH WuM 2006, 383; WuM 84, 128), um so Druck auf den Vermieter auszuüben. Kann der Vermieter auch auf diese Art und Weise nicht dazu bewegt werden abzurechnen, kann der Mieter die Abrechnung einklagen (LG Kiel WuM 90, 312). Der Mieter kann aber nicht ohne weiteres die Rückzahlung **aller** früher geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen fordern (BGH WuM 2006, 383; OLG Hamm RE WuM 98, 476). Dies wäre nach Ansicht des OLG Hamm nur zulässig, wenn der Mieter die Wohnung in der fraglichen Abrechnungsperiode überhaupt nicht benutzt und er laut Mietvertrag nur verbrauchsabhängige Kosten schuldet.

Anders ist die Situation, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und der Mieter ausgezogen ist. Der Mieter hat dann nicht mehr die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen zurückzuhalten, um den Vermieter zur Erstellung der Abrechnung anzuhalten. In diesem Fall kann er verlangen, dass der Vermieter ihm sämtliche Vorauszahlungen zurückzahlt, die er für den betreffenden Abrechnungszeitraum entrichtet hat (BGH WuM 2005, 337). Nur wenn der Vermieter dann doch abrechnet, kann er die Rückzahlung verhindern (BGH WuM 2010, 688).

Von der Ausschlussfrist zu unterscheiden ist die Verjährungsfrist nach Vorlage der Abrechnung. Die Ausschlussfrist regelt, bis wann der Vermieter die Abrechnung dem Mieter spätestens zusenden muss. Die Verjährungsfrist betrifft hingegen die Frage, bis wann eine Forderung aus der Abrechnung geltend zu machen ist. Hat der Mieter die Abrechnung erhalten, verjähren Nachzahlungsansprüche des Vermieters oder Rückzahlungsansprüche des Mieters nach 3 Jahren. Diese Frist wird erst in Gang gesetzt mit Vorlage der Abrechnung, auch wenn sie noch »kleinere« Fehler enthält (BGH RE WuM 91, 150), und zwar immer erst am Ende des betreffenden Jahres \Rightarrow VERJÄHRUNG.

Einwendungsfrist für Mieter

Hat der Vermieter die Abrechnung vorgelegt, muss der Mieter seine Einwendungen innerhalb von 12 Monaten vorbringen. Ist diese Frist abgelaufen, kann die Betriebskostenabrechnung nicht mehr beanstandet werden, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter z. B. nicht mehr geltend machen, dass bestimmte Kosten zu hoch angesetzt oder fehlerhaft berechnet sind.

Achtung: Die Einwendungsfrist ist auch einzuhalten, wenn der Vermieter Betriebskosten berechnet, die der Mieter laut Mietvertrag gar nicht zahlen muss. Das gilt für den Fall, dass einige Betriebskosten in der Grundmiete enthalten sind (BGH WuM 2007, 694) oder für bestimmte Betriebskosten eine Pauschale vereinbart ist (BGH WuM 2008, 283).

Nicht entschieden hat der BGH, ob die Einwendungsfrist auch eingreift, wenn laut Mietvertrag gar keine Betriebskosten umgelegt werden dürfen oder für alle Betriebskosten eine Pauschale festgelegt ist. Berechnet der Vermieter Kosten, die gar keine Betriebskosten sind, z. B. Verwaltungskosten, kann der Mieter den gezahlten Betrag auch nach Ablauf der Jahresfrist zurückfordern (OLG Koblenz; LG Kassel WuM 99, 705). Hierüber hat der BGH allerdings noch nicht geurteilt.

Wichtig: Nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung sollte der Mieter mit dem Mietvertrag abgleichen, ob er alle berechneten Kosten auch schuldet. Bei Unklarheiten hilft der Mieterverein.

Die Frist von einem Jahr bedeutet nicht, dass sich der Mieter mit der Bezahlung immer ein Jahr Zeit lassen kann. Es ist lediglich gesetzlich festgelegt, ab welchem Zeitpunkt keine Beanstandungen mehr möglich sind. Bestehen keine Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, muss der Mieter die geforderte Nachzahlung innerhalb angemessener Zeit, spätestens nach einem Monat, begleichen.

Für den preisgebundenen Wohnraum gibt es keine Einwendungsfrist des Mieters, da eine entsprechende gesetzliche Regelung fehlt (BGH WuM 2005, 579).

Vermieterwechsel – wer rechnet ab?

Wechselt während der Abrechnungsperiode der Eigentümer, taucht die Frage auf, wer über die Betriebskostenvorauszahlungen abrechnen muss. Der BGH hat entschieden, dass der neue Vermieter über die gesamte laufende Abrechnungsperiode, also über alle während dieser Zeit geleisteten Beträge, abrechnen muss (WuM 2004, 94). Der Verkäufer, das heißt, der alte Vermieter, muss auch nicht über Vorauszahlungen abrechnen, die der Mieter noch an ihn geleistet hat.

War das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels aber bereits beendet, übernimmt der neue Vermieter die Abrechnungspflichten nicht (BGH WuM 2007, 267). Dann muss sich der Mieter an den alten Vermieter wenden.

Etwas anderes gilt außerdem für die Abrechnungsperioden, die beim Eigentümerwechsel bereits abgeschlossen waren. Auch wenn der alte Eigentümer über die Vorauszahlungen, die er erhalten hat, noch nicht abgerechnet hat, übernimmt der neue Vermieter diese Verpflichtung nicht. Der Mieter muss sich also an seinen früheren Vermieter wenden (BGH WuM 2004, 94; WuM 2000, 609). Anders ist die Rechtslage nach dem Bundesgerichtshof jedoch bei der \Rightarrow ZWANGSVERWALTUNG.

Rechnet der neue Eigentümer oder dessen Verwaltung aber einen früheren Abrechnungszeitraum ab, muss der neue Eigentümer auch ein eventuelles Nebenkostenguthaben auszahlen (OLG Naumburg NZM 98, 806).

Erhöhung/Senkung der Betriebskostenvorauszahlung

Die Höhe der Vorauszahlung muss angemessen sein. Sie muss sich nach den tatsächlich zu erwartenden Betriebskosten richten. Die Vorauszahlungen sollen keinen kostengünstigen Kredit für den Vermieter darstellen. Ergibt sich also bei der Nebenkostenabrechnung (oder Heizkostenabrechnung) eine hohe Rückzahlung, sind die monatlichen Vorauszahlungen zu hoch und müssen angemessen gesenkt werden. Nach Vorlage der Abrechnung kann der Mieter den Vorauszahlungsbetrag auf eine angemessene Höhe herabsetzen. Der Vermieter darf ebenfalls den Vorauszahlungsbetrag anpassen. Einen zu niedrigen Betrag kann er erhöhen. Dieses Recht steht ihm aber nur zu, nachdem er über die Betriebskosten abgerechnet hat. Bevor die Anpassung des Vorauszahlungsbetrags vorgenommen werden darf, müssen Vermieter oder Mie-

ter der anderen Mietpartei dies »in Textform« mitteilen. Textform heißt, dass die Mitteilung nicht persönlich unterschrieben sein muss, sondern die Übermittlung per Telefax oder E-Mail geschehen kann Σ SCHRIFTFORM.

Erhöhung der Pauschale oder der Bruttomiete Σ MIETE

Haben die Mietparteien eine **Pauschale** für die Betriebskosten vereinbart, ist eine einseitige Erhöhung durch den Vermieter nur möglich, soweit das im Mietvertrag vereinbart ist. Ohne entsprechenden Vorbehalt im Mietvertrag kann der Vermieter eine Pauschale also nicht anheben.

Will der Vermieter die Pauschale heraufsetzen, muss er bestimmte Voraussetzungen beachten. Die Erhöhung richtet sich nach dem Unterschied der in der Pauschale enthaltenen Betriebskosten beim Abschluss des Mietvertrags oder nach der zuletzt vorgenommenen Erhöhung einerseits und der Kostenbelastung zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens andererseits (AG Waiblingen WuM 88, 129). Der Vermieter muss eine Erklärung in Textform abgeben, in der der Grund der Erhöhung bezeichnet und erläutert wird. Erforderlich ist eine vollständige Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Betriebskostenbelastung (AG Bayreuth WuM 89, 423). Fehlt diese Erläuterung, ist die Erhöhungserklärung unwirksam (LG Köln WuM 82, 301).

Der Mieter muss die höhere Pauschale mit dem übernächsten Monatsersten nach Eintreffen des Erhöhungsschreibens zahlen.

Ist eine Erhöhung vereinbart, ist darin aber keine »Einbahnstraße« zu sehen. Wenn sich die Betriebskosten **verringern**, muss die Pauschale ab dem Zeitpunkt der Ermäßigung herabgesetzt werden; dem Mieter muss dies unverzüglich mitgeteilt werden.

Die Möglichkeit zur Erhöhung einer **Bruttomiete** nach diesem Verfahren besteht nicht mehr. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, diese Art der Betriebskostenerhöhung nur noch bei Mietverträgen zuzulassen, die am 1. 9. 2001 bereits bestanden und in denen diese Erhöhungsmöglichkeit auch vereinbart ist. Im Übrigen bleibt dem Vermieter bei einer Bruttomiete die allgemeine Σ MIETERHÖHUNG.

Der Mieter muss die erhöhten Betriebskosten grundsätzlich nur für die Zukunft zahlen, nicht für die Vergangenheit. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn sich für den Vermieter selbst die Betriebskosten **rückwirkend erhöht** haben. Allerdings muss der Vermieter die Erklärung innerhalb von 3 Monaten von Kenntnis der Erhöhung an abgeben, sonst entfällt sein Anspruch. Für Erhöhungen von Kosten, für die Vorauszah-

lungen geleistet werden, ist dies noch umstritten. Der Vermieter von nicht preisgebundenem Wohnraum kann nach dem **Wegfall der Grundsteuervergünstigung** für das Wohngrundstück die von ihm geschuldete höhere Grundsteuer als Erhöhung der Betriebskosten anteilig auf die Mieter umlegen, wenn er nach dem Inhalt des Mietvertrages den Ersatz von Grundsteuer gesondert fordern kann und der Wegfall der Grundsteuervergünstigung zur Erhöhung der gesamten Betriebskosten geführt hat (OLG Karlsruhe RE WuM 81, 56).

Sonderregelungen für Sozialwohnungen

Für Sozialwohnungen ist vorgeschrieben, dass die Betriebskosten gesondert abzurechnen sind. Umlegen darf der Vermieter nur die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (siehe Aufzählung zu Beginn dieses Stichworts) sowie das Umlageausfallwagnis Σ MIET-AUSFALLWAGNIS. Außerdem müssen die Betriebskosten dem Mieter nach Art und Höhe bei Vertragsabschluss mitgeteilt worden sein. Nur dann kann er wissen, welche Kosten noch auf ihn zukommen (OLG Oldenburg RE WuM 97, 609). Es genügt aber, wenn der Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung bzw. bei älteren Mietverträgen auf die »Anlage 3 zu § 27 II. BV« verweist und die Höhe der gesamten Vorauszahlungen angegeben ist. Die Vorauszahlungen müssen nicht auf die einzelnen Betriebskosten aufgeschlüsselt sein (BGH WuM 2010, 153).

Früher durfte der Vermieter die Betriebskosten (teilweise) in die Miete einkalkulieren. Diese Möglichkeit besteht seit 1.5.1984 nicht mehr. Existiert ein Mietverhältnis, das älter ist, kann der Vermieter eine Umstellung vornehmen und dem Mieter erklären, dass er die bisher in der Miete enthaltenen Betriebskosten gesondert abrechnen will. Dazu genügt es, wenn er eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt (BGH WuM 2010, 364). Die Umstellung wirkt aber nur für die Zukunft, nicht für vergangene Abrechnungszeiträume.

Achtung: Die bisher in der Miete enthaltenen Betriebskosten muss er herausrechnen. Diesen Betrag kann er dann als Vorauszahlung auf die Betriebskosten erheben.

Betriebsrat

Nach dem Betriebsverfassungsgesetz unterliegen Werkmietwohnungen (nicht aber Werkdienstwohnungen – BAG WuM 93, 353) dem Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats Σ WERKWOHNUNG. Ebenso hat der Personalrat bei der Vergabe von Plätzen in einem Personalwohnheim eines Krankenhauses mitzubestimmen (OVG Münster WuM 97, 444).

Das Mitbestimmungsrecht besteht nicht nur bei der Vergabe von Wohnraum, sondern auch bei der Kündigung. Eine Kündigung ist unwirksam, wenn sie ohne Zustimmung des Betriebsrats erfolgt, es sei denn, das Arbeitsverhältnis ist wirksam aufgelöst (OLG Frankfurt RE WuM 92, 525). Das gilt auch für den Widerruf der Zuweisung einer Dienstwohnung für einen Angestellten im öffentlichen Dienst, hier muss der Personalrat mitbestimmen (OVG Münster WuM 2000, 136).

Auch generelle Regelungen über die Nutzungsbedingungen (Miete, Nebenkosten) fallen unter die Mitbestimmung (BVerwG WuM 95, 596). Das gilt auch für die ehemaligen posteigenen Bundesmietwohnungen (BAG WuM 99, 636). Besteht für Mieterhöhungen eine Betriebsvereinbarung, muss der Vermieter sowohl diese als auch die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften für \Rightarrow MIETERHÖHUNGEN beachten (LG Freiburg WuM 85, 154).

Beweissicherungsverfahren \Rightarrow SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN

Briefkasten

Der Vermieter muss dem Mieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand überlassen. Hierzu gehört auch, dass der Vermieter einen Briefkasten für die Wohnung des Mieters anbringt.

Auch der Mieter einer separaten Mansarde kann verlangen, dass ihm ein Briefkasten zur Verfügung gestellt wird (LG Mannheim WuM 76, 231). Es muss sichergestellt sein, dass den Mieter wichtige Post, z. B. vom Gericht, auch erreicht (OLG Köln NJW-RR 2001, 1221). Hat der Mieter keinen mit seinem Namen beschilderten Briefkasten, kann er sich schadensersatzpflichtig machen, z. B. wenn ihm deshalb ein Zahlungsverbot nicht zugestellt werden kann (LG Berlin NZM 2003, 21).

Briefkästen, bei denen bei der Zustellung von Zeitschriften bzw. DIN-A4-Umschlägen Probleme auftreten, rechtfertigen nach Ansicht des LG Berlin (MM 90, 261) eine Mietminderung von 0,5%.

Gegen unerwünschte Werbung darf der Mieter auf dem Briefkasten einen Aufkleber »Keine Werbung einwerfen!« anbringen (AG München WuM 89, 231). Wer dennoch Werbung einwirft, kann auf Unterlassung verklagt werden. Eine einstweilige Verfügung ist aber im Regelfall nicht zulässig (AG Charlottenburg MDR 99, 565).

Schutz bieten diese Aufkleber auf jeden Fall vor unerwünschten Werbezetteln, die Firmen in die Hausbriefkästen einwerfen lassen (BGH NJW 89, 902; OLG Karlsruhe NJW-RR 90, 244). Ob derartige Aufkleber aber auch gegen Werbematerial helfen, das per Postwurfsendung in Brief-

kästen gelangt, ist noch nicht endgültig geklärt. Das Kammergericht Berlin (NJW 90, 2142) meint, die werbende Firma müsse die Post anweisen, nicht zuzustellen, wenn der Empfänger derartige Postwurfsendungen eindeutig ablehne, und die Post müsse dann entsprechend verfahren. Dagegen sind das OLG Bremen (NJW 90, 2140) und der VGH Mannheim (NJW 90, 2145) der Auffassung, die Post dürfe auf jeden Fall Postwurfsendungen verteilen, sie brauche sich nicht an Anti-Werbe-Aufkleber zu halten.

Bruchteileigentum

Hierbei handelt es sich um eine juristische Konstruktion, mit der man beim Verkauf eines Mehrfamilienhauses an mehrere Eigentümer u. a. verhindern will, dass die Rechtsfolgen der \Rightarrow UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN eintreten; denn bei der Umwandlung sind Mieter durch die Kündigungssperrfrist besonders geschützt.

Aus diesem Grund wird vielfach versucht, dasselbe Ziel ohne formale Umwandlung im Wege der Bildung von Bruchteileigentumsgemeinschaften zu erreichen. Ein Beispiel: Vier Personen kaufen ein Vierfamilienhaus. Am Haus sind sie nur zu einem Bruchteile beteiligt; aufgrund eines besonderen Vertrages wird ihnen aber das Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung zugewiesen. Jeder Erwerber kann dann für »seine« Wohnung Eigenbedarf geltend machen, ohne an die Kündigungssperrfrist gebunden zu sein (BGH RE WuM 94, 452).

Gegenüber dem Wohnungseigentümer bestehen für den Bruchteileigentümer jedoch im Regelfall höhere Risiken. So wird z. B. im Rahmen der Finanzierung nicht jede Wohnung getrennt behandelt. Gerät einer der Bruchteileigentümer in finanzielle Schwierigkeiten, droht deshalb die Versteigerung des gesamten Objektes.

Wer den Eigentumserwerb auf diesem Wege plant, sollte sich auf jeden Fall von einem Notar umfassend über die damit verbundenen Risiken sowie evtl. Sicherungsvorkehrungen informieren lassen.

Bruttomiete \Rightarrow MIETE

C

CB-Funk

Die Errichtung einer Funkantenne auf dem Hausdach durch den Mieter gehört grundsätzlich nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, da technische Neuerungen erst dann zu einer Ausweitung des vertragsmäßigen Gebrauchs führen, wenn sie zum allgemeinen Lebensstandard gehören (**BayObLG RE WuM 81, 80**; AG Schöneberg GE 95, 763). Das ist bei CB-Funk nicht der Fall (AG Köln NZM 2000, 88; AG Kenzingen WuM 96, 403).

Daher hat selbst ein Blinder weder aus dem mietvertraglichen Dauerschuldverhältnis noch aus Artikel 2 GG einen generellen Anspruch gegen den Vermieter auf Duldung der Installierung einer Dachantenne zum Betrieb einer CB-Funksprechanlage (LG Essen WuM 80, 30). Ist dies aber Teil einer behindertengerechten Ausstattung der Wohnung, hat der Mieter u. U. unter diesem Gesichtspunkt einen Anspruch auf Genehmigung. Der CB-Funk wird bisher nicht zum grundrechtlich geschützten Informationsinteresse gezählt, sondern er dient nur der Freizeitgestaltung (AG Köln NZM 2000, 88; AG Schöneberg GE 95, 763). Der Vermieter kann deshalb grundsätzlich die Beseitigung einer ohne seine Zustimmung angebrachten Dachfunkantenne verlangen (AG Kenzingen WuM 96, 403). Ist laut Mietvertrag die Anbringung von Dachantennen mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet und enthält der Vertrag die weitere Klausel »Der Vermieter wird die Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind«, hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung, wenn der Vermieter keine konkret nachweisbaren Gegenargumente hat (AG Köln WuM 98, 622). Ohne eine solche Vertragsklausel kann es auch Fälle geben, in denen der Vermieter nach Treu und Glauben seine Zustimmung nicht verweigern darf. Beispiel: Die Antenne ist kaum sichtbar (AG Wedding GE 92, 831).

Dabei ist u. a. zu berücksichtigen, ob der Rundfunk- und Fernsehempfang in der Nachbarschaft beeinträchtigt wird, die Beschaffenheit des Hausdaches die Errichtung einer Funkantenne überhaupt zulässt, die Anlage öffentlich-rechtlich zulässig, fachmännisch angebracht ist und auch eine ausreichende Schadenshaftpflichtversicherung besteht (**BayObLG RE WuM 81, 80**). Bei Eigentumswohnungen müssen alle Eigentümer einer

Installation zugestimmt haben (BayObLG WuM 88, 98; ZMR 87, 30; LG Stuttgart WuM 91, 213). Ein Anspruch auf Beseitigung besteht aber nachträglich nur dann, wenn optische oder sonstige Nachteile für die Eigentümer entstehen (BayObLG WuM 90, 611). In diesem Fall kann eine Genehmigung widerrufen werden (AG Hannover WE 2004, 22).

Contracting Σ KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG

Die meisten Mietshäuser werden über eine vom Vermieter betriebene Zentralheizung beheizt. Immer häufiger nehmen Vermieter jedoch eine erstmals in den 90er Jahren angebotene Dienstleistung in Anspruch, die gewerbliche Wärmelieferung, auch Contracting genannt. Der Vermieter bzw. der Hauseigentümer schließt einen Vertrag mit einem Unternehmen über die Versorgung mit Wärme. Der Wärmelieferant (Contractor) erhält das Recht, das Mietshaus, ganze Gebäudekomplexe oder sogar kleinere geschlossene Siedlungen mit Wärme und manchmal auch mit Warmwasser zu beliefern. Man spricht auch von Nahwärme. Um Σ FERNWÄRME handelt es sich hingegen, wenn ganze Städte oder Stadtteile über ein Fernwärmewerk mit Wärme versorgt werden.

Der Wärmelieferungsvertrag ist ein Kaufvertrag. Für die gelieferte Wärme muss der vertraglich vereinbarte Kaufpreis gezahlt werden – der Wärmepreis. Er setzt sich üblicherweise aus einem Grund- und einem Arbeitspreis zusammen. Der Wärmepreis unterscheidet sich ganz erheblich von den Heizkosten für eine herkömmliche Zentralheizung. Denn er enthält nicht nur die Energiekosten, sondern u. a. auch Kapitalkosten, Abschreibungen, Instandhaltungskosten und den Unternehmergewinn (BGH WuM 2003, 501).

Der Wärmepreis wird gegenüber den Mietern in der Regel nach der Heizkostenverordnung abgerechnet. Zwischen 50% und 70% der Kosten müssen verbrauchsabhängig verteilt werden Σ HEIZKOSTEN. Während der Mieter bei der herkömmlichen Heizkostenabrechnung die einzelnen Positionen überprüfen kann, ist das beim Wärmepreis nicht möglich. Der BGH hat entschieden, dass es den Mieter nichts angeht, wie sich dieser Preis zusammensetzt, d. h. kalkuliert wird (BGH WuM 79, 175).

Die Grundidee des Contractings besteht darin, dass der Contractor die bestehende Heizungsanlage modernisiert oder eine komplett neue erstellt. Durch lange Vertragslaufzeiten von 10 bis 15 Jahren ist er in der Lage, seine Investitionen in die Heizungsanlage über den berechneten Wärmepreis wieder »hereinzuholen«. Der Vermieter profitiert vom Contracting, weil er sich nicht mehr um die Beheizung kümmern muss. Und da sich durch eine neue oder modernisierte Heizungsanlage viel Ener-

gie einsparen lässt, kann auch der Mieter sparen, weil er weniger Heizkosten zahlen muss. Doch oft wird diese Grundidee nicht verwirklicht. Der Contractor achtet vor allem darauf, dass er Profit erwirtschaftet. Leidtragender ist der Mieter, weil er erheblich höhere Heizkosten als bisher zahlen muss. Es ist zu bedenken, dass der Vermieter die Kosten für die Heizungsanlage in der Grundmiete einkalkuliert hat. Der Mieter zahlt die Investitions- und Instandhaltungskosten anteilig über die Grundmiete. Manchmal hat der Vermieter die Anlage bereits modernisiert und anschließend eine Mieterhöhung wegen \Rightarrow MODERNISIERUNG durchgeführt. Diese Kosten werden dem Mieter nach der Umstellung auf Contracting nochmals über die Heizkostenabrechnung berechnet. Das heißt, er zahlt dafür doppelt. Besonders problematisch sind die Fälle, in denen der Wärmelieferant einfach nur die veraltete Heizungsanlage des Vermieters übernimmt, ohne in eine effizientere Heizungs-technik zu investieren. Die Einschaltung des Contractors hat dann einzig den Effekt, dass sie sich für den Mieter preistreibend auswirkt.

Die im Zusammenhang mit dem Contracting auftretenden rechtlichen Probleme sind bislang nicht abschließend gelöst. Es gibt mehrere Entscheidungen des BGH; sie haben jedoch keine sichere, den Mieter ausreichend schützende Rechtslage geschaffen. Es gab auch bereits Bemühungen, das Contracting gesetzlich zu regeln. Diese sind aber bislang nicht umgesetzt worden.

Bei der gewerblichen Wärmelieferung sind zwei Fallvarianten zu unterscheiden:

1. Vertrag zwischen Vermieter und gewerblichem Wärmelieferanten

In den meisten Fällen bleibt der Vermieter für die Heizung und die Abrechnung der Heizkosten verantwortlich. Der Contractor stellt ihm den vereinbarten Wärmepreis in Rechnung. Über die Heizkostenabrechnung belastet der Vermieter damit anteilig den Mieter.

In einem bestehenden Mietverhältnis kann der Vermieter jedoch nicht ohne weiteres einseitig auf die Umlage von Wärmelieferungskosten umstellen. Den Wärmepreis darf er gegenüber dem Mieter nur abrechnen, wenn das im Mietvertrag vereinbart ist (BGH WuM 2006, 256; WuM 2005, 456; WuM 2005, 387). Das gilt auch, wenn die Heizungsanlage erneuert wird (BGH WuM 2006, 322). Da viele ältere Mietverträge das Thema »Wärmelieferung« nicht regeln, müssten die Mietverträge geändert werden. Ohne Vertragsänderung muss der Mieter den höheren Wärmepreis nicht zahlen. Und eine Vertragsänderung ist nur mit Zustimmung des Mieters möglich (LG Frankfurt/M. WuM 2003, 217; LG Neuruppin WuM 2000, 554). Hat der Vermieter ohne vertragliche

Vereinbarung und ohne Zustimmung des Mieters einen Contractor beauftragt, darf er vereinbarungsgemäß nur die Brennstoff- und Nebenkosten für die Heizung umlegen Σ HEIZKOSTEN. Die Investitions-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie der Unternehmergewinn müssen aus dem Wärmepreis herausgerechnet werden. Das geht aber nur, wenn der Contractor seine Kalkulation offenlegt. Der Vermieter muss eine nachvollziehbare Abrechnung vorlegen, die keine dieser Fremdkosten enthält.

Achtung: Der Mieter kann zu Unrecht gezahlte Kosten zurückfordern (BGH WuM 2006, 322).

Diese Rechtsprechung hat der BGH auch auf den Abschluss eines neuen Mietvertrags angewandt. Nur wenn der Mietvertrag die Umlage der Kosten für die »eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme« vorsieht, muss der Mieter sie auch bezahlen. Das gilt auch, wenn das Gebäude bereits zu Mietbeginn mit Nahwärme versorgt wurde. Ist dem Mietvertrag nicht zu entnehmen, dass der Mieter für die Wärmelieferung zahlen soll, dürfen diesen Kosten auch nicht in der Heizkostenabrechnung auftauchen. Eine Vereinbarung zur Umlage von Fernwärme genügt nicht. Fernwärme ist etwas anderes als Nahwärme (BGH WuM 2007, 445).

Diese für den Mieter erfreulichen Grundsätze hat der BGH aber mit weiteren Urteilen eingeschränkt. Für eine Vereinbarung zur Umlage von Wärmelieferungskosten soll es ausreichen, wenn der Mietvertrag einen Verweis auf die »Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung« enthält (BGH WuM 2008, 350; WuM 2007, 571; BGH WuM 2006, 322). In einem neueren Mietvertrag genügt entsprechend ein Bezug auf die seit dem 1. 1. 2004 geltende Betriebskostenverordnung (Σ BETRIEBSKOSTEN – Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen). Ein solcher Verweis ist in vielen Mietverträgen enthalten. Deshalb müssen künftig wieder mehr Mieter mit der Umstellung auf einen Wärmepreis rechnen. Eine Ausnahme besteht für Mietverhältnisse, die vor dem 1. 3. 1989 abgeschlossen wurden. Für diese alten Mietverträge ermöglicht der Verweis auf die »Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung« nicht die Umstellung auf das Contracting. Denn die damalige Fassung der Anlage 3 führte nur die Kosten für Fernwärme, nicht aber für Nahwärme auf (BGH WuM 2006, 322).

Die Entscheidungen des BGH haben bislang nicht für eine einheitliche Linie gesorgt. Zumeist kommt es darauf, ob und welche Vereinbarungen die Mietparteien zur Umlage der Wärmelieferungskosten getroffen haben. Man muss also im Mietvertrag nachsehen, was hierzu festgelegt ist. Im Zweifel hilft der Mieterverein bei der Bewertung.

Auch ohne Vereinbarung kann eine Umlage von Wärmelieferungskosten zulässig sein:

■ In einigen Mietverträgen ist ausdrücklich vorgesehen, dass der Vermieter später einmal die Wärmeversorgung auf einen Dritten überträgt und dann den Wärmepreis berechnen darf (LG Braunschweig ZMR 2000, 832). Es ist jedoch noch ungeklärt, inwieweit eine solche Vereinbarung als vorgedruckte Klausel im Mietvertrag (⇒ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN) wirksam ist.

■ Wenn der Vermieter eine bisher mit Einzelöfen beheizte Wohnung durch den Einbau einer Zentralheizung modernisiert und gleichzeitig den Betrieb der Anlage einem Contractor überträgt, muss der Mieter künftig den vom Wärmelieferanten in Rechnung gestellten Wärmepreis zahlen (LG Chemnitz NZM 2004, 139; LG Frankfurt/O. WuM 99, 403). Der Vermieter darf aber nicht auch noch die Miete aufgrund der Modernisierung erhöhen, weil die dafür aufgewandten Kosten bereits im Wärmepreis berücksichtigt sind. Andernfalls müsste der Mieter für die Modernisierung doppelt zahlen.

Wirtschaftlichkeitsgebot: Der Vermieter muss bei der Umlage von Wärmelieferungskosten auf angemessene Preise achten. Unverständlicherweise hat der BGH entschieden, dass der Mieter zunächst einen Nachweis für überhöhte Kosten erbringen muss, etwa durch Vergleichspreise anderer Anbieter (BGH WuM 2007, 393). Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist vor allem von Bedeutung, wenn der Vermieter die Zentralheizung bisher selbst betrieben hat, diese Aufgabe einem Contractor überträgt und vereinbarungsgemäß den Wärmepreis auf die Mieter umlegt. Sind die Heizkosten nach der Umstellung wesentlich höher, verstößt der Vermieter gegen seine mietvertraglichen Pflichten. Der Mieter muss die überhöhten Kosten dann nicht zahlen. Wurde die Wohnung jedoch bereits bei Mietvertragsbeginn mittels Wärmecontracting versorgt, kann der Mieter nicht geltend machen, dass eine Versorgung durch Fernwärme oder eigenbetriebene Heizungsanlage preiswerter wäre. Den Vergleich mit einer anderen Versorgungsart lässt der BGH dann nicht zu (BGH WuM 2008, 29).

2. Vertrag zwischen Mieter und gewerblichem Wärmelieferanten

Der Vermieter kann seine Verantwortung für die Heizung vollständig abgeben und mit dem Mieter vereinbaren, dass dieser einen Wärmelieferungsvertrag mit einem gewerblichen Unternehmen abschließt. Dann spricht man von einem Direktlieferungsvertrag. Die Nachteile und Probleme für Mieter liegen auf der Hand:

■ In Rechnung gestellt wird der kalkulierte Wärmepreis inklusive Unternehmergewinn, Rücklagen für Instandsetzungen und Modernisierung der Heizungsanlage usw., und nicht mehr der reine Brennstoffpreis.

■ Der Vermieter ist nicht mehr für die Heizung verantwortlich. Bleibt die Wohnung kalt, muss sich der Mieter womöglich an seinen Lieferanten halten. Spezielle Mietrechtsvorschriften, wie z. B. die Mietminderung oder das Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung, sind dann nicht oder nur noch eingeschränkt anwendbar.

■ Für die Heizungsmodernisierung ist nicht der Vermieter, sondern das Unternehmen zuständig. Mieterschutzvorschriften für die Duldung der Modernisierung und die Umlagefähigkeit der Kosten gelten nicht mehr.

■ Unter Umständen bezahlt der Mieter bestimmte Kosten über die Miete und den Wärmepreis doppelt.

In einem bestehenden Mietverhältnis ist eine Umstellung auf Direktlieferung nur möglich, wenn der Mieter einen entsprechenden Vertrag mit einem gewerblichen Lieferanten abschließt und einer Änderung des Mietvertrags zustimmt. In der Regel ist dem Mieter abzuraten, sich darauf einzulassen. In jedem Fall sollte er auf einer Mietsenkung bestehen. Erbringt der Vermieter einen Teil der Pflichten, die ihm laut Mietvertrag obliegen, nicht mehr (z. B. die Instandhaltung der Heizungsanlage), muss der Mietpreis angepasst, d. h. gekürzt werden. Für Sozialwohnungen steht das sogar ausdrücklich im Gesetz.

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags kann von Anfang an vereinbart werden, dass der Vermieter nichts mehr mit der Heizung zu tun hat und der Mieter einen Wärmelieferungsvertrag direkt mit dem Lieferanten abschließt. Hier kann dem Mieter nur geraten werden, das Mietvertragsformular genau durchzulesen, damit er weiß, worauf er sich einlässt. Ist der Vermieter nicht mehr für die Beheizung verantwortlich, muss das nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes bei einer Σ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE berücksichtigt werden. Es ist ein Abschlag von den üblichen Mietspiegelwerten vorzunehmen, weil es sich in diesem Sinne um eine Wohnung ohne Zentralheizung handelt.

D

Dachlawinen $\Sigma \Rightarrow$ SCHNEEFEGEN.

Wer durch herabstürzende Dachlawinen geschädigt wird, kann von dem Gebäudeeigentümer nur dann Schadensersatz verlangen, wenn er ihm eine Sorgfaltspflichtverletzung nachweisen kann.

Fehlt z. B. ein örtlich vorgeschriebenes Schneefang-Gitter, muss der Gebäudeeigentümer haften (OLG Dresden WuM 97, 377; OLG Karlsruhe NJW 83, 2946). Solche Sicherungsgitter sind aber in schneearmen Gegenden nicht üblich, das fehlende Gitter ist kein Pflichtverstoß.

Ob der Eigentümer Warntafeln aufstellen muss oder den Schnee zu beseitigen hat, lässt sich nicht generell sagen. Dies hängt von vielen Einzelheiten wie den örtlichen Gegebenheiten, der Schneemenge, der Witterungslage, den Verkehrsverhältnissen oder dem Neigungsgrad des Daches ab (OLG Hamm NJW-RR 2003, 1463). Wenn nur eine allgemeine Gefahrenlage gegeben ist, nicht aber die konkrete Gefahr besteht, dass eine Dachlawine niedergeht, muss sich jeder Verkehrsteilnehmer selbst durch Achtsamkeit vor der Gefahr von Verletzungen oder Sachschäden schützen (OLG Jena WuM 2007, 138; OLG Karlsruhe NJW 83, 2946).

Datsche $\Sigma \Rightarrow$ NUTZER

Dauermietvertrag $\Sigma \Rightarrow$ GENOSSENSCHAFTEN

Die ehemals $\Sigma \Rightarrow$ GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN schließen seit 1953 sog. Dauermiet- bzw. Dauernutzungsverträge ab. In diesen Verträgen räumen die Wohnungsunternehmen ihren Mietern ein Dauernutzungsrecht ein. Dem vertragstreuen Mieter kann also nicht gekündigt werden. Bei einem Verkauf von Wohnungen bleibt dieses Recht bestehen. Auch ein neuer Eigentümer kann nur unter den gleichen eingeschränkten Voraussetzungen wie die Genossenschaft vorher auch kündigen (OLG Karlsruhe RE WuM 85, 77) $\Sigma \Rightarrow$ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG, $\Sigma \Rightarrow$ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, $\Sigma \Rightarrow$ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

Denkmalschutz

Wenn ein Mietshaus unter Denkmalschutz gestellt wird, müssen grundsätzlich alle Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Teilen des Hauses genehmigt werden. Das gilt nicht nur für die Fassade,

sondern auch für die unter Schutz gestellten Innenräume. Daher ist für den Mieter einer unter Denkmalschutz stehenden Wohnung Vorsicht geboten. Will er – auch mit Genehmigung des Vermieters – die Wohnung instand setzen oder gar modernisieren, sollte vor Beginn der Umbaumaßnahmen die Denkmalschutzbehörde bei der jeweiligen Gemeinde eingeschaltet werden. Die Behördenvertreter können zwecks Überprüfung der Maßnahme Auskünfte einholen und die Wohnung betreten. Hat der Mieter ohne Erlaubnis An- oder Umbaumaßnahmen vorgenommen, kann die Behörde oder der Vermieter u. U. sogar die Beseitigung der Maßnahmen verlangen (AG Frankfurt/M. NZM 98, 664).

Darüber hinaus sind Mieter nach den Denkmalschutzgesetzen unabhängig von den Bestimmungen des Mietrechts und Vereinbarungen mit dem Vermieter zur Duldung aller Maßnahmen verpflichtet, die zur Sicherung und Instandhaltung des Denkmals notwendig sind.

Führt der Vermieter im Rahmen des Denkmalschutzes bauliche Maßnahmen durch, kann er die Kosten dafür nicht auf die Mieter verteilen, wenn nicht gleichzeitig damit eine echte Wohnwertverbesserung verbunden ist \Rightarrow MODERNISIERUNG. Eine Denkmalschutzaufgabe führt regelmäßig nicht zu Kosten, die von dem Vermieter nicht zu vertreten wären, so dass Instandsetzungsmaßnahmen an Fassade und Fenstern nicht zu einer Mieterhöhung berechtigen (AG Lichtenberg GE 2004, 302).

Deutscher Mieterbund \Rightarrow MIETERVEREIN/MIETERBUND

Dienstwohnungen

Dienstwohnungen sind Wohnungen, die Inhabern öffentlicher Ämter (z. B. Schulrektor, Landgerichtspräsident) in der Nähe ihrer Dienststelle unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung zugewiesen worden sind, um sie auch außerhalb der Dienstzeit leicht erreichen zu können. In diesen Fällen beruht das Benutzungsrecht **nicht auf einem Mietvertrag, sondern auf einer öffentlich-rechtlichen Zuweisung**. Für die Abgrenzung zu einer \Rightarrow WERKWOHNUNG kommt es auf den Inhalt des Vertrages an, nicht auf die Bezeichnung (BAG NJW 2008, 1020). Die Zuweisung einer Dienstwohnung kann widerrufen werden, z. B. aus fiskalischen Gründen. Die Wohnung darf aber praktisch erst entzogen werden, wenn für die Bewohner eine angemessene Ersatzwohnung verfügbar ist (BayVGH WuM 95, 599) \Rightarrow WERKWOHNUNG.

Doppelvermietung

Von Doppelvermietung spricht man, wenn der Vermieter ein und dieselbe Wohnung mehrfach vermietet. In einem solchen Fall hat jeder Mieter einen Anspruch auf die Überlassung der Wohnung, jedoch kann nur einer sie bewohnen. Das Recht schützt den Mieter, der zuerst rechtmäßigen Besitz an der Wohnung erlangt hat.

Der Überlassungsanspruch kann aber nicht mit einer \Rightarrow EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG durchgesetzt werden (KG Berlin WuM 2007, 207).

Die anderen Mieter, die nicht mehr einziehen können, haben gegen den Vermieter Anspruch auf Schadensersatz (z. B. höhere Miete für Ersatzwohnung, vorübergehender Hotelaufenthalt, Möbelunterstellung; OLG Schleswig MDR 2000, 1428; OLG Köln WuM 98, 602).

Dübellöcher \Rightarrow SCHÖNHEITSREPARATUREN

Duldungspflicht des Mieters \Rightarrow BESICHTIGUNGSRECHT, \Rightarrow MODERNISIERUNG

Dunstabzugshaube \Rightarrow WÄSCHETROCKNEN

Immer häufiger lassen Mieter eine Dunstabzugshaube in der Küche installieren. Dies ist ohne weiteres statthaft, wenn der Anschluss möglich ist, ohne dass für die übrige Mietsache Schäden zu befürchten sind.

So hat das Amtsgericht Hamburg (WuM 83, 235) sogar einem Mieter einen Anspruch auf Einbau und Anschluss einer eigenen Dunstabzugshaube an einen bereits vorhandenen Notschornstein zugebilligt, da dazu nur geringfügige bauliche Veränderungen erforderlich waren.

Aus Sicherheitsgründen sollten Heizungen, die ihre Verbrennungsluft den Innenräumen entnehmen, nicht gleichzeitig mit Lüftungsanlagen, wie Abzugshauben, betrieben werden. Im Zweifel sollten Sie sich vom Schornsteinfeger beraten lassen.

Durchlauferhitzer

Gehört zur gemieteten Wohnung ein Durchlauferhitzer, ist es grundsätzlich Aufgabe des Vermieters, diesen in funktionstüchtigem Zustand zu halten. Reinigung und Wartungsarbeiten des Vermieters können bei den \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN berücksichtigt werden. Dem Mieter können diese Arbeiten aber nicht pauschal durch eine Klausel im Mietvertrag auferlegt werden (BGH WuM 91, 381; 92, 355) \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

E

Eheleute als Mieter/Vermieter

Bei Eheleuten ist – wie bei anderen Personenmehrheiten auch – grundsätzlich nur derjenige Mieter, der den Mietvertrag als Vertragspartner des Vermieters unterschrieben hat. (Dies gilt grundsätzlich genauso für eine Personmehrheit auf der Vermieterseite.) Unterschreiben **beide**, sind auch beide Vertragspartner; unterschreibt nur **ein Ehepartner** den Vertrag, ist auch nur dieser Mieter (**Ausnahme:** Bei Mietverträgen, die vor dem 3. 10. 1990 in der DDR abgeschlossen worden sind, sind beide Eheleute Mieter, auch wenn nur einer von ihnen den Vertrag unterzeichnet hat).

Problematisch kann es werden, wenn im »Kopf« des Mietvertrages beide Eheleute genannt sind, aber nur einer unterschreibt. Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass dann die Unterschrift im Zweifel zugleich in Vertretung des Ehepartners abgegeben wurde, also beide Vertragspartner sind (OLG Düsseldorf WuM 89, 362; LG Gießen WuM 2008, 591; LG Heidelberg WuM 97, 547); andere fordern die zweite Unterschrift oder zumindest einen Vertretungshinweis (LG Osnabrück WuM 2001, 438; LG Baden-Baden WuM 97, 430; LG Mannheim NJW-RR 94, 274).

Für den umgekehrten Fall, dass beide Eheleute unterschreiben, obwohl nur einer im »Kopf« des Vertrages steht, geht das LG Schweinfurt (WuM 89, 362) davon aus, dass beide Eheleute Vertragspartner sind.

Am besten ist eine eindeutige Vereinbarung. Die größte Sicherheit bietet es den Mietern, wenn bei einer Personmehrheit alle im Vertrag aufgeführt werden und auch unterschreiben.

Wichtig ist die Frage, wer Vertragspartner geworden ist, vor allem für Kündigungen und Mieterhöhungen.

Personenmehrheit

Der Vermieter muss eine Kündigung grundsätzlich gegenüber **allen Mietern** aussprechen, auch bei Eheleuten (BGH MDR 64, 308; OLG Frankfurt RE WuM 91, 76). Eine gegenüber nur einem Mitmieter erklärte Kündigung ist unwirksam. Die Kündigung muss jedoch nicht unbedingt in einem einzigen Schreiben enthalten sein; es ist durchaus zulässig, jedem Mitmieter separat zu kündigen, wenn der zeitliche Zusammenhang gewahrt bleibt (LG München I WuM 99, 218). Ein Zeit-

raum von mehr als einem Monat genügt nicht mehr; es ist dann eine erneute Kündigung gegenüber beiden Mietern erforderlich (OLG Düsseldorf NJW-RR 87, 1369).

Ausnahme: Wenn einer der beiden Mieter nach Trennung oder Scheidung die Mietwohnung seit Jahren endgültig verlassen und aufgegeben hat, ohne dem Vermieter dies mitzuteilen oder eine Anschrift zu hinterlassen. Hier reicht nach Treu und Glauben allein die Kündigung des noch in der Wohnung lebenden Mieters (OLG Frankfurt RE WuM 91, 76). Das Gleiche gilt, wenn der verbleibende Mieter von der Möglichkeit, gemeinsam mit dem ausziehenden Mieter zu kündigen, keinen Gebrauch macht (BGH WuM 2005, 341).

Empfangsvollmacht möglich

Es ist aber zulässig – auch per Formularmietvertrag –, dass sich die Mieter gegenseitig zum Empfang einer Kündigung bevollmächtigen (BGH RE WuM 97, 599). Es genügt dann, dass die Kündigung einem der Mieter zugeht; sie muss aber an beide Mieter gerichtet sein (LG Darmstadt WuM 96, 708).

Ähnlich ist es bei **Mieterhöhungen**. Auch hier muss das Schreiben im Regelfall an beide Eheleute gerichtet sein (BVerfG WuM 92, 514; LG Chemnitz WuM 93, 665). Ist im Mietvertrag aber eine Empfangsvollmacht vereinbart, reicht es aus, wenn das an beide gerichtete Mieterhöhungsschreiben einem zugeht.

Im Prozess allerdings muss der Vermieter die Mieterhöhung von allen, die den Mietvertrag unterschrieben haben, verlangen. Es reicht nicht aus, z. B. nur den Ehemann unter Hinweis auf eine Bevollmächtigungsklausel im Mietvertrag zu verklagen (KG Berlin RE WuM 86, 106; OLG Celle RE WuM 82, 102; BayObLG RE WuM 83, 107).

Anders ist es, wenn ein Ehegatte auszieht, sich (nur) mit dem Vermieter über ein Ausscheiden aus dem Mietvertrag einigt und der andere über Jahre die Miete allein weiterzahlt. In diesem Fall kann sich der verbleibende Mieter nicht darauf berufen, der Entlassung aus dem Mietverhältnis nicht zugestimmt zu haben. Daher kann das Mieterhöhungsverfahren gegen ihn allein durchgeführt werden (BGH WuM 2004, 280).

Im Übrigen haften die Eheleute für die Mietzahlung und die sonstigen sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen gemeinsam. Der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er die Miete verlangt. Das ist bei der Trennung besonders wichtig. Der Vermieter kann auch von dem Ehegatten noch die ganze Miete verlangen, der bereits aus der Wohnung ausgezogen ist ⇒ EHESCHIEDUNG. Für diesen kann es von

besonderem Interesse sein, weiterhin selbst informiert zu werden. Dazu müsste er seine Empfangsvollmacht widerrufen. Ein solcher Widerruf ist aus »wichtigem Grund« selbst bei einer unwiderruflich erteilten Vollmacht möglich; der Auszug aus der Wohnung zählt als wichtiger Grund (BGH RE WuM 97, 599).

Einzelmieter

Unterschreibt **nur ein Ehegatte** den Mietvertrag, ist nur er aus dem Mietvertrag berechtigt und verpflichtet (LG Hannover WuM 83, 235). So schuldet nur er dem Vermieter die Miete. Der Vermieter muss eine Kündigung nur ihm gegenüber aussprechen. Eine eventuelle Räumungsklage darf er gegen beide Ehepartner erheben (OLG Schleswig RE WuM 92, 674). Dies ist auch wichtig, weil ein Vollstreckungstitel gegen den Mieter nicht ausreicht, auch seinen Ehegatten, der nicht Mietpartei ist, aus der Wohnung hinauszubekommen (BGH WuM 2004, 555). Ein besonderer Räumungstitel ist auch gegenüber dem nichtehelichen Partner erforderlich, der selbst nicht Mieter ist, nicht aber gegenüber den Kindern, die keinen eigenen Mitbesitz haben (BGH WuM 2008, 364).

Heiratet ein Mieter nach Abschluss des Mietvertrages, ist es ihm gestattet, ohne besondere Erlaubnis des Vermieters seinen Ehepartner und dessen Kinder in seine Wohnung aufzunehmen, wenn die Wohnung dadurch nicht überbelegt wird (BayObLG RE WuM 97, 603) ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG. Der Ehepartner ist nicht verpflichtet, dem Mietvertrag beizutreten (LG Aachen NJW-RR 87, 1373).

Für den Fall des Todes eines Ehepartners ⇒ TOD DES MIETERS.

Ehescheidung

Wenn Eheleute einen Mietvertrag gemeinsam abschließen, können sie ihn auch nur gemeinsam kündigen. Zieht einer von ihnen aus der Wohnung aus, bleibt er trotzdem Mieter. Er haftet dem Vermieter gegenüber weiter für die Miete (auch wenn intern etwas anderes vereinbart wurde) und kann im Falle einer Kündigung durch den Vermieter auf Rückgabe der Wohnung in Anspruch genommen werden (BGH RE WuM 96, 83). Umgekehrt muss der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen an beide Eheleute richten, auch wenn sie getrennt leben (KG Berlin WuM 86, 106; BayObLG WuM 83, 107).

Einvernehmliche oder stillschweigende Vertragsänderung

Alle Mieter und Vermieter können aber zusammen vereinbaren, dass einer der Mieter aus dem Vertrag ausscheidet (BayObLG WuM 83, 107).

Selbst wenn es nur eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem ausgezogenen Mieter gibt, kann der andere Mieter, der die Wohnung über Jahre allein nutzt und bezahlt, als Alleinmieter behandelt werden (BGH WuM 2004, 280). Ebenso ist es, wenn der Vermieter, dem der Auszug eines Ehepartners mitgeteilt wird, zu verstehen gibt, er akzeptiere, dass der bleibende Mieter künftig mit seinem neuen Partner zusammenwohne (LG Wuppertal FamRZ 80, 138).

Zuweisung der Wohnung aus Anlass der Scheidung

Seit September 2009 ist die Zuweisung der Wohnung im BGB geregelt; die HausratsVO wurde gleichzeitig aufgehoben. Die frühere Rechtsprechung wird aber weiter von Bedeutung sein, da die neuen Vorschriften oft keine grundlegende Änderung darstellen.

Wenn sich Eheleute anlässlich der Scheidung nicht einigen können, wer die Wohnung behält und wer ausziehen muss, hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab, wer Anspruch darauf hat, dass ihm die Wohnung zugewiesen wird. Dabei sind verschiedene Konstellationen denkbar.

a) gemietete Ehewohnung

Wurde die Ehewohnung gemietet – ob von einem allein oder beiden gemeinsam, spielt keine Rolle –, hat derjenige Anspruch auf Überlassung der Wohnung, der unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten stärker auf sie angewiesen ist als der andere. Dabei darf das Gericht eine Genossenschaftswohnung auch demjenigen zuweisen, der selbst nicht Genossenschaftler ist (BVerfG WuM 91, 572).

b) gemeinsames Eigentum

Haben die Eheleute gemeinsam Eigentum, gelten dieselben Regeln wie bei einer Mietwohnung.

c) Eigentum eines Ehegatten

Ist ein Ehegatte allein (oder mit einem Dritten) Eigentümer, muss er die Wohnung dem anderen nur überlassen, wenn dies zur Vermeidung einer unbilligen Härte notwendig ist.

d) Werkwohnungen

Die Überlassung einer Dienst- oder Werkwohnung kann nur verlangt werden, wenn der Dienstherr einverstanden oder die Überlassung zur Vermeidung schwerer Härten erforderlich ist.

Neue Vertragsparteien

Infolge der Überlassung der Wohnung muss der Vermieter mit einem Wechsel der Mietvertragspartei rechnen. Waren bisher beide Eheleute

Mieter, wird das Mietverhältnis mit einem von ihnen allein fortgesetzt (AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg NJW 2010, 2445); war der zur Überlassung Verpflichtete Alleinmieter, tritt der andere Ehegatte an dessen Stelle in den Vertrag ein.

Gab es bisher keinen Mietvertrag, weil die Wohnung einem oder beiden Ehegatten gehört, kann jeder der Beteiligten einen Mietvertrag zu ortsüblichen Bedingungen verlangen. Das heißt, es muss ein angemessener Mietpreis gezahlt werden (im Zweifel die ortsübliche Vergleichsmiete); der künftige Mieter muss im Zweifel auch Betriebskosten und Schönheitsreparaturen übernehmen.

Stichtag für den Mieterwechsel ist entweder der Zeitpunkt des Zugangs einer entsprechenden Mitteilung der Ehegatten an den Vermieter (AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg NJW 2010, 2445) oder die Rechtskraft der Endentscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren. Dem Vermieter steht im Falle des Eintritts ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Wichtig: Der Anspruch auf Eintritt in den Mietvertrag oder auf Begründung eines Mietverhältnisses erlischt ein Jahr nach Rechtskraft der Endentscheidung im Scheidungsprozess, wenn er nicht vorher rechtshängig gemacht worden ist.

Achtung: Eine **vorläufige Regelung** (ohne Eingriff in den Mietvertrag) ist bereits vor der Scheidung möglich. Zur Vermeidung einer unbilligen Härte kann ein Ehegatte bei **Getrenntleben** verlangen, dass der andere ihm die Ehwohnung (oder einen Teil davon) zur alleinigen Nutzung überlässt.

Eichgesetz/Eichpflicht

Wärmezähler und Warmwasserzähler (⇒ HEIZKOSTENVERTEILER) sowie Kaltwasserzähler (⇒ BETRIEBSKOSTEN) sind eichpflichtige Geräte nach dem Eichgesetz. An die Stelle der Eichung tritt zumeist die Beglaubigung. Sie unterscheidet sich von der Eichung lediglich dadurch, dass sie nicht vom Eichamt, sondern von einer staatlich anerkannten Prüfstelle durchgeführt wird. An dem Gerät ist eine Beglaubigungsmarke angebracht. Dort ist das Jahr der letzten Beglaubigung vermerkt. Kaltwasserzähler müssen nach 6 Jahren neu beglaubigt werden, Wärme- und Warmwasserzähler nach 5 Jahren. Die Europäische Messgeräterichtlinie verlangt hierzu Änderungen, die bis spätestens 30. Oktober 2016 umgesetzt sein müssen. Der Vermieter kann mit einem Bußgeld belegt werden, wenn er die Eichvorschriften nicht einhält.

Der Ablauf der Eichfrist schließt die Berücksichtigung des Ergebnisses bei der Abrechnung nicht aus. Entscheidend ist, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend angegeben wurde (**BGH WuM 2011, 21**). Bei einem **nicht geeichten** Gerät muss der Vermieter das beweisen, z. B. durch die Bescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle.

Eine Nacheichung vor Ort ist nicht möglich. Deshalb müssten die Geräte an sich ausgebaut und ein Ersatzgerät installiert werden. Dieses müsste nach der vorgenommenen Eichung wiederum durch das geeichte Gerät ersetzt werden. Um den Aufwand für zweimaliges Aus- und Einbauen zu vermeiden, wird stattdessen sofort ein generalüberholtes oder neues Gerät anstelle des alten eingebaut. Auf diese Weise wird die Eichung bzw. Beglaubigung in der Regel am kostengünstigsten vorgenommen.

Die Kosten für die Eichung/Beglaubigung kann der Vermieter auf die Mieter umlegen. Die hierfür berechneten Kosten dürfen nicht übersteuert sein. Sie müssen in einem vernünftigen Verhältnis zu der mit den Messgeräten zu erzielenden Einsparung stehen ⇨ **HEIZKOSTEN** – Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

Eigenbedarf ⇨ **BETRIEBSBEDARF**, ⇨ **EINLIEGERWOHNUNG**, ⇨ **KÜNDIGUNG**, ⇨ **KÜNDIGUNGSSCHUTZ**, ⇨ **UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN**, ⇨ **ZEITMIETVERTRAG**

Nach dem Gesetz kann der Vermieter dem vertragstreuen Mieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hauptanwendungsfall ist hierbei der sogenannte Eigenbedarf. Danach darf der Vermieter die vermietete Wohnung kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst, für eine zu seinem Haushalt gehörende Person oder für einen Familienangehörigen benötigt; dabei darf der Vermieter einen Teil der Räume auch beruflich nutzen (**BGH WuM 2005, 779**).

Die begünstigten Personen

Zu den Personen, für die der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann, gehören neben Eltern und Kindern die Geschwister des Vermieters (**BGH WuM 2003, 464**), leibliche Nichten und Neffen des Vermieters (**BGH WuM 2010, 163**), Enkel (AG Nürnberg WuM 91, 39), Stiefkinder (LG Hamburg WuM 97, 177; a. A. AG Oldenburg WuM 90, 512), eine Pflegekraft für den Vermieter oder einen Angehörigen (LG Koblenz WuM 2007, 637; LG Potsdam WuM 2006, 44).

Nicht dazu gehören der Schwager des Vermieters (OLG Oldenburg RE WuM 93, 386), Cousinen (OLG Braunschweig RE WuM 93, 731), der geschiedene Ehegatte (AG Hamburg WuM 96, 39), die Eltern der Lebensgefährtin (LG Hamburg WuM 97, 177), die Tochter der Schwiegertochter (LG Weiden WuM 2003, 210), ein im Ausland lebender Abkömmling des Großvaters (LG Berlin MM 2004, 123).

Ausnahme: Entfernte Verwandte (z.B. Schwager) können zu den begünstigten Angehörigen zählen, wenn ein besonders enger Kontakt zum Vermieter besteht, aus dem sich für den Vermieter eine moralische Pflicht zur Wohnraumvermietung ergibt (BGH WuM 2009, 294; OLG Braunschweig RE WuM 93, 731).

Achtung: Sind Vermieter mehrere Personen in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, kommt eine Kündigung zugunsten eines Gesellschafters in Betracht, wenn dieser bereits bei Abschluss des Mietvertrages Gesellschafter war (BGH WuM 2007, 515) oder wenn die Gesellschaft das Haus oder die Wohnung gekauft hat und damit in den Mietvertrag eingetreten ist (BGH WuM 2010, 165; BGH WuM 2009, 519). Eine Kommanditgesellschaft kann aber keinen Eigenbedarf haben (BGH WuM 2007, 459), ebenso wenig eine Wohnungsgesellschaft oder Genossenschaft; hier kommt allenfalls Σ BETRIEBSBEDARF in Frage.

Tipp: Der Kündigungsgrund Eigenbedarf kann im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Für einen solchen Verzicht des Vermieters gilt die Σ SCHRIFTFORM, wenn er für mehr als ein Jahr gelten soll, mündliche Versprechungen helfen hier nicht (BGH WuM 2007, 272).

Gerichtliche Prüfung

In zahlreichen Entscheidungen der letzten Jahre haben insbesondere BVerfG und BGH auf die Grundrechte von Mieter und Vermieter im Rahmen von Kündigungen hingewiesen.

In den wohl wichtigsten Entscheidungen des **Bundesverfassungsgerichtes** (WuM 2004, 80; WuM 93, 377) erklärte das höchste deutsche Gericht: »Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne des Artikel 14, Absatz 1, Satz 1 Grundgesetz.« Mit diesen Entscheidungen stärkte das Bundesverfassungsgericht die Mieterposition in Eigenbedarfsstreitigkeiten. Bei Auseinandersetzungen vor Gericht herrscht jetzt »Waffengleichheit«. Nicht nur die Vermieterposition und damit seine Interessen werden durch das Grundgesetz geschützt. Die Mieterrechte stehen dem gleichberechtigt gegenüber und werden ebenfalls aus dem Grundgesetz abgeleitet. Konsequenzen sind:

1. Der Mieter hat die Möglichkeit, gegen rechtskräftige Urteile der Amts- und Landgerichte und des BGH, die den Eigenbedarf des Vermieters akzeptieren, Verfassungsbeschwerde einzulegen.
2. Die Gerichte müssen höhere Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters stellen.
3. Die Gerichte müssen nicht nur bei der Prüfung der Kündigung, sondern auch bei der Prüfung der Sozialklausel den beiderseitigen Eigentumsschutz beachten (**VerfGH Berlin WuM 2003, 21**). Auch wenn eine Eigenbedarfskündigung berechtigt ist, kann der Mieter Widerspruch wegen unzumutbarer Härte nach der Sozialklausel erheben und wohnen bleiben (**BGH WuM 2005, 136**; **KG Berlin GE 2004, 752**; **AG Schöneberg MM 2004, 267**). **Beispiel:** Beide Mieter sind über 80 Jahre alt, und eine Mieterin ist schwer krebserkrank und sehbehindert (vgl. **LG Köln WuM 2006, 692**).

Voraussetzung für eine wirksame Eigenbedarfskündigung ist zunächst, dass der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben die Person angeben muss, für die die Wohnung benötigt wird. Die Nennung des Namens ist nur dann nicht erforderlich, wenn der Mieter die entsprechende Person auch so ohne weiteres identifizieren kann (**BVerfG WuM 2003, 435**). **Aber:** Eigenbedarf zugunsten eines Angehörigen kann nicht geltend gemacht werden, wenn der Angehörige selbst Vermieter ist und selbst kündigen könnte (**LG Frankfurt WuM 91, 491**).

Der Vermieter muss weiterhin einen konkreten Sachverhalt darlegen, auf den er das Interesse dieser Person an der Wohnung stützt (**BVerfG WuM 89, 483**; **BGH WuM 2010, 301**; **BayObLG RE WuM 85, 50**; **RE WuM 81, 200**; **LG Berlin MM 97, 190**; **LG Gießen WuM 91, 39**; **LG Koblenz WuM 90, 509**). Dazu gehören auch Angaben über die bisherigen Wohnverhältnisse dieser Person (**LG Frankfurt/M. WuM 2000, 606**).

Das Erlangungsinteresse des Vermieters muss nicht nur zum Zeitpunkt der Kündigung bestehen, sondern auch noch bis zum Ablauf der Kündigungsfrist (**BGH WuM 2003, 463**; **WuM 2003, 464**). Fällt der Kündigungsgrund während der laufenden Kündigungsfrist weg, muss der Vermieter dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten (**LG Lübeck WuM 99, 336**). Fallen die Kündigungsgründe allerdings erst während des Räumungsprozesses und nach Ablauf der Kündigungsfrist weg, darf der Vermieter an der Kündigung grundsätzlich festhalten (**BGH WuM 2003, 463**; **464**). Nur in Einzelfällen kann der Mieter sich, wenn bereits ein Räumungsurteil ergangen ist, nach Treu und Glauben durch eine so genannte Vollstreckungsgegenklage gegen die Räumung

wehren (BVerfG WuM 90, 536; AG Bonn WuM 91, 495). Haben die Mietvertragsparteien wegen des Eigenbedarfs einen Mietaufhebungsvertrag geschlossen und fällt vor dem Auszug des Mieters dieser Grund weg, hat dies keinen Einfluss auf die Wirksamkeit des Aufhebungsvertrages (LG Stuttgart DWW 2004, 225).

Keine ausreichende Kündigungsbegründung ist es, wenn der Vermieter als Kündigungsgrund lediglich angibt, er benötige die Wohnung dringend für die eigene Nutzung (OLG Karlsruhe RE WuM 82, 241; LG Gießen WuM 94, 684; LG Hamburg WuM 89, 385; LG Berlin WuM 88, 401).

Unzureichend ist auch, wenn der Vermieter lediglich in der Kündigung den Gesetzestext wiederholt oder schreibt, seine bisherige Wohnung sei deutlich kleiner als die jetzige (LG Mannheim WuM 96, 707). Vom Vermieter kann verlangt werden, dass er mitteilt, wie er seinen heutigen Wohnbedarf deckt und warum er zukünftig ausgerechnet in der bisherigen Mieterwohnung wohnen will. Es reicht z. B. nicht, wenn der Vermieter behauptet, er benötige die Wohnung für die Persönlichkeitsentwicklung seiner Tochter (LG Hamburg WuM 2007, 457). Der Vermieter darf auch nicht verschweigen, dass er zusätzlich zu seiner kleinen Stadtwohnung 75 Kilometer entfernt ein eigenes Haus bewohnt (BVerfG WuM 92, 178).

Grund: Der Mieter soll anhand der Angaben im Kündigungsschreiben überprüfen können, ob eine Verteidigung gegen die Kündigung möglich und sinnvoll ist (BVerfG WuM 93, 235; LG Köln WuM 90, 154). Fehlen diese notwendigen Angaben, ist die Kündigung unwirksam, sie kann auch nicht durch das Nachschieben von Gründen wirksam werden (LG Frankfurt/M. WuM 2000, 606; LG Hamburg WuM 89, 385). Auch vor Gericht dürfen nur die Kündigungsgründe berücksichtigt werden, die im Kündigungsschreiben aufgeführt sind. Deshalb ist auch das Auswechseln des Kündigungsgrundes unzulässig. Der Vermieter kann nicht zunächst Eigenbedarf zugunsten seines Sohnes geltend machen und im Prozess erklären, seine Tochter solle jetzt in die Mieterwohnung einziehen (LG Düsseldorf WuM 92, 130; LG München I WuM 91, 490).

Aber: Kündigt der Vermieter mit der Begründung, sein Sohn wolle in die Wohnung einziehen, und verkauft er die Mietwohnung dann an seinen Sohn, wirkt die Eigenbedarfskündigung weiter. Der Sohn muss nicht noch einmal selbst kündigen, mit der Begründung, er wolle einziehen (OLG Hamm RE WuM 92, 460).

Wichtig: Zusätzliche Gründe, die den schon benannten Eigenbedarf stützen und erst nach Ausspruch der Kündigung entstanden sind, können nachgeholt werden.

Zulässig ist es also, im Prozess den Kündigungsgrund zu ergänzen bzw. zu konkretisieren (BVerfG WuM 2003, 435; WuM 2000, 232; WuM 88, 246). Kündigt der Vermieter z. B. wegen Eigenbedarfs für die gesamte Familie mehrere Wohnungen im Haus, ist es unschädlich, wenn die Verteilung der Familienangehörigen auf die jeweiligen Wohnungen sich nachträglich noch ändert (OLG Köln WuM 2003, 465).

Dagegen kann eine einmal unwirksame Kündigung auch dann nicht mehr geheilt werden, wenn nach dem Ausspruch der Kündigungserklärung plötzlich Umstände eintreten, die eine Kündigung rechtfertigen würden (BVerfG WuM 93, 235).

Allerdings kann sich der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben wegen des Kündigungsgrundes auch auf ein früheres Schreiben berufen, wenn dort die Gründe dargelegt sind (BVerfG WuM 93, 233; 93, 234).

Grundsätzlich unzulässig sind jedoch immer so genannte Vorratskündigungen. Gemeint sind Fälle, in denen der Vermieter den Eigenbedarf vorsorglich an mehreren Wohnungen seines Hauses oder seiner Häuser mit jeweils einer Kündigung geltend macht, und zwar nach dem Motto: Irgendein Mieter wird schon ausziehen (LG Köln WuM 91, 590). Um eine unzulässige Vorratskündigung handelt es sich auch, wenn der Vermieter noch gar nicht absehen kann, wann er die Mieterwohnung konkret benötigt (LG München I WuM 92, 612).

Dagegen kann der Vermieter die Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er oder seine Familienangehörigen die Wohnung mit konkreten, billigungswerten Motiven für sich beanspruchen, wenn sie die Wohnung tatsächlich für sich benötigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter **vernünftige und nachvollziehbare Gründe** benennen kann, warum er die Mieterwohnung für sich beansprucht (BGH RE WuM 88, 47; BVerfG WuM 93, 377; 89, 114).

Der bloße Wunsch, in den »eigenen vier Wänden« wohnen zu wollen, reicht nie aus. Andererseits ist aber auch nicht erforderlich, dass sich der Vermieter in akuter Wohnungsnot befindet, bevor er Eigenbedarf geltend machen kann (BGH RE WuM 88, 47).

Der BGH (a. a. O.) nannte 1988 drei Gründe, die er beispielsweise für vernünftig und nachvollziehbar hält:

- wenn der Vermieter in der gekauften und dann gekündigten Wohnung seinen Altersruhesitz begründen will;
- wenn der Vermieter seinem Kind die gekündigte Wohnung zur Verfügung stellen will, weil sonst die Gefahr besteht, dass sich das Kind vom Elternhaus löst;
- wenn der Vermieter im eigenen Haus wohnen will, um die Heizung warten und das Haus verwalten zu können.

Geht es dem Vermieter nur um eine Verbesserung der Wohnverhältnisse, muss der Kündigungsgrund schon von einer gewissen Erheblichkeit sein. Abgelehnt wurde dies, wenn der Vermieter im gleichen Haus wohnt (1. Stock), er aber die Erdgeschosswohnung wegen des ebenerdigen Zugangs zu seinem auch bisher schon genutzten Garten beziehen will (LG Essen WuM 95, 142).

Nach Ansicht des BVerfG (WuM 99, 449; 94, 183; 94, 132; 94, 130; 94, 129; 93, 377; 89, 114) ist bei der Überprüfung der Eigenbedarfsgründe auf Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit die Entscheidung des Eigentümers grundsätzlich zu achten. Es dürfen ihm bei dieser Überprüfung nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung oder diejenige seiner privilegierten Angehörigen aufgedrängt werden. Zu der Entscheidung des Eigentümers, welchen Wohnbedarf er für sich und seine Angehörigen als angemessen ansieht, gehört auch die Festlegung, zu welchem Zeitpunkt dieser Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung sein soll (BVerfG WuM 99, 449).

So kann es dem bisherigen Lebensweg, den Zukunftsplänen, den persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen entsprechen, eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus zu kaufen, um dort selbst zu wohnen (BVerfG WuM 94, 132; 93, 729). Der bisherige Lebenszuschnitt und die berufliche Tätigkeit können hier eine Rolle spielen (BVerfG WuM 94, 183).

So kann es vernünftig und nachvollziehbar sein, wenn der Eigentümer, dem sein eigener bisheriger Mietvertrag gekündigt wurde, eine Eigentumswohnung kauft, um dort einzuziehen (BVerfG WuM 93, 729; 94, 132). Allerdings muss er damit rechnen, dass, insbesondere wenn er älteren Mietern kündigt, diese sich auf die Sozialklausel Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ berufen und das Mietverhältnis fortgesetzt wird (LG Köln WuM 93, 675).

Vernünftig und nachvollziehbar kann es sein, wenn der Vermieter behauptet, er wolle seiner Tochter die Wohnung zur Verfügung stellen,

damit diese die Möglichkeit zur Familiengründung und Verwirklichung des Kinderwunsches habe. Nicht erforderlich ist, dass die Tochter verheiratet ist. Ebenfalls nicht erforderlich ist, dass zum Zeitpunkt der Kündigung oder während des Räumungsprozesses die Tochter bereits schwanger ist (**BVerfG WuM 95, 260**). Eine weitere Konkretisierung des Kinderwunsches kann der Mieter nicht verlangen (**BVerfG WuM 2003, 435**). Im Kündigungsschreiben selbst müssen noch nicht einmal der Name des Verlobten stehen oder dessen Wohnverhältnis beschrieben werden, wenn der Vermieter zu Gunsten seiner Tochter und ihres Verlobten wegen Eigenbedarfs kündigt (**LG Oldenburg WuM 96, 220**).

Dies darf aber nicht so verstanden werden, dass die Amts- oder Landgerichte den Nutzungswunsch des Vermieters weitestgehend kommentarlos respektieren müssen und allenfalls prüfen können, ob die Kündigung willkürlich oder missbräuchlich ist (**BVerfG WuM 89, 481**).

Der Mieter hat Anspruch darauf, dass die Gerichte seinen Einwänden gegen die Eigenbedarfskündigung in einer Weise nachgehen, die der Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses und seiner durch Artikel 14 Grundgesetz geschützten Position gerecht wird (**BVerfG WuM 95, 140**). Beachtet das Gericht die Mietereinwände überhaupt nicht, dass der Vermieter ernsthaft nicht daran interessiert ist, die Mieterwohnung zu beziehen, dass bis vor kurzem im Haus Wohnungen leer standen, dass die geplante Bezugsabsicht eines Teils der Wohnung als Fotostudio wegen Zweckentfremdung rechtswidrig ist, liegt ein Verstoß gegen das Recht auf Gewährung rechtlichen Gehörs vor. Die Entscheidung des Gerichts ist verfassungswidrig (**HessStGH WuM 99, 624**). Das Gericht darf auch den vom Vermieter geltend gemachten Eigenbedarf nicht ohne Beweisaufnahme seiner Entscheidung zugrunde legen, wenn der Mieter dessen Voraussetzungen mit Nichtwissen bestritten hat (**BerlVerfGH GE 2005, 542**). Wenn aber der Mieter von sich aus keine konkreten Einwände gegen den Eigennutzungswunsch des Vermieters erhebt, kann er auch nicht erwarten, dass sich die Gerichte von selbst damit auseinandersetzen (**BVerfG WuM 2001, 330**).

Insbesondere sind nach Ansicht des **Bundesverfassungsgerichts (WuM 93, 377)** folgende Punkte zu berücksichtigen und sorgfältig zu prüfen:

– Wird der Selbstnutzungswunsch ernsthaft verfolgt?

Schon das **OLG Karlsruhe (RE WuM 83, 10)** hat erklärt, die Eigenbedarfskündigung müsse ernsthaft und vernünftig sein. Als nicht erfüllt sah das **LG Mosbach (WuM 92, 19)** diese Voraussetzung in einem Fall an, in dem Eigenbedarf zu Gunsten des Vermietersohns geltend gemacht

wurde, der angeblich mit seiner Verlobten in die Mieterwohnung einziehen wollte. Vor Gericht stellte sich dann heraus, die Verlobte kannte die Wohnung gar nicht, die »ins Auge gefasste Wohnung« war schlichtweg ungeeignet.

– Ist der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht?

Auch wenn beispielsweise die Eigenbedarfskündigung einer 107 Quadratmeter großen Wohnung zum Preis von 600 Euro für die 18-jährige Tochter nicht unbedingt rechtsmissbräuchlich oder willkürlich ist, kann das Gericht eine derartige Kündigung unter Berücksichtigung aller Umstände als unvernünftig und nicht nachvollziehbar zurückweisen (vergleiche z. B. LG Bremen WuM 92, 20).

– Gibt es Möglichkeiten, den Wohnbedarf des Vermieters zu befriedigen, ohne auf die gekündigte Wohnung zurückzugreifen, zum Beispiel, weil eine andere im Eigentum des Vermieters stehende Wohnung frei ist und der Vermieter ohne weiteres dort, ohne Abstriche machen zu müssen, einziehen könnte.

Außerdem betont das **Bundesverfassungsgericht (WuM 93, 377; 93, 380)** ausdrücklich, dass der Mieter verlangen kann, dass das Gericht bei der Anwendung der Sozialklausel (Σ) KÜNDIGUNGSSCHUTZ) und insbesondere bei der Auslegung des Begriffs »Härte« Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters hinreichend erfassen und berücksichtigen muss.

Unabhängig von diesen in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts genannten Kriterien müssen die Gerichte natürlich auch allen sonstigen Einwendungen des Mieters nachgehen, die darauf abzielen, die vom Vermieter behaupteten Kündigungsvoraussetzungen oder die Ernsthaftigkeit des Einzugswunsches in Frage zu stellen. Soweit notwendig, müssen die Gerichte dann Beweis erheben, zum Beispiel die »einzugswilligen Kinder« bzw. deren »Verlobte(n)« vernehmen (**BVerfG WuM 91, 147; 89, 481; LG München I WuM 90, 346**).

Unvernünftig und nicht nachvollziehbar ist es zum Beispiel auch, wenn die 14-jährige Tochter mit ihrem 16-jährigen »Verlobten« angeblich in der gekündigten Wohnung zusammenziehen will (LG Hannover WuM 91, 491) oder wenn der Vermieter zu Gunsten seiner 14- und 16-jährigen Söhne Eigenbedarf geltend macht (AG Köln WuM 94, 209).

Grundsätzlich bleibt es auch dabei, dass Mieter immer gegen vorgegebene, willkürliche, rechtsmissbräuchliche, treuwidrige bzw. zweckverfehlende und vernunftswidrige Kündigungen geschützt sind. Derartige Kündigungen sind immer unzulässig. Hierauf hat das Bundesver-

fassungsgericht in den letzten Jahren in praktisch allen Entscheidungen immer wieder hingewiesen. Wann eine Kündigung unvernünftig bzw. nicht nachvollziehbar ist, muss letztlich für jeden Einzelfall entschieden werden. Häufig wird die unvernünftige bzw. nicht nachvollziehbare Kündigung von den Gerichten als vorgeschoben, rechtsmissbräuchlich, treuwidrig usw. eingestuft. Beispiele, in denen Eigenbedarf und damit »vernünftige und nachvollziehbare« Gründe verneint wurden, enthalten die nachfolgenden Fallgruppen:

■ Vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen

Vorgeschoben ist der Kündigungsgrund »Eigenbedarf«, wenn der Vermieter in Wirklichkeit die Wohnung gar nicht selber benutzen will, er nur das Mietverhältnis beenden will, weil ihm der »aufmüpfige« Mieter »lästig« ist oder weil er die Wohnung teurer weitervermieten will. Zwar ist es hier für den Mieter meistens schwierig, dem Vermieter auf die Schliche zu kommen. Anhaltspunkte für eine vorgeschobene und willkürliche Kündigung sind aber beispielsweise vorhergegangene Streitigkeiten über Heiz- oder Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen usw. (LG Köln WuM 95, 109). Hier lohnt sich ein Blick in die Vermieter-Korrespondenz aus dem letzten Jahr. Liegt der Verdacht nahe, dass es dem Vermieter vor allem auf den »Rauswurf« des Mieters ankommt und weniger auf seinen eigenen Einzug, werden Gerichte hier die (vorgeschobenen) »vernünftigen und nachvollziehbaren« Gründe besonders sorgfältig prüfen müssen.

Beispiel: Nach einigen Streitigkeiten mit seinen Mietern kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs. Seine 18-jährige Tochter wolle mit ihrem Verlobten einen gemeinsamen Hausstand gründen. Als sich herausstellt, dass der Verlobte gar nicht existiert, behauptet der Vermieter, seine Tochter wolle alleine in die Wohnung einziehen. Hier hat die Glaubwürdigkeit des Vermieters und seiner Tochter stark gelitten (BVerfG WuM 89, 481), vieles spricht für einen »vorgeschobenen Eigenbedarf«.

Kann der Vermieter bestehende Bedenken und Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches nicht ausräumen, wird das Gericht die Eigenbedarfsklage als unbegründet zurückweisen (LG Osnabrück WuM 90, 21; LG Hannover WuM 89, 418).

Beispiel: Nachdem der Mieter erfolgreich eine Mieterhöhung abgewehrt hat, erhält er die Eigenbedarfskündigung. Grund: Der Sohn des Vermieters wolle in Frankfurt Betriebswirtschaft studieren, er benötige die Wohnung in Universitätsnähe. Während des Gerichtsverfahrens stellt sich heraus, dass auch einer anderen Mieterin, die einer Mieterhöhung nicht zugestimmt hatte, zwischenzeitlich wegen Eigenbedarfs

gekündigt worden ist. Außerdem: Der Sohn studiert derzeit in Hamburg Forstwirtschaft und schreibt gerade seine Diplomarbeit. In Frankfurt war er nur für zwei Veranstaltungen als Gasthörer eingeschrieben. Auch hier spricht vieles für einen »vorgeschobenen Eigenbedarf«. Das BVerfG (WuM 91, 146) hob die Landgerichtsentscheidung auf, weil sich Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches ergeben hätten.

■ Rechtsmissbräuchliche Kündigungen

Hier liegt zwar Eigenbedarf »auf dem Papier« vor, die Kündigung ist aber grob unbillig und damit auch nach Auffassung des BVerfG (WuM 89, 114) unzulässig. Zwei Beispiele nennt das Gericht ausdrücklich:

Alternativwohnungen

Steht im Miethaus eine andere Wohnung leer, ist es unter Umständen rechtsmissbräuchlich bzw. unvernünftig, wenn der Vermieter auf seinem Wunsch beharrt, gerade in die gekündigte Mietwohnung einziehen zu wollen (BVerfG WuM 99, 381; WuM 91, 247; WuM 89, 114; BGH WuM 2010, 757; LG Duisburg WuM 92, 20; LG Wiesbaden WuM 90, 213; LG Berlin WuM 90, 347; AG Erkelenz WuM 90, 80). Der Vermieter ist jedoch nur verpflichtet, eine bis zum Ablauf der Kündigungsfrist leer werdende Wohnung anzubieten; wird sie erst im Laufe eines Räumungsprozesses frei, muss er sie nicht mehr anbieten (BGH WuM 2003, 463). Das gilt auch dann, wenn der Vermieter schon vor Ablauf der Kündigungsfrist weiß, dass eine Wohnung frei wird (BGH WuM 2008, 497). Beispiel: Der Vermieter kündigt Anfang Januar wegen Eigenbedarfs zum 30. Juni; Ende April kündigt ein anderer Mieter, der eine vergleichbare Wohnung hat, zum 31. Juli. Diese Wohnung muss der Vermieter dem gekündigten Mieter nicht mehr anbieten.

Die Anbietspflicht bezieht sich nur auf Wohnungen im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnanlage (BGH WuM 2003, 464).

Der Vermieter muss aber nicht auf bisher gewerblich genutzte Wohnungen (Ferienwohnung) zurückgreifen. Selbst dann nicht, wenn die Ferienwohnungen zur Zeit leer stehen und im gleichen Haus wie die gekündigte Mietwohnung liegen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter beabsichtigt, diese Ferienwohnungen auch weiterhin gewerblich zu nutzen (BVerfG WuM 89, 607). Ob eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich bzw. unvernünftig ist, weil der Vermieter nicht in eine andere, freistehende Wohnung im gleichen Haus einziehen will, hängt letztlich von der Frage ab, ob ernsthaft in Betracht kommt, dass die behaupteten Nutzungswünsche des Vermieters in der freistehenden Wohnung ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden können (BVerfG WuM 90, 535). Gerichtsentscheidungen, die das Freistehen oder Freiwerden einer

Alternativwohnung gar nicht berücksichtigen oder hier die Mieterbelange nicht ernst nehmen, sind willkürlich. Will der Vermieter die Alternativwohnung nicht beziehen, muss er – gute und sehr gute – Argumente und Tatsachen vortragen und beweisen, aus denen folgt, warum er ausgerechnet die gekündigte Mieterwohnung benötigt. Diese Pflicht kann der Vermieter nicht dadurch umgehen, dass er die Alternativwohnung sofort an einen Dritten weitervermietet und dann – achselzuckend – erklärt, er könne auf die Alternativwohnung nicht mehr zurückgreifen (BVerfG WuM 99, 381; WuM 90, 535; LG Kiel WuM 91, 108).

Allerdings: Der Vermieter kann nur auf die leer stehende Wohnung verwiesen werden, wenn sie vergleichbar ist. Hat der Vermieter die Dachgeschosswohnung gekündigt, weil er sich beispielsweise eine Penthousewohnung einrichten will, kann der Mieter nicht einwenden, der Vermieter solle die leer stehende Wohnung im Parterre oder im 1. Stock beziehen.

Vergleichbar ist eine Wohnung, wenn der Vermieter den von ihm bestimmten Wohnbedarf hier ohne wesentliche Abstriche befriedigen kann und die Wohnung nach Größe, Lage und Zuschnitt genauso gut geeignet ist wie die gekündigte.

Beispiel: Will ein jungverheiratetes Ehepaar die gekündigte, etwa 74 qm große Dreizimmerwohnung beziehen, muss es sich nicht auf eine freistehende, deutlich kleinere Zweizimmerwohnung verweisen lassen (BVerfG WuM 91, 145; so im Ergebnis auch OLG Düsseldorf WuM 93, 49).

Beispiel: Beansprucht der Eigentümer die Mietwohnung (3. Stock, 62 qm, 2 Zimmer, Küche und Bad) für seine 78-jährige gehbehinderte Mutter, obwohl im gleichen Haus im 2. Stock eine 66 qm große Dreizimmerwohnung mit Küche und Dusche freisteht, liegt »unzulässige Rechtsausübung« vor (LG Berlin WuM 90, 25). Das Gericht wies die Eigenbedarfsklage unter ausdrücklichem Hinweis auf die Entscheidung des BVerfG (WuM 89, 114) ab: unzulässig, weil willkürlich und rechtsmissbräuchlich (so auch LG Düsseldorf WuM 88, 111; AG Friedberg WuM 88, 111).

Beispiel: Identisch müssen die gekündigte Wohnung und die Alternativwohnung nicht sein. Das BVerfG (WuM 90, 535) hielt es für nicht nachvollziehbar, wenn der Vermieter nicht die baugleiche Alternativwohnung im gleichen Gebäude nutzen wolle. Unterschiede hinsichtlich Stockwerk (Trennung durch eine Etage) und Zeitpunkt des möglichen Bezugs (3 Monate Verzögerung) seien nicht so gravierend.

Achtung: Der Vermieter muss auch dann auf die leer stehende Wohnung zurückgreifen, wenn die Miete im Haus unterschiedlich hoch ist und die gekündigte Wohnung eine niedrigere Miete hat (LG Heidelberg WuM 92, 612; LG Stuttgart WuM 91, 164; 91, 493; LG Frankfurt WuM 87, 224; a. A. LG Düsseldorf WuM 89, 248).

Wichtig: Will der Vermieter die freistehende Alternativwohnung nicht selber beziehen, muss er diese Wohnung dem gekündigten Mieter zumindest anbieten (BGH WuM 2003, 463; OLG Karlsruhe RE WuM 93, 105). Anders, wenn er die Wohnung vorübergehend selbst nutzen will (BVerfG WuM 94, 13).

Der Vermieter kann dieses Tauschangebot nicht mit der Begründung unterlassen, die leer stehende Wohnung sei für den gekündigten Mieter zu klein. Das ist eine Entscheidung der Mieter (BVerfG WuM 92, 180).

Wichtig: Der wegen Eigenbedarfs gekündigte Mieter hat das Recht, im Grundbuch nachzuprüfen, ob der Vermieter noch andere Häuser oder Wohnungen hat, in denen sich möglicherweise freistehende oder freiwerdende Wohnungen befinden. Das Recht auf Grundbucheinsicht gilt aber nur für die erste Abteilung des Grundbuchs, das Bestandsverzeichnis (LG Mannheim WuM 92, 130). Ob der Vermieter von sich aus, d. h. schon im Kündigungsschreiben, angeben muss, ob und inwieweit er weiteren Immobilienbesitz hat, ist umstritten (dafür: LG Berlin WuM 94, 75; LG Bielefeld WuM 93, 539; AG Hamburg WuM 96, 109 und wohl auch BVerfG WuM 92, 178. Dagegen: LG München I WuM 96, 38). Macht der Vermieter aber Angaben, dann müssen diese vollständig sein (LG München I NZM 2003, 20). Die Anbieterpflicht und daher auch die Informationsverpflichtung des Vermieters beziehen sich aber nur auf Wohnungen, die sich im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befinden (BGH WuM 2003, 463; WuM 2003, 464). Die Verpflichtung endet mit Ablauf der Kündigungsfrist (BGH WuM 2003, 463).

Nach Ansicht des AG Bonn (WuM 93, 125) kommt eine Eigenbedarfskündigung auch dann nicht in Betracht, wenn im selben Haus eine Wohnung entgegen der Verordnung über Σ ZWECKENTFREMUNG vermietet ist und der Vermieter ansonsten in diese Wohnung ziehen könnte.

Überhöhter Wohnbedarf

Missbräuchlich kann es auch sein, so das BVerfG (WuM 89, 114; WuM 85, 75), wenn der Vermieter einen weit überhöhten Wohnbedarf geltend macht, wenn also eine Vermieterin zusammen mit ihrem kleinen Kind eine 250 Quadratmeter große 7-Zimmer-Wohnung beansprucht. Unwirksam ist eine Kündigung auch, wenn der Vermieter die gesamte

vermietete Doppelhaushälfte kündigt, obwohl er nur das Erdgeschoss nutzen will (LG Mainz WuM 2001, 489).

Das Gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Wohnung mit 17 Räumen kündigt, von denen er nur 5 benötigt. Kein Ausweg ist hier, nur einzelne Räume zu kündigen (**BVerfG WuM 94, 127**). Das wäre eine Σ TEILKÜNDIGUNG, die bis auf wenige Ausnahmen unzulässig ist (**OLG Karlsruhe RE WuM 97, 202**). Wenn aber Mieterinteressen durch eine derartige Teilkündigung nicht ernsthaft betroffen werden, könnte sie ausnahmsweise – so die Karlsruher Richter – zulässig sein.

Aber Vorsicht: Nicht jeder Eigentümerwunsch nach viel Wohnraum ist rechtsmissbräuchlich. Entscheidend ist, ob und inwieweit der Vermieter seinen Wunsch nach der großen Wohnung vernünftig und nachvollziehbar begründen kann. Zu berücksichtigen sind auch die gegenwärtigen Lebensumstände des Vermieters (LG Kiel WuM 91, 492).

Beispiel: Erklärt der alleinstehende Vermieter, er benötige ein Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Gästezimmer, und lebt er schon in einer 5-Zimmer-Wohnung, kann er nicht die 7-Zimmer-Wohnung seiner Mieter kündigen. Letztlich sind hier neben der eigentlichen Wohnungsgröße auch Alter, Familienstand, Vermögensverhältnisse und die Nutzungsabsicht des Vermieters bzw. der Familienangehörigen entscheidend. Bewohnt der Mieter die Wohnung selbst auch nur allein, kann er dem kündigenden Vermieter keinen überhöhten Wohnbedarf vorwerfen (**BVerfG WuM 94, 184**).

Beispiel: Eigenbedarfskündigung für den 33-jährigen Sohn, der in ein 134 qm großes Einfamilienhaus ziehen soll, aber aufgrund seines geringen Einkommens nicht in der Lage ist, eine auch nur annähernd angemessene Miete zu zahlen. Das LG Köln (WuM 90, 119) meinte: Unvernünftig! Ein seine Interessen objektiv gewichtender Vermieter würde anders entscheiden (so auch LG Stade WuM 90, 23; LG Berlin WuM 90, 23; LG München I WuM 90, 352; AG Bonn WuM 90, 214). Nach LG Potsdam (GE 2005, 187) ist es aber nachvollziehbar, wenn ein Vermieter, der seinen studierenden Kindern zum Unterhalt verpflichtet ist, versucht, die Unterhaltszahlungen dadurch zu verringern, dass er diesen eine eigene Wohnung zur Verfügung stellt. Auch die Überlassung einer 92 qm großen Vier-Zimmer-Wohnung an einen studierenden Sohn allein ist dann vernünftig, wenn der dafür erzielbare Bruttomietzins nur leicht über den Kosten liegt, die der Sohn derzeit für sein Zimmer in einer anderen Wohnung aufbringen muss.

Das **BVerfG (WuM 90, 479)** erklärte zwar ausdrücklich, dass es grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters sei, welchen Raumbedarf er

für angemessen hält. Die Entscheidung müsse aber auf ihre Nachvollziehbarkeit und Vernünftigkeit hin geprüft werden (der Entscheidung des Vermieters seien Grenzen gesetzt). Danach sei es nicht nachvollziehbar und damit unvernünftig, wenn die Vermietertochter, alleinstehend, knapp 22 Jahre alt, Studentin, in eine 107 qm große Vierzimmerwohnung ziehen soll (LG Frankfurt WuM 90, 479 – bestätigt durch BVerfG WuM 90, 479). Dagegen kann die Absicht vernünftig sein, Wohn- und Arbeitsstätte im selben Haus haben zu wollen, um Geschäftspartner in repräsentativer und wohnlicher Umgebung bewirten zu können (BVerfG WuM 94, 450).

■ Die treuwidrige Kündigung

Eine Eigenbedarfskündigung verstößt gegen Treu und Glauben, ist also unzulässig, wenn der »Eigenbedarf« schon bei Abschluss des Mietvertrages vorlag bzw. voraussehbar war (OLG München WuM 2009, 358). Das BVerfG (WuM 89, 114) spricht von einem widersprüchlichen Verhalten, wenn der Vermieter die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, die Wohnung selbst in Gebrauch zu nehmen. Ist zum Beispiel voraussehbar, dass die Vermieterkinder in Kürze eine eigene Wohnung beanspruchen werden, muss der Vermieter seine Mieter hierüber aufklären und/oder einen Zeitmietvertrag abschließen. Der Vermieter muss mit seinen erwachsenen Kindern abklären, ob in absehbarer Zeit Wohnraumbedarf der Kinder entstehen wird, bevor er die Wohnung vermietet (AG Aachen WuM 90, 213). Ebenso wenig kann der Vermieter schon drei Monate nach Abschluss des Vertrages wieder kündigen, weil er zwischenzeitlich geheiratet hat und mit seiner Ehefrau in die Wohnung einziehen will. Daran ändert auch nichts, dass der Mieter bei Vertragsabschluss wusste, dass der Vermieter eine Lebensgefährtin hat. Der Vermieter hätte ihn über mögliche Einzugspläne informieren müssen (BGH WuM 2010, 512).

Das gilt auch in vergleichbaren Fällen. Zieht etwa die Vermieterin zu ihrem Freund und vermietet ihre Wohnung, kann sie nicht schon nach einem halben Jahr nach Scheitern der Wohngemeinschaft wieder wegen Eigenbedarfs kündigen (AG Winsen/Luhe WuM 2006, 622). Aber der Vermieter muss nicht alle nur denkbaren Risiken berücksichtigen; er muss nicht damit rechnen, dass ein Zusammenwohnen mit der Familie seines Bruders innerhalb von 3 Jahren unmöglich wird, weil sich die Familie um zwei weitere Kinder vergrößert (BVerfG WuM 94, 133). Nicht vorhersehbar ist auch, wenn nach Vertragsabschluss eine berufliche Veränderung eintritt und der Vermieter die Mieterwohnung benötigt (BVerfG WuM 94, 134).

Achtung: Die Kündigung ist nicht mehr treuwidrig, wenn zwischen Mietvertragsabschluss und Kündigung 5 Jahre liegen. Nur für diesen Zeitraum kann verlangt werden, dass der Vermieter die voraussichtliche Entwicklung überblickt (BVerfG WuM 89, 114; LG Ravensburg WuM 2003, 332; LG Wuppertal WuM 91, 691 hinsichtlich des bei Mietvertragsabschluss 16-jährigen Vermietersohns; LG Trier WuM 90, 349; LG Hamburg WuM 93, 50; WuM 89, 249; LG Stuttgart WuM 89, 249). Fünf Jahre Vorplanung können aber erwartet werden, z. B. wenn es um den künftigen Eigenbedarf zugunsten eines fast volljährigen Kindes geht (LG Gießen WuM 96, 416). Ein Planungszeitraum von vier Jahren reicht aus, wenn es um die Verlängerung eines bereits bestehenden Mietvertrages geht (BGH WuM 2009, 180). Vorhersehbar ist auch der künftige Eigenbedarf der 20-jährigen Tochter, die bei Mietvertragsabschluss ein 12 Quadratmeter großes Kinderzimmer im Elternhaus bewohnt (LG Berlin MM 98, 79). Eine Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn für die künftige Entstehung eines Eigenbedarfes bei Vertragsschluss bereits greifbare Anhaltspunkte bestehen. Auf bloße Spekulationen muss sich der Vermieter dagegen nicht einlassen (AG Bremen – 23 C 0363/03).

Und: Eine Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Angehörigen ist dann treuwidrig, wenn der Angehörige seinen Wohnungsbedarf durch Vermietung einer Alternativwohnung selbst herbeigeführt hat (LG Hannover WuM 92, 488). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seine eigene Wohnung – ohne dass hierzu eine wirtschaftliche Notwendigkeit besteht – verkauft, sich zur Räumung verpflichtet und somit seinen »Eigenbedarf« selbst herbeigeführt hat (LG Köln WuM 97, 560).

Wichtig: Ob Eigenbedarf bejaht werden kann, wenn der Vermieter die Mieterwohnung nur zeitlich befristet benötigt, hängt immer vom Einzelfall ab. Je länger die beabsichtigte Nutzung der Wohnung durch den kündigenden Eigentümer ist, desto eher ist die Eigenbedarfskündigung als vernünftig und nachvollziehbar einzustufen. Dies soll zum Beispiel grundsätzlich bei einer Nutzung, die auf mehrere Jahre angelegt ist, zu bejahen sein (BayObLG RE WuM 93, 252). Feste Zeitgrenzen gibt es aber nicht. Das LG München I (WuM 93, 677) zieht die Grenze bei 3 Jahren. Das AG Köln (WuM 92, 250) spricht von einem mehrjährigen Nutzungsinteresse. Soll die Wohnung für einen kürzeren Zeitraum genutzt werden, muss die Kündigung besonders begründet werden. Vernünftig und nachvollziehbar kann es aber sein, wenn die eigentlich ins Auge gefasste Wohnung erst später frei wird und dort noch erhebliche Instandsetzungen durchgeführt werden müssen (BVerfG GE 94, 103).

Zu unterscheiden sind die Fälle, in denen der Vermieter die Wohnung zwar nur für eine absehbare Zeit, während dieser Zeit aber dauernd bewohnen möchte, von den Fällen, in denen der Vermieter die gekündigte Wohnung nur zeitweilig, zum Beispiel einige Tage in der Woche oder einige Monate im Jahr, nutzen will. Kein Eigenbedarf, da unvernünftig und nicht nachvollziehbar, wenn der Vermieter die Wohnung nur 5–6 Monate im Jahr nutzen will (AG München WuM 89, 299). Genauso unvernünftig und nicht nachvollziehbar, wenn der Vermieter in der Mietwohnung aus beruflichen Gründen nur gelegentlich übernachten will (LG Regensburg WuM 92, 192) oder er aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung beziehen will (LG Hamburg WuM 93, 351; AG München ZMR 2004, 44). Dagegen hat das LG Hamburg (WuM 94, 431) Eigenbedarf bejaht, wenn der auswärts wohnende Vermieter die Mieterwohnung wenigstens 8 bis 10 Arbeitstage pro Monat benötigt; ein Tag pro Woche reicht nicht aus (LG Berlin WuM 96, 331).

■ Die zweckverfehlende und die vernunftwidrige Kündigung

Kann der Vermieter mit der gekündigten Wohnung seinen behaupteten Nutzungswunsch überhaupt nicht realisieren, wird also der Zweck mit der Kündigung verfehlt, ist die Kündigung unzulässig.

Beispiel: Der Vermieter behauptet, er wolle die gekündigte Wohnung aus- oder umbauen. In Wirklichkeit kann er aber schon keine Baugenehmigung erhalten.

Aber: Bei Ausspruch der Kündigung muss noch keine Baugenehmigung vorliegen. Das Gericht muss in diesen Fällen aber prüfen, ob die Vorstellungen des Vermieters überhaupt baurechtlich realisierbar sind (OLG Frankfurt RE WuM 92, 421; LG Kiel WuM 92, 691; vergleiche auch BayObLG RE WuM 93, 660). Nur dann kann die Eigenbedarfskündigung vernünftig und nachvollziehbar sein. **Aber:** Will der Vermieter zwei Wohnungen zusammenlegen, kann die Eigenbedarfskündigung für die eine Wohnung nicht mit dem Argument abgelehnt werden, der Nutzungswunsch sei zurzeit noch nicht realisierbar, da für die andere Wohnung noch das Räumungsverfahren laufe (BVerfG WuM 99, 381). Ähnlich ist die Situation bei vernunftwidrigen Kündigungen. Hier liegen dem Kündigungsschreiben offensichtlich unrealistische bzw. unvernünftige Vorstellungen zugrunde.

Beispiel: Der Vermieter kündigt für seine 80-jährige gehbehinderte Mutter eine Wohnung im 5. Stock. Das Haus hat keinen Aufzug und Einzelkohleöfen.

Es ist weder vernünftig noch nachvollziehbar, dass eine 80-Jährige tatsächlich in eine derartige Wohnung einziehen will (so auch schon OLG Karlsruhe RE WuM 83, 9 in einem ähnlichen Fall).

Außerdem: Vernunftwidrig soll auch die Geltendmachung eines »Eigenbedarfs« sein (LG Frankfurt WuM 89, 246).

Beispiel: Der Sohn, für den die Mietwohnung gekündigt worden ist, will angeblich mit seiner schwangeren Frau und seinem Kind – weitere Kinder sind geplant – von einer 100 qm großen in eine 74 qm große Wohnung ziehen.

■ Sonstige Fälle

– Kein Eigenbedarf, wenn der Vermieter für seinen alleinstehenden Sohn eine Vierzimmerwohnung beansprucht. Anders, wenn der Sohn aber – mit oder ohne Trauschein – mit seiner Lebensgefährtin und deren zwei Kindern zusammenlebt (OLG Karlsruhe RE WuM 82, 151).

– Will der Vermieter die Wohnung kündigen, weil er sie für einen Familienangehörigen benötigt, muss er genau erklären, um welches Familienmitglied es sich dabei handelt. Die generelle Bezeichnung »Familie« genügt nicht (LG Hamburg WuM 88, 111).

– Ist das Mietverhältnis auf Lebenszeit schriftlich vereinbart, ist eine Eigenbedarfskündigung für jeden Grundstückskäufer ausgeschlossen (LG Hannover WuM 91, 349).

Der Vermieter einer Sozialwohnung kann wegen Eigenbedarfs nur kündigen, wenn er zusätzlich zum Nachweis des Eigenbedarfs eine Wohnberechtigung für die Wohnung oder eine Freistellung vorweist (LG München NZM 2004, 907; LG Essen WuM 79, 147). Hat der Vermieter Wohnbedarf, schadet es der Kündigung nicht, wenn er wusste, dass er eine vermietete Wohnung gekauft hat (BayObLG RE WuM 81, 200)
⇒ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

Eigenbedarf kann auch vorliegen, wenn der Eigentümer den Bedarf selbst herbeiführt (Umbau). Wird ein Umbau aber nur ausgeführt, um die Eigenbedarfssituation herbeizuführen, ist dies rechtsmissbräuchlich (BVerfG WuM 93, 231).

Eigenbedarf wurde auch bejaht, weil der Vermieter ein zusätzliches Schlafzimmer benötigte. Der Vermieter selbst war krankhafter Schnarcher, seine Ehefrau musste im Wohnzimmer nächtigen (LG Koblenz WuM 99, 461). Der Vermieter kann auch ein berechtigtes Interesse für eine Hilfsperson (Krankenpflegerin) geltend machen, wenn mit einiger Sicherheit feststeht, dass er in naher Zukunft die Pflege der Hilfsperson

benötigt (OLG Hamm RE WuM 86, 269; BayObLG RE WuM 82, 125; LG Lübeck ZMR 99, 830). Es ist nicht erforderlich, dass die Pflegekraft Tag und Nacht zur Verfügung stehen muss (BVerfG WuM 2000, 232).

Eine Gemeinde, die ein Mietverhältnis über Wohnraum kündigt, kann sich zur Begründung ihres berechtigten Interesses darauf berufen, dass sie den Wohnraum zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben benötigt (BayObLG RE WuM 81, 32).

Eine gemeinnützige Baugenossenschaft kann allerdings ein Einfamilienhaus, das nur noch von einer Person bewohnt wird, nicht mit der Begründung kündigen, das Haus werde für eine kinderreiche Familie benötigt (OLG Karlsruhe RE WuM 84, 43).

Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs

Begründet der Vermieter die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses mit Eigenbedarf, ohne dass dieser tatsächlich gegeben ist, so macht er sich schadensersatzpflichtig (BGH WuM 2009, 359; WuM 2005, 521). Der Vermieter ist dem Mieter dann zum Ersatz der durch die Kündigung bedingten Kosten – z. B. Umzugskosten, u. U. Prozesskosten, Maklerkosten oder Mehrkosten, die durch die Anmietung einer vergleichbaren Wohnung entstehen – verpflichtet (BayObLG RE WuM 82, 203; OLG Karlsruhe WuM 76, 99). Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz von Detektivkosten als Rechtsverfolgungskosten, wenn er überprüfen lässt, ob der Vermieter tatsächlich die gekündigte Wohnung bezieht und bewohnt (LG München NZM 2004, 96; a. A. AG Hamburg WuM 97, 220).

Achtung: Werden die vom Vermieter wahrheitsgemäß angegebenen Kündigungsgründe vom Gericht als nicht ausreichend betrachtet, kann der Mieter, der dennoch ausgezogen ist, keinen Schadensersatz verlangen (OLG Hamm RE WuM 84, 94; LG Koblenz WuM 90, 512; LG Freiburg WuM 89, 251; LG Kassel WuM 89, 392). Dieses Recht steht ihm nur bei einer (teilweisen) Täuschung (LG Tübingen WuM 91, 493) oder bei wahrheitswidrigen Angaben des Vermieters zu. Aus den gleichen Gründen scheidet ein Schadensersatzanspruch auch aus, wenn der Mieter die Kündigung als unberechtigt zurückweist, dann aber trotzdem seinen freiwilligen Auszug anbietet und tatsächlich auch die Wohnung räumt (LG Osnabrück WuM 90, 435; vergleiche aber auch LG Saarbrücken WuM 92, 20). Anders, wenn der Mieter aufgrund der Täuschung »freiwillig« auszieht, er es auf einen Prozess nicht ankommen lässt, weil er glaubt, gegen die Kündigung doch nicht ankommen zu können (BGH WuM 2009, 359). **Ausnahme:** Die Vermieterkündigung ist offensichtlich unbegründet (LG Mannheim WuM 95, 711).

Achtung, Vergleich: Kein vorgetäuschter Eigenbedarf liegt vor, wenn der Mieter aufgrund eines Vergleichs auszieht und der Vermieter dafür z. B. auf Schönheitsreparaturen verzichtet oder einen Abstand zahlt (OLG Frankfurt RE WuM 94, 600; LG Gießen WuM 95, 183). Eine derartige Gegenleistung des Vermieters ist nach Ansicht des LG Gießen (WuM 95, 589) nicht zwingend erforderlich. Schon im Vergleich selbst zwischen Mieter und Vermieter kann möglicherweise ein Verzicht des Mieters auf seinen Kündigungsschutz gesehen werden. Ein Mieter, der nach einer behauptet vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung selbst aufgrund eingeräumter verkürzter Kündigungsfrist kündigt, hat nach Auffassung des AG Hamburg (ZMR 2004, 758) keinen Anspruch auf Schadensersatz, da die Pflichtverletzung des Vermieters nicht ursächlich für den behaupteten Schaden war.

Entfällt der Eigenbedarf des Vermieters nach Kündigung des Mietverhältnisses, so hat der Vermieter dies dem Mieter mitzuteilen und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses anzubieten, wenn er sich nicht Schadensersatzpflichtig machen will (OLG Karlsruhe RE WuM 82, 11; LG Lübeck WuM 99, 336; LG Essen WuM 81, 183; LG Düsseldorf WuM 76, 70; AG Hamburg WuM 2006, 160). Der Schadensersatzanspruch bleibt auch bestehen, wenn der Vermieter die Kündigung zu einem Zeitpunkt plötzlich zurückzieht, in dem der Mieter schon eine neue Wohnung gesucht und einen neuen Mietvertrag unterschrieben hat (LG Kassel WuM 87, 85). Die Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinzuweisen, endet grundsätzlich mit Ablauf der Kündigungsfrist (BVerfG WuM 2006, 300; BGH WuM 2005, 782; a. A. LG Hamburg WuM 2005, 134); ebenso wie im Fall der frei werdenden Alternativwohnung (BGH WuM 2003, 463), die der Vermieter dem Mieter anbieten muss.

Achtung: Eine mögliche Schadensposition ist auch die Differenz zwischen der bisherigen (niedrigen) und der zukünftigen (höheren) Miete (BGH WuM 74, 213; OLG Düsseldorf WuM 2004, 86). Voraussetzung ist aber, dass beide Wohnungen vergleichbar sind. Der »Nutzungswert« der neuen Wohnung darf nicht höher sein (LG Hamburg NJW-RR 93, 333; LG Berlin MM 94, 176; LG Saarbrücken WuM 95, 173; LG Darmstadt WuM 95, 165; LG Hamburg WuM 95, 175). Offen ist aber nach wie vor, wie lange der Vermieter die Mietdifferenz wirklich zahlen muss (LG Berlin und LG Saarbrücken gehen von 3 Jahren aus, LG Darmstadt von 4 Jahren). Das LG Wuppertal (WuM 97, 681) meint, der Vermieter sei verpflichtet, fünf Jahre lang die Mietdifferenz zu zahlen. Allerdings muss bei Ermittlung der Differenz berücksichtigt werden, inwieweit im Laufe der Zeit die Miete für die alte Wohnung hätte erhöht werden können. Fragen Sie Ihren Mieterverein nach der Rechtsprechung vor Ort.

Wichtig: Der Schadensersatzanspruch kann auch die Wiedereinräumung des Besitzes, d. h. Wiedereinzug in die Wohnung, bedeuten. Zumindest solange die Wohnung noch nicht an einen Dritten vermietet oder verkauft worden ist (**BGH WuM 2010, 165**). Steht eine Weitervermietung oder ein Verkauf unmittelbar bevor, kann der Mieter durch einstweilige Verfügung sogar ein Verbot der Weitervermietung oder des Verkaufs erreichen (LG Hamburg WuM 2008, 92; LG Bonn WuM 88, 402). Ist der Mietvertrag mit einem neuen Mieter aber bereits abgeschlossen, kann der getäuschte Mieter nicht mehr durch eine einstweilige Verfügung Anspruch auf die gekündigte Wohnung anmelden (LG München I WuM 91, 577) ⇒ **DOPPELVERMIETUNG**.

Anzeichen für vorgetäuschten Eigenbedarf sind: Nach Auszug des Mieters steht die Wohnung unangemessen lange leer (**BVerfG WuM 2002, 21**), oder sie wird teurer an einen Dritten weitervermietet, zu dessen Gunsten der Eigenbedarf nicht angekündigt war, oder die Wohnung wird verkauft.

Der Mieter muss darlegen und beweisen, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht war (**BGH WuM 2005, 521**). Doch hat er einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn dieser trotz der Kündigung erneut an einen anderen vermietet (LG München I WuM 86, 219; WuM 86, 220; a. A. AG Bremen WuM 2008, 413).

Die Auffassung mehrerer Gerichte, dass bei Anzeichen von vorgetäushtem Eigenbedarf der Vermieter beweisen muss, dass ursprünglich berechtigtes Eigeninteresse und damit der Kündigungsgrund vorgelegen hat, wird vom **BGH** zwar nicht geteilt (**WuM 2005, 521**). Er stellt aber fest, der Vermieter dürfe sich nicht darauf beschränken, die Behauptung des Mieters einfach nur zu bestreiten, er habe im Zeitpunkt der Kündigung die Nutzung der Wohnung nicht ernsthaft beabsichtigt. Der Mieter hat in die für den Eigenbedarf vorgebrachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung berechtigt war. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Daher ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert, plausibel und stimmig darzulegen, aus welchem Grund der Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll (**BVerfG WuM 97, 361**; LG Frankfurt/M. WuM 95, 156). Es ist nicht zu beanstanden, im Falle des nicht verwirklichten Eigenbedarfs dem Vermieter die Darlegungslast für die in seinem Kenntnisbereich liegenden Umstände, die den Sinneswandel bewirkt haben sollen, aufzuerlegen und insoweit

strenge Anforderungen zu stellen (**BVerfG WuM 95, 156**). Erst wenn der Vermieter das tut, muss der Mieter den Beweis für seine Behauptung antreten, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestanden hatte (**BGH WuM 2005, 521**). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses die Eigentumswohnung verkauft (LG Aachen WuM 95, 164). Hier muss der Vermieter Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung vollständig ausräumen (so auch LG Hamburg WuM 95, 175). Nach Ansicht des **BVerfG (WuM 97, 361)** muss der Vermieter hier »überzeugend« und »auf hohem Niveau« darlegen, dass erst nach dem Mieterauszug der Eigenbedarfsgrund weggefallen ist. Gelingt ihm das nicht, muss er Schadensersatz zahlen.

Aber der Vermieter ist nicht nur zum Schadensersatz verpflichtet, er macht sich auch strafbar, wenn er durch vorgetäuschten Eigenbedarf den Mieter zum Auszug bewegt bzw. wenn er den Mieter nicht rechtzeitig aufklärt, dass die Eigenbedarfsgründe weggefallen sind. Nach Urteilen des BayObLG (WuM 87, 129) und des OLG Koblenz (WuM 89, 253) liegt Betrug vor.

Eine umfassende Darstellung und Rechtsprechungsübersicht zum Eigenbedarf und anderen Kündigungsgründen finden Sie in der Aufklärungsbroschüre des Deutschen Mieterbundes »**Kündigung und Mieter-schutz**«. Bestellungen siehe letzte Seite.

Eigentümerwechsel ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

Eigentumswohnung ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

Viele Mieter wohnen in Eigentumswohnungen zur Miete. Auch bei diesen Mietverhältnissen gelten grundsätzlich dieselben mietrechtlichen Bestimmungen wie für andere Mietwohnungen. Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes betreffen nur das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bzw. gegenüber dem Wohnungsverwalter. Der Einzeleigentümer kann seinem Mieter deshalb nicht mit der Begründung kündigen, der Mietvertrag sei mit der Gemeinschaftsordnung nicht vereinbar (**BGH WuM 96, 105**) ⇨ WOHNUNGSEIGENTUM.

Auch gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung dürfen nur die Kosten abgerechnet werden, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt und vertraglich vereinbart sind (**BGH WuM 2004, 290**) ⇨ BETRIEBSKOSTEN.

Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung von **Mängeln** richtet sich gegen seinen Vermieter (auch wenn dieser gewerblicher Zwischenvermieter ist – OLG Zweibrücken WuM 95, 144); ob die Mängel am Sondereigentum oder am Gemeinschaftseigentum bestehen, spielt dafür keine Rolle. Unterschiede können sich allerdings für den Vermieter ergeben.

Betrifft der Mangel das **Sondereigentum** des Vermieters und kann er ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum behoben werden, ist der Vermieter wie bei einer Mietwohnung zur Beseitigung des Mangels verpflichtet. Ist er mit der Beseitigung in Verzug, ist er also trotz Fristsetzung untätig geblieben, kann der Mieter die notwendigen Arbeiten selbst in Auftrag geben und die Kosten ersetzt verlangen bzw. mit der Miete verrechnen (BGH WuM 2008, 147).

Kann der Mangel nicht ohne Eingriff in das **Gemeinschaftseigentum** behoben werden, muss man unterscheiden: Liegt die Instandsetzungspflicht beim Vermieter oder bei der Wohnungseigentümergeinschaft?

Legt die Teilungserklärung beispielsweise fest, dass ein **Sondereigentümer** (das ist der Vermieter) auch Schäden an Fenstern und Türen seiner Wohnung beseitigen muss, obwohl sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, gelten dieselben Regeln wie bei Mängeln am Sondereigentum.

Liegt die Instandsetzungspflicht hingegen bei der **Eigentümergeinschaft**, kann der Vermieter – von Notfällen abgesehen – nicht allein tätig werden. Er ist aber verpflichtet, alles Mögliche zu tun, um die notwendigen Reparaturen zu erreichen. Er muss also gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter darauf hinwirken, dass ein entsprechender Instandsetzungsbeschluss gefasst wird, und ihn gegebenenfalls einklagen (BGH WuM 2005, 713; KG Berlin WuM 90, 376).

Einheitsmietvertrag ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der 1934 von Spitzenverbänden der Hausbesitzer und Mieter erarbeitete sog. Deutsche Einheitsmietvertrag wird heute in seiner Ursprungsfassung nicht mehr verwendet. Die heute unter diesem oder ähnlichem Titel vorgelegten Mietverträge enthalten gegenüber der ursprünglichen Fassung erhebliche Verschlechterungen für die Mieter. Vor Unterzeichnung ist daher höchste Vorsicht geboten (⇨ MUSTERMietvertrag).

Einkommensorientierte Miete ⇨ VEREINBARTE FÖRDERUNG

Einliegerwohnung \Rightarrow KÜNDIGUNG

Grundsätzlich kann ein Vermieter nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ, \Rightarrow STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIM.

Bei Einliegerwohnungen ist das anders; der Vermieter kann wählen, ob er

– wie sonst auch als Begründung ein berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) angeben will (dann muss er dies nachweisen und die Kündigungsfrist einhalten),

– oder ohne Angabe von Gründen kündigen will (dann muss er ausdrücklich erklären, dass er die Kündigung nicht auf ein berechtigtes Interesse stützt; außerdem verlängert sich die gesetzliche \Rightarrow KÜNDIGUNGSFRIST um 3 Monate).

Der Vermieter kann auch »zweispurig« fahren und sich in erster Linie auf sein Sonderkündigungsrecht berufen und hilfsweise auf »berechtigtes« Interesse, wie z. B. \Rightarrow EIGENBEDARF (OLG Hamburg RE WuM 82, 152). Offen lassen kann der Vermieter in seiner Kündigung diese Frage aber nicht (LG Köln WuM 97, 221).

Früher gab es auch für Wohnungen im Dreifamilienhaus ein Sonderkündigungsrecht, dieses ist seit dem 1. 9. 2006 abgeschafft.

Wichtig: Der Mieter kann sich auf die Sozialklausel \Rightarrow KÜNDIGUNG berufen (OLG Hamm RE WuM 92, 230). Kann er Härtegründe geltend machen, muss das Gericht zwischen den berechtigten Interessen des Vermieters und denen des Mieters, seiner Familie sowie von anderen Haushaltsangehörigen abwägen. Dazu kann der Vermieter seine Argumente auch noch nachträglich vorbringen, wenn er von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und ohne Angabe von Gründen gekündigt hat.

Was sind Einliegerwohnungen?

So wird die Mietwohnung in einem Gebäude mit zwei Wohnungen bezeichnet, wenn die andere Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird. Dabei schadet es dem Vermieter nicht, wenn er erst nach dem Mieter in eine der beiden Wohnungen eingezogen ist (OLG Karlsruhe RE WuM 92, 49; BayObLG RE WuM 91, 249; OLG Koblenz RE WuM 81, 204).

Der Grund für das Sonderkündigungsrecht: die besondere Wohnsituation von Mieter und Vermieter, die wegen der typischen Bauweise eines Ein- oder Zweifamilienhauses »in enger Tuchfühlung« zusammenleben.

Daraus folgt aber auch, dass das Sonderkündigungsrecht ausscheidet, wenn der Vermieter »seine« Wohnung nicht dauerhaft, sondern nur vorübergehend, z. B. für das Wochenende, nutzt (AG Landsberg/Lech WuM 98, 692). Das LG Wuppertal (WuM 90, 156) erklärte, das Sonderkündigungsrecht bestehe nur, wenn der Vermieter in seiner Wohnung das Zentrum seiner privaten Lebensführung habe. Anmeldebescheinigung und/oder die vollständige Einrichtung der Wohnung reichen nicht unbedingt aus.

Hält sich der Vermieter lediglich oft wegen Urlaub, Kur usw. nicht in seiner Wohnung auf, ändert das nichts an einem evtl. bestehenden Sonderkündigungsrecht (LG Hamburg WuM 83, 23).

Liegt die Wohnung neben Gewerberäumen des Vermieters, ist sie keine Einliegerwohnung (AG Hamburg WuM 2007, 710).

Das Sonderkündigungsrecht besteht auch, wenn in dem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen weitere Räume vorhanden sind, die sich zwar für eine Nutzung als (dritte) Wohnung eignen und früher auch als Wohnung genutzt wurden, diese weiteren Räume aber schon beim Abschluss des Mietvertrages, der nun gekündigt werden soll, als gewerbliche Räume genutzt worden sind. In diesem Fall hat der Mieter eine »Einliegerwohnung« angemietet (BGH WuM 2008, 564).

Aber: Nach einem Rechtsentscheid des OLG Saarbrücken (RE WuM 92, 520) ist es nicht Voraussetzung für das Sonderkündigungsrecht, dass Vermieter und Mieter im Zusammenhang mit der Benutzung ihrer Wohnungen im Haus eine Gelegenheit zum Zusammentreffen haben. Voraussetzung ist somit nicht mehr ein gemeinsames Treppenhaus, ein gemeinsamer Hauseingang oder sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Räume oder Flächen. Danach besteht das Sonderkündigungsrecht immer dann, wenn Mieter und Vermieter zusammen in einem Gebäude mit nur zwei Wohnungen wohnen.

Allerdings geht das Gericht auch davon aus, dass beispielsweise bei je einer Wohnung in einer Reihenhaushälfte, bei Wohnungen in nebeneinander liegenden, aber miteinander verbundenen Bungalows oder bei völlig getrennten Terrassenwohnungen oder bei einer vermieteten Doppelhaushälfte (AG Hamburg WuM 2007, 91) das Sonderkündigungsrecht wohl nicht besteht.

Enthält das Gebäude außer den beiden Wohnungen noch ein gewerblich genutztes Stockwerk, ändert dies seit dem 1. 9. 2001 nichts am Sonderkündigungsrecht des Vermieters. Das war nach der früheren Rechtspre-

chung teilweise anders (OLG Frankfurt RE WuM 82, 15; OLG Karlsruhe RE WuM 92, 49).

Dem Vermieter steht das Sonderkündigungsrecht nicht zu, wenn er ein Dreifamilienhaus durch entsprechende Umbauarbeiten zu einem Zweifamilienhaus und damit die verbleibende Mietwohnung zu einer Einliegerwohnung macht (BGH WuM 2011, 34). Ebenfalls nicht kündigen kann er, wenn er das Haus abreißen (LG Mannheim WuM 2004, 99) oder wenn er anschließend selbst ausziehen und das Haus dann verkaufen will (LG Stuttgart WuM 2007, 75; LG Duisburg ZMR 2005, 366).

Hat jedoch in einem Haus mit 3 Wohnungen der Mieter die dritte Wohnung hinzugemietet und seine beiden Wohnungen nach außen miteinander verbunden, so steht dem Vermieter das Sonderkündigungsrecht möglicherweise zu (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 253).

Der Einliegerwohnung gleichgestellt ist Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, auch wenn die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus liegt (KG Berlin RE WuM 81, 154).

Inhalt der Kündigung

Der Vermieter kann in demselben Kündigungsschreiben die Kündigung sowohl aus berechtigtem Interesse als auch aus dem Sonderkündigungsrecht für Einliegerwohnungen geltend machen (OLG Hamburg RE WuM 82, 151).

In diesem Fall gilt aber auch für die Kündigung aus berechtigtem Interesse die längere Kündigungsfrist. Hat sich der Vermieter zunächst nur auf die ordentliche Kündigung gestützt, darf er diese fallen lassen und von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen (OLG Karlsruhe RE WuM 82, 14).

Verkauft der Vermieter nach der Kündigung der Einliegerwohnung im Verlauf der Kündigungsfrist das Haus und zieht der Erwerber in die Hauptwohnung ein, wirkt die Kündigung zugunsten des Erwerbers fort (AG Aschaffenburg WuM 2007, 460).

Tipp: Bei Anmietung einer Einliegerwohnung sollte der Mieter überlegen, ob nicht ein Ausschluss des Sonderkündigungsrechtes vereinbart werden kann.

Soll der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten, muss die Σ SCHRIFTFORM eingehalten werden, mündliche Versprechungen reichen nicht (BGH WuM 2007, 272).

Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum

Mit Wohnungen, deren Bau von »Vater Staat« gefördert worden ist, sollen keine unangemessenen Geschäfte gemacht werden. Daher sind einmalige Leistungen je nach Art der Förderung nur in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig.

1) Sozialwohnungen (1. und 2. Förderweg)

Ablösevereinbarungen: Manchmal werden dem neuen Mieter zwei Verträge vorgelegt, der Mietvertrag und ein Kaufvertrag (z. B. über Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände).

Wer eine Sozialwohnung Σ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG anmieten will, kann auf eine solche Forderung des Vermieters ruhig eingehen. Der Kaufvertrag ist unwirksam, der Mieter muss die gekauften Gegenstände also nicht abnehmen und bezahlen. Der Mietvertrag hingegen bleibt davon unberührt, der Mieter muss also nicht befürchten, dann auch die Wohnung zu verlieren. Wirksam ist demgegenüber ein Kaufvertrag mit dem Vormieter (BGH WuM 82, 158). Hier lässt sich nur prüfen, ob der geforderte Preis nicht überhöht ist; denn der Kaufpreis darf den Wert der Ware nicht um mehr als 50 Prozent übersteigen (BGH WuM 97, 380).

Abstandszahlungen: Eine Vereinbarung, nach der der einziehende Mieter Zahlungen an den Vermieter leisten muss, um die Wohnung zu erhalten, ist unwirksam. Hat der Mieter dennoch gezahlt, kann er das Geld zurückverlangen (vorausgesetzt, er kann die Zahlung beweisen).

Baukostenzuschuss: Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung eines Baukostenzuschusses nicht zulässig. Dennoch geleistete Zahlungen kann der Mieter zurückfordern. Baukostenzuschüsse, die ein Dritter (z. B. Arbeitgeber) für den Mieter leistet, sind hingegen zulässig, wenn der Mieter nicht in Rückgriff genommen werden kann.

Bearbeitungsgebühr: Manche Vermieter verlangen eine Bearbeitungsgebühr für das Ausfüllen des Mietvertrages. Auch das ist unzulässig.

Betreuungskosten: Eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung ist nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle wirksam. Diese muss die Genehmigung versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

Dekorationskostenbeitrag: Die Übernahme der Erstrenovierung einer Wohnung durch den Mieter ist ebenso wenig zulässig wie eine Beteili-

gung des Mieters an den Kosten, die dem Vermieter entstehen (AG Hamburg WuM 81, 134; WuM 80, 271; AG Rheine WuM 81, 278).

Genossenschaftsanteile: Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen darf vereinbart werden.

Maklerprovision: Makler haben keinen Anspruch auf eine Vermittlungsprovision (AG Meppen WuM 91, 602), selbst wenn der Mieter keinen Wohnberechtigungsschein hat (AG Euskirchen WuM 92, 142). Hat der Mieter dennoch gezahlt, kann er das Geld zurückfordern. Σ WOHNUNGSVERMITTLUNG

Mieterdarlehen: Ein Mieterdarlehen, das der Finanzierung der **Baukosten** dient, ist zulässig, wenn es nicht den von der Bewilligungsstelle festgelegten Höchstbetrag überschreitet. Zur Finanzierung von **Moderisierungsmaßnahmen** bedarf das Darlehen der Zustimmung der Bewilligungsstelle und darf nicht höher als der vierfache Jahresbetrag der Kostenmiete sein.

Mietkaution: Mit der Kautionsdarstellung darf der Vermieter nur Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen absichern (LG Hannover WuM 98, 347); denn zum Schutz vor ausbleibenden Mietzahlungen erhält er das Σ MIETAUSFALLWAGNIS. Die Kautionsdarstellung muss immer zugunsten des Mieters verzinst werden; anders als bei frei finanzierten Wohnungen war ein Verzinsungsausschluss auch vor 1983 nicht zulässig. Im Übrigen gelten die allgemeinen Regeln Σ MIETKAUTION.

Mietvorauszahlung: Hier gelten dieselben Grundsätze wie bei Mieterdarlehen (s. o.).

Möblierung: Die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen ist nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle wirksam. Diese muss die Genehmigung versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist. Wird eine solche Vereinbarung lange nach Mietbeginn getroffen, ist keine Genehmigung mehr erforderlich (BVerwG WuM 99, 395).

Namensschilder: Kosten für Beschaffung und Anbringen von Namensschildern dürfen vom Mieter nicht verlangt werden (AG Hamburg WuM 79, 157).

Schönheitsreparaturen: Im Gegensatz zur Anfangsrenovierung ist die Abwälzung der **laufenden** Schönheitsreparaturen auf den Mieter zulässig; allerdings darf diese Position dann nicht mehr in der Kostenmiete auftauchen Σ INSTANDHALTUNGSKOSTENPAUSCHALE, Σ SOZIALMIETE.

2) Vereinbarte Förderung (3. Förderweg)

Eine **Maklerprovision** für die Vermittlung einer Wohnung, die im Wege der $\Sigma \Rightarrow$ VEREINBARTEN FÖRDERUNG gebaut wurde, kann nicht beansprucht werden, solange das Belegungsrecht besteht. Im Übrigen können sich weitere Einschränkungen zu einmaligen Leistungen aus dem Fördervertrag ergeben; sonst gelten die allgemeinen Regeln.

3) Soziale Wohnraumförderung

Eine **Maklerprovision** für die Vermittlung einer Wohnung, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurde ($\Sigma \Rightarrow$ FÖRDERZUSAGE, $\Sigma \Rightarrow$ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG), kann nicht beansprucht werden, solange das Belegungsrecht besteht.

Andere einmalige oder sonstige Nebenleistungen darf der Vermieter nur dann fordern oder annehmen, wenn sie nach den Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen sind.

Einschreiben

In vielen Fällen müssen Mieter und Vermieter nachweisen können, dass rechtsverbindliche Erklärungen, z. B. Kündigungen, Mieterhöhungserklärungen, dem anderen Vertragspartner zugegangen sind. Ein Brief mit einer solchen Willenserklärung gilt dann als zugegangen, wenn er in den Machtbereich des Adressaten gelangt ist, so dass der unter normalen Umständen vom Inhalt Kenntnis nehmen kann. Das wird in der Regel angenommen, wenn der Brief in den Briefkasten des Empfängers eingeworfen worden ist; denn es wird vorausgesetzt, dass der Hausbriefkasten einmal täglich geleert wird. Ist der Empfänger zum Beispiel in Urlaub oder im Krankenhaus, muss er dafür sorgen, dass ein Vertreter die Post aus dem Briefkasten holt (BAG NJW-RR 89, 758). Der Absender muss aber beweisen, dass der Brief tatsächlich in den Hausbriefkasten des Empfängers eingeworfen wurde.

Bei der Postzustellung gibt es hierfür zwei verschiedene Arten von Einschreiben: das Einwurf-Einschreiben und das Übergabe-Einschreiben. Das **Übergabe-Einschreiben** entspricht dem früher üblichen Einschreiben. Hierbei wird dem Empfänger vom Postboten die Sendung ausgehändigt, und er muss mit seiner Unterschrift den Empfang quittieren. Wird bei einer solchen Übersendung der Empfänger oder ein Empfangsberechtigter nicht persönlich angetroffen, dann hinterlässt der Postbote statt der Sendung nur einen Benachrichtigungsschein im Briefkasten, mit dem der Brief beim Postamt abgeholt und dann dort quittiert werden kann. Der Zugang des Briefs erfolgt hierbei nicht durch

den Einwurf des Benachrichtigungsscheins, sondern erst durch die Abholung des Briefes (LG Berlin ZMR 2000, 295). Wird er nicht am Postamt abgeholt, sondern nach einer bestimmten Lagerfrist wieder an den Absender zurückgesendet, ist diese Sendung überhaupt nicht zugegangen (BGH NJW 98, 976). Wird er verspätet abgeholt, muss sich der Vermieter aber so behandeln lassen, als ob er ihn rechtzeitig erhalten hätte (AG Donaueschingen WuM 2008, 289). Muss der Vermieter nach den konkreten Umständen mit der Zustellung eines Einschreibens seines Mieters rechnen, muss er den Einschreibebrief abholen. Tut er dies wider besseres Wissen nicht, muss er sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei ihm der Brief zugegangen (LG Osnabrück WuM 2001, 196).

Tipp: Der Mieter kann den Vermieter unter Zeugen telefonisch davon unterrichten, dass er ihm einen Einschreibebrief zugesendet hat.

Seit 1997 gibt es ein neues, preiswerteres Einschreiben: das **Einwurf-Einschreiben**. Der Postbote wirft die Sendung – also nicht nur den Benachrichtigungsschein – in den Briefkasten oder das Postfach des Adressaten und bestätigt diesen Einwurf auf einem Auslieferungsbeleg, der bei der Post AG dokumentiert wird. Das Einwurf-Einschreiben gelangt mit Einwurf in den Machtbereich des Empfängers. Der Zugang liegt vor, weil nach der Verkehrsanschauung anzunehmen ist, dass er seinen Briefkasten täglich leert.

Der Auslieferungsbeleg hat aber nur begrenzte Beweiskraft. Mit ihm wird im Sinne des § 418 ZPO durch öffentliche Urkunden lediglich bewiesen, dass die Sendung im Hausbriefkasten bzw. Postfach eingeworfen wurde.

Durch den Auslieferungsbeleg kann beim Einwurf-Einschreiben nicht bewiesen werden, dass die Sendung dem Adressaten oder einem Empfangsberechtigten ausgehändigt wurde, sondern nur, dass sie in seinen Briefkasten geworfen wurde. Dies reicht aber für die Annahme des Zugangs in der Regel aus (AG Erfurt WuM 2007, 580; a. A. AG Kempten NJW 2007, 1215). Interessant ist die Frage des Zugangs im Mietrecht bei allen Willenserklärungen, wie zum Beispiel bei Kündigungen oder Mieterhöhungserklärungen, mit denen der Lauf von Fristen in Gang gesetzt wird.

Einstweilige Verfügung

Bei einer einstweiligen Verfügung handelt es sich um ein Sicherungsverfahren mit vorläufigem Charakter. Über den Anspruch wird hier nicht endgültig entschieden; dies bleibt dem Hauptprozess vorbehalten.

Einstweilige Verfügungen können beantragt werden, wenn die Verwirklichung eines Rechtes gefährdet ist. So kann z. B. der Eigentumsübertragungsanspruch des Mieters nach Geltendmachung seines Vorkaufsrechts durch eine Vormerkung im Wege der einstweiligen Verfügung gesichert werden (LG Köln NJW-RR 95, 1354). Das einstweilige Verfügungsverfahren ist auch zulässig, um den Vermieter zum vertragsgerechten Verhalten zu zwingen, wenn er z. B. Heizung (LG Osnabrück WuM 80, 198) oder Wasser abstellt, Strom oder Antenne abklemmt oder den Zugang zu bestimmten Räumen versperrt hat. Auch wenn der Vermieter den Widerruf einer Einzugsermächtigung nicht beachtet, kann er im Wege der einstweiligen Verfügung zur Unterlassung des Einzugs verpflichtet werden (LG Berlin GE 96, 805).

Statt eines Verbotes kann auch ein Gebot beantragt werden, z. B. Herausgabe eines Gegenstandes. Ist eine dringende Reparatur erforderlich, weil sonst eine akute Gefahr droht (z. B. dringend erforderlicher Austausch von Wasserrohren), kann auch der Mieter zur Duldung der notwendigen Reparaturmaßnahme im Wege der einstweiligen Verfügung gezwungen werden (LG Berlin GE 97, 245).

Eine Wohnungsbesichtigung kann der Vermieter dagegen grundsätzlich nicht im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen (LG Duisburg WuM 2006, 700). Ebenso lassen sich Maßnahmen der Σ MODERNISIERUNG des Vermieters grundsätzlich nicht mit einer einstweiligen Verfügung durchsetzen. Das gilt selbst dann, wenn der Vermieter die Arbeiten für die Wohnanlage terminlich projektiert hatte (AG Görlitz WuM 93, 390). Auch eine Verfristung öffentlicher Modernisierungszuschüsse oder die bevorstehende Beendigung eines Mietvertrages erlauben keine einstweilige Verfügung auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (LG Frankenthal WuM 93, 418).

Der Vermieter kann erst dann mit den Bauarbeiten beginnen, wenn er sie ordnungsgemäß angekündigt hat und die Mindestzeit von 3 Monaten verstrichen ist. Hat der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt, kann der Mieter ihn mit einer einstweiligen Verfügung an der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme hindern (AG Pankow-Weißensee GE 2007, 989). Das gilt auch dann, wenn der Vermieter zur Durchführung der Modernisierung die Wohnung des Mieters nicht betreten muss, weil er Außenmodernisierungen vornehmen will (LG Gera – 5 T 152/95; a. A. LG Berlin WuM 96, 407; GE 96, 679).

Das Gesuch um Erlass einer einstweiligen Verfügung muss an das Amtsgericht gestellt werden; das ist auch an Sonn- und Feiertagen möglich Σ GERICHTE.

Einzug des Mieters

Wichtig: Vor einer einstweiligen Verfügung sollte unbedingt der \Rightarrow MIETERVEREIN eingeschaltet werden.

Einzug des Mieters \Rightarrow UMZUG

Der Mieter darf zu dem im Mietvertrag festgelegten Zeitpunkt in die gemietete Wohnung einziehen. Will er **vorher** einziehen, bedarf er hierzu der Erlaubnis seines Vermieters. Zieht der Mieter **nach** dem vereinbarten Zeitpunkt in die Wohnung ein, bleibt er dennoch zur Zahlung der vollen Miete verpflichtet. Die Zahlung einer vollen Miete entfällt nur dann, wenn der Vermieter mit den von ihm auszuführenden Instandsetzungsarbeiten nicht fertig bzw. die Wohnung nicht rechtzeitig bezugsfertig geworden ist.

Ist die Wohnung beim vereinbarten Einzugstermin nicht frei bzw. bezugsfertig, kann der Mieter unter Umständen Schadensersatz verlangen.

Kann der Mieter nicht zum vorgesehenen Termin einziehen, weil die von ihm beauftragten Handwerker nicht rechtzeitig fertig geworden sind, bleibt der Mieter zur Zahlung der Miete verpflichtet.

Wird beim Einzug die Wohnung oder das Treppenhaus beschädigt, haftet hierfür der Mieter. Schäden beim Einzug, die auf das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB), z. B. Möbeltransporteure, zurückzuführen sind, gehen ebenfalls zu seinen Lasten.

Einzugsermächtigung

Im Wege des bargeldlosen Zahlungsverkehrs verlangen vielfach Vermieter von ihren Mietern, dass sie ihnen für die monatlich zu entrichtenden Mietzahlungen, Umlagen etc. eine Einzugsermächtigung erteilen. Der Vermieter kann dann mittels Lastschrift selbst den monatlichen Mietbetrag vom Konto des Mieters einziehen lassen.

Der Vermieter kann jedoch von seinem Mieter eine solche Einzugsermächtigung nicht verlangen, wenn dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich geregelt ist (LG Braunschweig WuM 79, 118; LG München I WuM 79, 143; a. A. LG Siegen WuM 76, 73). Auch eine Vertragsbestimmung im Mietvertrag, wonach die Miete nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten ist, gibt dem Vermieter nicht einen solchen Anspruch auf Erteilung einer Einzugsermächtigung durch den Mieter.

Es ist aber durchaus zulässig, eine **Einzugsermächtigung** formularmäßig zu vereinbaren, weil es sich um regelmäßige und der Höhe nach

vorhersehbare Beträge handelt (BGH WuM 96, 205). Der Mieter wird dadurch nicht unangemessen benachteiligt. Allerdings darf die Klausel dem Mieter nicht verwehren, der Kontobelastung zu widersprechen (OLG Brandenburg WuM 2004, 597).

Hat der Mieter ohne vertragliche Verpflichtung eine Einzugsermächtigung erteilt, kann er sie jederzeit widerrufen. Aber auch dann, wenn die Einzugsermächtigung vertraglich vereinbart wurde, ist ein Widerruf aus wichtigem Grund möglich. Zieht der Vermieter z. B. die volle Miete ein, obwohl der Mieter eine Mietminderung geltend gemacht hat, liegt ein Widerrufsgrund vor (LG Köln WuM 90, 380; AG Wedding GE 95, 1139; AG Kiel WuM 87, 380). Beachtet der Vermieter den Widerruf nicht, kann der Mieter ihn im Wege der einstweiligen Verfügung dazu zwingen (LG Berlin GE 96, 805).

Einzugsermächtigungen können gestoppt werden, indem man dem Zahlungsempfänger (z. B. Vermieter) den entsprechenden Widerruf direkt mitteilt. Kommt es trotzdem zu ungewünschten Abbuchungen, kann man dem bei seinem Geldinstitut widersprechen, solange die Abbuchung nicht genehmigt ist. Das Schweigen auf den Rechnungsabschluss stellt keine Genehmigung dar (BGH ZMR 2001, 171); innerhalb von 6 Wochen ist der Widerspruch also im Regelfall problemlos möglich (BGH NJW 89, 1672; NJW 85, 2326; NJW 85, 847). Danach besteht evtl. ein Schadensersatzanspruch wegen nicht unverzüglichen Widerspruchs gegen die Lastschrift, mit dem die Bank aufrechnen kann (BGH ZMR 2001, 171).

Die Teilnahme am **Abbuchungsverfahren** hingegen kann nicht formularmäßig vereinbart werden, weil in diesem Fall ein Auftrag des Mieters an seine eigene Bank vorliegt, so dass der Mieter Zahlungen nicht mehr rückgängig machen könnte (BGH GuT 2010, 127; WuM 2008, 514).

Energieeinsparverordnung ⇨ WÄRMEDÄMMUNG

Die Energieeinsparverordnung legt Mindestanforderungen für die energetische Qualität von Gebäuden fest. Der Energiebedarf von Gebäuden soll auf den sogenannten Niedrigenergiestandard abgesenkt werden. Neben der Energieeinsparung wird damit auch ein Beitrag zur Klimavorsorge geleistet. Wohnhäuser und andere Gebäude müssen einen baulichen Mindestwärmeschutz einhalten. Die Verordnung befasst sich auch mit der Heizungs- und Raumlufttechnik sowie mit der Warmwasserversorgung. Erneuerbare Energien werden besonders berücksichtigt.

Die Energieeinsparverordnung betrifft im Wesentlichen neu zu errichtende Häuser. Sie legt aber auch für bestehende Gebäude einzelne Pflichten fest. Führt der Gebäudeeigentümer größere Instandsetzungs-

oder Modernisierungsmaßnahmen durch, die einen bestimmten, festgelegten Umfang überschreiten, muss er die Anforderungen der Energieeinsparverordnung beachten. Entschließt er sich z. B. freiwillig dazu, wesentliche Teile der Außenfassade mit einer neuen Wärmeisolierung zu versehen, müssen die Vorgaben der Verordnung erfüllt werden. Außerdem hat der Gebäudeeigentümer in folgenden Fällen die Pflicht zur Nachrüstung:

■ Heizkessel, die vor dem 1. 10. 1978 in Betrieb genommen wurden, dürfen nicht mehr verwendet werden. Die Fristen für die Erneuerung sind bereits Ende 2006 bzw. Ende 2008 abgelaufen. Sind bereits Niedertemperatur- oder Brennwertkessel vorhanden, muss der Gebäudeeigentümer nicht nachrüsten.

■ Nachtstromspeicherheizungen, die vor 1990 eingebaut wurden, müssen bis 2019 durch andere Heizungen ersetzt werden. (Dies betrifft nur Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen.)

■ Ungedämmte Rohrleitungen und Armaturen von Heizungsanlagen, die vor dem 1. 10. 1978 in Betrieb genommen wurden, waren bis spätestens Ende des Jahres 2006 zu dämmen. Das betrifft nicht Leitungen, die in beheizten Räumen verlaufen.

■ Ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken mussten bis spätestens Ende des Jahres 2006 den Voraussetzungen der Energieeinsparverordnung entsprechend gedämmt werden.

Energiepass (Energieausweis)

Vor einer geplanten Anmietung einer Wohnung konnte sich der Mieter früher nur sehr eingeschränkt darüber informieren, mit welchem Heizenergieverbrauch zu rechnen ist. Angesichts der stark gestiegenen Heizkosten hat die Frage nach den Energiekosten eine große Bedeutung erhalten. Deshalb sind die Vermieter verpflichtet, für das Gebäude einen Energieausweis erstellen zu lassen. Er enthält Aussagen darüber, wie ein Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Grundlage für die Bewertung ist der Energiekennwert. Dieser Wert gibt die für die Beheizung und ggf. für die zentrale Warmwasseraufbereitung jährlich benötigte Energie wieder. Um eine Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden zu ermöglichen, wird er auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen und unabhängig vom Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme usw.) in kWh angegeben. Außerdem wird der Energiekennwert mithilfe eines Klimafaktors bereinigt. Dieser Faktor dient dazu, die verbrauchte Energie in Beziehung zu den tatsächlichen Wetterbedingungen des jeweiligen

Gebäudestandortes zu setzen. Der energetische Zustand des Gebäudes wird durch einen farbigen Vergleichsbalken wiedergegeben, ähnlich wie beim Energie-Label für Haushaltsgeräte. Es lässt sich ablesen, wie der Heizenergieverbrauch bzw. der Heizenergiebedarf im Vergleich zu anderen Gebäuden einzuschätzen ist. Je nachdem, ob das Gebäude im grünen oder roten Bereich der Farbskala liegt, handelt es sich um ein sparsames Haus oder um eine »Energieschleuder«.

Einem Energieausweis ist nicht unmittelbar zu entnehmen, wie hoch die Energiekosten sein werden. Sie lassen sich jedoch in etwa abschätzen, wenn man den aktuellen Energiepreis zugrunde legt. Zu beachten ist aber, dass der Energieverbrauch sehr unterschiedlich sein kann und vom jeweiligen Verhalten der Bewohner, den Wetterbedingungen und gegebenenfalls von Leerständen im Gebäude abhängt. Außerdem bezieht sich der Energiepass immer auf das gesamte Haus, nicht auf die einzelne Wohnung. Der individuelle Heizenergieverbrauch kann lagebedingt höher sein, z. B. für Wohnungen im Dachgeschoss.

Die Bedeutung des Energiepasses besteht aber nicht nur darin, den energetischen Zustand des Gebäudes zu dokumentieren. Er sorgt auch für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt, der Energiebedarf von Gebäuden kann verglichen werden. Darüber hinaus kann ein Energieausweis dazu dienen, mit günstigen Verbrauchswerten zu werben, wie es bei Autos, Kühlschränken und Waschmaschinen seit langem üblich ist.

Es gibt zwei Varianten:

1. Der **Verbrauchsausweis** dokumentiert den Durchschnittsverbrauch des Gebäudes an Heizenergie. Grundlage dafür sind die Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre vor Erstellung des Energiepasses.

2. In einem **Bedarfsausweis** wird nicht der Verbrauch angegeben, sondern der Energiebedarf. Es wird konkret berechnet, wie viel Heizenergie benötigt wird. Dazu wird die Wärmedämmung von Außenwänden und Fenstern, des Kellers und des Daches bewertet. Außerdem spielt eine Rolle, welche energetische Qualität die Heizungsanlage hat und ob regenerative Energiequellen eingesetzt werden.

Der Deutsche Mieterbund befürwortet, ausschließlich Energieausweise zu erstellen, die sich am Energiebedarf und nicht am Verbrauch orientieren. Ein verbrauchsorientierter Energiepass lässt sich zwar einfacher erstellen, er ist aber viel zu ungenau. Der Heizenergieverbrauch ist wesentlich von dem Verhalten und den Lebensgewohnheiten der Hausbewohner abhängig. Bei der bedarfsorientierten Methode sind die Kennzahlen deshalb besser mit anderen Gebäuden vergleichbar. Das

lässt sich mit dem Kraftstoffverbrauch nach DIN für einen Pkw vergleichen (»Drittelmix«). Dieser Wert ermöglicht den Vergleich mit anderen Fahrzeugen. Demgegenüber ist es wenig aussagekräftig, wenn der Besitzer angibt, wie viel Benzin er verbraucht. Denn das ist auch sehr von seiner Fahrweise abhängig.

Ein Energieausweis ist sowohl für Neubauten als auch für bestehende Gebäude vorgeschrieben. Für Gebäude, die nicht neu erstellt wurden, hatte der Eigentümer grundsätzlich die Wahl, ob er einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis erstellen ließ. Eine Pflicht für einen Bedarfsausweis bestand nur für Neubauten sowie ab dem 1. Oktober 2008 bei energetisch unsanierten Bestandsgebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. 11. 1977 gestellt wurde, und wenn Fördermittel für energetische Verbesserungen beansprucht wurden.

Bei der Erstellung des Energiepasses müssen die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Vorsicht ist angebracht bei Angeboten aus dem Internet, über die sich der Ausweis online erstellen lässt. Solche Ausweise sind oft qualitativ minderwertig und schlichtweg unbrauchbar. Die Deutsche Energieagentur (dena) stellt einheitliche Standards auf und vergibt Gütesiegel für Energieausweise. Einzelheiten unter www.dena.de. Sind die Angaben zum Energiebedarf oder -verbrauch grob fehlerhaft, kann dem Mieter Schadensersatz zustehen, wenn er die Wohnung auch wegen der günstigen Werte im Energiepass angemietet hat.

Die Kosten für die Erstellung eines Energiepasses können dem Mieter nicht als Σ BETRIEBSKOSTEN berechnet werden.

Ein Energieausweis muss vorgelegt werden, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft oder neu vermietet wird. Wer ernsthaft an der Anmietung interessiert ist, kann also verlangen, dass der Gebäudeeigentümer einen Energieausweis vorzeigt. Versäumt er es, einen Energieausweis rechtzeitig auszustellen, kann er nach der Energieeinsparverordnung mit einem Bußgeld belegt werden.

Der Energiepass enthält außerdem Modernisierungsempfehlungen. Das sind konkrete Vorschläge, wie sich der Energiebedarf des Gebäudes deutlich senken lässt. Ein Anspruch auf Umsetzung der Maßnahmen besteht nicht. Wer eine Wohnung anmieten will, sollte aber nachfragen, ob und wann die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Erneuerbare Energien Σ GEOTHERMIE, Σ SOLARENERGIE

Energie kann nach physikalischen Grundsätzen (Energieerhaltungssatz) nicht erneuert oder regeneriert werden. Daher ist der Begriff »Erneuer-

bare Energie« streng genommen falsch. Man versteht unter der »Nutzung der Erneuerbaren Energien« einen Prozess der Energieumwandlung (z. B. Umwandlung in Elektrizität), dem aus anderen Energiequellen (Wasser, Erde, Sonne, Luft) ständig Energie zugeführt wird, ohne dass dabei begrenzte Ressourcen (Öl, Gas) verbraucht werden.

Im Gegensatz zur Nutzung Erneuerbarer Energien steht der Abbau von fossilen Energiequellen. Hierzu gehören Steinkohle oder Erdöl, die praktisch nicht erneuert, sondern nur verbraucht werden. Entscheidend für die Einordnung als Erneuerbare Energie ist das Prinzip der Nachhaltigkeit, das heißt, dass der Mensch eine Ressource nicht stärker beansprucht, als sie sich regenerieren kann.

Zur Umsetzung dieses Prinzips wird die Stromproduktion mit Hilfe Erneuerbarer Energien in Deutschland durch das **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz** gefördert. Es normiert eine Pflicht zur Abnahme und Übertragung des Stromes in das allgemeine Stromnetz sowie eine über 20 Jahre an den Kosten orientierte Vergütung durch die Netzbetreiber. Das **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz** verpflichtet den Bauherrn, beim Neubau nach einem bestimmten Schlüssel regenerative Anlagen einzubauen. Ziel ist es, den Anteil Erneuerbarer Energien für die Heizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von Kühl- und Prozesswärme bis zum Jahr 2020 auf 14% (derzeit 7%) zu erhöhen.

Ersatzansprüche des Mieters ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIETER-MODERNISIERUNG

Ersatzansprüche des Vermieters

Der Vermieter kann vom Mieter Schadensersatz verlangen, wenn dieser schuldhaft die Wohnung bzw. dem Vermieter gehörende Einrichtungen beschädigt, z. B. Schäden an der Tür, Flecken und Verschmutzungen auf dem ⇨ TEPPICHBODEN. Es genügt, dass der Mieter fahrlässig handelt und z. B. einen Brand dadurch verursacht, dass er über Nacht Kleidungsstücke in unmittelbarer Nähe eines Nachtstromspeichergeräts ablegt (OLG Hamm MDR 2001, 90). Von der Ersatzpflicht ausgenommen sind Abnutzungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, z. B. Abplatzungen in der Küchenspüle (LG Köln WuM 99, 234) oder geringfügige Eindrücke von Schuhen mit »Pfennigabsätzen« im allgemein zugänglichen Hausflur. Erhebliche Schäden durch »Pfennigabsätze« in der Wohnung muss der Mieter jedoch durch Verlegen von Teppichen o. Ä. vermeiden (LG Mannheim WuM 74, 8; LG Essen NJW 62, 1398).

Der Mieter kann sich auch schadensersatzpflichtig machen, wenn er Mängel gar nicht oder verspätet anzeigt, es sei denn, er darf davon ausgehen, dass der Vermieter schon informiert ist (OLG Düsseldorf GE 2002, 1262).

Muss der Mieter Ersatz leisten, kann der Vermieter im Regelfall aber nicht den Neupreis verlangen, sondern muss sich einen Abzug »neu für alt« gefallen lassen (KG Berlin GE 2005, 917; LG Köln WuM 97, 41; LG Wiesbaden WuM 91, 540; LG Hamburg WuM 88, 107). Die Höhe des Abzugs richtet sich nach der normalen Lebensdauer der beschädigten Sache; für einen geringeren Abzug ist der Geschädigte beweispflichtig (OLG Koblenz WuM 2003, 445). Bei Maler- und Fußbodenarbeiten ist nach sieben Jahren ein Abzug von 50 Prozent angemessen (OLG Oldenburg WuM 2005, 587). Ist – wie z. B. bei einer 20 Jahre alten Schrankwand – kein messbarer Vermögenswert mehr da, entfällt die Ersatzpflicht des Mieters ganz (LG Düsseldorf DWW 99, 378). Werden Schäden durch eine Reparatur beseitigt, entfällt ein Abzug »neu für alt« (KG Berlin WuM 2008, 724).

Muss der Mieter beschädigte Fliesen ersetzen, kann der Vermieter keine völlige Neuverfliesung beanspruchen, wenn es Ersatzfliesen ähnlichen Typs gibt; evtl. ist ein Zuschlag wegen der dadurch bedingten Wertminderung zu machen (LG München I NJW-RR 2005, 1546).

Oft ist umstritten, ob Mängel bereits bei Vertragsbeginn vorlagen; dann hängt es u.U. von der Beweislast ab, ob ein Anspruch durchsetzbar ist oder nicht. Grundsätzlich muss der Vermieter beweisen, dass die Wohnung bei Vertragsbeginn in Ordnung ist. Hat der Mieter die Wohnung aber als vertragsgemäß angenommen, trägt er die Beweislast dafür, dass die Wohnung schon bei Übergabe mangelhaft war (BGH NJW 2007, 2394).

Achtung: Sind die Schäden des Vermieters durch eine Versicherung abgedeckt, die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet der Mieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (BGH WuM 2001, 122; WuM 96, 212; OLG Düsseldorf ZMR 97, 228; LG Stuttgart WuM 98, 32).

Ist ein Schaden auf das Verschulden Dritter (Familienangehörige, Hausangestellte oder Untermieter) zurückzuführen, haftet der Mieter auch hierfür Σ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Lässt der Mieter sich wesentliche Vertragsverletzungen zuschulden kommen oder wird die Wohnung durch Vernachlässigung dem Mieter obliegender Sorgfaltspflichten (Σ OBHÜTSPFLICHT DES MIETERS)

erheblich gefährdet, kann der Vermieter auch das Mietverhältnis fristlos kündigen \Rightarrow VERJÄHRUNG.

Ersatzvornahme

Wenn sich in der Wohnung Mängel zeigen, muss der Mieter dies dem Vermieter umgehend mitteilen; dieser muss den vertragsgemäßen Zustand wieder herstellen. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, sollte der Mieter nicht einfach selbst die Handwerker bestellen; denn dann besteht die Gefahr, dass er auf den Kosten »sitzen« bleibt. Erst wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist, kann der Mieter einen entsprechenden Vorschuss verlangen (BGH WuM 2008, 476) oder den Auftrag selbst erteilen und die Kosten ersetzt verlangen (BGH WuM 2008, 147). Die Mängelmitteilung allein führt noch nicht zum Verzug; hinzu kommen muss die Aufforderung zur Beseitigung. Einen bestimmten Termin oder eine Frist muss der Mieter nicht angeben; es reicht, eine umgehende Mängelbeseitigung zu fordern (BGH WuM 2009, 580).

Der Mieter hat aber nur Anspruch auf erforderliche Kosten. Steht die Ursache der Mängel noch nicht fest, sind sinnvolle Maßnahmen noch nicht möglich; ein Anspruch auf Kostenvorschuss besteht dann nicht (BGH WuM 2010, 348).

F

Fahrräder

Fahrräder darf der Mieter sowohl in seiner Wohnung, soweit geeignete Unterstellmöglichkeit vorhanden, als auch in seinem Keller unterstellen, weil von einem Fahrrad keine Gefahr für die gemieteten Räume ausgeht. Im Hausflur, Kellergang usw. darf ein Fahrrad grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters abgestellt werden, es sei denn, dass anderweitiger Abstellraum nicht vorhanden ist. Dies gilt auch für das Abstellen des Fahrrades auf dem Hof (AG Charlottenburg GE 82, 87). Wesentlich ist, dass die übrigen Hausbewohner nicht in unzumutbarer Weise belästigt werden (LG Hamburg WuM 92, 188) \Rightarrow HAUSORDNUNG. Es kann u. U. für den Grundstückseigentümer nach Baurecht eine Verpflichtung geben, Fahrradabstellplätze vorzuhalten \Rightarrow GARAGEN/STELLPLÄTZE.

Fahrstuhl \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN

Hat das Miethaus einen Fahrstuhl, darf der Mieter ihn auch benutzen. Dies gilt auch dann, wenn das nicht ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist, da der Fahrstuhl als mitvermietet anzusehen ist. Deshalb muss der Vermieter ihn auch betriebsbereit halten (LG Berlin WuM 87, 70), im Zweifel rund um die Uhr (OLG Frankfurt NZM 2004, 909). Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls können neben der Miete nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Kann der Fahrstuhl wegen Mängel längere Zeit nicht benutzt werden, kann der Mieter die Miete mindern \Rightarrow MIETMINDERUNG. Gehen von dem Fahrstuhl Lärmbelästigungen aus, kann neben einer Mietminderung der Vermieter verpflichtet werden, den vom Fahrstuhl ausgehenden Lärm auf das zulässige Maß herabzusetzen (AG Schöneberg WuM 82, 183) \Rightarrow LÄRM.

Familienfeiern

Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei Familienfeiern auf die Interessen der Nachbarn die erforderliche Rücksicht genommen wird. Insbesondere muss ab 22.00 Uhr auf die Einhaltung der Nachtruhe geachtet werden (OLG Düsseldorf WuM 96, 56). Übermäßiger Partylärm ist vertragswidrig und berechtigt den Vermieter, dem Mieter in Extremfällen nach einer erfolglosen Abmahnung fristlos zu kündigen (AG Köln

WuM 87, 21; WuM 74, 150). Mitmieter sind unter Umständen zur Mietminderung berechtigt (LG Dortmund WuM 88, 348) Σ MIETMINDERUNG. (Garten-)Feste, die sich in üblichem Umfang halten, müssen von den Nachbarn aber hingenommen werden (LG Frankfurt WuM 89, 575).

Bei besonderen Anlässen ist es auch zumutbar, dass Mitmieter einmal gestört werden (AG Bremen WuM 57, 185). Diese Störungen müssen aber auf Ausnahmefälle beschränkt sein (Hochzeit, Silvester- oder Karnevalsfeier). Zudem erfordert das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, ein Ausdehnen der Feier bis in die frühen Morgenstunden ohne Rücksicht auf die Nachbarn zu unterlassen (AG Bremen WuM 57, 185). Hier kann sogar ein Bußgeld verhängt werden (OLG Düsseldorf WuM 90, 116). 100 Euro Geldbuße hielt das OLG Düsseldorf (WuM 96, 56) für gerechtfertigt bei einer Grillparty, die bis in den frühen Morgen dauerte und bei der der Qualm des Holzkohlegrills in die offen stehenden Fenster der Nachbarwohnungen drang.

Es gibt kein allgemeines Recht, einmal im Monat die Nachtruhe der Nachbarn stören zu dürfen (OLG Düsseldorf WuM 90, 116).

In jedem Falle sollte man, wenn man Feste feiern möchte, vorher mit seinen Nachbarn sprechen. Die beste Lösung wäre natürlich, man lädt sie mit ein!

Fehlbelegungsabgabe

Mit der Fehlbelegungsabgabe will man diejenigen Mieter treffen, die eine Sozialwohnung (Σ WOHNBERECHTIGUNG, Σ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG) bewohnen, aber wegen ihres heutigen Einkommens keinen Wohnberechtigungsschein mehr erhalten würden. Wurde lediglich eine Modernisierung öffentlich gefördert, kann keine Fehlbelegungsabgabe erhoben werden (VGII München NZM 99, 1160).

Wo wird die Fehlbelegungsabgabe erhoben?

Die einzelnen Landesregierungen müssen die Gebiete festlegen, in denen die Fehlbeleger zur Kasse gebeten werden. Gesetzliche Vorschriften gibt es zurzeit für Hessen und Rheinland-Pfalz; außerdem können die Bewohner von bundeseigenen Wohnungen zur Zahlung der Abgabe verpflichtet werden (BVerfG WuM 96, 82). Weitere Einzelheiten dazu ergeben sich dann aus der jeweiligen landesrechtlichen Regelung (BVerwG NJW 97, 880).

Höhe der Ausgleichszahlung für Fehlbeleger

Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Für jedes Bundesland ist festgelegt, bei welcher Über-

schreitung der Einkommensgrenzen ($\Sigma \Rightarrow$ WOHNBERECHTIGUNG) welcher Betrag pro Quadratmeter zu zahlen ist. Einzelheiten dazu können Sie den Informationen entnehmen, die anlässlich der Überprüfung der Wohnberechtigung mitverschickt werden.

Auskunftspflicht

Auf Aufforderung der Behörde hat der Mieter die Personen zu benennen, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen, und deren Einkommen nachzuweisen. Ihm ist hierzu eine angemessene Frist einzuräumen; in der Regel soll diese Frist 1 Monat betragen, sie kann aber verlängert werden, wenn besondere Umstände vorliegen.

Achtung: Versäumt der Mieter diese Frist schuldhaft, muss er die höchstmögliche Abgabe zahlen. Eine Korrektur ist erst nach Abgabe aller geforderten Auskünfte möglich, und zwar nur für die Zukunft.

Wann beginnt die Fehlbelegungsabgabe?

Die Fehlbelegungsabgabe beginnt am ersten Tag des auf die Erteilung des Leistungsbescheides folgenden zweiten Kalendermonats.

Beispiel: Der Bescheid wird dem Wohnungsinhaber am 5. 8. 2010 zugestellt. Die Zahlungspflicht beginnt am 1. 10. 2010.

Die Ländergesetze können aber auch rückwirkende Bescheide vorsehen. Die Ausgleichszahlungen werden jeweils für die Dauer von 3 Jahren festgesetzt. Nach diesem Zeitraum erfolgt eine erneute Überprüfung des Einkommens.

Wegfall und Minderung der Abgabe

Die Pflicht zur Fehlbelegungsabgabe erlischt selbstverständlich, wenn der Mieter auszieht. Sie wird auch dann nicht mehr erhoben, wenn die Wohnung aus den öffentlichen Bindungen fällt. Allerdings kann der Vermieter dann in dieser Höhe die Miete anheben $\Sigma \Rightarrow$ MIETERHÖHUNG.

In den übrigen Fällen kann der Mieter aber einen Antrag stellen, die Fehlbelegungsabgabe herabzusetzen. Dem Antrag wird entsprochen, wenn

– das Einkommen die Einkommensgrenze nicht mehr überschreitet

oder

– das Einkommen sich um mehr als 15% verringert hat

oder

– die Zahl der Personen, die zum Haushalt gehören, sich erhöht hat
oder

– das für die Wohnung zulässige Entgelt (Kostenmiete) ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen sich um mehr als 20% erhöht hat.

Beschränkung der Ausgleichszahlungen

Die Fehlbelegungsabgabe kann im Einzelfall dazu führen, dass der Mieter für seine Sozialwohnung eine höhere Miete zahlen muss als ein Mieter einer vergleichbaren frei finanzierten Wohnung. Um diese Unbilligkeit auszuschalten, kann die Ausgleichsabgabe auf Antrag beschränkt werden. Maßstab sind die Höchstbeträge, die von der jeweiligen Landesregierung durch eine Rechtsverordnung bestimmt worden sind (BVerwG WuM 92, 266; WuM 91, 400). Liegt der für eine vergleichbare frei finanzierte Wohnung maßgebliche Mietspiegelwert niedriger, kann dieser korrigierend als Höchstwert angesetzt werden (BVerwG WuM 97, 275; NJW 97, 880). Im Zweifel muss ein Sachverständiger überprüfen, ob die Wohnung des Fehlbelegers wirklich die Qualität hat wie die Wohnungen, die dem Mietspiegel zugrunde liegen (BVerwG WuM 99, 406).

Wer wird von der Ausgleichszahlung befreit?

Folgende Mieter kommen für eine Fehlbelegungsabgabe von vornherein nicht in Betracht:

– Wohngeldempfänger

sowie derjenige, der

– Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII oder SGB II

oder

– ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27 a des Bundesversorgungsgesetzes

bezieht und keine weiteren anrechenbaren Einkünfte hat.

Fehlbelegungsabgabe verfassungsgemäß

Das BVerfG (NZM 2004, 308; WuM 88, 247) hat bestätigt, dass die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe verfassungsgemäß ist. Das BVerfG stellte weiterhin klar, dass die erzielten Einnahmen wieder in den sozialen Wohnungsbau gesteckt werden müssen. Außerdem verpflichtete es den Gesetzgeber, vom 1. Januar 1990 an auch besser verdienende Mieter von Sozialwohnungen in **Gemeinden mit weniger als 300 000 Einwohnern** in die Fehlbelegungsabgabe einzubeziehen.

Wichtig: Keine Fehlbelegungsabgabe an den Vermieter zahlen. Für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe bedarf es einer schriftlichen Mitteilung der zuständigen Behörde.

Wird der Bescheid per EDV erstellt, ist – anders als z. B. bei einer Mieterhöhung – die Unterschrift oder die Namenswiedergabe des Behördenleiters nicht erforderlich (BVerwG WuM 93, 282).

Ausgleichszahlungen nach Wohnraumförderungsgesetz

Bisher wird die Fehlbelegungsabgabe aufgrund der Landesgesetze über den Abbau der Fehlsubventionierung erhoben. Seit dem 1. 1. 2002 können die Bundesländer statt dessen auch vorschreiben, dass Ausgleichszahlungen nach dem neuen WoFG zu leisten sind. Solange dies nicht geschehen ist, gelten die alten Landesgesetze weiter.

Dies ändert jedoch nichts an dem Grundsatz, dass es für die Einzelheiten im Zusammenhang mit der Zahlung darauf ankommt, was der Landesgesetzgeber mit dem Spielraum macht, der ihm eingeräumt ist. Das betrifft vor allem die Frage, bei welcher Überschreitung der Einkommensgrenze eine Zahlung zu leisten und wie hoch diese ist.

Neu ist, dass die Bundesländer künftig auch die Mieter zu Ausgleichszahlungen heranziehen können, deren Wohnung im sog. 2. Förderweg \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG oder im Wege der \Rightarrow VEREINBARTEN FÖRDERUNG errichtet worden ist.

Weitere Unterschiede liegen darin, dass das WoFG einen Antrag auf Herabsetzung der Ausgleichszahlung bereits bei einer Mieterhöhung von mehr als 15 Prozent zulässt (bei der Fehlbelegungsabgabe: mehr als 20 Prozent, s. o.) und bei einem Beschränkungsantrag im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete den Mittelwert einer Mietspiegelspanne zum Maßstab erklärt, nicht den Oberwert.

Im Zweifel fragen Sie den \Rightarrow MIETERVEREIN.

Fernsehempfang \Rightarrow ANTENNE, \Rightarrow KABELFERNSEHEN, \Rightarrow PARABOL-ANTENNE

Die gute alte Zeit des »Röhrenradios« ist endgültig vorbei. Heute gibt es viele Möglichkeiten zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen. Im Mehrfamilienhaus gibt es deshalb eine ganze Reihe von Streitfragen dazu. Hier wird eine kurze Übersicht über die technischen Möglichkeiten gegeben, und die damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern werden erläutert. Die vor Ort verfügbare Technik und die Programmangebote unterscheiden sich allerdings von Stadt zu Stadt, teilweise auch von Haus zu Haus, und sie können sich auch ständig ändern, so dass in jedem Einzelfall die Angebotssituation am Wohnort und im konkreten Mehrfamilienhaus immer aktuell beurteilt werden muss.

Es gibt grundsätzlich 3 unterschiedliche technische Empfangsmöglichkeiten:

1. Der Empfang per Breitbandkabel \Rightarrow KABELFERNSEHEN, wenn er am Wohnort und im Haus angeboten wird.
2. Der Direktsatellitenempfang mit einer \Rightarrow PARABOLANTENNE (Schüssel), entweder als Einzelantenne oder auch als Gemeinschaftsantenne.
3. Der sogenannte terrestrische Empfang mittels einer herkömmlichen \Rightarrow ANTENNE (Einzelantenne oder Gemeinschaftsantenne), womit Signale aufgefangen werden, die nicht von Satelliten, sondern von auf der Erde stehenden Sendemasten ausgestrahlt werden.

Digital oder analog?

Zusätzlich unterscheidet sich die Ausstrahlung der Programme noch technisch dadurch, dass zu der früher allein vorhandenen analogen Sendetechnik nun bei allen drei Übertragungswegen zusätzlich auch eine digitale Ausstrahlung erfolgt. Der komplette Umstieg auf die Digitaltechnik soll in den nächsten Jahren erfolgen. Die alte Analogtechnik wird bei den verschiedenen Übertragungswegen zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgeschaltet, teilweise ist dies bereits geschehen. Die Digitaltechnik verbessert den Empfang und schafft weitere Sendeplätze, da auf einem Analogkanal vier Digitalprogramme Platz haben. Manche Programme werden heute schon nur digital gesendet. Einen Umstieg bewertet der BGH als Modernisierung, wenn damit gleichzeitig eine Rückkanalfähigkeit verbunden ist (BGH WuM 2005, 576). Über den sog. »Rückkanal« kann der Fernsehzuschauer Nachrichten zurücksenden, etwa bei Homeshopping-Sendern Bestellungen aufgeben.

Seit dem Jahr 2010 senden verschiedene private und öffentlich-rechtliche Sender ihre Programme im HDTV-Format. Dieses hochauflösende Fernsehen ist eine nochmals verbesserte Qualität bei der digitalen Übertragung, die nur mit HD-tauglichen Geräten ausgenutzt werden kann. Weitere Voraussetzung ist, dass der Signaltransport im Hausnetz digitalisiert ist. Werden hier nur analoge Signale bis in die Wohnung geliefert, dann kann dies ein HD-taugliches Gerät zwar empfangen, zeigt aber auf dem Bildschirm keine HD-Qualität. Viele Netzbetreiber und Wohnungsgesellschaften haben ihre Netze noch nicht auf Digitalbetrieb umgestellt, obwohl die Digitalsignale bei den Übergabepunkten zur Verfügung stehen. Probleme wird es hier zu dem Zeitpunkt geben, zu dem die jetzt noch parallel gelieferten analogen Signale abgeschaltet werden. Dies wurde von verschiedenen Sendern für Anfang 2012 angekündigt.

Der Wechsel von Analog- zu Digitaltechnik hat für den Zuschauer die Konsequenz, dass er neue Empfangstechnik braucht, da die herkömmlichen Geräte (Fernseher und Videorecorder) die Digitalsignale nicht verstehen. Zum Empfang muss deshalb ein Umwandler, eine Digitalbox (Set-Top-Box), gekauft werden. Verschiedene Privatsender planen eine verschlüsselte Übertragung ihrer Programme. Das hat zur Folge, dass man zum Empfang auch hierfür neue Technik benötigt. Viele Einzelheiten dazu sind noch unklar. Vor der Anschaffung neuer Geräte ist eine ausführliche Information und Beratung über den aktuellen Sachstand sinnvoll.

Der Umstieg auf die Digitaltechnik DVB-T hat bei der terrestrischen Ausstrahlung der Programme im Jahr 2003 begonnen. Wesentliches Merkmal für den DVB-T Empfang ist, dass dafür keine besondere Antennentechnik erforderlich ist. Es reicht oft eine kleine Zimmerantenne. Das bisher erforderliche Verteilernetz im Haus und eine Gemeinschaftsantenne können zwar weiter benutzt werden, bei guter Empfangslage ist das aber nicht mehr nötig. Es fallen für den Empfang von DVB-T auch keine Kosten an wie etwa beim Kabel.

Derzeit werden die meisten Programme noch parallel analog und digital gesendet. Über die Dauer des Parallelbetriebs ist noch nicht entschieden; dies wird voraussichtlich auch von den Programmveranstaltern unterschiedlich gehandhabt werden. ARD und ZDF haben die analoge Abschaltung beim Satelliten für den 30. 3. 2012 angekündigt; verschiedene Privatsender werden aber den Analogbetrieb aus Kostengründen schon früher einstellen.

Grundsätzlich bleiben die Programminhalte und die Sendezeiten bei analoger oder digitaler Ausstrahlung gleich, allerdings können bei Zusatzprogrammen und zusätzlichen Multimedia-Diensten, die auch zusätzlich bezahlt werden müssen (Pay-TV), auch manche Inhalte oder auch Spielfilme zeitverzögert abgerufen werden.

Die verfügbare Programmauswahl im Mehrfamilienhaus:

Das Programmangebot im Mehrfamilienhaus ist im Einzelfall davon abhängig, welcher Empfangsweg gewählt wird, welche Programme im örtlichen Kabelnetz verfügbar sind oder von der Kabelfirma bzw. dem Vermieter zusätzlich über eine eigene Kopfstation herangeführt werden, und es ist auch davon abhängig, ob digitale oder analoge Programme empfangen werden. In Mehrfamilienhäusern ist die Wahlmöglichkeit der Bewohner allerdings oft dadurch eingeschränkt, dass vom Vermieter nur eine Gemeinschaftslösung angeboten wird oder dass mit einer Service-Firma ein Generalliefervertrag existiert und

dass diese nur eine Auswahl von Programmen liefert. Damit schrumpft die Zahl von mehreren hundert theoretisch empfangbaren Programmen in der Praxis oft auf eine Hand voll zusammen. In herkömmlichen Hausverteilernetzen ist in der Regel nicht für alle Sendepunkte genügend Platz.

Auf die Auswahl der Programme hat der Bewohner dann keinen direkten Einfluss. Die Landesmediengesetze machen den Betreibern lediglich zur Auflage, einen Grundstandard an Programmen anzubieten (z. B. ARD, ZDF, die großen Privatsender und lokale Sender). Oftmals fallen dann fremdsprachige Sender aus dem Programmangebot heraus, oder sie müssen gegen zusätzliche Kosten im Einzelfall bestellt werden. Erfolgt die Versorgung des Hauses durch eine Kabelservicefirma, hat auch der Vermieter keinen direkten Einfluss mehr auf das Programmangebot und auf den Preis. Der BGH hat beispielsweise einen Rahmenvertrag zwischen einem Vermieter und einem Kabelnetzbetreiber für unwirksam erklärt, in dem sich der Vermieter ein Mitspracherecht bei der Preisgestaltung der Endkundenverträge des Betreibers mit den Mietern sichern wollte (NZM 2001, 723). Auf Grund dieser Praxis gibt es eine erhebliche Anzahl von Streitigkeiten über das Recht des einzelnen Bewohners auf eine eigene andere Empfangsanlage, etwa eine Parabolantenne.

Beim Gemeinschaftsempfang ist das Hausverteilernetz in jeder Empfangsvariante immer nötig, unabhängig davon, ob die Programme über den Kabelanschluss, über eine gemeinsame Parabolantenne oder eine herkömmliche Gemeinschaftsantenne empfangen werden. Für den Betrieb des Hausnetzes ist entweder der Vermieter zuständig, oder er hat diese Aufgabe an eine Servicefirma abgegeben. Entscheidend für die Leistungsfähigkeit der Hausverteilernetze (der so genannten Netzebene 4) ist der technische Ausbaustand. Damit sämtliche verfügbaren Leistungen auch bis in die einzelnen Wohnungen transportiert werden können, ist eine Erweiterung des früher üblichen Frequenzbereiches von bis zu 450 MHz auf 862 MHz erforderlich. Probleme können dadurch entstehen, dass im Zuge der allgemeinen Erweiterung des Frequenzbereiches im Straßennetz (Netzebene 3) Programme aus dem Bereich bis 450 MHz in den neuen, höheren Frequenzbereich bis 862 MHz verschoben werden, die dann in Häusern nicht mehr empfangen werden können, deren Hausnetz nicht ebenfalls hochgerüstet wird. Umstritten ist, ob der Vermieter in solchen Fällen zur Aufrüstung des Hausnetzes auf 862 MHz verpflichtet ist, wenn der Netzbetreiber die Kanalbelegung ändert. Das AG Berlin (GE 2001, 773) sieht hierin keinen Mangel der Mietsache. Richtig ist, dass der vertragsgemäße Zustand des vom

Vermieter mitvermieteten Kabelanschlusses und damit dessen Programmvielfalt sich nach den Umständen bei Abschluss des Mietvertrages richten. Für den Vermieter ist es nicht unmöglich, diesen Zustand aufrechtzuerhalten, er muss die eigene Anlage lediglich ebenfalls aufrüsten. Die Kosten hierfür kann er nicht auf die Mieter abwälzen, wenn es sich nur um eine Erhaltungsmaßnahme des bisherigen Leistungsumfanges und nicht um eine Modernisierung handelt. Bereits heute werden viele Hausverteilernetze nicht vom Vermieter, sondern von Fremdfirmen betrieben. Der Vermieter hat die alte Verkabelung der Gemeinschaftsantenne in solchen Fällen entweder verpachtet oder verkauft oder hat der Firma gestattet, ein komplett neues Breitbandverteilsnetz im Haus zu installieren. Die Programmversorgung erfolgt dann entweder durch den Anschluss an einen vor Ort vorhandenen Kabelanschluss oder durch Betrieb einer eigenen Kopfstation mit einer oder mehreren großen Parabolantennen oder durch eine Kombination zwischen Kabel und Sat-Antenne. Dadurch erklärt sich, dass die angebotene Programmvielfalt in jeder Gemeinschaftsanlage nicht identisch mit derjenigen in der Nachbarschaft sein muss, sondern durchaus individuell pro Wohnanlage vom Betreiber zusammengestellt werden kann.

Zur Übertragung neuer **Multimediasdienste** in die Mietwohnung ist ein moderner Ausbau der Hausverteilung erforderlich, zu nennen sind hier ein Internetempfang über den Fernseher oder Telefonieren über das Internet.

Für den Mieter als Kunden wird zukünftig nicht nur der Vermieter der Ansprechpartner sein, sondern er muss unter Umständen mit einer Reihe von Firmen Nutzungsverträge abschließen, um in der Wohnung Telefon, Fernsehen und sonstige Multimediasdienste zu bekommen. Bleibt der Vermieter selbst Eigentümer und Betreiber des Hausverteilernetzes, gibt es Bestrebungen von Vermieterseite, für die Verteilung von elektronischen Diensten im Haus nicht nur die Kosten für den Aufbau und Betrieb des Hausverteilernetzes auf den Mieter umzulegen, sondern auch von den Programm- und Diensteanbietern Geld für die Durchleitung ihrer Angebote zu den Wohnungen zu verlangen. Der BGH hat das grundsätzlich für zulässig erklärt (NJW 96, 2656). Wenn dies in weitem Umfang realisiert wird, kann für den einzelnen Bewohner das Problem entstehen, dass er einzelne Dienste oder Programme gar nicht abonnieren kann, wenn sich der Anbieter und der Vermieter nicht auf die Durchleitung des Angebots bis zur Mietwohnung geeinigt haben. Dies ist unter dem Gesichtspunkt des Grundrechts auf Informationsfreiheit und des im Europarecht verankerten freien Waren- und Dienstleistungsverkehrs problematisch. Weitere Grundsatzentscheidungen des

Bundesverfassungsgerichtes hierzu sind zu erwarten; zur Frage des Rechts auf eine Σ PARABOLANTENNE gibt es sie bereits.

Als Pay-TV werden von privaten Fernsehsendern (z. B. Sky) Sendungen ausgestrahlt, die man extra bezahlen muss. Im Gegensatz zum sogenannten »Free-TV« sind die Programme des Pay-TV verschlüsselt, und man muss zur Nutzung einen zusätzlichen Decoder kaufen oder mieten, mit dem die Programme entschlüsselt werden. Diese Decoder werden auch Set-Top-Box genannt. Die Empfangstechnik im Haus muss für die Nutzung von Pay-TV in der Regel nicht verändert werden. Mieter, die diese Angebote nutzen möchten, brauchen dazu keine Genehmigung des Vermieters.

Das digitale terrestrische Fernsehen DVB-T ist ohne Zusatzkosten zu empfangen. Zum Empfang von DVB-T ist im Idealfall nur eine Zimmerantenne erforderlich. In solchen Fällen sind die Bewohner nicht auf eine Hausverkabelung angewiesen. Für jedes Empfangsgerät muss allerdings eine eigene Set-Top-Box betrieben werden. In Randgebieten der Versorgung ist der Betrieb einer Außenantenne sinnvoll oder erforderlich. Dies kann die herkömmliche Gemeinschaftsantenne sein oder auch eine Einzelantenne, die in Form einer Stabantenne außerhalb der Wohnung, also etwa auf dem Balkon, platziert wird. Im Gegensatz zur Parabolantenne sind diese Stabantennen optisch weniger auffällig. Befindet sich am Haus noch eine herkömmliche Gemeinschaftsdachantenne, kann diese in der Regel ohne technische Umrüstung auch für den Empfang von DVB-T genutzt werden, möglicherweise ist im Einzelfall eine Neuausrichtung der Antenne sinnvoll. Der Vermieter darf aber eine Gemeinschaftsantenne nicht einfach abschaffen und die Mieter auf Zimmerantennen verweisen, er muss darüber auch die DVB-T- Signale in die Wohnungen liefern (AG Neukölln NJW 2005, 371; AG Charlottenburg MM 2004, 357). Nach dem Beginn des Sendebetriebs von DVB-T wird die analoge terrestrische Ausstrahlung von Programmen eingestellt. Diejenigen Bewohner, die bisher analog terrestrisch, also mit herkömmlicher Einzelantenne oder Gemeinschaftsantenne, empfangen haben, müssen auf DVB-T umstellen oder zum teureren Kabel- oder Satellitenempfang wechseln. Sie müssen sich in jedem Fall neue Geräte oder Set-Top-Boxen kaufen. Die Kosten hierfür muss jeder Bewohner selbst tragen, der Vermieter ist dafür nicht zuständig (LG Berlin GE 2003, 1613; AG Neukölln NJW 2005, 371).

Wurde vor der Einführung von DVB-T im Haus vom Vermieter eine Gemeinschafts-Sat-Anlage oder ein Kabelanschluss installiert, für die der Mieter einen Modernisierungszuschlag zahlt, kann er die Zahlung nicht

einstellen, weil er nicht mehr die Sat-Anlage oder den Kabelanschluss, sondern nun DVB-T nutzen will (AG Lichtenberg GE 2004, 629).

Für diejenigen Bewohner, die durch einen Kabelanschluss oder durch eine Gemeinschaftssatellitenantenne versorgt werden, ändert sich durch die Abschaltung der terrestrischen analogen Sender beim Umstieg auf DVB-T vor Ort nicht automatisch etwas, da im Breitbandkabel und beim Direktempfang via Satellit die analoge Verbreitung der Programme derzeit noch beibehalten bleibt. Lediglich in den Fällen, in denen der Betreiber der Gemeinschaftsempfangsanlage (Vermieter oder Kabelservicefirma) einzelne Programme nicht aus dem Breitbandkabelnetz der Telekom zuführt, sondern über eine eigene Kopfstation terrestrisch empfängt, müssen sie nach Abschaltung der analogen terrestrischen Ausstrahlung auf digitalen terrestrischen Empfang umstellen. Grundsätzlich muss der Betreiber sicherstellen, dass das bisherige Programmangebot für den Endkunden weiterhin zu vergleichbaren Konditionen aufrechterhalten bleibt.

Hinweis:

Hat der Mieter bereits eine Set-Top-Box zum Digitalempfang angeschafft und möchte er nun seine Empfangsart ändern, beispielsweise von DVB-S (Digitalsatellitenempfang) auf DVB-C (Digitalkabelempfang) oder DVB-T (digital-terrestrischer Empfang), ist ein Austausch der Set-Top-Box nötig; denn sie sind technisch nicht kompatibel.

Fernwärme \Rightarrow CONTRACTING

In den meisten Fällen erfolgt die Wärmeversorgung durch eine zentrale Heizungsanlage des Vermieters. Abgerechnet und auf die Mieter des Hauses verteilt werden die Brennstoffkosten und die Heizungsnebenkosten \Rightarrow HEIZKOSTEN.

Eine andere Form der Wärmeversorgung ist die Wärmelieferung in Form der Fernwärme. An die Stelle der Brennstoff- und Heizungsnebenkosten tritt ein Wärmepreis. Der Wärmepreis setzt sich aus Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis zusammen. Hierin enthalten sind Unternehmergeinn, Arbeitslohn, Reparatur- und Modernisierungskosten usw. Es gibt örtliche, regionale und überregionale Fernwärmeversorgungsunternehmen.

Ein sogenannter Wärmelieferungsvertrag – rechtlich gesehen ein Kaufvertrag – kann zwischen dem Fernwärmeversorgungsunternehmen und dem einzelnen Mieterhaushalt (Direktlieferungsvertrag) oder zwischen Fernwärmeversorgungsunternehmen und Vermieter abgeschlossen

sen werden. Statt Allgemeiner Geschäftsbedingungen wird den Verträgen die Verordnung über die Allgemeinen Versorgungsbedingungen für Fernwärme (AVBFernwärmeV) zugrunde gelegt.

Die Versorgung mit Fernwärme schließt ganze Städte oder Stadtteile ein. Werden hingegen nur einzelne Gebäude, Gebäudekomplexe oder kleinere geschlossene Siedlungen mit Wärme beliefert, spricht man von Nahwärme oder \Rightarrow CONTRACTING.

Grundsätzlich muss bei Fernwärmelieferungen unterschieden werden:

Der Vermieter ist für die Heizung verantwortlich

Regelmäßig ist laut Mietvertrag der Vermieter für das Heizen der Wohnung verantwortlich. Er muss nach der Heizkostenverordnung abrechnen. Das bedeutet, zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten müssen verbrauchsabhängig verteilt werden \Rightarrow HEIZKOSTEN. Allerdings kann der Vermieter anstelle der Brennstoffkosten die Kosten der Wärmelieferung des Fernheizwerks (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) in Rechnung stellen. Hinzu kommen die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage. Hier dürfte aber im Wesentlichen nur Betriebsstrom für die Umwälzpumpe anfallen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz entfallen z. B., weil »der Schornstein nicht mehr raucht«. Ob Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes angefallen sind, wird man besonders kritisch prüfen, da im Haus lediglich ein so genannter Wärmetauscher vorhanden ist. Häufig ist der Fernwärmetarif so ausgestaltet, dass er auch die Kosten der Hausstation einschließt. Dann muss der Vermieter den darin enthaltenen Anteil für die Herstellung, Abschreibung und Reparatur der Hausanlage herausrechnen. Hält er sich nicht daran, muss der Mieter den vom Vermieter in Rechnung gestellten Fernwärmepreis nicht bezahlen (LG Gera WuM 2000, 681).

Hat der Vermieter die Heizungsanlage bislang selbst betrieben, darf er auf Fernwärme nur umstellen, wenn laut Mietvertrag auch die Umlage der Fernwärmekosten vereinbart ist. Dazu genügt ein Verweis im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung, bei älteren Mietverträgen auf die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (\Rightarrow BETRIEBSKOSTEN – Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen?). Es reicht aus, dass die Zweite Berechnungsverordnung die Umlage von Fernwärmekosten vorsah, als der Mietvertrag abgeschlossen wurde (BGH WuM 2007, 571). Auch ohne Vereinbarung im Mietvertrag muss aber eine Umstellung zulässig sein, wenn die Gemeinde die

Fernwärmeversorgung zwingend vorschreibt (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Mieter schließt direkt mit dem Fernwärmelieferanten ab

Häufig muss der Mieter selbst mit dem Fernwärmewerk einen »Wärmelieferungsvertrag« schließen. Rechtlich gesehen handelt es sich hierbei um einen Kaufvertrag. Für die Abrechnung der Σ HEIZKOSTEN, insbesondere was das Verhältnis zwischen verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Heizkostenanteilen angeht, gilt die Heizkostenverordnung (Ausnahme: Der Verbrauch an Wärme wird ausschließlich beim Mieter über einen Wärmezähler gemessen). Darüber hinaus ist aber eine Reihe von Bestimmungen der AVBFernwärmeV, den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Fernwärmeversorgungsunternehmen, zu berücksichtigen:

- Einwendungen des Kunden (Mieters) gegen Rechnung und Abschlagsberechnungen des Fernwärmeversorgungsunternehmens berechtigen ihn nur dann zum Zahlungsaufschub und zur Zahlungsverweigerung, wenn die Rechnung auf »offensichtlichen« Fehlern beruht. Ansonsten muss der Kunde, der glaubt, eine fehlerhafte Rechnung erhalten zu haben, erst bezahlen, dann klagen und den überbezahlten Betrag zurückfordern.
- Ein offensichtlicher Fehler liegt vor, wenn die Rechnung auf den ersten Blick Fehler erkennen lässt, wenn kein vernünftiger Zweifel über die Fehlerhaftigkeit möglich ist und wenn dieser Fehler zu einer Benachteiligung des Kunden geführt hat. Das OLG Hamm (NJW-RR 91, 1209) ging davon aus, dass kein offensichtlicher Fehler vorliegt, obwohl die Verbrauchswerte von einem Jahr zum anderen um das Dreifache gestiegen waren, weil die Umstände für diesen Verbrauchsanstieg ungeklärt seien. Sie könnten sowohl im Verantwortungsbereich des Kunden als auch im Verantwortungsbereich des Unternehmens liegen.
- Liegt ein »offensichtlicher Fehler« vor, muss das Recht zur Zahlungsverweigerung innerhalb von 2 Jahren nach Zugang der Rechnung geltend gemacht werden (OLG Hamburg WuM 91, 431).
- Ist die Abrechnung fehlerhaft, weil die Wärmezähler für die einzelnen Wohnungen vertauscht worden sind, besteht kein Ausgleichsanspruch gegenüber dem bevorteilten Nachbarn (LG Hagen WuM 91, 499). Ersatzansprüche sind gegen das Versorgungsunternehmen zu richten. Diese Ansprüche können aber nur für die letzte Abrechnungsperiode und längstens für 2 Jahre geltend gemacht werden. Hierzu gibt es eine Ausnahme. Wenn bei Anwendung verkehrsbüblicher Sorgfalt die Fehlschal-

tung der Zähler schon bei der Montage hätte entdeckt werden können bzw. eine Überprüfung der Zähler jahrelang pflichtwidrig unterlassen wurde, gilt die 2-Jahresfrist nicht (BGH WuM 91, 670).

– Auch wenn der Kunde 12 Jahre lang keine Abrechnung erhalten hat, ist der Anspruch des Unternehmens weder verjährt noch verwirkt. Die Verjährung setzt voraus, dass überhaupt eine Rechnung erstellt worden ist. Und eine Σ VERWIRKUNG verneinte das Landgericht Frankfurt (RdE 93, 122) mit der Begründung, dass kein Kunde annehmen könne, er werde jahrelang umsonst von einem Unternehmen beliefert. Für den Kunden müsse klar sein, dass hier Fehler im technisch-organisatorischen Bereich vorliegen.

Preisänderungen

Die Wärmelieferungsverträge enthalten Preisänderungsklauseln, mit denen die Preise veränderten Umständen angepasst werden können. Diese Klauseln stellen Preiserhöhungen nicht in das Belieben der Wärmelieferanten. Entscheidend ist vielmehr, ausgehend von Basiszahlen, die tatsächliche Kostensteigerung.

Feuchtigkeit in der Wohnung Σ MÄNGEL DER WOHNUNG, Σ MIETMIN- DERUNG

Besonders im Winter, aber auch in den Übergangszeiten, sind Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen häufig. Die schwarzen Flecken auf den Tapeten sehen nicht nur hässlich aus, die Sporen des Schimmelpilzes können z. B. auch, insbesondere bei Kindern, schwere Asthmaleiden verursachen. Hierfür kann Kondensfeuchtigkeit von innen oder von außen in die Wand eindringendes Wasser verantwortlich sein.

Feuchtigkeit von außen kann hervorgerufen werden durch undichte Stellen im Mauerwerk oder Dach, versteckte Wasserrohrbrüche usw. Hier ist die Rechtslage eindeutig: Der Vermieter muss die Schäden und die Ursachen beseitigen, der Mieter ist zur Mietminderung berechtigt.

Häufiger tritt aber der Fall auf, dass Feuchtigkeit von innen durch Kondenswasserbildung an den Wänden (Schwitzwasser) produziert wird. Derartige Feuchtigkeitsschäden aufgrund von Kondenswasserbildung treten vor allem bei älteren, schlecht isolierten Häusern auf. Schäden zeigen sich typischerweise an Außenwänden, in Zimmerecken, vor allem oben zur Decke hin, in Fensterlaibungen sowie an abgedeckten Wandflächen, z. B. hinter Möbeln, Vorhängen und Bildern. Meistens sind Schlafzimmer, Bad, Küche oder wenig beheizte Nebenräume betroffen. Mitunter treten derartige Schäden auch erstmals nach dem Einbau

neuer Isolierglasfenster auf (LG Berlin GE 2001, 1133) bzw. dann, wenn sich die Lebensgewohnheiten der Mieter geändert haben, weil sich die Bewohnerzahl erhöht hat oder Mieter nach Beginn des Rentenalters oder in Folge von Arbeitslosigkeit länger zu Hause sind.

Es gibt zwei Gründe, warum sich Kondenswasser bildet bzw. dieses Schwitzwasser sich an den Wänden niederschlägt: Entweder ist die Luft zu feucht, d. h., der Mieter lüftet und/oder heizt zu wenig, oder die Wände sind zu kalt, das Haus hat also Baumängel. Häufig liegen beide Ursachen vor, und Mieter und Vermieter streiten sich: Die Mieter wollen die Miete kürzen mit der Behauptung, die Wohnung sei mangelhaft, die Vermieter wollen unter Umständen kündigen, weil der Mieter die Wohnung angeblich verkommen lasse. Letztlich muss oft ein Sachverständiger für Bauschäden die Ursachen feststellen.

Grundsätzlich gilt:

- Wenn in der Wohnung Schimmelflecken (»Spakflecken«) sind, ist sie mangelhaft.
- Der Mieter kann die Miete kürzen, es sei denn, er hat den Schaden verschuldet. Zunächst muss aber der Vermieter beweisen, dass kein Baumangel vorliegt (LG Berlin GE 2001, 1133) ⇒ MIETMINDERUNG.
- Es reicht nicht, wenn der Vermieter darauf hinweist, das Haus sei deshalb mangelfrei, weil es nach den seinerzeit gültigen DIN-Normen wärmedämmte wurde; deshalb stehe fest, dass der Mieter die Schuld trage und zu wenig lüfte oder in der Wohnung wasche oder zu viele Pflanzen oder Tiere halte (OLG Celle RE WuM 85, 9; LG Köln WuM 90, 547; vgl. auch BVerwG WuM 87, 413 und BayObLG RE WuM 99, 568 zu der Frage, inwieweit neue Standards und Normen erreicht werden müssen).

Richtig ist, dass der Mieter ausreichend lüften und dabei Besonderheiten der Wohnung beachten muss. Bei alten Fenstern, die ohnehin nicht dicht schließen, muss er zum Beispiel weniger lüften als bei neuen Doppelfenstern mit Gummidichtung, die einen fast hermetischen Außenabschluss bilden (LG Hannover WuM 85, 22).

Der Mieter muss aber stets nur in zumutbarem Umfang lüften. Was zumutbar ist, darüber gehen die Meinungen auseinander. Einigkeit besteht darin, dass das Schrägstellen der Fenster (»Kipplüftung«) im Regelfall nicht genügt, da aus physikalischen Gründen kaum ein Luftaustausch stattfindet. Vielmehr sind die Fenster weit zu öffnen, und es ist für Zugluft zu sorgen. Wenn in der Wohnung morgens oder abends 20 bis 30 Minuten alle Fenster weit geöffnet würden, müsste die

Wohnung trocken bleiben. Nun ist dies im Winter bei Frost, oder wenn sich kleine Kinder in der Wohnung aufhalten, sicherlich unzumutbar. Das Landgericht Hannover beurteilte das vom Mieter behauptete 3–4-malige Stoßlüften am Tag für 10 Minuten als ausreichend, sofern die Wohnung ausreichend beheizt werde und nicht falsch möbliert sei, ebenso das AG Bremerhaven (WuM 85, 23). Unzumutbar ist das 6-malige Lüften am Tag (AG Berlin-Mitte MM 2009, 299). Es ist dem Mieter auch nicht zumutbar, auf das Aufstellen von Möbeln an Außenwänden zu verzichten, wenn er einen Wandabstand von wenigen Zentimetern einhält (LG Mannheim NJW 2007, 2499; AG Osnabrück NZM 2006, 224). Das LG Düsseldorf (WuM 92, 187), das AG Siegburg (ZMR 2005, 543) sowie das AG Bochum (WuM 85, 25) halten im Einzelfall allerdings auch ein mehrmaliges Stoßlüften schon für unzumutbar.

– Der Vermieter kann nicht verlangen, dass die Mieter das Schlafzimmer heizen, wenn sie gewohnt sind, kalt zu schlafen (LG Itzehoe WuM 82, 181). Allenfalls kann er fordern, dass die Temperatur nicht unter 15 Grad sinkt (AG Köln WuM 85, 24). Der Mieter schuldet keine besondere »Klimapflege« für seine Wohnung (LG Hamburg WuM 88, 106), was aber das ausreichende und zumutbare Lüften nicht ausschließt.

– Für den Ausgang eines Gerichtsverfahrens ist entscheidend, wer die Beweislast trägt, wenn sich die Ursache für die Feuchtigkeit letztlich nicht aufklären lässt. Macht der Vermieter einen Anspruch geltend, muss der Mieter beweisen, dass die Wohnung mangelhaft ist, dass sie also Schimmelflecken hat. Dies wird aber häufig sogar unstrittig sein. Dann ist der Vermieter am Zug, er muss beweisen, dass unzureichendes Lüften als Ursache für den Schimmelpilz infrage kommt, indem er die in seinem Verantwortungsbereich liegenden Ursachen ausschließt (BGH WuM 2005, 54, anders beim Mieteranspruch BGH WuM 2006, 147); das sind z. B. Eindringen von Regen bzw. Erdfeuchte von außen, Neubaufeuchtigkeit, Kernkondensat, nicht ausreichende Wärmedämmung oder das Vorliegen von Wärmebrücken (LG Kassel WuM 88, 355; LG Düsseldorf WuM 89, 13; LG Hamburg WuM 88, 353; LG Braunschweig WuM 88, 356; AG Hamburg WuM 88, 357; LG Göttingen WuM 86, 308; LG Hannover WuM 82, 183; AG Münster WuM 82, 185; AG Köln WuM 85, 24; LG Augsburg WuM 85, 25). Kann er das nicht, ist davon auszugehen, dass die Feuchtigkeit auf Baumängel, die der Vermieter zu vertreten hat, zurückgeht (LG Kiel WuM 86, 295; a. A. LG München WuM 88, 352).

Treten in einer Wohnung, die bei den Vormietern mängelfrei war, Feuchtigkeitsschäden auf, muss der Mieter beweisen, dass dies trotz aller zumutbaren Maßnahmen nicht zu vermeiden war (LG Lüneburg WuM

85, 115). Treten die Schäden erstmals nach dem Einbau neuer Fenster auf, muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass er den Mieter über das neue – notwendige – Lüftungsverhalten aufgeklärt hat. Denn nach Veränderungen der Bausubstanz ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter darauf hinzuweisen, dass er sein Lüftungsverhalten ändern muss (LG Berlin GE 2001, 1133; LG Lübeck WuM 90, 202; a. A. AG Nürtingen – 42 C 1905/09). Hat der Vermieter dies unterlassen, trifft den Mieter kein Verschulden; denn der Mieter ist nicht verpflichtet, sich selbstständig über ein notwendiges verändertes Lüftungsverhalten zu informieren.

– Es kann vom Mieter auch nicht verlangt werden, dass er ständig die Fenster weit öffnet (LG München I WuM 85, 26) oder auf 22 Grad die Wohnung heizt, wenn ihm 20 Grad warm genug sind (LG Braunschweig WuM 85, 26; LG Hamburg WuM 88, 353).

– Ebenfalls besteht für den Mieter kein Grund, durch übermäßiges Heizen Mängel in der Bausolierung auszugleichen, es sei denn, bei Anmietung der Wohnung hat der Vermieter auf diesen Umstand hingewiesen (LG Hamburg NZM 98, 571; LG Kiel WuM 82, 187). Allerdings kann es dem Mieter zumutbar sein, durch entsprechend angepasstes Wohnverhalten (Heizen und Lüften) das Ausmaß der Schäden einzugrenzen (LG Hannover WuM 88, 354).

Treten im Bad Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung auf und können die Ursachen nicht im fehlerhaften Lüftungsverhalten des Mieters liegen, weil das Bad lediglich über eine Innenlüftung/Zwangsentlüftung verfügt, liegt ein vom Vermieter zu verantwortender Mangel vor. Der Vermieter muss das Bad so herrichten, dass der Mieter duschen kann, ohne dass sich Schimmelpilz an den Wänden bildet (LG Bochum WuM 92, 431).

Trifft den Mieter keine Schuld an der Feuchtigkeit, kann er die Miete mindern (AG Köpenick MM 2002, 185), im Extremfall bis zu 100% (LG Berlin GE 2009, 845; AG Charlottenburg GE 2007, 1387) \Rightarrow MIETMINDERUNG. Wird die Feuchtigkeit vom Vermieter trotz Abmahnung nicht behoben, kann der Mieter auch fristlos kündigen (LG Kassel WuM 88, 109). Als Druckmittel, damit der Vermieter die Mängel beseitigt, kann er auch die Miete zurückbehalten (AG München WuM 87, 216) \Rightarrow ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT. Wenn die Ursache eindeutig feststellbar ist, kann der Mieter auch nach erfolgloser Abmahnung für die erforderlichen Arbeiten selbst Handwerker bestellen, vom Vermieter Ersatz der Kosten und auch einen Vorschuss hierfür verlangen (OLG Frankfurt WuM 89, 284; KG Berlin RE WuM 88, 142) \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG.

Der Vermieter kann dies im Regelfall nicht mit dem Hinweis auf die hohen Kosten ablehnen. Nur wenn die sog. Opfergrenze überschritten wird, ist der Vermieter von seiner Leistungspflicht befreit (BGH WuM 2010, 348). Allerdings ist ein Sanierungsaufwand von ca. 10 000 Euro bei Feuchtigkeitsschäden zumutbar (LG Wuppertal WuM 91, 178). Unter Umständen muss der Vermieter dem Mieter auch Schäden an Einrichtungsgegenständen ersetzen Σ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Achtung bei Erstbezug

Neue Bauten benötigen eine gewisse Zeit, bis das Mauerwerk ausgetrocknet ist. Räume eines Neubaus, der kurz vor der Heizperiode fertig wurde, können einen Wärmemehrbedarf von 15 bis 20% haben. Ob die hierdurch bedingten Mehrkosten für das Trockenheizen oder die eingeschränkte Verwendungsmöglichkeit wegen der notwendigen ausreichenden Lüftung einen Mangel der Mietwohnung darstellen, ist bei den Gerichten umstritten. Einen Mangel, der eine Mietminderung rechtfertigt, bejahen: LG Lübeck WuM 88, 351; LG Nürnberg-Fürth WuM 88, 155; AG Bad Schwartau WuM 88, 55. Andere Gerichte geben Mietern das Recht, die Heizkosten zwischen 10 und 25% zu kürzen (LG Lübeck WuM 83, 239; LG Essen ZMR 70, 303; AG Köln WuM 85, 371).

Ausführliche weitere Hinweise enthält die Broschüre »Wohnungsmangel und Mietminderung«, Bestellung siehe letzte Seite.

Fogging

Beim Fogging kommt es zu schwarzen, grauen bzw. ölig schmierigen Staubablagerungen. Zumeist tritt dieses Phänomen in der Heizperiode auf, und zwar in Wohnungen, die zuvor renoviert oder in denen größere und kleinere bauliche Eingriffe vorgenommen wurden. Aber auch Neubauwohnungen sind davon betroffen. Zumeist wurden bei Fertigstellung, Renovierung oder Umbau der Wohnungen Produkte eingesetzt, die sogenannte höhersiedende organische Verbindungen in die Luft emittieren können. Das sind z. B. Bestandteile von Farben, Lacken, Klebstoffen. Hinzu kommen häufig noch andere Faktoren, wie zum Beispiel bauliche Gegebenheiten. Darunter fallen Kältebrücken, schadhafte Isolierungen, durchsottete Schornsteine und Kamine, aber auch die Ausstattung der Wohnung, wie zum Beispiel Laminat-Fußboden, bestimmte Wandfarben, Tapeten oder Teppichböden. Im Übrigen spielt auch die Raumnutzung eine Rolle: Das Lüftungsverhalten und Verbrennungsvorgänge, die zusätzlichen Staub produzieren, sind ebenso zu nennen wie der Faktor Luftfeuchtigkeit.

Wenn das Erscheinungsbild des Fogging in der Wohnung auftritt, hat der Mieter gegen den Vermieter einen klagbaren Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustands (BGH WuM 2008, 476). Weigert sich der Vermieter, kann der Mieter auch einen Vorschuss geltend machen. Ausnahme: Der Mieter hat schuldhaft gehandelt. Beruht das Fogging auf der vom Mieter vorgenommenen Ausstattung, handelt der Mieter nicht schuldhaft, wenn Ausstattung und Einrichtung »handelsüblich« sind.

Daneben kann der Mieter den Mietzins mindern und gegebenenfalls Schadensersatz verlangen (LG Berlin GE 2003, 1019; LG Ellwangen GE 2002, 53; AG Hamburg GE 2002, 55; AG Hamburg-Wandsbek GE 2002, 57). Die Zuweisung der Verantwortung ist problematisch, weil die Ursachen der Schwärzung selten eindeutig dem Mieter oder dem Vermieter zuzuordnen sind (AG Hamburg-Wandsbek NZM 2000, 906). Somit ist es entscheidend, ob dem Mieter oder dem Vermieter die Unklarheit angelastet wird. Die Gerichte behandeln solche Fälle nach dem Grundsatz, dass jeder für seinen Gefahrenbereich verantwortlich ist. Macht der Vermieter einen Anspruch geltend, muss er beweisen, dass der Schaden nicht seinem Obhutsbereich entstammt (BGH WuM 2005, 54; WuM 94, 466). Ist dem Vermieter dieser Beweis gelungen, muss der Mieter seinerseits den vollen Beweis dafür erbringen, dass die Ursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde oder er sie nicht zu vertreten hat (BGH WuM 98, 96; AG Pinneberg ZMR 2002, 359).

Macht dagegen der Mieter z. B. Schadensersatz geltend, muss er das Verschulden des Vermieters (BGH WuM 2006, 147) oder einen schon bei Vertragsbeginn vorhandenen Mangel beweisen (AG Cottbus ZMR 2005, 626).

Das Risiko des Fogging ist nicht auf den Mieter durch Vertrag abwälzbar, auch nicht individualvertraglich. Den Mieter würde es übermäßig belasten, das Risiko des Fogging zu tragen. Es wäre unbillig, den Mieter mit einem Risiko zu belasten, dessen Ursachen oft nicht eindeutig feststehen und auch im Verschulden Dritter liegen können. Die Pflicht zur Beseitigung der schwarzen Flecken kann dem Mieter auch nicht mit Hilfe einer wirksamen Klausel zu Schönheitsreparaturen übertragen werden.

Förderzusage

Bisher hat der Staat zur Förderung des Wohnungsbaus u. a. öffentliche Mittel zum Bau von Sozialwohnungen (⇒ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG) eingesetzt. Der Bezug dieser Wohnungen ist vom Einkommen

abhängig \Rightarrow WOHNBERECHTIGUNG: Der Vermieter darf nur die sog. Kostenmiete verlangen \Rightarrow SOZIALMIETE. Diese Regelungen gelten für den so geförderten Wohnungsbestand auch weiterhin.

Seit dem 1. 1. 2002 – bzw. dem 1. 1. 2003, wenn ein Bundesland die »alte« Förderung einschließlich Kostenmiete noch 1 Jahr lang fortgesetzt hat – erfolgt die Förderung auf Antrag des Bauherren durch eine **Förderzusage**, entweder in Form eines Verwaltungsaktes oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Gesetzliche Grundlage ist zunächst das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes. Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit der Wohnraumförderung ab September 2006 jedoch auf die Bundesländer übergegangen. Diese haben das Recht, eigene Fördervorschriften zu erlassen. Solange dies in einem Bundesland nicht geschehen ist, gelten dort die Vorschriften des WoFG als Bundesrecht weiter und werden auf die Wohnraumförderung dieses Landes angewandt.

Die Förderzusage enthält u. a. Bestimmungen über die Höhe der Förderung, über die Dauer der Gewährung, über die Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen sowie über die Folgen eines Eigentümerwechsels.

Außerdem ergeben sich aus der Förderzusage Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen sowie Art und Dauer der Belegungsbindungen, auch für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel.

Belegungsrechte

In der Förderzusage wird genau festgelegt, auf welche Wohnungen sich das Belegungsrecht bezieht. Das können einmal die geförderten Wohnungen sein (**unmittelbare Belegung**); das können aber auch andere Wohnungen sein, die der Bauherr schon in seinem Bestand hat (**mittelbare Belegung**). Schließlich ist auch eine Kombination möglich (**verbundene Belegung**).

Aus der Förderzusage ergibt sich auch, in welcher Form der Bauherr als Gegenleistung für die Fördermittel Belegungsrechte einräumen muss.

Ist ein **allgemeines Belegungsrecht** vereinbart, ist der Vermieter in der Wahl seines Mieters frei; er muss nur darauf achten, dass dieser einen Wohnberechtigungsschein vorweisen kann.

Wenn ein **Benennungsrecht** besteht, werden dem Vermieter mindestens drei Wohnungssuchende benannt. An einen davon muss der Vermieter die Wohnung dann vermieten.

Ist eine Wohnung durch ein **Besetzungsrecht** gebunden, kann dem Vermieter genau vorgeschrieben werden, an wen er diese Wohnung zu vermieten hat.

Höchstzulässige Miete

Der Vermieter darf diese Wohnung nicht teurer vermieten als zu dem nach der Förderzusage höchstzulässigen Mietpreis. Zusätzlich darf noch die Umlage von \Rightarrow **BETRIEBSKOSTEN** vereinbart werden, entweder in Form von Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung oder in Form einer Betriebskostenpauschale.

Einzelheiten über die höchstzulässige Miete sowie das Bindungsende müssen im Mietvertrag angegeben werden.

Mieterhöhungen eingeschränkt

Für \Rightarrow **MIETERHÖHUNGEN** gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regelungen. Eine Mieterhöhung setzt also voraus, dass der Mieter weniger zahlt, als vergleichbarer Wohnraum ortsüblicherweise kostet, und dass Kappungsgrenze und Jahressperrfrist eingehalten sind.

Darüber hinaus darf der Vermieter die höchstzulässige Miete nicht überschreiten und muss die Bindungen aus der Förderzusage beachten (z. B. Kappungsbeträge).

Damit der Mieter dies kontrollieren kann, hat er gegenüber dem Vermieter einen Auskunftsanspruch. Dieser ist verpflichtet, ihn über alle Bestimmungen der Förderzusage zu informieren, die mit der Mietbindung zusammenhängen. Erteilt der Vermieter die Auskunft nicht oder nur unzureichend, kann der Mieter die Auskunft von der Behörde verlangen.

Einmalige Leistungen

Der Vermieter darf einmalige oder sonstige Leistungen nur dann fordern oder annehmen, wenn sie nach den Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes oder nach der Förderzusage zugelassen sind.

Achtung: Hat der Vermieter im Mietvertrag die höchstzulässige Miete überschritten oder eine unzulässige Leistung gefordert, können diese Verstöße als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

Zusätzlicher Kündigungsschutz bei Umwandlung

Wird die Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, gilt zusätzlich zur allgemeinen Kündigungssperrfrist bei \Rightarrow **UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN**, dass der Käufer nicht wegen Eigenbedarfs kündi-

gen kann, solange für die Wohnung Miet- oder Belegungsbindungen bestehen.

Freie Meinungsäußerung

Nach dem Grundgesetz hat jeder das Recht, seine Meinung in Wort, Schrift und Bild frei zu äußern, soweit er dadurch nicht gegen allgemeine Gesetze verstößt (Artikel 5 GG). Wie sich dieses Recht auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter auswirkt, ist sehr umstritten. Unterschiedliche Ansichten und Sachverhalte haben zu einer Fülle von Gerichtsentscheidungen geführt.

Äußerungen in der Öffentlichkeit

Wer einen anderen in der Öffentlichkeit angreift, muss nachweisen, dass seine Tatsachenbehauptungen wahr sind (OLG Koblenz WuM 99, 167), oder, wenn er ein Werturteil abgibt, sachbezogene Gründe zur Rechtfertigung seiner Kritik vorbringen.

Unter diesen Voraussetzungen kann z. B. ein Immobilienmakler wegen unseriöser Geschäftspraktiken abfällig kritisiert werden (OLG Düsseldorf WuM 81, 19). Der Vermieter muss auch polemische Kritik an seinem Geschäftsgebaren hinnehmen, wenn die Grenze zur Schmähkritik nicht überschritten wird (VerfGH Berlin ZMR 2008, 605; LG Berlin NZM 2002, 1007).

Es ist auch zulässig, unter Angabe des Vermietersnamens diesem in der Öffentlichkeit schikanöses Verhalten zur Vertreibung von Mietern vorzuwerfen (OLG Frankfurt WuM 83, 84). Wer – z. B. als Vertreter eines Mietervereins – berechnete Interessen wahrnimmt, darf einem Unternehmen dann auch üble Spekulationen vorwerfen (OLG Köln WuM 81, 20) oder einen Vermieter sogar als »Wohnungs-Hai mit Wolfscharakter« bezeichnen, wenn er die Bezugspunkte seiner Kritik mitteilt (OLG Köln WuM 83, 85). Ebenso darf der Mieterverein einem Vermieter »gnadenlose Mietpreistreiberei« vorwerfen (OLG München WuM 85, 55).

Auch ein Zeitungsinterview eines Mieters, das den Vermieter in ein schlechtes Licht setzt, berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung (AG Nürnberg WuM 83, 261). Im Übrigen kann die von einem Journalisten gewählte Darstellung nicht dem Mieter als Pflichtverletzung zugerechnet werden (AG Hamburg-Wandsbek WuM 2006, 526).

Eine Aufforderung zum Mietboykott ist jedoch nicht zulässig (BGH WuM 85, 218).

Im Haus ist die Verkehrssitte maßgeblich

Der Mieter darf sich nicht vertragswidrig verhalten, sonst kann ihn der Vermieter nach einer Σ ABMAHNUNG auf Unterlassung verklagen. Vertragswidriges Verhalten kann auch in einer Meinungsäußerung bestehen. Besonders schwer wiegende Vertragsverletzungen geben dem Vermieter u. U. das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Keine Pflichtverletzung begeht der Mieter, wenn er bei einer Wohnungsbesichtigung durch einen potenziellen Käufer den Kaufpreis kommentiert und ein Merkblatt über die Rechtslage bei Σ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN überreicht (AG Nürnberg WuM 83, 261). Er darf Kaufinteressenten auch auf (vermeintliche) Mängel der Wohnung hinweisen (OLG Celle WuM 91, 538) oder einen Aufkleber auf dem Briefkasten anbringen, wenn damit nicht der Vermieter angegriffen wird (LG Berlin MM 89, 21).

Plakate als Zankapfel

Häufig entzündet sich der Streit an Plakaten, die im Fenster oder an der Außenfassade angebracht sind. Wann ein solches Plakat vertragswidrig ist und den Vermieter also berechtigt, auf Unterlassung zu klagen oder eine fristlose Kündigung auszusprechen, lässt sich nicht verallgemeinern, sondern muss in jedem Einzelfall entschieden werden (BayObLG RE WuM 83, 129). Auf jeden Fall setzt eine Unterlassungsklage grundsätzlich voraus, dass der Vermieter den Mieter vorher abgemahnt hat (LG Aachen WuM 88, 53).

In erster Linie ist nach dem Mietvertrag zu beurteilen, ob ein Verhalten im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs liegt. Ist also im Mietvertrag das Anbringen von Plakaten, Schildern o. ä. geregelt, müssen sich Vermieter und Mieter danach richten.

Ein Mieter musste daher ein »Gorleben-Plakat« entfernen, da der Mietvertrag das Anbringen von Schildern von der Zustimmung des Vermieters abhängig machte (LG Hamburg WuM 80, 247).

Trotz dieser Klausel ist es allerdings nach Auffassung des AG Hamburg (WuM 79, 76) zulässig, im Fenster Informationen über die rechtliche Stellung möglicher Käufer einer Eigentumswohnung auszuhängen.

Das Plakat »Keine Startbahn West« verstößt mangels einer entsprechenden Regelung nicht gegen den Mietvertrag, da es keinen gesetzeswidrigen Inhalt hat und sich nicht gegen den Vermieter richtet (LG Darmstadt WuM 83, 137). Das Gleiche gilt für ein Schild, auf dem vor den Gefahren von Rüstung und Nachrüstung (LG Hamburg WuM 86, 134) oder der Gefahr durch Kernenergie gewarnt wird (LG Aachen WuM 88, 53).

Dagegen ist nach Auffassung des LG Tübingen (WuM 86, 116) ein Plakat mit der Aufschrift »Pershing II – Nein« unzulässig, wenn es wegen Beruf und Einstellung der übrigen Hausbewohner den sozialen Frieden im Haus stört.

Ein Plakat »Spekulieren lassen wir uns nicht gefallen« ist gegen den Vermieter gerichtet und deshalb vertragswidrig; der Vermieter kann die Beseitigung verlangen, aber nicht fristlos kündigen (AG Nürnberg WuM 83, 261).

Ein Transparent mit der Aufschrift »Hier stehen 4 Wohnungen leer – 500 qm« berechtigt den Vermieter auch ohne Abmahnung zur fristlosen Kündigung, wenn es an der Außenfassade angebracht ist (LG München I WuM 83, 263); denn diese ist nicht mitvermietet.

Enthält der Mietvertrag zu diesem Problem **keine Regelung**, ist nach der Verkehrssitte zu urteilen, ob Plakate im Fenster üblich sind oder nicht (BayObLG RE WuM 84, 12). Gegen ein Plakat mit der Aufschrift »Wir bleiben hier!« ist nichts einzuwenden (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 91, 28); das Gleiche gilt für weiße Tücher, mit denen aus aktuellem Anlass für Frieden demonstriert wird.

Hängt der Mieter eine grüne Fahne mit einem schwarzen Igel als Symbol für die Solidarisierung mit einer Interessengemeinschaft von Mietern gegen die Umwandlung in Eigentumswohnungen aus dem Fenster, ist dies kein Grund für eine fristlose Kündigung (LG Kassel WuM 81, 211). Ob der Vermieter die Beseitigung hätte verlangen können, hat das Gericht nicht entschieden.

Frei finanzierte Wohnungen Σ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Wohnungen sind frei finanziert, wenn sie nach dem Währungsstichtag 20. 6. 1948 (in den östlichen Bundesländern und Ost-Berlin: nach dem 2. 10. 1990) bezugsfertig geworden und für sie weder öffentliche Mittel noch Steuervergünstigungen in Anspruch genommen worden sind (Σ MIETERHÖHUNGEN) bzw. die öffentlichen Mittel planmäßig zurückgezahlt sind. Fördermittel, die im Rahmen der Σ VEREINBARTEN FÖRDERUNG oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz (Σ FÖRDERZUSAGE) gewährt werden, zählen nicht als öffentliche Mittel.

Fristlose Kündigung

Unter bestimmten Voraussetzungen kann **jede der Vertragsparteien** das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Eine solche fristlose Kündigung ist zulässig, wenn dafür ein **wichtiger Grund** vorliegt.

Das heißt, die normale Beendigung des Mietverhältnisses, also der Ablauf der Mietzeit eines Zeitmietvertrages oder die Einhaltung der Kündigungsfrist bei einem unbefristeten Vertrag, muss dem Vertragspartner unzumutbar sein (LG Köln WuM 80, 137). Ob das so ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei kommt es insbesondere darauf an, in welchem Umfang Mieter und Vermieter ein Verschulden trifft; außerdem sind die Interessen von Mieter und Vermieter gegeneinander abzuwägen. Kündigt der Vermieter erst Monate nach einem Vertragsverstoß, zeigt er dadurch selbst, wie gering sein Interesse an der Kündigung ist; die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist dann nicht unzumutbar (LG Düsseldorf WuM 90, 74; AG Bernau WuM 2009, 126).

Eine fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dazu gehört seit dem 1. September 2001 auch die Angabe des Kündigungsgrundes bereits im Kündigungsschreiben. Anders als früher reicht es jetzt nicht mehr aus, die Begründung im Prozess nachzuschieben (AG Wedding WuM 2002, 372). Damit eine Überprüfung der Vorwürfe möglich ist, müssen die Kündigungsgründe quantitativ und zeitlich konkretisiert werden (LG Berlin WuM 2003, 208; AG Hamburg-Altona NZM 2003, 60).

Allein aus der Tatsache, dass die Vertragsparteien über die gegenseitigen Ansprüche mehrfach prozessiert haben, kann ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung nicht hergeleitet werden (OLG Hamm NJW-RR 93, 16). Das Gleiche gilt bei einer zwar unberechtigten, aber nicht völlig abwegigen \Rightarrow MIETMINDERUNG (BVerfG WuM 89, 278).

Auch bei einer fristlosen Kündigung muss der Mieter nicht »am gleichen Tag« ausziehen. Bleibt er wohnen, muss der Vermieter auf Räumung klagen. Erst mit einem Urteil in der Hand kann der Vermieter die Vollstreckung, d. h. die Räumung des Mieters, betreiben \Rightarrow VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ. Zieht der Mieter nach der fristlosen Kündigung innerhalb »angemessener Frist« aus – ca. 1 Monat (AG Neuss WuM 87, 260) –, muss der Vermieter die Kosten einer Räumungsklage tragen, wenn er gleichzeitig mit der Kündigung schon Klage erhoben hatte (so auch LG Bremen WuM 89, 430).

Fristlose Kündigung durch den Mieter

■ Das Gesetz hat einige wichtige Kündigungsgründe des Mieters hervorgehoben. Ein **wichtiger Grund** zur fristlosen Kündigung liegt für den Mieter z. B. vor, wenn die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen **Gefährdung der Gesundheit** verbunden ist. Die Gesundheitsbeeinträchtigung muss also noch nicht eingetreten sein, aber konkret drohen; haltlose Befürchtungen können keine Kündigung rechtfertigen. Das Kündi-

gungsrecht besteht auch dann, wenn der Mieter die möglichen Risiken beim Abschluss des Mietvertrages kannte. Es geht auch nicht dadurch verloren, dass der Mieter längere Zeit mit der Kündigung wartet (BGH WuM 2007, 72).

Achtung: Im Regelfall ist eine vorherige Abmahnung erforderlich (BGH WuM 2010, 352; WuM 2007, 319). Verlangt der Mieter die Beseitigung des Mangels und setzt hierfür eine Frist, kann er ohne erneute Androhung anschließend fristlos kündigen (BGH WuM 2007, 570). Eine Fristsetzung zur Mangelbeseitigung oder eine Abmahnung ist nur dann nicht erforderlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der Interessen des Eigentümers gerechtfertigt erscheint. Beispiel: Vermieter verweigert endgültig die Mangelbeseitigung oder sie ist aus technischen Gründen praktisch unmöglich.

Gesetzliche Kündigungsfristen müssen dann nicht beachtet, ein eventuell abgeschlossener Zeitmietvertrag nicht eingehalten werden. Die schriftliche Kündigung muss den Kündigungsgrund »Gesundheitsgefahr« und alle Tatsachen nennen, aus denen sich die gesundheitsbedrohenden Umstände ergeben, und der Mieter muss sie im Zweifel auch beweisen können (AG Münster WuM 2008, 218). Auch ein gewerblicher Zwischenmieter kann dem Hauptvermieter wegen Gesundheitsgefährdung kündigen (BGH WuM 2004, 206).

Beispiel: Überhöhte Formaldehydkonzentration in der Wohnung \Rightarrow GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG (AG Stade WuM 2000, 417; AG Köln WuM 87, 120); gravierender Ungezieferbefall durch Khapra-Käfer und Unbewohnbarkeit der Wohnung, weil der Vermieter zusätzlich für Wohnungen nicht geeignete Bekämpfungsmittel eingesetzt hatte (AG Trier WuM 2001, 486; AG Aachen WuM 99, 457); völlig durchfeuchtete und praktisch unbewohnbare Wohnung (AG Regensburg WuM 88, 361); gravierende Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung (AG Flensburg WuM 96, 616) oder wenn die Wohnung mehrere Zentimeter »unter Wasser« steht, weil aufgrund eines \Rightarrow HOCHWASSERS mit Schlamm und Fäkalien durchsetzte Abwässer aus der Kanalisation in die Wohnung gedrückt werden (AG Köln WuM 97, 261). In vielen dieser Fälle muss ein Sachverständiger eingeschaltet werden, und es kann – wenn der Vermieter Veränderungen vornehmen will – auch ein \Rightarrow SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN erforderlich sein (LG Mannheim WuM 88, 360).

■ Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen, liegt

ebenfalls ein **wichtiger Grund** für eine fristlose Kündigung vor. Anders als bei der Gesundheitsgefährdung ist die fristlose Kündigung jedoch ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel beim Abschluss des Vertrages kannte. Außerdem muss der Mieter dem Vermieter zuvor Gelegenheit zur Abhilfe geben. Dazu muss er ihm eine **angemessene Frist** setzen; erst wenn diese ergebnislos verstrichen ist, darf gekündigt werden. Was eine angemessene Frist ist, lässt sich nicht verallgemeinern, sondern hängt vom Einzelfall ab. Ist die vom Mieter gesetzte Frist zu kurz, hilft das dem Vermieter nur insoweit, als dann an die Stelle der zu kurzen Frist die angemessene Frist tritt (LG Frankfurt WuM 87, 55). Auf eine Fristsetzung kann der Mieter nur dann verzichten, wenn dies offensichtlich keinen Erfolg verspricht, so bei Geruchsbelästigungen, die von einer städtischen Kläranlage ausgehen, so dass der Vermieter nicht ohne weiteres Abhilfe schaffen kann (LG Augsburg WuM 86, 137), oder bei Lärm von einer benachbarten Großbaustelle (LG Hamburg WuM 86, 313) oder wenn der Vermieter Abhilfe ernsthaft ablehnt (OLG Düsseldorf WuM 95, 585).

Das Gleiche gilt, wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist als die vereinbarte Wohnfläche; der Mieter muss dann auch nicht darlegen, wieso ihm die Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar ist (**BGH WuM 2009, 349**).

Beispiele: Eine fristlose Kündigung ist möglich, wenn die Wohnung des Mieters mit rostverfärbtem Wasser versorgt wird (LG Köln WuM 87, 122) oder wenn wegen biophysikalischer Besonderheiten der Bauweise nicht verhindert werden kann, dass Essensgerüche und Zigarettenrauch massiv in die Mieterwohnung dringen (LG Stuttgart WuM 98, 724), oder wenn dem Mieter durch eine Ordnungsverfügung der Stadt die vertragsgemäße Nutzung der Wohnung untersagt wird (OLG Köln WuM 98, 152), oder wenn ein Geschäftslokal an einem wichtigen innerstädtischen Platz in »Toplage« angemietet wird, dann an diesem Platz aber über Monate und Jahre hinweg eine Baustelle eingerichtet wird (OLG Dresden WuM 99, 158), oder wenn der Vermieter der vertraglich vereinbarten Untervermietung unberechtigt widerspricht (OLG Düsseldorf WuM 95, 585).

Weitere Beispiele: Erhebliche Umbauarbeiten im Haus (LG Berlin WuM 2006, 375; AG Darmstadt WuM 80, 131); Zimmertemperaturen von 16 bis 17 Grad im Winter (OLG München WuM 59, 74; LG Landshut WuM 89, 175); ständige nächtliche Ruhestörungen durch lautstarke Auseinandersetzungen der Nachbarn (LG Duisburg WuM 88, 264); Mietpreisüberhöhung des Vermieters (LG Darmstadt WuM 97, 442); Bordellbe-

trieb im Haus (LG Kassel WuM 87, 122; LG Frankfurt WuM 87, 55; AG Osnabrück WuM 2008, 84); Vermieter beleidigt den Mieter und bezichtigt ihn des querulantenhaften und aufwieglerischen Verhaltens im Haus (AG Borken WuM 2000, 189); wenn der Vermieter unbefugt die Wohnung des Mieters mit einem Zweitschlüssel betritt (OLG Celle WuM 2007, 201; LG Berlin WuM 99, 332); wenn der Vermieter unberechtigt eine fristlose Kündigung ausspricht (OLG Düsseldorf WuM 97, 556); regelmäßiger Stromausfall im Haus, weil der Vermieter die Stromrechnung nicht zahlt (LG Saarbrücken WuM 95, 159) \Rightarrow VERSORGUNGSPERRE, oder wenn der Vermieter bei der Nebenkostenabrechnung täuscht und falsche Zahlen einsetzt (LG Gießen WuM 96, 767).

■ Das Recht des Mieters auf fristlose Kündigung kann verwirkt sein, wenn er es verspätet ausübt (BGH WuM 2010, 352; WuM 2000, 416; OLG Celle ZMR 95, 298). Ansonsten ist die fristlose Kündigung rechtzeitig ausgesprochen, wenn sie spätestens 6 Wochen nach der Vertragsverletzung des Vermieters erfolgt (LG Berlin WuM 99, 332).

Das Kündigungsrecht lebt wieder auf, wenn sich ein Mangel unzumutbar verschlechtert hat (KG Berlin NJW-RR 2002, 224). Hat der Mieter zu Recht fristlos gekündigt, muss der Vermieter unter Umständen Schadensersatz leisten (LG Saarbrücken WuM 91, 91). Der Mieter kann Ersatz für alle mit dem Auszug verbundenen Aufwendungen verlangen, z. B. Umzugskosten, Makler, ggf. Anwaltskosten usw. (LG Kassel WuM 82, 188; LG Hamburg WuM 89, 285; LG Essen WuM 89, 372; vgl. auch weitere Entscheidungen unter vorgetäuschem \Rightarrow EIGENBEDARF).

Fristlose Kündigung durch den Vermieter

■ Gefährdung der Mietsache

Der Vermieter darf fristlos kündigen, wenn der Mieter infolge mangelnder Sorgfalt die Mietsache erheblich gefährdet, z. B. indem er wiederholt Wasserschäden verursacht (AG Wiesbaden NJW-RR 92, 76) oder trotz mehrerer Abmahnungen seine Wohnung total vermüllen lässt (AG Rheine WuM 2008, 218). Duldet der Vermieter einen zweifelhaften Zustand aber längere Zeit widerspruchslos, kann er deshalb nicht mehr fristlos kündigen (LG Siegen WuM 2006, 158).

Führt der Mieter hingegen vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht aus, ist das zwar im Zweifel eine Pflichtverletzung; eine fristlose Kündigung wird aber im Regelfall daran scheitern, dass dies nicht zu einer erheblichen Gefährdung der Mietsache führt.

Auch eine Überbelegung der Wohnung stellt nicht ohne weiteres einen wichtigen Grund dar (BVerfG WuM 94, 119; BGH RE WuM 93, 529).

Dies muss vielmehr in jedem Einzelfall geprüft werden. Auch eine erhebliche Überbelegung allein reicht nicht; hinzukommen muss eine erhebliche Verletzung der Vermieterrechte. Diese ergibt sich aber nicht automatisch aus der Überbelegung, sondern hängt z. B. ab von Ausstattung und Zuschnitt der Wohnung, der Regelung über die Schönheitsreparaturen sowie Alter und Lebensgewohnheiten der Bewohner (BGH RE WuM 93, 529; BVerfG WuM 94, 119). Entsteht die Überbelegung im Laufe der Zeit durch Zuzug und Geburt von Familienangehörigen, scheidet eine fristlose Kündigung normalerweise aus (AG Hannover WuM 97, 556). Der Vermieter kann aber auch unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen (OLG Hamm RE WuM 82, 323), es sei denn, er hat die Überbelegung über längere Zeit widerspruchslos hingenommen (LG Bonn WuM 90, 345; LG Darmstadt WuM 87, 393).

■ Unbefugte Gebrauchsüberlassung

Nimmt der Mieter seinen Lebensgefährten in die Wohnung auf, muss der Vermieter dies dulden, wenn es ihm nicht ausnahmsweise unzumutbar ist (BGH RE WuM 85, 7) \Rightarrow UNTERMIEETE. Das gilt auch für eine Kirchengemeinde als Vermieter (OLG Hamm RE WuM 91, 668). Anders aber, wenn der Mieter seinen Sohn und dessen Familie mit in die Wohnung aufnimmt und dann selber auszieht. Das ist praktisch ein Wohnungstausch oder Mieterwechsel ohne Wissen des Vermieters (OLG Frankfurt RE WuM 88, 395; LG Cottbus WuM 95, 38; vgl. auch OLG Hamm RE WuM 97, 364). Eine nicht genehmigte Untervermietung ist dann kein Kündigungsgrund, wenn der Vermieter sie hätte genehmigen müssen (OLG Düsseldorf WuM 2002, 673).

Bei der Vermietung an Wohngemeinschaften hingegen gehört das Auswechseln der Mitglieder zum Vertrag und berechtigt den Vermieter nicht zur Kündigung (BVerfG WuM 93, 104).

■ Störung des Hausfriedens

Ein weiterer wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung ist die **nachhaltige** Störung des Hausfriedens. Das gilt z. B., wenn wegen schwerer Gewalttätigkeiten mehrfach die Polizei gerufen wird, die die Wohnung aufbrechen muss und Waffen beschlagnahmt (LG Hamburg WuM 2005, 768), für Störungen der Nachtruhe durch häufige lautstarke Partys (AG Charlottenburg GE 90, 499) oder bei rücksichtslosem Verhalten gegenüber Mitmietern (AG Steinfurt WuM 87, 260). Kinderlärm hingegen ist im Regelfall nicht unzumutbar (LG Lübeck WuM 89, 627).

Einmalige Entgleisungen haben normalerweise nicht solch ein Gewicht, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht

zumutbar wäre (AG Münster WuM 91, 96). Doch wenn der Mieter durch »Fensterln« in eine Nachbarwohnung einsteigt, darf der Vermieter auch ohne Abmahnung fristlos kündigen (AG Frankfurt/M. WuM 2000, 547). Wenn der Mieter nachts duscht oder badet, stellt dies keinen Kündigungsgrund dar, auch wenn dies nach der Hausordnung verboten ist; eine solche Klausel ist nämlich unwirksam (LG Köln WuM 97, 323). Beleidigungen der Bewohner des Nachbarhauses stören nicht den Hausfrieden (LG Lüneburg WuM 95, 706).

Wichtig: Ob eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab (BGH WuM 2005, 125). Dabei spielt vor allem das Verschulden der Beteiligten eine große Rolle. Dringen Gerüche aus der Wohnung eines mehrmals täglich pflegebedürftigen, betreuten Mieters, kann nicht ohne weiteres fristlos gekündigt werden. Im Einzelfall muss abgewogen werden, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses dennoch zumutbar ist (AG München WuM 2006, 621). Hat ein Mieter andere Bewohner des Hauses beleidigt, ist bei der Beurteilung auch das vorherige Verhalten dieser Mitmieter zu berücksichtigen (LG Mannheim WuM 81, 17).

Der Vermieter muss seine Kündigungsgründe so genau benennen, dass der Mieter beurteilen kann, ob die Vorwürfe berechtigt sind und er sich ggf. dagegen verteidigen kann; pauschale Behauptungen über Störungen des Hausfriedens reichen hierzu nicht (LG Berlin WuM 2003, 208).

Ohne Verschulden des Mieters wird der Vermieter normalerweise nicht fristlos kündigen können. In Ausnahmefällen können aber auch gravierende Störungen durch einen psychisch kranken, schuldunfähigen Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen, insbesondere wenn eine Besserung ungewiss erscheint (BGH WuM 2005, 125; AG Köln WuM 91, 549). Ein Verschulden des Ehemannes der Mieterin, mit dem sie schon in Scheidung lebt, ist ihr nicht zuzurechnen (AG Hamburg ZMR 2003, 581).

■ Sonstige wichtige Gründe

Der Vermieter kann auch zur fristlosen Kündigung berechtigt sein, wenn der Mieter die Wohnung vertragswidrig nutzt und z. B. dort ein Ingenieurbüro (LG Schwerin WuM 96, 214) oder ein Schreibbüro (LG Lüneburg WuM 95, 706) einrichtet und Kunden empfängt. Doch nicht jede berufliche Tätigkeit in einer Mietwohnung ist verboten. Es kommt vor allem auf die Auswirkungen auf die übrigen Hausbewohner an. Σ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG. Außerdem vertragswidrig:

⇒ PROSTITUTION in der Wohnung (AG Köln WuM 2003, 145), Bordellbetrieb, Lagerung gefährlicher Stoffe oder völlige Vernachlässigung der Wohnung (OLG Koblenz RE WuM 97, 482).

■ **Ein Grund zur fristlosen Kündigung kann außerdem vorliegen,**

– wenn der Mieter von seinem Badezimmer aus ein Elektrokabel an eine Stromverteilerdose im Keller anschließt, damit der Badezimmerstrom über den Hauszähler und nicht über den eigenen Zähler läuft (LG Köln NJW-RR 94, 909; AG Potsdam WuM 95, 40);

– wenn der Mieter im Streit mit dem Vermieter eine Pistole zieht (AG Warendorf WuM 96, 412);

– wenn der Mieter droht, das Haus in die Luft zu sprengen (AG Köln WuM 2000, 356);

– wenn der Mieter seinen Vermieter auf schwerste Weise bewusst und wiederholt beleidigt (LG Stuttgart WuM 97, 492; LG Köln WuM 93, 349; LG Berlin WuM 87, 56); eine einmalige Beleidigung reicht nicht aus (AG Gelsenkirchen WuM 97, 556);

– wenn der Mieter sich in einem öffentlichen Internetportal unflätig über den Vermieter äußert (AG Bernau WuM 2009, 126);

– wenn der Mieter wiederholt grob den Hausfrieden stört und Nachbarn tätlich angreift (LG Münster WuM 2007, 19), auch wenn er unter krankhaften Wahnvorstellungen leidet und unter Betreuung steht (AG Bernau WuM 2009, 735);

– wenn der Mieter dem Vermieter vorsätzlich und leichtfertig Betrugsabsicht unterstellt und Strafanzeige gegen ihn erstattet (BVerfG WuM 2002, 22); nicht aber, wenn eine Strafanzeige aufgrund eines konkreten Verdachts und in sachlicher Form abgegeben wird (LG Wiesbaden WuM 95, 707; AG Köln WuM 95, 587);

– wenn der Mieter in der Wohnanlage mit Heroin handelt (AG Pinneberg NJW-RR 2003, 944);

– wenn der Mieter gegenüber Kaufinteressenten Haus oder Wohnung ungefragt in unsachlicher Weise schlecht macht und von statischen Mängeln und gefährdeter Standsicherheit spricht (LG Hannover WuM 95, 538).

■ **Kein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung liegt vor,**

– wenn der Mieter als Durchgang für seine Katze ein Loch in eine Zimmertür sägt (AG Erfurt WuM 2000, 629);

- wenn der Mieter entgegen dem Mietvertrag in der Wohnung eine Katze hält (LG München I WuM 99, 217; der Vermieter könnte ja auf Unterlassung klagen);
- wenn der Mieter in der Wohnung einen Computerarbeitsplatz, Fax und Telefon benutzt, aber keine Kundschaft empfängt (AG Hamburg WuM 2009, 349);
- wenn der Mieter im Garten Cannabis anbaut und in der Wohnung konsumiert und deshalb ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen ihn eingeleitet wird (LG Lüneburg WuM 95, 708; a. A. LG Ravensburg WuM 2001, 608);
- wenn der Mieter den feuerroten Chevrolet Corvette Stingray des Vermieters als »Zuhälterwagen« bezeichnet (AG Hamburg-Harburg WuM 97, 266);
- wenn der Mieter offen mit einem Diktiergerät in seiner Wohnung ein Gespräch mit dem Vermieter aufnimmt (LG Hamburg WuM 99, 333);
- wenn der Mieter, der in einer Selbstauskunft wahrheitswidrige Angaben zu seiner finanziellen Situation gemacht hat, über Jahre hinweg die Miete pünktlich gezahlt hat (LG München WuM 2009, 348; LG Wuppertal WuM 99, 39);
- wenn der Mieter den Vermieter täuscht, indem er ihm die Durchschrift einer (nicht ausgeführten) Überweisung schickt, Vermieterinteressen aber nicht wirklich verletzt oder gefährdet werden, weil die Zahlung 14 Tage später tatsächlich erfolgt (OLG Hamburg WuM 97, 216).

Abmahnung oder Frist zur Abhilfe erforderlich

Bevor der Vermieter fristlos kündigen darf, muss er dem Mieter Gelegenheit geben, sich wieder vertragstreu zu verhalten (AG Hamburg-Altona NJW-RR 2003, 154). Hat der Mieter z. B. häufiger die Nachtruhe durch lautstarke Feiern gestört, muss der Vermieter ihn unter Androhung von Konsequenzen auffordern, dies künftig zu unterlassen. Stellt der Vermieter fest, dass der Mieter einen Dritten unbefugt in die Wohnung aufgenommen hat, muss er ihm eine angemessene Frist setzen, diesen Zustand zu beenden. Eine Abmahnung durch den Hausmeister reicht nicht (LG Gießen WuM 81, 232).

Erst wenn Abmahnung oder Fristsetzung erfolglos waren, darf der Vermieter fristlos kündigen (I.G Hamburg WuM 86, 328; I.G Mannheim WuM 85, 262). Stellt der Mieter jedoch sein vertragswidriges Verhalten nach der Abmahnung ein, entfällt das Kündigungsrecht (LG Duisburg WuM 89, 76).

Aber: Vor einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist keine Abmahnung erforderlich. Das Gleiche gilt, wenn Abmahnung oder Fristsetzung offensichtlich keinen Erfolg versprechen, z. B. weil der Vermieter eine Änderung von vornherein endgültig abgelehnt hat (OLG Düsseldorf WuM 95, 585).

Verzichtbar sind Abmahnung oder Fristsetzung ausnahmsweise auch dann, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

Beispiele: Der Mieter benutzt die Wohnung als Umschlag- und Lagerplatz für umfangreiche Rauschgiftgeschäfte (LG Berlin GE 90, 255). Der Mieter schickt dem Vermieter anonym einen Zeitungsartikel, in dem über eine Gasexplosion mit Todesfolge berichtet wird (AG Köln WuM 2000, 356). Der Mieter wirft einen Blumentopf auf Kinder von Mitmietern, die an der Klingelanlage spielen (LG Berlin MM 88, Heft 12, S. 29). Stromdiebstahl von erheblichem Ausmaß; lässt der Mieter aber nur seine Kellerbeleuchtung über den Allgemeinstrom laufen, genügt das nicht; hier muss vor einer Kündigung eine Abmahnung ausgesprochen werden (KG Berlin WuM 2004, 721).

■ Unpünktliche Mietzahlungen

Eine fristlose Kündigung kommt auch in Betracht, wenn die Miete ständig unpünktlich gezahlt wird. Voraussetzungen sind eine **schwerwiegende** Beeinträchtigung der Vermieterinteressen durch die dauernde, erheblich verspätete Zahlung (mehr als 1 Woche) und eine Abmahnung des Vermieters (BGH WuM 88, 125). Aus der Abmahnung muss eindeutig hervorgehen, dass der Vermieter Konsequenzen ziehen und nicht länger die ständig unpünktlichen Zahlungen hinnehmen wird (LG Kleve WuM 95, 537).

Achtung: Nach der Abmahnung reicht schon ein weiterer Verstoß zur Rechtfertigung der Kündigung aus (BGH WuM 2006, 193).

Wichtig: Unpünktliche Mietzahlungen können auch zu einer ordentlichen, das heißt fristgerechten Kündigung (⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) führen. Eine Abmahnung des Vermieters mit Hinweis auf eine bevorstehende Kündigung ist hier nicht erforderlich (BGH WuM 2008, 31). Die Kündigung muss jedoch begründet werden. Hierbei muss der Vermieter im Regelfall die verspäteten Zahlungsdaten der betreffenden Monate im Einzelnen benennen, nur in ganz eindeutigen Fällen kann das unnötig sein (BGH WuM 2006, 193).

Nicht jede verspätete Zahlung ist jedoch dem Mieter anzulasten. Ist er z. B. auf Sozialhilfe angewiesen und geht die Miete aufgrund des Verwal-

tungsablaufes beim Sozialamt nicht fristgerecht beim Vermieter ein, ist der Vermieter nicht zur Kündigung berechtigt (BGH WuM 2009, 736). Nur wenn der Mieter selbst die ständigen unpünktlichen Zahlungen verursacht hat, ist eine fristlose Kündigung möglich (AG Bernau WuM 2010, 31).

Wer seine Miete am Monatsanfang zahlen muss, kann eine spätere Zahlung nicht damit rechtfertigen, dass er selber Lohn, Gehalt oder Arbeitslosenunterstützung erst Mitte des Monats bekomme (BGH WuM 2006, 193; LG Düsseldorf DWW 99, 377).

Achtung: Ob der Mieter tatsächlich unpünktlich zahlt, kann nicht zuletzt von der Frage abhängen, wann die Mietzahlungen fällig sind. Nach dem Gesetz war hierfür bis zum 31. 08. 2001 das Monatsende vorgesehen. In nahezu allen Mietverträgen ist aber vereinbart, dass die Miete im Voraus zu zahlen ist.

Seit dem 1. 9. 2001 ist das anders; bei neu abgeschlossenen Verträgen muss der Mieter bereits von Gesetzes wegen die Miete am Anfang des Monats zahlen. Zahlt er nicht pünktlich, kommt er in \Rightarrow VERZUG. Die früher ergangene Rechtsprechung zu den Mietvertragsklauseln, nach denen die Miete entgegen der alten gesetzlichen Regelung im Voraus zu zahlen war, ist daher für neu abgeschlossene Verträge nicht mehr von Bedeutung, wohl aber für Altverträge. Bei diesen gilt: Nach Entscheidungen des BVerfG (WuM 95, 474) und des BGH (WuM 2008, 152; RE WuM 95, 28) ist die Vorauszahlungsklausel unwirksam, wenn sie mit bestimmten Aufrechnungsklauseln in einem Mietvertrag steht. Konsequenz ist, dass der Mieter in diesen Fällen nicht zum Monatsbeginn, sondern erst am Monatsende zahlen müsste \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Im Zweifel sollten Sie sich bei Ihrem örtlich zuständigen Mieterverein beraten lassen.

Und: Bei Gewerberaummietverträgen kann eine Kombination von Vorauszahlungs- und Aufrechnungsklausel ohne weiteres zulässig sein (OLG Köln WuM 98, 23).

■ Zahlungsverzug

Eine fristlose Kündigung wegen **Zahlungsverzuges** ist in zwei Fällen möglich:

– Wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in \Rightarrow VERZUG ist (BGH WuM 2008, 595). Das gilt auch, wenn die Zahlung einer Jahresmiete vereinbart ist. Das bedeutet,

die fristlose Kündigung ist in diesem Fall erst möglich, wenn der Mieter zweimal die Jahresmiete nicht gezahlt hat (BVerfG WuM 92, 668; LG Wuppertal WuM 92, 668).

– Wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum mit einem Gesamtbetrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist.

Dabei sind Nebenkostenvorauszahlungen Bestandteile des Mietzinses, nicht aber Nebkostennachzahlungen (OLG Koblenz RE WuM 84, 269; LG Köln, LG Berlin und LG Hagen, jeweils WuM 80, 255) oder ein Schadensersatzanspruch des Vermieters (AG Köln WuM 80, 255).

Der Vermieter muss in der fristlosen Kündigung die behaupteten Mietrückstände für den Mieter überprüfbar angeben; er muss ihm mitteilen, von welchem Mietrückstand er insgesamt ausgeht (BGH WuM 2010, 484; WuM 2004, 97). Nennt der Vermieter einen zu hohen Mietrückstand (z.B. weil der Mieter die Miete mindern durfte), ist die Kündigung dennoch wirksam, wenn auch der richtig berechnete Rückstand für eine fristlose Kündigung reicht (BGH WuM 2010, 484).

Im Gegensatz zur unpünktlichen Mietzahlung ist vor der Kündigung wegen Zahlungsverzugs normalerweise keine Abmahnung erforderlich (BGH WuM 2009, 231). Etwas anderes gilt, wenn sich dem Vermieter aufdrängen muss, dass die Nichtzahlung der Miete nicht auf Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit beruht (OLG Düsseldorf WuM 2004, 428).

Zahlungsverzug besteht nicht, wenn der Mieter einen Teil des Mietzinses »unter Vorbehalt« zahlt, z. B. weil er eine befürchtete Mietpreisüberhöhung prüfen lassen will (LG München I WuM 87, 223; LG Frankfurt WuM 87, 318). Verzug liegt auch dann nicht vor, wenn der Vermieter das Geld deshalb zu spät erhält, weil die Bank den vom Mieter überwiesenen Betrag irrtümlich einem anderen Kunden gutgeschrieben hat (LG Berlin GE 88, 1049). Es handelt sich ebenfalls nicht um Verzug, wenn der Vermieter von der ihm vertraglich eingeräumten Einzugsermächtigung keinen Gebrauch macht (AG Bonn WuM 95, 484).

Wichtig: Nachträgliche Zahlung macht Kündigung unwirksam

Bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann der Mieter jederzeit bis 2 Monate nach Klageerhebung (d. h. Zustellung der Klage) die Folgen der Kündigung damit abwenden, dass er den gesamten rückständigen Mietzins bezahlt (LG München I WuM 87, 153). Hält der Mieter die Mietforderung des Vermieters für unberechtigt, will aber trotzdem das Risiko im Kündigungsprozess nicht eingehen, sollte er innerhalb eines Monats die Rückstände und die laufenden Mietzahlungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung (durch Widerklage) aus-

gleichen (LG Berlin GE 94, 361). Das Gleiche gilt, wenn sich innerhalb dieser Zeit eine öffentliche Stelle (Sozialamt) gegenüber dem Vermieter zur Zahlung bzw. zum Ausgleich der Mietrückstände verpflichtet (BayObLG RE WuM 94, 598). **Achtung:** Das gilt aber dann nicht, wenn dies innerhalb der letzten 2 Jahre vorher schon einmal passiert ist (KG RE WuM 84, 93).

Der Mieter hat innerhalb der Schonfrist rechtzeitig gezahlt, wenn der Überweisungsauftrag erteilt ist. Hier kommt es nicht auf die Gutschrift auf dem Vermieterkonto an (OLG Naumburg WuM 99, 160; LG Heidelberg WuM 95, 485). Die Verpflichtungserklärung des Sozialamtes, die rückständige Miete zu zahlen, muss spätestens zwei Monate nach Klageerhebung beim Vermieter oder bei dessen Prozessbevollmächtigtem sein (LG Hamburg WuM 96, 340; LG Berlin GE 97, 1467: formloser Zugang beim Prozessbevollmächtigten des Vermieters reicht aus). Dagegen reicht es nicht aus, wenn die Verpflichtungserklärung gegenüber dem Gericht oder dem Mieter selbst innerhalb dieser Frist abgegeben wird (BayObLG RE WuM 94, 598). Ebenfalls nicht ausreichend, wenn ein an den Vermieter gerichtetes Schreiben im letzten Moment per Telefax an den Anwalt des Vermieters geschickt wird (LG Köln WuM 97, 215).

Zahlt das Sozialamt verspätet oder nicht, ist dies dem Mieter nicht zuzurechnen (LG Mainz WuM 2003, 629). Zahlt das Sozialamt aus Versehen 1,18 Euro zu wenig, ist die Weiterverfolgung der fristlosen Kündigung durch den Vermieter treuwidrig (LG Berlin WuM 97, 216). Zahlt der Mieter aber irrtümlich ca. 5% der Nettokaltmiete nicht nach, dann tritt die Heilungswirkung nicht ein (LG Hamburg WuM 2001, 80).

Wichtig: Seit August 1996 müssen die Gerichte die Sozialämter informieren, wenn bei ihnen Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen eingereicht werden. So haben die Ämter die Chance, rechtzeitig die Mietschulden auszugleichen.

Achtung: Der Vermieter kann wegen Zahlungsverzuges auch ordentlich (also mit gesetzlicher Kündigungsfrist) kündigen (BGH WuM 2005, 250) ⇒ KÜNDIGUNG. Hier kann der Mieter durch Nachzahlung der geschuldeten Miete die Folgen der Kündigung nicht abwehren. Die Heilungswirkung gilt hier nicht (BGH WuM 2007, 24; WuM 2006, 193; WuM 2005, 250).

■ Hat der Mieter eine Mieterhöhung für unberechtigt gehalten und den geforderten Mehrbetrag nicht gezahlt, berechtigt dies den Vermieter nicht ohne weiteres zur Kündigung (AG Dortmund WuM 80, 256). Erst wenn der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer Mieterhöhung verur-

teilt worden ist, kann der Vermieter wegen dieses Rückstandes kündigen, wenn der Mieter nicht innerhalb von 2 Monaten nachzahlt.

Für frei finanzierte Wohnungen steht dies ausdrücklich im Gesetz. Entsprechendes gilt aber auch für Sozialwohnungen oder preisgebundene Wohnungen (LG Köln WuM 95, 593; AG Görlitz WuM 94, 671). Zum Teil wird es für zulässig gehalten, dass der Vermieter die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung mit der Klage auf Zahlung verbindet; auch bei einer Verurteilung zur Zahlung gilt aber die zweimonatige Kündigungssperre (BGH WuM 2005, 458).

■ Weiß der Vermieter, dass die Miete vom Sozialamt kommt, muss er – falls die Miete ausbleibt – erst einmal beim Sozialamt nachfragen, bevor er wegen Zahlungsverzuges fristlos kündigt (LG Mönchengladbach ZMR 93, 571; LG Köln WuM 90, 548; LG Karlsruhe WuM 89, 629).

■ Kein Grund zur fristlosen Kündigung ist es, wenn der Mieter berechtigt ist, die Miete zu mindern oder zurückzubehalten (BVerfG WuM 89, 278; LG Hannover WuM 94, 463). In der Praxis kommt es immer wieder zu Streit darüber, ob eine \Rightarrow MIETMINDERUNG berechtigt war oder nicht. Auch eine überhöhte Mietminderung berechtigt den Vermieter nicht zur Kündigung, wenn der Mieter den Irrtum nicht verschuldet hat (BVerfG WuM 89, 278; BGH WuM 97, 488; OLG Frankfurt/M. WuM 98, 24; LG Marburg ZMR 95, 595). Ein Irrtum bis zum Doppelten der Mietminderung ist entschuldbar (LG Berlin GE 2005, 1353). Es ist aber in jedem Fall ratsam, dass der Mieter sich vor Durchführung der Mietminderung fachkundig beraten lässt, damit ihm kein Schuldvorwurf gemacht werden kann. Die Mietminderung tritt in richtiger Höhe automatisch kraft Gesetzes ein, und der Mieter kann sich darauf und auf sein Zurückbehaltungsrecht auch im Räumungsprozess berufen (LG Hamburg WuM 97, 488).

■ Ist bei einem Vermieterwechsel durch Verkauf oder Tod des Vermieters unklar, an wen die Miete nun zu zahlen ist, kommt der Mieter bei einer Zahlungsstockung nicht in Verzug (BGH WuM 2004, 769). Der neue Vermieter muss ihm erst nachweisen, dass er nun berechtigt ist, die Miete zu fordern, etwa durch einen Erbschein, ein Testament oder eine Grundbucheintragung (BGH WuM 2005, 524).

Das Recht zur fristlosen Kündigung geht nicht dadurch verloren, dass der Vermieter nicht sofort kündigt, wenn der Rückstand zwei Monatsmieten übersteigt. Der Vermieter kann auch einen höheren Rückstand auflaufen lassen und dann kündigen (BGH WuM 2009, 231). Das Recht zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann aber verwirkt

werden, wenn der Vermieter die Angelegenheit mehrere Jahre auf sich beruhen lässt. Eine Verwirkung tritt nicht ein, wenn die Parteien längere Zeit über streitige Forderungen verhandeln (BGH GuT 2005, 217).

■ Kündigungsschaden

Der Mieter muss nach einer berechtigten Kündigung wegen Zahlungsverzugs natürlich die Mietrückstände zahlen. Zusätzlich kann der Vermieter einen Schadensersatzanspruch haben, wenn er in Folge der vom Mieter verschuldeten vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags beispielsweise Mietausfälle hatte, weil er die Wohnung nicht sofort weitervermieten konnte, oder wenn er bei der Weitervermietung nur eine geringere Miete erzielen konnte. Die Höhe dieses Schadensersatzanspruchs richtet sich nach dem entgangenen Mietzins für die Zeit, für die der Vertrag ursprünglich als Σ ZEITMIETVERTRAG vereinbart war, oder bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter selbst erstmals hätte ordentlich kündigen können. Der Vermieter muss sich jedoch in jedem Fall darum bemühen, den Schaden so gering wie möglich zu halten und die Wohnung schnellstmöglichst weiterzuvermieten (BGH ZMR 84, 345; OLG Schleswig WuM 2000, 355; OLG Düsseldorf DWW 91, 19; LG Lüneburg WuM 2002, 267), gegebenenfalls auch zu einem geringeren Mietzins (LG Berlin GE 2003, 191).

Der Vermieter kann aber keine Nutzungsentschädigung verlangen, wenn er an Sachen des Mieters sein Vermieterpfandrecht ausübt und die Schlösser auswechselt (OLG Rostock WuM 2007, 509) oder wenn er den Mieter eigenmächtig aus der Wohnung räumt. Ein Anspruch kommt erst in Frage, wenn ihm nach einem Prozess der Gerichtsvollzieher die Mietsache zurückgibt (KG Berlin WuM 2009, 667).

Zum Schaden, den der Mieter dem Vermieter erstatten muss, zählen auch die Gerichts- und Anwaltskosten. Schaltet der Vermieter bereits für den Ausspruch der Kündigung einen Anwalt ein, muss der Mieter dessen Kosten nur dann tragen, wenn die Beauftragung erforderlich war. Bei einem privaten Vermieter wird dies regelmäßig der Fall sein (LG Heidelberg NZM 2008, 839), bei einer großen Wohnungsbaugesellschaft nicht (BGH WuM 2010, 740).

Verlässt der Mieter die Wohnung in einem vermüllten und verwahrlosten Zustand und wird der Vermieter von der Ordnungsbehörde zur Räumung aufgefordert, kann der Vermieter die ihm dadurch entstandenen Kosten vom Mieter nur dann verlangen, wenn er ihn vorher zur Räumung auffordert und ihm hierfür eine Frist gesetzt hat (LG Hamburg WuM 2009, 414).

Fristlose Kündigung

Auch der Mieter kann, wenn er berechtigterweise fristlos kündigt, etwa wegen Wohnungsmängeln, seinen Schaden dem Vermieter in Rechnung stellen (**BGH WuM 2000, 598**). Einen Schmerzensgeldanspruch wegen der Sorgen auf Grund unberechtigter Kündigung hat der Mieter in aller Regel aber nicht (AG Leipzig WuM 2007, 517). Zum Schadensersatzanspruch des Mieters bei einer unberechtigten Kündigung des Vermieters, beispielsweise bei vorgetäuschem Kündigungsgrund \Rightarrow EIGENBEDARF.

G

Garagen/Stellplätze

Nur mit Vereinbarung

Eine Garage oder einen zum Hausgrundstück gehörenden Stellplatz darf der Mieter nur nutzen, wenn er darüber mit dem Vermieter eine Vereinbarung getroffen hat. Im Regelfall wird dazu im Mietvertrag für die Garage bzw. den Stellplatz ein zusätzlicher Mietpreis genannt.

Hat der Vermieter es aber jahrelang geduldet, dass der Mieter seinen Wagen auf dem Grundstück abstellt, ist auch ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag von einem entsprechenden Nutzungsrecht auszugehen.

Der Umfang des Nutzungsrechts richtet sich vor allem nach dem Vertrag und den örtlichen Gegebenheiten. So darf der Mieter in »seiner« Garage auch Zubehör (z. B. Werkzeug, Ersatzteile, Winterreifen) lagern, Regale anbringen und Schränke aufstellen. Auf einem einzeln vermieteten Parkplatz dürfen auch zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden, wenn die Nutzer der anderen Plätze dadurch nicht behindert werden (LG Gießen WuM 83, 2). Der Mieter darf auch vor seiner Garage ein Fahrzeug abstellen (AG Hamburg WuM 2003, 29).

Pflicht des Vermieters ist es, dafür zu sorgen, dass nicht andere Mieter oder Besucher den Stellplatz belegen oder die Zufahrt zur Garage versperren, sonst darf der Mieter die Miete kürzen (LG Köln WuM 76, 29)
⇒ MIETMINDERUNG.

Kündigung und Mieterhöhung

Hat sich der Vermieter das Recht vorbehalten, die Nutzung eines **unentgeltlich** zur Verfügung gestellten Parkplatzes zu widerrufen, kann er dies nur, wenn ein triftiger Grund vorliegt (LG Berlin GE 92, 989; AG Düsseldorf WuM 94, 426). Er kann die weitere Nutzung auch nicht davon abhängig machen, dass der Mieter künftig dafür zahlt (AG Gießen WuM 94, 198; a. A. AG Neubrandenburg WuM 94, 262).

Sind Garagen/Stellplätze **zusammen** mit einer Wohnung **vermietet**, ist eine Teilkündigung nicht möglich. Garage/Stellplatz und Wohnung können also nur zusammen gekündigt werden (OLG Düsseldorf WuM 2007, 65; LG Köln WuM 2004, 615). Grundsätzlich gibt es hier auch keine »Eigenbedarfskündigung« nur für die Garage (LG Köln WuM 92, 264). Zu den Ausnahmen ⇒ TEILKÜNDIGUNG.

Auch Mieterhöhungen können bei einem einheitlichen Mietvertrag nicht isoliert für die Garage/den Stellplatz vorgenommen werden (AG Köln WuM 2005, 254; AG Bielefeld WuM 93, 357).

Die Entscheidung, ob ein einheitlicher Mietvertrag vorliegt, ist in Fällen problematisch, in denen die Garage/der Stellplatz zu einem anderen Zeitpunkt oder durch einen getrennten Mietvertrag angemietet wurde (AG Burgwedel WuM 2010, 249). Auch in solchen Fällen kann ein einheitliches Mietverhältnis vorliegen. Die Gerichte legen die gesamten Absprachen dann im Zusammenhang aus. Ein einheitliches Vertragsverhältnis wurde z. B. angenommen, wenn mit dem selben Vermieter für die Wohnung und die Garage jeweils einzelne Verträge abgeschlossen wurden oder für eine Sache ein schriftlicher Mietvertrag, für die andere Sache ein lediglich mündlicher Mietvertrag geschlossen wurde (AG Bruchsal WuM 82, 142; AG Wuppertal WuM 81, U20; AG Münster WuM 80, 56; AG Kassel WuM 79, 257) oder nach einem Umzug in eine andere Wohnung im Haus (AG Fürstenfeldbruck NJW-RR 2009, 1614). Getrennte Vertragsurkunden mit unterschiedlichen Laufzeiten für Wohnung und Garage/Stellplatz können aber gegen ein einheitliches Mietverhältnis sprechen (LG München I WuM 92, 15).

Gehören in einer Eigentumswohnanlage die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz unterschiedlichen Eigentümern, werden sie aber von einer Verwaltung einheitlich vermietet, liegt ein einheitlicher Mietvertrag vor (AG Köln WuM 93, 611).

Auch wenn der Mieter erst nach Jahren eine auf dem Hausgrundstück gelegene Garage mietet, kann die Garage nicht gesondert gekündigt werden, es sei denn, dass dies ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 166; LG Köln WuM 92, 264; LG Duisburg WuM 87, 211). Dabei spielt es keine Rolle, wenn als Mieter der Wohnung beide Ehegatten, als Mieter der Garage aber nur ein Ehegatte aufgeführt werden (LG Stuttgart WuM 91, 589; LG München II WuM 89, 514). Verkauft der Vermieter die Garage separat, tritt der Erwerber als Mitvermieter in den einheitlichen Mietvertrag ein (BayObLG WuM 91, 78).

Auf Garagen und Stellplätze, die **unabhängig** von einer Wohnung angemietet werden, finden die Wohnraumschutzbestimmungen keine Anwendung.

Die Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich in diesen Fällen nach der Vereinbarung, die die Parteien im Mietvertrag getroffen haben (z. B. Befristung des Vertrages mit oder ohne automatische Verlängerung). Im

Übrigen ist eine Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Sonderregelung in den östlichen Bundesländern

Viele Nutzer haben aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen auf ihnen überlassenen kleineren Grundstücken Garagen errichtet; teilweise wurden auch größere Flächen mit Garagenhöfen bebaut. In diesen Fällen bestimmt die Nutzungsentgeltverordnung, dass eine Anhebung bis zur Höhe des ortsüblichen Entgelts möglich ist (BGH WuM 2010, 38).

Das ortsübliche Entgelt wird deutlich geringer als bei einer Mietgarage liegen, da der Nutzer die Garage selbst errichtet hat.

Für die Erhöhung des Pachtzinses ist eine Erklärung in Σ TEXTFORM erforderlich. Die Erhöhung wird dann ab dem 3. Monat nach Zugang dieser Erklärung wirksam. Für die eigene Garage auf dem Grundstück des Vermieters gab es in der Regel einen zusätzlichen Kündigungsschutz nur bis zum 31. 12. 1999 (LG Halle NJ 96, 429).

Seit Anfang 2000 können Garagengrundstücke ohne Beachtung besonderer Schutzvorschriften ordentlich gekündigt werden. Das Eigentum an der Garage des Nutzers geht dann auf den Grundstückseigentümer über. Eine Entschädigung kann der Nutzer seit Januar 2007 nur verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Rückgabe durch die Garage erhöht ist (BGH WuM 2008, 418; LG Zwickau WuM 2009, 304).

Im Falle der Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist der Nutzer nicht verpflichtet, die Garage zu beseitigen. Er muss jedoch die Hälfte der Abbruchkosten tragen, wenn die Kündigung ab dem 1. Januar 2007 ausgesprochen wird, der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang erfolgt und der Nutzer den Abriss nicht selbst vornimmt, obwohl der Eigentümer ihm seinen Plan rechtzeitig angezeigt hat.

Garten

Wer kann den Hausgarten benutzen?

Grundsätzlich kann der Mieter eines Mehrfamilienhauses einen **Hausgarten** nur benutzen, wenn ihm dieser mit seiner Wohnung vermietet ist oder wenn er allen Hausbewohnern zur Verfügung steht (Gemeinschaftseinrichtung). Es gibt aber kein Wohnheitsrecht, wonach der Mieter einer Erdgeschosswohnung ohne weiteres auch den Hausgarten benutzen darf. Der Garten ist mit der Wohnung vermietet, wenn es ausdrücklich so im Vertrag steht. Dafür genügt die Formulierung »der Garten

wird zur Nutzung überlassen« (LG Hamburg WuM 2000, 180). Ist der Garten mitvermietet, darf der Mieter auch einen dort gelegenen Brunnen nutzen (AG Görlitz WuM 2004, 600).

Hat der Vermieter die Gartennutzung eines einzelnen Mieters nur geduldet, kann er diese Duldung widerrufen, z. B. um allen Mietern eine gemeinschaftliche Nutzung zu ermöglichen (KG Berlin WuM 2007, 68).

Bei einem **Einfamilienhaus** ist aber der Garten immer mitvermietet, es sei denn, es steht etwas anderes im Vertrag (OLG Köln WuM 94, 272). Bei Entzug der Nutzungsmöglichkeit kommt eine Mietminderung in Betracht (LG Köln WuM 93, 670).

Wie kann man den Garten benutzen?

Ist die Benutzung des Gartens mehreren gestattet, darf sich nicht einer von ihnen einen Teil abzäunen.

Ist ein Garten mit einer Wohnung vermietet, dürfen die Kinder des Mieters ihre Spielkameraden in den Garten mitbringen, der Vermieter darf es nicht untersagen (AG Solingen WuM 80, 112).

Auch in einem Ziergarten dürfen geringe Teile für wirtschaftliche Zwecke, z. B. für einen Holzstoß, benutzt werden (AG Nürnberg WuM 84, 109). Ebenso darf der Mieter in dem ihm zustehenden Gartenteil einen Komposthaufen anlegen (LG Regensburg WuM 85, 242).

Wenn der Mieter einen Garten benutzen darf, ist ihm damit auch erlaubt, im üblichen Umfang Blumen zu säen oder zu pflanzen. Für eine weitergehende Bearbeitung gilt: Selbst gepflanzte Sträucher und Bäume darf der Mieter ohne weiteres auch wieder entfernen. Für die Bearbeitung der vom Vermieter gestellten Bepflanzung ist grundsätzlich dessen Einverständnis erforderlich. Eine langjährige Duldung kann das ausdrückliche Einverständnis ersetzen. Bei einem von Anfang an bepflanzten Gemeinschaftsgarten für mehrere Mieter ist in der Regel davon auszugehen, dass das Benutzungsrecht nicht automatisch dazu berechtigt, die Bepflanzung wesentlich zu ändern. Aber bei einem längerfristig vermieteten Einfamilienhaus darf der Mieter den Garten in der Regel nicht nur benutzen, sondern auch bearbeiten. Das schließt das Anlegen eines Teiches ein; bei Vertragsende muss der Mieter allerdings den ursprünglichen Zustand wiederherstellen (LG Lübeck WuM 93, 669). Die Beseitigung von wesentlichen Teilen der Gartenanlage – größere Sträucher und Bäume – ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters (Eigentümers) möglich (AG Köln – 151 C 1074/75).

Wer muss den Garten pflegen?

Der Vermieter muss grundsätzlich die Außenanlagen pflegen. Insbesondere gibt es kein Wohnheitsrecht, wonach der Mieter der Parterrewohnung den Vorgarten pflegen, z. B. die Hecke schneiden müsste. Den Vermieter trifft auch die Verkehrssicherungspflicht. Er muss also dafür sorgen, dass niemand durch herabfallende Äste, nasses Laub oder Gras auf dem Plattenweg gefährdet wird. Dies berechtigt ihn jedoch nicht zum Einsatz von giftigen Unkrautvernichtungsmitteln (LG München I WuM 89, 500).

Der Vermieter kann diese Pflichten aber durch den Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Oft wird sich aus den Umständen ergeben, dass der Mieter den Garten pflegen muss, z. B. beim Garten eines vermieteten Einfamilienhauses. Auch wenn der Mieter die Gartenpflege übernommen hat, darf der Vermieter nicht im Einzelnen vorschreiben, in welchen Zeitabständen der Rasen zu mähen ist und welche Pflanzen einzusetzen bzw. zu entfernen sind (LG Wuppertal WuM 2000, 353; LG Köln WuM 96, 402). Solange keine Verwahrlosung droht, steht dem Vermieter mangels gegenteiliger Vereinbarung hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Pflege kein Direktionsrecht zu (OLG Düsseldorf WuM 2004, 603; LG Braunschweig WuM 2009, 288). Der Mieter muss auch nicht mit technischen und mit chemischen Mitteln arbeiten. Er darf vielmehr einen Naturgarten anlegen, in dem er die Pflanzen im Wesentlichen frei wachsen lässt (LG Darmstadt WuM 83, 151).

Ohne besondere Vereinbarung muss der Mieter nur einfache Arbeiten wie Rasenmähen oder Unkrautjäten vornehmen (OLG Düsseldorf WuM 2004, 603; LG Braunschweig WuM 2009, 288; LG Hamburg ZMR 2003, 265).

Motorrasenmäher dürfen werktags nicht in der Zeit zwischen 20 und 7 Uhr und nicht an Sonn- und Feiertagen eingesetzt werden. Das Gleiche gilt für andere Gartengeräte wie Heckenschere, Rasentrimmer und Rasenkantenschneider. Allerdings können nach Landesrecht Ruhezeiten noch ausgedehnt werden ⇒ LÄRM.

Wer zahlt die Pflegekosten?

Bei Gartenpflegekosten handelt es sich um Aufwendungen für die Pflege gärtnerisch angelegter Flächen (LG Hamburg WuM 89, 191). Die Gartenpflegekosten zählen zu den ⇒ BETRIEBSKOSTEN, es sei denn, die Kosten beruhen auf jahrelanger Vernachlässigung der Gartenpflege (LG Hamburg WuM 94, 695).

Sie dürfen nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies mietvertraglich ausdrücklich vereinbart ist.

Der Mieter braucht Aufwendungen für die Gartenpflegekosten nur bis zur Höhe der tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen Beträge anteilig zu zahlen (AG Husum WuM 76, 60).

Gartenpflegekosten können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn der Garten nicht nur vom Vermieter oder einzelnen Mietparteien benutzt werden darf (BGH WuM 2004, 399).

Wer darf ernten?

Wird der Garten vom Mieter angelegt bzw. gepflegt, steht diesem natürlich das Recht zu, Blumen zu pflücken, Obst usw. zu ernten (AG Leverkusen WuM 94, 199).

Wenn Äste mit Früchten über den Zaun des Nachbarn ragen, gilt: Solange das Obst noch auf dem Baum ist, gehört es dem Eigentümer des Baumes. Ist das Obst auf das Nachbargrundstück gefallen, gehört es den Nachbarn.

Zieht der Mieter aus, darf er seine Pflanzen und »mäßig große und eindeutig noch umsetzbare« Bäume mitnehmen, es sei denn, er einigt sich mit dem Vermieter über eine angemessene Entschädigung (OLG Düsseldorf NZM 98, 1020; OLG Köln WuM 95, 268); Geld für nicht mehr umsetzbare Bäume gibt es nur bei vertraglicher Abmachung (BGH WuM 2007, 443) ⇒ MIETERMODERNISIERUNG.

Kündigungsschutz

Ist der Garten zusammen mit der Wohnung vermietet, darf der Vermieter den Garten nicht allein kündigen, sondern nur zusammen mit der Wohnung (LG Hannover WuM 82, 83; AG Witzenhausen WuM 81, U4) ⇒ TEILKÜNDIGUNG, ⇒ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMS- WOHNUNGEN. **Verpachtete Kleingärten** ⇒ SCHREBERGÄRTEN.

Gas- und Strompreiserhöhung

Die Gaspreise sind verstärkt in die Diskussion geraten. Es besteht der Verdacht, dass einige Unternehmen ihre Monopolstellung ausnutzen und mehr verlangen, als ihnen zusteht. Aber auch andere Versorgungsunternehmen, z. B. für Strom, haben ihre Preise mehrmals deutlich angehoben. Es bestehen Zweifel, ob das allein durch die gestiegenen Kosten gerechtfertigt ist.

Die Verbraucher sind den Preiserhöhungen nicht wehrlos ausgeliefert. Sie können sich gegen unberechtigte Forderungen zur Wehr zu setzen und die Zahlung der Preiserhöhungen zumindest teilweise verweigern. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einer Preiserhöhung nach »billi-

gem Ermessen« und auf Grundlage einer vertraglich festgelegten Preisanpassungsklausel.

Preiserhöhung nach »billigem Ermessen«

In den meisten Fällen bestehen keine Vertragsbestimmungen zu einer Preisanpassung. Dann darf der Gasversorger die Preise aber nicht nach Belieben heraufsetzen. Die Anpassung muss »billigem Ermessen« (§ 315 BGB) entsprechen (BGH WuM 2005, 257). Das einseitige Bestimmungsrecht darf nicht dazu missbraucht werden, die Gewinnspanne zu Lasten der Verbraucher zu erhöhen.

Eine Preiserhöhung bei Gas oder Strom ist grundsätzlich gerichtlich überprüfbar. Voraussetzung für eine Klage ist jedoch zunächst, dass die Jahresabschlussrechnung noch nicht bezahlt wurde. Denn bei unbeantworteter Bezahlung gilt der neue Preis als vereinbart.

Das Versorgungsunternehmen muss im Einzelnen belegen, dass die Preisfestsetzung der »Billigkeit« entspricht. Dazu muss es die Kalkulationsgrundlagen vollständig vorlegen (BGH WuM 2003, 460; NJW-RR 92, 183). Die verlangte Preiserhöhung ist nicht fällig, bis das Versorgungsunternehmen den Nachweis erbracht hat. So lange darf der Kunde die Zahlung für den geforderten Mehrpreis verweigern.

Der BGH hat die Möglichkeit für eine gerichtliche Kontrolle der Preise jedoch stark eingeschränkt. Bei einer Strompreiserhöhung scheidet eine Billigkeitskontrolle aus, wenn der Stromversorger keine Monopolstellung hat und für den Kunden die Möglichkeit besteht, Strom von einem anderen Anbieter zu beziehen (BGH WuM 2007, 335).

Auch die Erhöhung der Gaspreise ist nach dem BGH nur eingeschränkt überprüfbar. Weist das Versorgungsunternehmen nach, dass es höhere Bezugskosten zahlen muss und diese nur an den Verbraucher weitergegeben hat, gilt die Erhöhung als angemessen (BGH WuM 2007, 526). Auch die Preisauflagen der Vorlieferanten – also das, was beispielsweise ein großes Gasversorgungsunternehmen den Stadtwerken in Rechnung stellt, können nicht überprüft werden, so der BGH. Außerdem ist eine gerichtliche Überprüfung nur für die Preiserhöhung möglich, nicht jedoch für den gesamten Tarif (BGH WuM 2009, 49).

Erhöhung nach einer Preisanpassungsklausel

Manchmal enthält der Versorgungsvertrag eine Klausel zur Anpassung der Preise. In diesem Fall richtet sich eine Preiserhöhung nach den Vorgaben dieser Vertragsbestimmung. Solche Klauseln sind unwirksam, wenn sie den Kunden unangemessen benachteiligen. Das gilt z. B. für eine Bestimmung, die den zu zahlenden Gaspreis ausschließlich an die

Preisentwicklung für Heizöl koppelt (BGH WuM 2010, 323). Außerdem ist eine Vertragsbestimmung ungültig, wenn sie nur zu einer Preiserhöhung berechtigt, nicht aber eine Herabsetzung der Preise vorschreibt, wenn die Einkaufspreise sinken (BGH WuM 2008, 606). Unwirksam sind deshalb folgende Klauseln: »Der Versorger darf den Festpreis und den Verbrauchspreis anpassen« (BGH WuM 2009, 749); »Der Versorger ist berechtigt, die Gaspreise an die geänderten Gasbezugspreise anzupassen« (BGH WuM 2009, 750). Außerdem darf eine Preisanpassungsklausel nicht zu kompliziert sein. Der Kunde muss sie nachvollziehen können. Andernfalls hat er keine Möglichkeit, die Preisgestaltung zu überprüfen. Die Klausel ist dann unwirksam (BGH WuM 2005, 710; LG Bremen WuM 2006, 324). Mehrdeutig und nicht hinreichend klar und verständlich ist z. B. die Bestimmung »Der vorstehende Gaspreis ändert sich, wenn eine Änderung der allgemeinen Tarifpreise eintritt« (BGH WuM 2009, 13). Dem Versorgungsunternehmen steht eine Preiserhöhung nicht zu, auch nicht nach »billigem« Ermessen (BGH WuM 2010, 260). Kann der Versorger den Vertrag jedoch in absehbarer Zeit nicht kündigen, darf er die Preise heraufsetzen, wenn das gerechtfertigt ist (BGH WuM 2009, 751).

Mieter als Vertragspartner

Besteht ein Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Gasversorger, z. B. bei einer Gasetagenheizung, kann der Mieter einer Preiserhöhung widersprechen. Sobald die Preiserhöhung angekündigt wird, sollte er dem Versorgungsunternehmen seinen Widerspruch schriftlich mitteilen. Er muss geltend machen, dass er die Erhöhung als unbillig ansieht, da sie nicht ausreichend belegt und begründet ist. Zugleich sollte er das Unternehmen auffordern, die Berechnungsgrundlagen für die Preiserhöhung mitzuteilen. Wer die Preisfestsetzung unter Hinweis auf § 315 BGB als »unbillig« zurückweist, braucht die geforderte Erhöhung zunächst nicht zu bezahlen. Stattdessen sollte der bisherige Gaspreis weitergezahlt werden.

Vermieter als Vertragspartner

Ist der Mieter nicht direkt Kunde des Versorgers, kann er gegen Preiserhöhungen keinen Einwand erheben, weil er nicht Empfänger der Rechnung ist. Wird das Mietshaus über eine Gaszentralheizung versorgt, erhält er einmal im Jahr eine Abrechnung seines Vermieters über die Σ HEIZKOSTEN. Für den Mieter werden Preiserhöhungen des Gasversorgers erst zu diesem Zeitpunkt erkennbar. Der Vermieter muss jedoch zuvor die Rechnung des Versorgers prüfen und gegebenenfalls zurückweisen. Vermieter, die ohne weiteres unberechtigte Preiserhöhungen zahlen, laufen Gefahr, gegen den Grundsatz der Wirtschaftlich-

keit zu verstoßen \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN. Unter Umständen kann der Mieter seine Heizkostenabrechnung entsprechend kürzen.

Versorgungssperre ist unzulässig

Macht der Kunde von seinem Recht Gebrauch und verweigert die Zahlung der verlangten Preiserhöhung, darf das Unternehmen nicht die Versorgung sperren oder damit drohen \Rightarrow VERSORGUNGSSPERRE. Das bestimmen ausdrücklich die Verordnungen zur Gas- und Stromversorgung (Strom- und Gasgrundversorgungsverordnung). Kündigt der Versorger rechtswidrig dennoch die Einstellung der Versorgung an, kann der Kunde sich mit einer \Rightarrow EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG zur Wehr setzen (LG Oldenburg WuM 2006, 162; AG Bad Kissingen WuM 2005, 594; AG München und AG Marienberg WuM 2005, 595).

Gassperre \Rightarrow VERSORGUNGSSPERRE

Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ

■ Wer eine öffentlich geförderte Wohnung \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG vermietet, muss nur darauf achten, dass der Mieter einen Wohnberechtigungsschein für die jeweilige Wohnungsgröße hat \Rightarrow WOHNBERECHTIGUNG. Gibt es mehrere berechtigte Interessenten, steht dem Vermieter das Recht der Auswahl zu.

Anders ist es in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Für diese Gebiete können die Landesregierungen durch Verordnung vorschreiben, dass der Vermieter nur an Wohnungssuchende vermieten darf, die ihm vom Wohnungsamt benannt werden. Dazu müssen ihm mindestens drei Wohnungssuchende vorgeschlagen werden, unter denen er dann auswählen kann. Dabei sind insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare (beide unter 40 Jahre), allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen (ab 60 Jahre) und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen.

■ In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann es besonderen Kündigungsschutz geben \Rightarrow UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN. Hier können Kündigungssperrfristen bis zu zehn Jahren zu beachten sein; entscheidend sind die jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften.

Gegensprechanlage \Rightarrow VIDEOÜBERWACHUNG

Im Zuge von Modernisierungsarbeiten werden häufig auch Gegensprechanlagen in Wohnhäuser eingebaut. Die damit verbundenen Kosten können die Vermieter dann regelmäßig bei der Mieterhöhung berücksichtigen (LG München I WuM 89, 27).

Die Vorteile werden jedoch unter Umständen teuer erkaufte. Viele Gegensprechanlagen sind nicht mithörsicher. Die übrigen Hausbewohner können ungehindert mithören, wenn sich Besucher – seien es Verwandte oder der Gerichtsvollzieher – am Eingang vorstellen.

Da dadurch das grundrechtlich geschützte allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters verletzt wird, muss er den Anschluss an eine solche Gegensprechanlage nicht dulden (AG Schöneberg MM 86, 85; a. A. LG Berlin MM 89, 85).

Ist aber eine vorhandene Gegensprechanlage funktionsuntüchtig, kann der Mieter den monatlichen Mietzins um 5% kürzen (AG Aachen WuM 89, 509).

Gehaltsabtretung \Rightarrow MIETKAUTION

Steht in einem Formularmietvertrag, dass der Mieter seine Gehaltsansprüche an den Vermieter abtritt, ist diese Klausel für den Mieter überraschend und als Verstoß gegen § 305c Abs. 1 BGB unwirksam (LG Lübeck WuM 86, 14; AG Hamburg-Wandsbek WuM 85, 144).

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen \Rightarrow GENOSSENSCHAFTEN

Im Rahmen der Steuerreform ist zum 1. 1. 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben worden. Als Folge entfallen die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen, z. B. die Pflicht zur Verwendung staatlich genehmigter Musterverträge sowie die Einhaltung der Kostenmiete, auch bei frei finanzierten Wohnungen.

Für die Mieter bedeutet das:

1. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen der früher gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ändert sich nichts. Hier ist weiterhin die Kostenmiete maßgeblich. \Rightarrow SOZIALMIETE
2. Für die frei finanzierten Wohnungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich der Kappungsgrenze maßgeblich. Die vertraglich vereinbarte Bindung an die Kostenmiete hat keine Bedeutung mehr (BGH WuM 2006, 520) \Rightarrow MIETERHÖHUNG.

An den Mietverträgen, die in der Vergangenheit abgeschlossen worden sind, ändert sich nichts. Die Gesetzesänderung gibt den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht das Recht, bestehende Mietverträge zu ändern. Vertragliche Einschränkungen der Kündigungsmöglichkeiten gelten weiter (AG Trier WuM 92, 612). \Rightarrow HAUSVERKAUF UND MIET-VERTRAG.

Genossenschaften \Rightarrow GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, für den sind zwei Rechtsverhältnisse von Bedeutung: das Miet- oder Nutzungsverhältnis sowie das Genossenschaftsverhältnis.

Mietvertrag (Nutzungsvertrag)

Hier gelten dieselben rechtlichen Bestimmungen wie bei einem sonstigen Wohnraummietverhältnis auch. Dies bedeutet z. B., dass bei einer Mieterhöhung – je nachdem, ob es sich um eine frei finanzierte oder eine öffentlich geförderte Wohnung handelt – die dafür jeweils geltenden Vorschriften beachtet werden müssen \Rightarrow MIETERHÖHUNG, \Rightarrow SOZIALMIETE. Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz verbietet es jedoch, von einzelnen Mietern eine stärkere Mieterhöhung zu fordern als von den übrigen (LG Berlin GE 99, 575; LG Offenburg WuM 98, 289). Eine Ungleichbehandlung liegt jedoch nicht vor, wenn die Genossenschaft nur bei den Mietern die Miete erhöht, die im Zuge von Modernisierungsarbeiten auf das Recht zur Mietminderung nicht verzichten (BGH WuM 2009, 744) oder die nicht einverstanden sind, dass ihre unwirksame Schönheitsreparaturklausel durch eine wirksame ersetzt wird (AG Tempelhof-Kreuzberg GE 2009, 1051). Die Genossenschaft darf bei der Neuvermietung eine geringere Miete fordern, wenn sonst Leerstand droht; die Altmietler können nicht verlangen, dass ihre Mieten ebenfalls gesenkt werden (LG Berlin ZMR 2001, 710).

Auch das Recht zur Mietminderung richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften (LG Dresden WuM 98, 216; AG Köln WuM 95, 312).

In gleicher Weise ist auch eine Kündigung nur möglich, wenn ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund vorliegt \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG, \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Wie bei sonstigen Mietverhältnissen auch kann im Falle einer Scheidung die Wohnung an den Ehepartner zugewiesen werden, selbst wenn der nicht Mitglied der Genossenschaft ist (BVerfG WuM 91, 572).

Der Verlust der Wohnung ist selbst dann nicht zu befürchten, wenn der Genossenschafter stirbt. Das Mietverhältnis wird nach den allgemeinen

Regeln mit dem Ehegatten (oder sonstigen Familienangehörigen bzw. Erben) fortgesetzt, selbst wenn das Genossenschaftsverhältnis aufgrund der Satzung mit dem Schluss des Geschäftsjahres enden sollte (**BGH WuM 2010, 431**) \Rightarrow TOD DES MIETERS.

Ein Kündigungsrecht seitens der Genossenschaft besteht allenfalls dann, wenn der Rechtsnachfolger des Verstorbenen sich weigert, Genossenschaftsmitglied zu werden bzw. zu bleiben.

Genossenschaftsverhältnis

Das Verhältnis zur Genossenschaft richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Statut der Genossenschaft.

Dieses darf nur dann vom Genossenschaftsgesetz abweichen, wenn dies dort ausdrücklich zugelassen ist. Das Statut (Satzung) muss natürlich auch den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz beachten. Dieser Grundsatz schließt aber nicht aus, dass nach einer Änderung der Marktlage von Neumieter weniger Genossenschaftsanteile gefordert werden als von Altmietern; diesen steht dann nicht das Recht zu, einige Geschäftsanteile zu kündigen (AG Dresden ZMR 2001, 714).

Wichtig: Wer die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Wohnung kaum noch nutzt, kann unter Umständen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden und letztlich die Wohnung verlieren (LG Nürnberg-Fürth WuM 93, 280). Es liegt jedoch kein Ausschlussgrund vor, wenn ein Mitglied die Genossenschaft wegen ihres Verhaltens bei Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen heftig kritisiert oder Prozesse gegen sie führt (LG Berlin MM 91, 26); lediglich eine übermäßige Kritik kann zum Ausschluss berechtigen (LG Berlin GE 96, 743). Voraussetzung ist aber, dass das Mitglied abgemahnt wurde und sein genossenschaftswidriges Verhalten trotzdem fortsetzt (**BGH WuM 2003, 691**; LG Köln WuM 2007, 22; LG Berlin WuM 2006, 393). Wird die Wohnung dann für ein anderes Mitglied benötigt, darf die Genossenschaft auch die Wohnung kündigen (**BGH WuM 2003, 691**).

Eine Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft kann auch durch den Insolvenzverwalter des Mieters erfolgen; dass dann eventuell die Genossenschaft anschließend auch die Wohnung kündigt, steht dem nicht entgegen (**BGH WuM 2009, 752**; **WuM 2009, 302**).

Gewinnverteilung und Verzinsung

Ob die im Laufe des Geschäftsjahres erzielten Gewinne verteilt werden oder die Rücklagen erhöhen, hängt vom Statut ab. Ohne besondere Regelung im Statut haben die Genossen Anspruch darauf, dass der Gewinn verteilt wird.

Außerdem kann das Statut bestimmen, dass die Geschäftsguthaben verzinst werden. In diesem Fall sind die Zinsen spätestens 6 Monate nach Schluss des betreffenden Geschäftsjahres auszuzahlen.

Macht eine Genossenschaft Verluste, dürfen zu deren Ausgleich nicht nur die Geschäftsguthaben von ausscheidenden Mitgliedern verwendet werden; es müssen vielmehr alle Mitglieder in gleicher Weise belastet werden (LG Bautzen NZM 2003, 735). Stille Reserven muss die Genossenschaft nicht berücksichtigen (BGH WuM 2008, 736).

Achtung: Wenn die Genossenschaft das Auseinandersetzungsguthaben kürzt, weil sie z. B. mit Ersatzansprüchen aufrechnet, hilft möglicherweise der Hinweis auf die Verjährung dieser Ansprüche (LG Berlin GE 99, 253); eine Aufrechnung scheitert vielfach daran, dass die Klausel über eine Abtretung des zukünftigen Auseinandersetzungsguthabens nichtig ist (AG Hamburg-Blankenese NJW-RR 91, 998).

Geothermie ⇨ ERNEUERBARE ENERGIE

Unter Geothermie versteht man die ingenieurmäßige Beschäftigung mit der Erdwärme. Diese kann z. B. für die Heizung von Räumen genutzt werden und zählt zu den regenerativen, also den sog. Erneuerbaren Energien. Für die Nutzung der Erdwärme als Wärmequelle werden sog. Wärmepumpen eingesetzt, die allerdings mit Strom betrieben werden. Wärmepumpen arbeiten besonders effektiv, wenn sie einen geringen Temperaturhub bewerkstelligen müssen. Daher werden geothermische Heizanlagen im Regelfall für Flächenheizungen eingesetzt, z. B. Fußbodenheizungen. Somit sind diese Heizungssysteme regelmäßig nur für den Neubau (Einfamilienhaus) von Bedeutung.

Gerichte ⇨ STREITSCHLICHTUNG

Für Rechtsstreitigkeiten über Wohnungsverhältnisse ist in **erster Instanz** das Amtsgericht örtlich und sachlich ausschließlich zuständig (§ 29 a ZPO; § 23 GVG), in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet. Vereinbaren die Mietvertragspartner einen anderen Gerichtsstand, so ist diese Absprache unwirksam.

Die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichtes (örtlich und sachlich) gilt für: Feststellungsklagen über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietverhältnisses, Klagen auf Erfüllung, auf Mietzahlung (und zwar ohne Rücksicht auf die Höhe des Anspruches), auf vertragsgemäße Gewährung des Gebrauchs der Wohnung, auf Entschädigung wegen Nichterfüllung oder nicht gehöriger Erfüllung (also

auch Klagen auf Mietminderung), Mieterhöhung und Räumungsklagen.

Auch wenn der Mieter von seinem Vermieter die Erstattung zu viel gezahlter Miete fordert, ist ausschließlich das Amtsgericht am Wohnort des Mieters zuständig (BGH RE WuM 84, 119).

Für Rechtsstreitigkeiten über Geschäftsräume, über Wohnungen, die nur zu vorübergehendem Gebrauch überlassen sind, über möblierte Räume innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, die nicht einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen sind, sowie Untermietverhältnisse nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz ist das anders; hier kommt es auf den Streitwert an (bis 5000 Euro AG; sonst LG). Für Rechtsstreitigkeiten über diese Räume kann auch ein anderer Gerichtsstand vereinbart werden.

Die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gilt auch für **Werkmietwohnungen** ⇒ WERKWOHNUNG. Dagegen ist für Streitigkeiten aus der Überlassung einer **Werkdienstwohnung** das Arbeitsgericht zuständig (BAG WuM 2000, 362).

Für Streitigkeiten von geringem Wert gibt es in einigen Ländern außergerichtliche Vorverfahren, die durchlaufen werden müssen, bevor das Amtsgericht tätig werden kann. Erkundigen Sie sich bei Ihrem Mieterverein, ob in Ihrem Fall eine außergerichtliche Streitschlichtung erforderlich ist ⇒ STREITSCHLICHTUNG.

Haben die Mietvertragspartner einen **Schiedsvertrag** abgeschlossen, ist dieser nur unwirksam, soweit er eine Entscheidung über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietvertrages zum Gegenstand hat (§ 1030 ZPO). Schiedsgerichtsvereinbarungen über andere Ansprüche aus dem Mietvertrag oder über nicht Wohnzwecken dienende Räume sind dagegen zulässig.

Genossenschaftswohnungen fallen unter die ausschließliche Zuständigkeit der Amtsgerichte. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen schließen zwar Nutzungsverträge bzw. Dauernutzungsverträge über ihre Wohnungen ab, die jedoch nicht anders als Mietverträge zu werten sind.

Gegen die Urteile des Amtsgerichts kann **Berufung** eingelegt werden, wenn der Berufungsstreitwert (Beschwer) über 600 Euro liegt oder das AG die Berufung zugelassen hat. Über die **Berufung** entscheidet das übergeordnete Landgericht.

Darüber hinaus gibt es außer der Nichtzulassungsbeschwerde noch ⇒ REVISION, ⇒ VERFASSUNGSBESCHWERDE.

Gerichtsvollzieher

Der Gerichtsvollzieher ist ein Beamter des mittleren Justizdienstes im Vollstreckungsdienst. Seine Amtspflichten werden durch die Gerichtsvollzieherordnung geregelt. Der Gerichtsvollzieher ist beim Amtsgericht beschäftigt und untersteht der richterlichen Dienstaufsicht.

Der Gerichtsvollzieher unterhält einen eigenen Geschäftsbetrieb und, soweit erforderlich, auch eine Pfandkammer.

Seine Einnahmen bezieht der Gerichtsvollzieher neben seinem Gehalt aus den Gebühren und Auslagen, die für seine Tätigkeit nach dem Gesetz über die Kosten der Gerichtsvollzieher zu entrichten sind.

Die bekannteste Tätigkeit des Gerichtsvollziehers ist die Pfändung und Versteigerung von beweglichen Sachen und Wertpapieren. Darüber hinaus ist er auch zuständig für die Vollstreckung z. B. von Räumungsurteilen. In diesen Fällen beauftragt der Gerichtsvollzieher i. d. R. ein Umzugsunternehmen, um am konkreten Räumungstermin die Möbel abfahren zu lassen. Er ist verpflichtet, kostengünstig vorzugehen (OLG Hamburg MDR 2000, 602).

Neben diesen typischen Aufgaben führt der Gerichtsvollzieher auch die Zustellung von Schriftstücken durch, soweit er einen entsprechenden Auftrag erhält. Bei einer Zustellung durch den Gerichtsvollzieher kann sich der Empfänger nicht mehr darauf berufen, er habe das Schriftstück nicht empfangen \Rightarrow EINSCHREIBEN.

Geruchsbelästigung \Rightarrow MÄNGEL, \Rightarrow MIETMINDERUNG, \Rightarrow RAUCHEN

Nur extreme Geruchsbelästigungen können rechtliche Konsequenzen hervorrufen (LG Essen ZMR 2000, 302). Haushaltsübliche Kochgerüche müssen auch im Treppenhaus hingenommen werden (AG Hamburg WuM 93, 39). Anders ist das, wenn aus der Mieterwohnung dringender Gestank dazu führt, dass »man den Hausflur kaum noch ohne Gasmasken betreten kann«. Hier ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt (LG Braunschweig ZMR 2007, 536). Normalerweise dürfte es aber ausgeschlossen sein, dass es bei einer geschlossenen Wohnungstür und einem normal konstruierten Gebäude zu übermäßigen Belästigungen der Mitmieter durch Kochgerüche und Tabakrauch kommt (AG Aachen 12 C 478/93). Kommt es aber aufgrund der speziellen Bauweise des Gebäudes – schlechte Abdichtungen – zu erheblichen Belästigungen durch Zigarettenrauch und Essensgerüche, kann der betroffene Mieter die Miete kürzen (20%: LG Stuttgart WuM 98, 724).

In einer Wohnungseigentümergelegenheit wurde ein Wohnungseigentümer zum Einbau einer Dunstabzugshaube verurteilt, damit der über ihm wohnende Nachbar nicht weiter durch Küchengerüche belästigt werde (OLG Köln WuM 97, 453). Allerdings betonte das Gericht auch, dass normalerweise Kochgerüche ortsüblich seien und der Einbau einer Dunstabzugshaube allenfalls in Sonderfällen gefordert werden könne. Das Gebot der Rücksichtnahme kann auch einen Anspruch des Nachbarn begründen, dass ein unter dem Schlafzimmer stehender Grill beseitigt wird (BayObLG NZM 2002, 533).

Biomülltonnen müssen so aufgestellt werden, dass es nicht zu Geruchsbelästigungen kommt (LG Osnabrück WuM 97, 431). Geruchsbelästigungen aus einer benachbarten Pizzeria können eine Mietminderung in Höhe von 15% rechtfertigen (AG Köln WuM 90, 338). Hier war den Richtern bei einer Ortsbesichtigung nach 15 Minuten schlecht geworden. Ebenfalls zu einer Mietminderung führen Gestank und Geruchsbelästigungen aufgrund nicht artgerechter Tierhaltung (AG Köln WuM 89, 234; AG Bergisch Gladbach 23 C 280/90), durch streunende Katzen, die durch die Fütterung durch andere Mieter angelockt werden (AG Biersbrück WuM 2000, 211; AG Bonn WuM 86, 212), oder gravierende Geruchsbelästigungen, weil der Vermieter mit Lösungsmitteln Renovierungsarbeiten durchführt (AG Schöneberg MM 96, 250). Ein Bußgeld droht, wenn im Rahmen einer Grillparty der durch die verglühende Holzkohle entstehende Qualm in offen stehende Fenster der Nachbarwohnungen dringt \Rightarrow GRILLEN. Das OLG Düsseldorf (WuM 96, 56) verurteilte den Gastgeber zu 100 Euro Geldbuße. Allerdings kamen hier noch Lärmstörungen hinzu, die Feier dauerte bis in den frühen Morgen.

In Extremfällen können Geruchsbelästigungen, z. B. durch eine Toilettenanlage in anliegenden Gewerberäumen (OLG Düsseldorf ZMR 94, 402) oder durch eine städtische Kläranlage (LG Augsburg WuM 86, 137), den Mieter sogar zu einer fristlosen Kündigung berechtigen \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Geschäftsräume

Vermietet der Vermieter Räumlichkeiten zu gewerblichen Zwecken, hat er sie so herzurichten, dass sie die für den in Aussicht genommenen Gewerbebetrieb erforderlichen Eigenschaften besitzen. Der Vermieter muss insbesondere für eine ausreichende Tragfähigkeit der Decken Sorge tragen. Auch die Zugänge und Zufahrten müssen für eine normale Nutzlast ausgerichtet sein. Insbesondere muss der Vermieter alle Arbei-

ten, die nach baupolizeilichen Vorschriften oder allgemeiner Verkehrsanschauung während der Mietzeit erforderlich sind, ausführen.

Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, einen wesentlich anderen als den vertraglich vereinbarten Geschäftszweig zu betreiben. Die Umstellung eines Handwerksbetriebes auf eine industrielle Fertigung ist dem Vermieter nach Treu und Glauben zumutbar (BGH NJW 61, 307).

Haben die Vertragsparteien keine Vereinbarung über den Vertragszweck getroffen, kann der Mieter die Räume zu jedem gewerblichen Zweck nutzen, da der Vertragszweck sich in dem »Gewerberaummietverhältnis« erschöpft. Im Gegenzug trifft den Vermieter aber keine Haftung, wenn der Mieter sein Gewerbe in den vermieteten Räumen aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht ausüben darf. Bei der gewerblichen Miete kommt dem Vertragszweck daher besondere Bedeutung zu, da es im Interesse beider Parteien liegt, ihre Rechte und Pflichten genau zu bestimmen. Dabei kann sich der Vertragszweck nicht nur aus dem Mietvertrag ergeben. Für die Festlegung eines bestimmten Vertragszwecks kann es ausreichen, wenn der Mieter widerspruchslos die Mietsache in einer bestimmten Art und Weise nutzt (OLG Düsseldorf DWW 92, 82).

Bei der Miete von Geschäftsräumen ist zu beachten, dass im Mietvertrag viele Rechte ausgeschlossen werden können, die das Gesetz für den Wohnungsmieter vorsieht. Es empfiehlt sich daher, bei Abschluss des Vertrages besonders auf folgende Punkte zu achten und zu versuchen, durch Verhandlungen mit dem Vermieter nachteilige Regelungen zu vermeiden:

Kündigung: Es gibt bei Geschäftsräumen keinen gesetzlichen Kündigungsschutz, z. B. kann der Mieter der Kündigung nicht widersprechen, wenn sie für ihn eine Härte bedeuten würde (keine Sozialklausel). Vertragliche Kündigungsregelungen können aber gegen Vorschriften zum Schutz vor Σ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN verstoßen, z. B. wenn für die fristlose Kündigung ein Zahlungsrückstand von mehr als einem Monat mit nur einem Teil der Monatsmiete ausreichen soll (BGH WuM 87, 259).

Erheblich ist ein Rückstand, der den Betrag von einer Monatsmiete übersteigt. Für eine fristlose Kündigung muss aber hinzukommen, dass der Rückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten stammt. Hat er sich über längere Zeit angesammelt, rechtfertigt er die fristlose Kündigung erst, wenn seine Höhe zwei Monatsmieten erreicht (BGH WuM 2008, 595).

Eine Kündigung kann mündlich erfolgen (wenn nicht vertraglich Schriftform vereinbart ist), und sie kann mit dem Angebot verbunden werden, einen neuen Vertrag mit einer höheren Miete abzuschließen (sog. Änderungskündigung).

Kündigungsfristen können frei vereinbart werden. Der Mietvertrag kann also u. U. sehr kurze Fristen enthalten. Sieht der Vertrag keine Regelung vor, gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Eine Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres möglich. Bei sonstigen Mietverhältnissen, die weder Wohnräume noch Geschäftsräume betreffen (z. B. Lagerplätze, Abstellplätze), beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate zum Ablauf des Kalendervierteljahres.

Wichtig: Prüfen, ob der Vertrag nicht besser von vornherein für einen festen Zeitraum (z. B. für 5 oder 10 Jahre) abgeschlossen wird mit der Möglichkeit, ihn zu verlängern \Rightarrow OPTIONSRECHT. Während dieser Zeit ist eine ordentliche Kündigung dann nicht möglich.

Miete: Der Vermieter von Gewerberaum kann die Miete nur erhöhen, wenn er dies vertraglich vereinbart hat. Wurde eine solche Anpassungsklausel vergessen, kann der Gewerberaumvermieter nur durch eine sogenannte Änderungskündigung zu mehr Miete kommen, was aber voraussetzt, dass der Vertrag kündbar ist.

Regelmäßig werden sogenannte \Rightarrow LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSELN vereinbart, wonach der Vermieter berechtigt ist, bei Steigerungen bestimmter vereinbarter Kosten Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Mietzinses aufzunehmen.

Nebenkosten: Es kann in den Grenzen der \Rightarrow ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN frei vereinbart werden, welche Nebenkosten – z. B. Verwaltungskosten (BGH GuT 2010, 96; GuT 2010, 23) – der Mieter zahlen muss und wie diese Kosten abgerechnet oder auf mehrere Mieter umgelegt werden. Soweit nicht der Verbrauch erfasst wird, ist eine Abrechnung nach Miteigentumsanteilen möglich (OLG Braunschweig WuM 99, 173). Sind nach dem Vertrag jedoch keine gesonderten Nebenkosten zu zahlen, führt die Begleichung von angeforderten Vorauszahlungen nur dann zu einer Änderung des Vertrages, wenn dem Mieter bewusst ist, dass dadurch von dem bisherigen Vertrag abgewichen werden soll (BGH WuM 2008, 235).

Mehrwertsteuer darf der Vermieter von Gewerberaum nur verlangen, wenn ihre Zahlung vertraglich vereinbart wurde (BGH NZM 2004, 785). Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn der Mieter zum Abzug

der Vorsteuer berechtigt ist. Eine wirksame Vereinbarung erfasst dann auch die Betriebskosten (OLG Düsseldorf WuM 96, 211). Ist eine Umsatzsteuer vereinbart, hat der Mieter einen Anspruch auf gesonderte Ausweisung des Steuerbetrages, um diesen als Vorsteuer geltend zu machen.

Kaution: Anders als beim Wohnraum (3 Monatsmieten) ist eine Kaution in Höhe von 5 Monatsmieten nicht zu beanstanden (OLG Düsseldorf GE 2009, 1043).

Eine Verzinsung der Kaution kann per Vertrag ausgeschlossen werden. Sagt der Vertrag aber nichts über eine Verzinsung aus, muss der Vermieter die Kaution treuhänderisch anlegen (KG Berlin GE 98, 1337) und zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinsen (BGH WuM 94, 669).

Instandsetzung: Eine Klausel, nach der der Mieter anstelle des Vermieters insgesamt für die Instandsetzung zu sorgen hat, ist unwirksam (OLG Dresden GE 96, 1237); es müsste zumindest eine Kostenbegrenzung vereinbart sein (BGH GuT 2005, 213; KG Berlin NJW-RR 2003, 586). Dem Mieter von Gewerberaum können jedoch durch formularmäßige Vereinbarungen Reparaturverpflichtungen auferlegt werden, soweit die Schäden dem Mietgebrauch oder dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind (OLG Köln WuM 94, 274). Wirksam ist eine Vereinbarung, die den Mieter verpflichtet, »die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Räume« vorzunehmen. Ist dagegen lediglich bestimmt, dass die Räume in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben sind, reicht dies für die Überbürdung der grundsätzlich dem Vermieter obliegenden Erhaltungslast nicht aus (OLG Düsseldorf DWW 92, 365).

Mietminderung und Schadensersatz können bei der Vermietung von Gewerberaum vertraglich eingeschränkt oder in bestimmtem Umfang ausgeschlossen werden (BGH NJW 84, 2404). Solche Vereinbarungen – auch wenn sie zwischen den Parteien ausgehandelt werden – sind grundsätzlich eng auszulegen, da sie den Mieter in besonderem Maße belasten und benachteiligen (OLG Hamm ZMR 82, 206).

Aber nicht nur durch Individualvereinbarungen, sondern auch durch Σ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN können die Gewährleistungsrechte des gewerblichen Mieters eingeschränkt werden. Die Einschränkung darf aber nicht überraschend sein und unter einer ganz anderen Überschrift stehen (BGH WuM 2010, 646). Ein völliger Ausschluss ist jedoch nicht möglich (BGH NJW 2008, 2254).

Wegen der mit einem Gewährleistungsausschluss verbundenen einseitigen Verschiebung der Rechte müssen auch hier die Grenzen der Zulässigkeit eng gezogen werden. Das bedeutet, dass so genannte Kardinalpflichten (Hauptpflichten) nur ausgeschlossen werden dürfen, wenn davon vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Schäden erfasst werden sollen.

Daher sind auch Formularklauseln bei Gewerberaummietverhältnissen unwirksam, durch die sich der Vermieter von seiner Instandhaltungspflicht vollständig freizeichnen will und die Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche wegen mangelnder Gebrauchstauglichkeit ausschließen (OLG Dresden NJW-RR 97, 395).

Häufig werden Räume als Wohn- und Geschäftsräume vermietet und benutzt. In diesen Fällen handelt es sich um ein sogenanntes \Rightarrow MISCHMIETVERHÄLTNIS. Welches Recht auf ein derartiges Mietverhältnis anwendbar ist, richtet sich danach, ob der Wohn- oder der Gewerbeteil überwiegt (OLG Schleswig RE WuM 82, 266).

Sonstige Vertragsklauseln dienen meist dazu, den Mieter von Gewerberaum in seiner Handlungs- und Bewegungsfreiheit einzuschränken. Korrekturen kann es grundsätzlich nur dann geben, wenn der Vermieter den Mieter mit einer Vertragsklausel überzogen hat und diese Klausel gegen Vorschriften zum Schutz vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen verstößt. Zulässig ist es aber, dass der Mietvertrag die Aufrechnung von einer vorherigen Ankündigung (\Rightarrow TEXTFORM) abhängig macht. Geht es aber nach Beendigung des Mietvertrages nur noch um die Abrechnung gegenseitiger Ansprüche, kann der Vermieter nicht mehr verlangen, dass die Aufrechnung lange vorher angekündigt wird (BGH WuM 88, 159).

Dagegen kann für die Beendigung des Vertrages bestimmt werden, dass der Mieter Sachen, die er eingebaut oder angebracht hat, beim Auszug ohne Entschädigung zurücklassen muss. Für Schäden am Parkettfußboden, die durch Pfennigabsätze verursacht wurden, ist der Mieter nicht verantwortlich, da sie im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes entstanden sind (OLG Karlsruhe WuM 97, 211).

Konkurrenzschutz: Auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter bei einer weiteren Vermietung keine Konkurrenz zu machen (BGH WuM 79, 144). Dieser Grundsatz beruht auf der Erwägung, dass es bei der Vermietung von Räumen zum Betriebe eines bestimmten Geschäfts zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, in anderen Räumen des Hauses oder

auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen (BGH WuM 78, 187). Der Verstoß gegen diese Verpflichtung stört den vertragsgemäßen Gebrauch und stellt damit einen Sachmangel dar (OLG Brandenburg NZM 2010, 43). Der Vermieter ist aber nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten (BGH WuM 78, 187). Im Wesentlichen kommt es darauf an, welchen Besitzstand der anmietende Mieter nach den bei Vertragsschluss erkennbaren Umständen erwarten durfte. Wer in Kenntnis einer Wettbewerbssituation Räume anmietet, wird i. d. R. keinen Konkurrenzschutz beanspruchen können. Im Übrigen gilt der Grundsatz der Priorität, so dass der zuerst einziehende Mieter Konkurrenzschutz gegenüber dem nachziehenden Mieter beanspruchen kann.

Die Kehrseite des Mieteranspruchs auf Konkurrenzschutz ist seine Pflicht, das vereinbarte Warensortiment nicht zu verändern, weil er damit in eine Konkurrenzsituation zu einem anderen Mieter treten könnte, dem seinerseits der Vermieter Konkurrenzschutz zugesagt hat. In der Regel wird daher im Vertrag der zulässige Geschäftsbereich des Mieters klar umrissen sein.

Die für den gewerblichen Mieter aufgestellten Grundsätze gelten auch für die Vermietung von **Praxisräumen** an Angehörige der freien Berufe wie z. B. Ärzte, Anwälte, Steuerberater oder Architekten. Hier ist der Konkurrenzschutz deshalb von Bedeutung, weil die Wertschätzung anderer Kollegen sowie das Ansehen bei dem Patienten/Mandanten eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Daher kann sich ein solcher Mieter dann nicht auf einen Konkurrenzschutz berufen, wenn bei der Vermietung in einem Gebäudekomplex für den Mieter erkennbar ist, dass die Vermietung auch an vergleichbare Berufsgruppen erfolgen soll (OLG Hamm ZMR 91, 295).

Der mietvertragliche Konkurrenzschutz besteht grundsätzlich nur gegenüber dem Vermieter. Die Mieter untereinander sind nicht zum Konkurrenzschutz verpflichtet (OLG Koblenz ZMR 93, 72).

Der Konkurrenzschutz kann individuell oder durch Σ **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN** ausgeschlossen (LG Berlin GE 2002, 1336), räumlich ausgedehnt oder auf Nebenartikel erstreckt werden. Besonderheiten sind dabei insbesondere bei der Vermietung von Flächen innerhalb eines Einkaufszentrums zu beachten. Einschränkungen ergeben sich jedoch für den marktbeherrschenden Vermieter aus dem Kartellrecht (BGH NJW 2003, 2684).

Vertragliche Nachwirkung: Es ist für Gewerbetreibende selbstverständliches Recht, an der Außenfassade des Hauses Namens- oder Firmenschilder anzubringen. Die Größe des Schildes kann von den örtlichen Gegebenheiten und der Üblichkeit abhängig gemacht werden. Jedenfalls muss auch ein Hinweis auf Büro- und Sprechstunden möglich sein. Wird ein Büro verlegt, sind sowohl der neue Mieter als auch der Vermieter verpflichtet, auf angemessene Zeit ein Schild zu dulden, das auf die neuen Räume des alten Mieters hinweist (OLG Düsseldorf NJW 88, 2545). Als angemessen ist ein Zeitraum von ca. 6 Monaten anzusehen (BGH NJW 52, 867).

Der Ort und die Gestaltung des Firmenschildes sind mit dem Vermieter einvernehmlich festzulegen, da der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der äußeren Gestaltung der Hausfassade hat. Insoweit kann der Vermieter auch formularvertraglich den Mieter auf bestimmte Vorgaben festlegen.

Gesundheitsgefährdung \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG, \Rightarrow INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG, \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, \Rightarrow MIETMINDERUNG

Nach dem Gesetz muss sich die Mietwohnung in einem Zustand befinden, der Gefahren für die Gesundheit der Benutzer ausschließt. Gehen von den Räumen oder Gebäudeteilen Gesundheitsgefahren aus, hat der Mieter grundsätzlich das Recht, Abhilfe zu verlangen. Er kann bei erheblichen Beeinträchtigungen die Miete kürzen (KG Berlin GE 2001, 1671; AG Köln ZMR 2004, 594; AG Braunschweig WuM 2001, 605), u. U. Schadensersatz verlangen (AG Aachen WuM 99, 457) oder sogar das Mietverhältnis fristlos kündigen (AG Steinfurt WuM 2009, 548 bei Hundekot). Allerdings muss der Mieter den Mangel beweisen, was im Einzelfall sehr schwierig sein kann (so LG Osnabrück WuM 2003, 267 zu einer Glasfaserdämmung).

Beispiele: Ungeziefer in der Wohnung (LG Berlin GE 97, 689) \Rightarrow UNGEZIEFER.

Schimmelpilz und Feuchtigkeit in der Wohnung (LG Duisburg NZM 2002, 214; LG Berlin ZMR 99, 27) \Rightarrow FEUCHTIGKEIT.

Ständige Störung der Nachtruhe durch übermäßigen Lärm (LG Chemnitz WuM 94, 63; AG Braunschweig WuM 90, 147) \Rightarrow LÄRM.

Überhitzung von Büroräumen durch zu starke Sonneneinstrahlung (OLG Naumburg WuM 2003, 144).

Daneben sind in letzter Zeit aber immer häufiger verschiedene Chemikalien Ursachen für gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen der Mieter in ihrem Wohnbereich. Mieter können in diesen Fällen nicht erst dann die o. a. Rechte geltend machen, wenn sie erkrankt sind. Ausreichend ist, wenn aufgrund der vorhandenen Giftstoffe eine Gesundheitsgefährdung ernsthaft befürchtet werden muss (KG Berlin MM 88, 247; **OLG Hamm RE WuM 87, 248**; LG Hamburg WuM 89, 368). Dabei ist es unerheblich, wenn sich später der beanstandete Stoff als ungefährlich erweist (LG Lübeck ZMR 2002, 431).

Auftretende Krankheitssymptome können genauso für einen Wohnungsmangel sprechen wie das Überschreiten von bestimmten Richt- oder Grenzwerten (LG Köln ZMR 91, 223; LG München I WuM 91, 584).

Schwierig wird es, wenn ursprünglich gar keine Grenzwerte vorhanden waren oder eingehalten wurden und im Laufe der Mietzeit neue, möglicherweise verschärfte Grenzwerte eingeführt werden (vgl. BVerfG WuM 98, 657). Nach Ansicht des **BayObLG (RE WuM 99, 568)** wird eine Wohnung mangelhaft, wenn die dem Gesundheitsschutz dienenden verschärften Vorschriften nicht mehr eingehalten werden. Dies gilt selbst dann, wenn die Wohnung den früheren Vorschriften genügt hat. Das bedeutet: Zunächst sind die Grenzwerte und Richtlinien einzuhalten, die bei Vertragsabschluss galten. Werden die Anforderungen im Laufe des Mietverhältnisses verschärft, muss der Vermieter tätig werden. Er muss den geforderten neuen Standard erreichen, u. U. muss er die Ursache der Gefährdung beseitigen.

Allergien

Allergien der Mieter rechtfertigen beispielsweise eine fristlose Kündigung nur, wenn eine objektive Gefährdung von der Wohnungsbeschaffenheit ausgeht. D. h., wenn die allergischen Reaktionen praktisch bei jedem anderen auch aufgetreten wären. Beruhen die Allergien nicht auf objektiven Gesundheitsgefährdungen durch die Wohnung, ist die fristlose Kündigung ausgeschlossen (LG Berlin ZMR 2002, 752). Nach Treu und Glauben ist der Vermieter jedoch verpflichtet, einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zuzustimmen. Die Interessen des Vermieters werden gewahrt, wenn das Mietverhältnis nach 3 Monaten beendet wird (AG München WuM 86, 247).

Asbest

Asbest gilt als Krebs erregend. Für private Haushalte gelten die Landesbauordnungen und in einigen Bundesländern, z. B. Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen, so genannte Asbest-Richtlinien. Danach müssen Vermieter Wohnungen und Häuser bei »Asbest-Verdacht« auf

schwach gebundene Asbest-Produkte hin untersuchen und gegebenenfalls sanieren lassen. Sofern Mieter wissen oder den begründeten Verdacht haben, dass in ihrer Wohnung Asbest-Fasern freigesetzt werden, sollten das zuständige Bauaufsichtsamt und der örtliche Mieterverein eingeschaltet werden. Asbestbelastungen in den Wohnräumen sind grundsätzlich ein Fehler der Mietsache (OLG Hamm NZM 2003, 395; LG Berlin WuM 99, 35; a. A. OLG München NJW-RR 2010, 677) ⇒ MÄNGEL.

Bleirohre

Für die noch zulässige Bleikonzentration im Trinkwasser gibt es gültige Grenzwerte in der Trinkwasserverordnung; werden sie überschritten, liegt ein Mangel vor. 40 Mikrogramm pro Liter, d. h. 0,04 mg waren bis zum 30. 11. 2003 erlaubt. Jetzt sind es 25 Mikrogramm bis 30. 11. 2013; danach sinkt der Wert weiter auf 10 Mikrogramm. Gerade bei Altbauten werden diese Werte jedoch häufig überschritten. Grund: In vielen Häusern gelangt das Trinkwasser über Bleirohre in die Wohnung. Ständige Bleiaufnahmen über das Trinkwasser führen zu einer »schleichenden« Vergiftung, die sich in Müdigkeit, Gedächtnisschwäche, physischen Veränderungen, Herz- und Kreislauferkrankungen usw. äußert. Vor allem Kinder, Schwangere und Kranke sind gefährdet.

Schadensersatzansprüche gegen die zuständigen Wasserwerke kommen nur in Betracht, wenn das ins Haus gelieferte Wasser – bis zur Hauszapfstelle – einen erhöhten Bleigehalt aufweist, nicht aber wenn die hohen Bleiwerte allein auf die veralteten Bleirohre der Hausinstallation zurückzuführen sind (LG Bonn MM 87, 219).

In diesem Fall hat der Vermieter die Verantwortung. Nach Auffassung des AG Osnabrück (WuM 89, 12) gehört es zum »mitteleuropäischen Lebensstandard, dass eine Mietwohnung zumindest mit Frischwasser versorgt ist, das Trinkwasserqualität besitzt«. Mangelhafte Qualität – hier zu hoher Nitratgehalt – führe zum Mangel der Mietsache. Die chemische Aufbereitung von Leitungswasser ist nicht zu beanstanden, wenn die lebensmittelrechtlichen Anforderungen eingehalten sind (LG Braunschweig ZMR 2000, 462).

Haben Prüfungen und Messungen des Gesundheitsamtes gesundheitsgefährdende Bleikonzentrationen im Trinkwasser ergeben und ist Ursache die alte Hausinstallation – Bleirohre werden seit 1977 nicht mehr verwendet-, muss der Vermieter diesen Mangel beseitigen und dafür sorgen, dass die Wohnung ohne Gesundheitsgefährdungen benutzt werden kann. Notfalls muss er die Hausinstallation wieder instand setzen (AG Hamburg WuM 92, 11) ⇒ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG. Unter Umständen muss er die Bleirohre komplett austauschen. Das hat

der Mieter zu dulden (AG Köln WuM 87, 316). Wichtig: Das Auswechseln von Bleirohren gegen andere Rohre, zum Beispiel verzinkte Rohre, für die Trinkwasserversorgung des Hauses ist keine Σ MODERNISIERUNG, die zu einer Mieterhöhung führen kann (AG Halle-Saalkreis WuM 92, 682; WuM 92, 683).

In jedem Einzelfall muss sorgfältig geprüft werden, ob der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch das bleihaltige Trinkwasser in Frage gestellt ist, ob der daraus resultierende Mangel erheblich ist. In weniger gravierenden Fällen oder als Übergangsregelung wird empfohlen, das Wasser vor jeder Nutzung immer einige Zeit ablaufen zu lassen. Hat das Wasser nämlich längere Zeit in der Leitung »gestanden«, ist die Bleikonzentration besonders hoch. Eine Lösung des Bleiproblems ist das aber nicht. Das AG Hamburg (WuM 90, 383) meint, es sei unzumutbar, wenn der Mieter bei jeder Trinkwasserentnahme zunächst einmal Wasser ablaufen lassen müsse (hier 13 Liter). Eine derartige Verschwendung sei nicht zu verantworten. Dagegen entschied das LG Hamburg (WuM 91, 161), dass der Mangel nicht erheblich sei, wenn durch kurzes Ablaufenlassen – 1 bis 2 Sekunden – »Bleifreiheit« erreicht werden kann oder zumindest der Grenzwert deutlich unterschritten wird (LG Berlin GE 96, 929). Trotzdem muss der Vermieter aber, so die Hamburger Richter, die Bleirohre austauschen. 5 Prozent Mietminderung sollen gerechtfertigt sein, wenn »Bleifreiheit« erst nach 30 bis 60 Sekunden Ablaufenlassen des Wassers erreicht wird (AG Hamburg WuM 93, 736).

Elektrosmog

Elektromagnetische Felder (insbesondere Hochspannungsleitungen, Bahnoberleitungen, Transformatoren oder Mobilfunksendeanlagen) stehen unter anderem im Verdacht, die Hormonproduktion des Menschen und seinen Biorhythmus negativ zu beeinflussen. Selbst ein erhöhtes Krebsrisiko ist nicht ausgeschlossen. Andererseits fehlen zurzeit noch anerkannte Grenzwerte oder wissenschaftlich gesicherte Erkenntnisse über gesundheitsschädliche Einflüsse.

Seit Ende 1996 gibt es eine »Elektrosmog«-Verordnung (26. BImSchV), die Grenzwerte für Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen enthält. Bei Überschreitung der Grenzwerte ist von einem Wohnungsmangel auszugehen. Werden die Grenzwerte unterschritten, ist es verfassungsrechtlich unbedenklich, wenn die Gerichte einen Mangel der Mietsache ablehnen (BVerfG WuM 2002, 261; DWW 97, 146). Dies hat der BGH (NZM 2004, 310) für die Elektrosmog-Verordnung bestätigt (ebenso OLG Karlsruhe NJW 2003, 759; LG München I NZM 2002, 671).

Formaldehyd

Die Chemikalie Formaldehyd findet sich u. a. in Spanplatten, Klebstoffen, Isolierschäumen, Lacken und Farben. Die Ausdünstungen dieser Chemikalie sind **zeitlich unbegrenzt** und führen zu Kopfschmerzen, Atemreizungen, Schlaflosigkeit, Nervosität und Depressionen. In Tierversuchen wurde nachgewiesen, dass Formaldehyd Krebs erregend wirkt. Für Innenräume hat das Bundesgesundheitsamt einen Grenzwert von 0,12 Milligramm pro Kubikmeter festgelegt, so auch OLG Düsseldorf (DWW 92, 140). Werden diese Grenzwerte überschritten, kann der Mieter die Miete mindern.

Der Mieter kann bei derartigen Konzentrationen auch fristlos kündigen (LG München I WuM 91, 584; AG Mettmann VuR 90, 208; AG Köln WuM 87, 120) und Schadensersatz, z. B. Umzugskosten, geltend machen (LG Frankfurt WuM 89, 284; AG München VuR 89, 333).

Den Grenzwert von 0,1 ppm = 0,12 mg hält das LG Ansbach (VuR 90, 35) für zu hoch, die Grenze müsse bei 0,025 ppm gezogen werden. Bei Werten von 0,054 bis 0,064 ppm sei das Haus bzw. die Wohnung fehlerhaft und zum Wohnen ungeeignet. Das OLG Nürnberg (DWW 92, 143) zieht die Grenze bei 0,05 bzw. 0,025 Milligramm.

Liegt der Grenzwert zwar regelmäßig unter dem zulässigen Höchstwert, wird er aber immer wieder überschritten und leidet der Mieter deswegen unter konkreten Beschwerden, ist ebenfalls ein Mangel anzunehmen (AG Bad Säckingen WuM 96, 140; a. A. AG Bad Königstein NZM 2000, 822).

Das OLG Frankfurt (WuM 89, 4) und das LG Nürnberg-Fürth (WuM 87, 124) haben Formaldehydausdünstungen für so wesentlich angesehen, dass sie die Gebrauchsfähigkeit von Einbaumöbeln bei Überschreitung der Grenzwerte verneint haben.

Holzschutzmittel

Insbesondere zur Imprägnierung von Balken und Holzverkleidungen werden Holzschutzmittel genutzt, die häufig **Pentachlorphenol (PCP)** und **Lindan** enthalten.

Auch hier gilt, dass der Mieter das Recht hat, die Miete zu kürzen bzw. fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter oder sein Vorgänger die Verwendung der Holzschutzmittel veranlasst hat und diese Chemikalien zu Gesundheitsgefährdungen bzw. -belastungen führen. Das AG Euskirchen (VuR 88, 341) geht davon aus, dass, wenn ein PCP-Gehalt in der Wohnung festgestellt werden kann, der Mieter grundsätzlich das Recht zur fristlosen Kündigung hat. Zwar wisse man noch nicht genau, wann

ein PCP-Gehalt zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung führe, fest stehe aber, dass PCP zu erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen könne. Zumindest für PCP-Belastungen zwischen 0,2 und 1,0 mg/cbm Raumluft ist von einer erheblichen Gesundheitsgefährdung auszugehen. Eine Mietminderung von 30% erklärte das AG Rheinbach (VuR 90, 212) für rechtens bei Belastungen von 2,4 und 7,2 mg/cbm. Dagegen verneinte das LG Mönchengladbach (VuR 88, 341) eine Gesundheitsgefährdung und entsprechende Mieteransprüche bei einer PCP-Belastung von 0,04 mg.

Achtung: Im Normalfall ist im menschlichen Organismus kein Lindan (Holzschutzmittel) enthalten. Jeder höhere Wert weist auf eine Belastung hin. Wenn die Konzentration von Lindan 0,08 bis 0,10 Mikrogramm pro Liter übersteigt, muss von einer chronischen Belastung des Menschen ausgegangen werden (OLG Nürnberg DWW 92, 143). Konsequenz: Derartige Räume sind zum Wohnen ungeeignet (vgl. LG Lübeck NZM 98, 130).

Ähnlich das LG Kiel (WuM 97, 674): PCP- und Lindan-Belastungen, ausgehend von einer Holzvertäfelung in der Wohnung, berechtigen zu einer Mietminderung von rund 50%. Gemessen wurde eine Belastung von 254 Milligramm pro Kilogramm Holz. Die Kieler Richter betonten, dass es bei PCP keinen Schwellenwert gibt, weil man davon ausgeht, dass jede Konzentration Krebs erregend sein kann. Der MAK-Wert, maximale Arbeitsplatzkonzentration, bei Lindan von 0,5 mg pro Kubikmeter, ist auf Wohnräume nicht übertragbar. Bei Wohnräumen muss für Giftstoffe und für Krebs erregende Stoffe noch einmal der Faktor 10 und für Allergiker, Kinder und Kranke ein Faktor 5 bis 10 gerechnet werden.

Achtung: Ein eventueller Beseitigungs- bzw. Herstellungsanspruch des Mieters setzt eine konkrete Gesundheitsgefährdung voraus, die notfalls durch ein toxikologisches Gutachten nachgewiesen werden muss. Die Beweislast trägt der Mieter (AG Münster WuM 2008, 218). Außerdem ist zu prüfen, ob eine Sanierung dem Vermieter auch wirtschaftlich zumutbar ist.

PAK

Man kennt rund 700 verschiedene polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), die bei unvollständiger Verbrennung entstehen und aus alten Trinkwasserrohren in das Wasser gelangen können. In den 60er Jahren wurden in einigen Landstrichen die Trinkwasserrohre mit Steinkohlenteer ausgekleidet, um sie abzudichten und vor Rost zu schützen. Durch diese Abdichtungen sind die Kohlenwasserstoffe entstanden und ins Wasser gelangt. Nach der Trinkwasserverordnung dürfen PAK-Konzentrationen 0,0001 mg/l (= 0,1 µg/l) nicht überschreiten.

Grenzwertüberschreitungen können zur Krebsgefahr führen.

Nach Auffassung von LG Berlin (GE 2003, 884) und AG Frankfurt (NJW-RR 2001, 9) berechtigt eine mit PAK belastete Wohnung zu einer Mietminderung von 15 Prozent.

PCB

Wenn von PCB in der Raumluft die Rede ist, spricht man meistens von Schulen und Kindergärten. PCB in Wohnräumen ist dagegen bisher kaum ein Thema gewesen. Da eine der klassischen PCB-Quellen bei Fugendichtungsmassen und Dichtstoffen liegt, kann aber auch ein Teil des Mietwohnungsbestandes betroffen sein, insbesondere Plattenbauten bzw. Großtafelbauten, die vor allem in den westlichen Bundesländern bis Mitte der siebziger Jahre fertig gestellt wurden. Gestützt auf eine Reihe von Verwaltungsgerichtsentscheidungen (VG Wiesbaden III/1G1011/91; III/1G398/91) im Zusammenhang mit Schulräumen ist davon auszugehen, dass bei PCB-Belastungen von 300 ng/qm ein Wohnungsmangel vorliegt (so genannter Schwellenwert), der zu einer Mietminderung berechtigen würde. Das Recht zur fristlosen Kündigung dürfte dem Mieter ab einer PCB-Konzentration von mehr als 1000 ng/qm zustehen. Hier hatte das Verwaltungsgericht Wiesbaden die Schließung der betroffenen Schulräume angeordnet.

Perchloräthylen

Die Chemikalie Perchloräthylen (PER), die aufgrund ihrer guten Fettlöslichkeit vor allem in chemischen Reinigungen eingesetzt wird, gilt mittlerweile als höchst gesundheitsschädlich. Das Bundesgesundheitsamt hält einen Grenzwert von 0,1 mg PER pro cbm Raumluft für akzeptabel. Dieser Wert ist auch in der Zweiten Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz aufgegriffen worden. Er stellt einen sogenannten Vorsorge- oder Eingriffswert dar. Bei 5 mg PER fürchtet das Amt gesundheitsschädliche Gefahren. Hohe PER-Konzentration, die vor allem in unmittelbarer Nachbarschaft von chemischen (meistens Münz-)Reinigungen gemessen wurde, gelangt durch Fensterritzen und Türspalten in die Wohnungen. PER lagert sich u. a. in Lebensmitteln, insbesondere Fetten, ab. Nach einem Urteil des KG Berlin (MM 88, 247) ist bei PER-Konzentrationen von bis zu 12,3 mg und Durchschnittswerten von 3,8, 4,8 und 5,1 mg eine Gesundheitsgefahr zu befürchten. Das Gericht hatte auf Antrag des Mieters eine benachbarte Reinigung verpflichtet, die PER-Belastung so weit herunterzuschrauben, dass in der Mietwohnung eine PER-Belastung von max. 5 mg pro cbm Raumluft eintreten kann.

Bei PER-Belastungen kann der Mieter auch gegenüber seinem Vermieter von seinen Rechten Gebrauch machen, wenn Gesundheitsgefahren

drohen. Ein zu Zeiten der DDR üblicher sorgloser Umgang mit dieser Chemikalie kann den Vermieter nicht entlasten (KG Berlin NZM 2000, 383). Nach Auffassung des LG Hannover (WuM 90, 337) hat der Mieter Anspruch auf Einhaltung des Richtwertes von 0,1 mg. Bei gravierenden Richtwertüberschreitungen soll danach eine Mietminderung bis zu 50% gerechtfertigt sein. Bei einer Belastung von 0,12 bis 0,24 mg/cbm immerhin noch eine Mietminderung von 25%.

Pyrethroide

Pyrethrum stammt aus den Blüten der Chrysanthemen und wird als sogenanntes Pyrethroid synthetisch entwickelt. Eines dieser künstlichen Pyrethroide heißt Permethrin. Nachdem die Holzschutzmittel Lindan und PCP in den 80er Jahren nach massiver Kritik aus dem Verkehr genommen wurden, soll Permethrin diese Stoffe ersetzen. Obwohl Pyrethroide als Kontaktgifte wirken und auch als Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden, gibt es keine Grenzwerte, weder in der Chemikalienverbotsverordnung noch in der Gefahrstoffverordnung. Eine Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes aus dem Jahre 1992 weist als Grenzwert 1 mg/kg Hausstaubkonzentration aus. Dieser Wert gilt aber nicht als Vorsorgewert, sondern als Restwert nach vorgenommener Schädlingsbekämpfung.

Radon

Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon verursacht pro Jahr mehr als 2000 Todesfälle durch Lungenkrebs. Radon gelangt durch undichte Fundamente und Kellerwände in die Wohnungen, hohe Konzentrationen sind möglich. In vulkanischen Gesteinen und in der Umgebung von Uran- und Eisenlagerstätten werden hohe Radonkonzentrationen gemessen. Besonders stark belastet waren bei einer Untersuchung Häuser in der Eifel, im Erzgebirge und im Bayerischen Wald. Bei Konzentrationen von mehr als 250 Becquerel pro Kubikmeter sollte eine umfassende Radonsanierung, z. B. durch Abdichtungsmaßnahmen, durchgeführt werden. Bei geringen Konzentrationen sollte auf jeden Fall verstärkt gelüftet werden, Kellerräume sind nicht zu Wohnzwecken geeignet.

Gleichbehandlungsgesetz ⇨ ALLGEMEINES GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ

Gleitklausel

Gleitklauseln sind vertragliche Vereinbarungen, in denen sich Mietvertragspartner im Voraus über eine unter bestimmten Voraussetzungen eintretende Mieterhöhung einigen. Derartige Klauseln sind **bei freifi-**

nanzierten Wohnungen nur in Form der $\Sigma \Rightarrow$ INDEXMIETE zulässig $\Sigma \Rightarrow$ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL, $\Sigma \Rightarrow$ MIETERHÖHUNGEN, $\Sigma \Rightarrow$ STAFFELMIETE, $\Sigma \Rightarrow$ WERTSICHERUNGSKLAUSEL.

Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung einer Gleitklausel grundsätzlich möglich. Ihre Wirksamkeit hängt vom genauen Wortlaut ab. Unwirksam ist es, wenn »alle allgemein oder im konkreten Fall eintretenden Mieterhöhungen vom Zeitpunkt des Eintritts ab vereinbart« sind (BGH WuM 2004, 285). Hier ist nicht erkennbar, dass die jeweilige Kostenmiete gemeint ist. Hingegen ist eine Klausel, nach der »die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart« gilt, auch formelmäßig wirksam (BGH WuM 2004, 25). Sind in dieser Klausel zusätzlich auch die »Erhöhung und Neueinführung von Nebenkosten und Grundstückskosten jeder Art« vorgesehen, ist (nur) dieser Teil der Gleitklausel unwirksam (BGH WuM 2004, 288).

Auch das Vereinbaren einer zunächst nur vorläufigen Miete bis zur Schlussabrechnung und die Rückwirkung der mit der Schlussabrechnung endgültig festgesetzten Miete vom Tage der Bezugsfertigkeit an sind gestattet. Ferner kann in einer Gleitklausel festgelegt werden, dass Erhöhungen der laufenden Aufwendungen (z. B. Kapitalkosten) vom Tage ihrer Zulässigkeit anteilmäßig von den Mietern zu tragen sind. Trotz Gleitklausel braucht der Mieter eine Mieterhöhung jedoch erst dann zu zahlen, wenn der Vermieter mit einer schriftlichen Erklärung an ihn herantritt. Der Mieter ist dann verpflichtet, die höhere Miete, die der Vermieter zu berechnen und erläutern hat, vom Tage ihrer Zulässigkeit an zu zahlen, höchstens aber ab dem vorangegangenen Kalenderjahr $\Sigma \Rightarrow$ SOZIALMIETE.

Bestimmt eine Gleitklausel, dass der Mieter zur Zahlung der gesetzlich zugelassenen oder preisrechtlich genehmigten Miete verpflichtet ist, hat sie keine Bedeutung mehr, wenn für die Wohnung die Mietpreisbindung aufgehoben ist.

Graffiti

Wenn Hauswände, Flure, Garagentore usw. mit Graffiti »verziert« werden, stellt sich die Frage, ob der Vermieter dies beseitigen muss und wer die Kosten dafür zu tragen hat. Überwiegend stufen die Gerichte Graffiti als Mangel ein, den der Vermieter zu beseitigen hat (AG Tempelhof-Kreuzberg NJW-RR 2008, 1039; AG Charlottenburg MM 2006, 298). Das AG Hamburg (WuM 2006, 244) stellt auf die Umstände des Einzelfalls ab (z.B. Zustand bei Vertragsbeginn) und prüft, ob Graffiti in der Gegend üblich sind.

Da die Beseitigung von Graffiti der Instandhaltung zuzurechnen ist (KG Berlin 22 U 86/02), muss der Vermieter die dafür erforderlichen Kosten selbst tragen; er kann sie nicht als Hausreinigungskosten auf die Mieter umlegen (AG Köln WuM 2002, 515; a. A. AG Berlin-Mitte GE 2007, 1259).

Grillen

Inwieweit das Grillen auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten zulässig ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Wenn keine Schäden verursacht und die Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden, ist gegen das Grillen nichts einzuwenden (AG Wedding MM 90, 317; a. A. AG Hamburg MDR 73, 853). Eine Grilldauer von insgesamt 6 Stunden/Jahr ist geringfügig und deshalb im Regelfall zumutbar (LG Stuttgart NJW E-MietR 97, 37). Das AG Bonn (WuM 97, 325) hält das Grillen einmal im Monat für zulässig, wenn die übrigen Hausbewohner 2 Tage vorher darüber informiert werden. Das AG Westerstede (NZM 2010, 336) hält zweimaliges Grillen pro Monat auch ohne Ankündigung für vertragsgemäß. Wenn allerdings Qualm konzentriert in die Wohn- oder Schlafräume der Nachbarn dringt, stellt dies einen Verstoß gegen das Landesimmissionsschutzgesetz dar und kann dem Störer ein Bußgeld einbringen (OLG Düsseldorf WuM 96, 56).

Das LG Essen (WuM 2002, 337) setzt noch engere Grenzen. Nach dieser Entscheidung kann das Grillen auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses vertraglich ganz verboten werden. Hält sich der Mieter trotz Abmahnung nicht an das Verbot, ist sogar eine fristlose Kündigung möglich.

Grundbuch

In das Grundbuch eines Mietobjektes kann jeder Einsicht nehmen, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegen kann (BVerfG WuM 2000, 666; BayObLG WuM 93, 135). Ein solches Interesse hat zum einen jeder Mieter für sein Wohnhaus und jeder Mietinteressent für das von ihm favorisierte Mietobjekt (OLG Hamm WuM 86, 348; LG Hamburg WuM 88, 133; AG Lübeck WuM 87, 197; AG München WuM 82, 218). Ein berechtigtes Interesse besteht aber auch, wenn ein Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung prüfen will, ob sein Vermieter noch andere eventuell frei werdende Wohnungen hat (LG Mannheim WuM 92, 130). In dem Grundbuch sind neben der Person des Eigentümers z. B. auch verzeichnet: bestehende Belastungen (Hypotheken, Grundschulden), bestimmte Rechte Dritter wie etwa Verfügungsbeschränkungen, Nutzungsrechte und Anträge auf die Eintragung eines neuen Eigentümers.

Für den Mieter kann die Einsicht vor allem beim $\Sigma \Rightarrow$ HAUSVERKAUF nützlich sein. Für den Mietinteressenten können aus dem Grundbuch auch andere Nachweise nützlich sein; z. B. ob eine $\Sigma \Rightarrow$ ZWANGSVERSTEIGERUNG angeordnet ist, ob die Wohnung (noch) mit $\Sigma \Rightarrow$ ÖFFENTLICHEN MITTELN gefördert wird oder ob sie in einem Sanierungsgebiet ($\Sigma \Rightarrow$ STADTSANIERUNG) liegt. Hieraus können z. B. Rückschlüsse auf künftige Mieterhöhungen gezogen werden.

Die Grundbücher werden bei den örtlichen Amtsgerichten geführt.

H

Hartz IV \Rightarrow SOZIALHILFE

Hausbesitzerverein/Hauseigentümerverein

Die örtlichen Hausbesitzervereine beraten Vermieter in miet- und wohnungsrechtlichen Fragen. Sie sind in Landesverbänden und diese wiederum im Zentralverband »Haus & Grund Deutschland«, Mohrenstr. 33, 10117 Berlin (Tel. 030/202160), zusammengeschlossen.

Hausfriedensbruch

Wer unerlaubt in ein Haus oder eine Mietwohnung eindringt oder dort verweilt, obwohl er zum Verlassen aufgefordert wurde, begeht Hausfriedensbruch und kann auf Antrag bestraft werden (§ 123 StGB).

Selbst der Vermieter kann im eigenen Haus Hausfriedensbruch begehen, wenn er nämlich gegen den Willen des Mieters in dessen Wohnung eindringt (Ausnahme: Gefahrenabwehr, Ausübung des \Rightarrow BESICHTIGUNGSRECHTS DES VERMIETERS – AG Kassel WuM 71, 118).

Auch wenn der Vermieter ohne Wissen des Mieters mit einem Zweitschlüssel die Mietwohnung betritt, ist dies Hausfriedensbruch und berechtigt den Mieter auch ohne Abmahnung zur fristlosen Kündigung (LG Berlin WuM 99, 332).

Hausfriedensbruch kann sogar der Mieter selbst begehen, wenn er nämlich nach dem Gewaltschutzgesetz von der Nutzung der Wohnung vorübergehend ausgeschlossen wurde, weil er seinen mit in der Wohnung lebenden Partner verletzt oder misshandelt hat.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter können sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen von der Steuer absetzen. Dazu zählen beispielsweise Handwerkerleistungen, die der Mieter für seine Wohnung selbst in Auftrag gibt (z. B. für Schönheitsreparaturen oder sonstige kleine Ausbesserungsarbeiten in der Wohnung, Reparaturen an Einrichtungsgegenständen wie Waschmaschine, Küchengeräten, Fernseher, PC). Voraussetzung ist, dass diese Arbeiten durch einen Handwerksbetrieb ausgeführt worden sind und dass der Mieter eine Rechnung erhalten und durch Überweisung beglichen hat; Barzahlung reicht nicht.

Steuerlich absetzbar sind nur Personalkosten (20 Prozent, höchstens 1200 Euro), keine Materialkosten, dies muss in der Rechnung ggf. gesondert ausgewiesen werden.

Auch wenn nicht der Mieter selbst, sondern sein Vermieter oder die Verwaltung Handwerkerleistungen in Auftrag gegeben hat, die zulässigerweise im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter verteilt werden, kann der Mieter diese Kostenanteile steuermindernd geltend machen. Gibt der Vermieter beispielsweise die Gartenpflege oder die Gebäudereinigung bei einer Firma in Auftrag, können die Mieter die jeweils auf sie entfallenden Anteile bei der Steuer geltend machen. Hierzu muss der Vermieter entweder in der Nebenkostenabrechnung die entsprechenden Positionen ausweisen oder dem Mieter eine gesonderte Bescheinigung darüber ausstellen, die dieser bei seiner persönlichen Steuererklärung vorlegen kann (AG Charlottenburg MM 2009, 299). In Frage kommt dies z. B. bei den folgenden Betriebskostenarten: Gartenpflege, Winterdienst, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Schornsteinfeger, Aufzugswartung, Heizungswartung, Wartung von Warmwassergeräten, Wärmemessdienst und Hausmeister. Sind solche Arbeiten durch einen Handwerker oder Dienstleister durchgeführt worden und zahlt der Mieter hierfür Betriebskosten, zählen zu den steuerbegünstigten Aufwendungen der Anteil am Bruttoarbeitslohn incl. Sozialversicherungsbeiträge, Lohnsteuer und ggf. Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und sonstige Lohnnebenkosten, aber keine Materialkosten.

Bei Mietern kann ein Steuerabzug auch dann in Frage kommen, wenn er selbst für Pflege- oder Betreuungsleistungen Personen im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses (Minijob) in Anspruch nimmt.

Haushüter

Vertragliche Pflichten gelten auch während der $\Sigma \Rightarrow$ ABWESENHEIT DES MIETERS. Wer z. B. in Winterurlaub fährt, muss dafür sorgen, dass die Heizung nicht einfrieren kann.

Viele Mieter übergeben deshalb für diese Zeit Freunden oder Verwandten den Wohnungsschlüssel, damit diese ab und zu nach dem Rechten sehen können. Andere lassen eine Vertrauensperson während der Urlaubszeit dort wohnen; denn dadurch wird verhindert, dass in der Zwischenzeit eingebrochen oder die Wohnung gar insgesamt ausgeräumt wird.

Wer in seinem Bekanntenkreis keinen Aufpasser findet, kann auf gewerbliche Einrichtungen zurückgreifen. Dabei ist zwischen Wachdienst und Haushüter zu unterscheiden.

Die Wachdienste führen rund um die Uhr die vereinbarte Zahl von Kontrollen durch, manchmal kann auch vereinbart werden, dass während der Nachtzeit eine Person in der Wohnung bleibt.

Wer seine Dienste als Haushüter anbietet, führt keine Kontrollgänge durch, sondern wohnt während der Abwesenheit des Wohnungsinhabers in der Wohnung.

Über Einzelheiten informiert der Verband Deutscher Haushüter-Agenturen (Telefon: 0 25 01/71 71).

Wer die Kosten nicht scheut, sollte auf jeden Fall bedenken, dass es leicht zu Streitigkeiten kommen kann, wenn nach Rückkehr in der Wohnung Schäden festgestellt werden (Flecken im Teppich, Brandlöcher von Zigaretten usw.). Das Mindeste sollte sein, dass man vorher Kontakt mit der Person, die den Wachdienst durchführt, aufnimmt, um einen persönlichen Eindruck von der Vertrauenswürdigkeit zu gewinnen.

Wenn der Mieter seine Wohnung auf diese Weise sichern will, muss er den Vermieter darüber informieren; verbieten kann der Vermieter dies jedoch nicht.

Hausmeister (Hauswart) ⇨ BETRIEBSKOSTEN

Der Hausmeister ist vom Vermieter angestellt. Er hat sich um den Zustand des Hauses und vor allem der Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen zu kümmern und die hierfür erforderlichen Arbeiten zu verrichten. Typische Hausmeisteraufgaben sind: Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Schneebeseitigung, Wartungsarbeiten usw. Diese Kosten können als Betriebskosten über den Mietvertrag auf die Mieter abgewälzt werden. Soweit der Hausmeister Verwaltungsaufgaben übernimmt oder Reparaturen durchführt, darf der hierauf entfallende Kostenanteil nicht als Betriebskosten abgerechnet werden. Der Vermieter kann auch mit einem gewerblichen Unternehmen einen sogenannten Hausmeisterdienstvertrag abschließen (LG Frankfurt WuM 96, 561).

Der Hausmeister hat auch darauf zu achten, dass die ⇨ HAUSORDNUNG eingehalten wird.

Hat ein Mieter vertraglich die Hausmeistertätigkeit übernommen, kann er dafür im Zweifel auch eine angemessene Vergütung verlangen (AG Köln WuM 85, 374).

Hausordnung

Die Hausordnung soll das einträchtige Zusammenleben der Mietparteien in einem Hause gewährleisten. In der Hausordnung sind vor allem die Hausreinigung und die Benutzung der gemeinsam zur Verfügung stehenden Einrichtungen (Waschküche, Trockenboden, Speicher, Garten) geregelt. Die Hausordnung enthält aber auch Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor gegenseitigen Belästigungen (Hausmusik, Teppichklopfen nur zu bestimmten Zeiten). Sie gibt jedem Mitmieter gegenüber dem Mieter ein eigenes Recht auf Einhaltung der Hausordnung (BGH NJW 2004, 775). Stärkere Einschränkungen als in der Hausordnung vorgesehen muss der Mieter aber nicht hinnehmen (OLG München WuM 92, 238).

Meistens ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages. Ist sie es nicht, kann der Vermieter einseitig eine Hausordnung aufstellen. Die in einer solchen einseitig erlassenen Hausordnung getroffenen Anordnungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für ein gedeihliches Zusammenleben der Mietparteien erforderlich sind (Regelung der Benutzungszeiten für Waschküche – AG Friedberg WuM 80, 85 – und Speicher, Einteilung der Treppenhausreinigung, Festsetzung von Ruhestunden). Anordnungen, die den Mieter in der Benutzung seiner Wohnung beschränken oder ihm sonstige Verpflichtungen auferlegen (z. B. Verbot von Besuch nach 22.00 Uhr), sind unzulässig (LG Düsseldorf WuM 2008, 547; LG Darmstadt WuM 71, 135).

Ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages, kann sie von keiner Vertragspartei einseitig abgeändert werden (LG Düsseldorf ZMR 58, 10; LG Duisburg ZMR 57, 343; LG Bonn NJW 58, 146; AG Köln WuM 80, 255; AG Hamburg WuM 72, 89; AG Siegen WuM 71, 40). Wegen der regional unterschiedlichen Lebensgewohnheiten gibt es keine einheitliche Hausordnung für das gesamte Bundesgebiet.

In die Hausordnung werden im Allgemeinen vor allem folgende Punkte aufgenommen:

Reinigungsverpflichtungen der Mieter; Turnus der Reinigungsverpflichteten; Reinigungsarbeiten bei Sonderfällen: Anlieferung von Kohlen, Kartoffeln; Reinigungszeiten; Benutzung von Gemeinschaftsräumen; Waschküche, Speicher; Unterstellung von Fahrrädern, Kinderwagen; Ruhezeiten ⇒ SCHNEEFEGEN, ⇒ TREPPENREINIGUNG.

Hausrecht \Rightarrow HAUSFRIEDENSBRUCH

Der Vermieter (Eigentümer) hat das Recht, jedem, der nicht im Hause wohnt, das Betreten seines Hauses und des Grundstücks ohne Angabe von Gründen zu verbieten und ihn zum sofortigen Verlassen aufzufordern (§ 903 BGB).

Allerdings steht dem Vermieter gegenüber dem Mieter das Hausrecht nicht zu und gegenüber Besuchern des Mieters nur in Ausnahmefällen (LG Hagen WuM 92, 430) \Rightarrow BESUCH.

In seiner Wohnung hat nur der Mieter Hausrecht. Er kann also auch dem Vermieter das Betreten seiner Wohnung grundsätzlich untersagen (§§ 854, 863 BGB \Rightarrow BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS).

Haustiere \Rightarrow TIERHALTUNG IN DER WOHNUNG**Haustürgeschäft**

Für Geschäfte und Verträge zwischen »Tür und Angel« hat der Gesetzgeber ein Verbraucherschutzgesetz geschaffen (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften). Es ist seit dem 1. Januar 2002 Bestandteil des BGB.

Der wesentlichste Inhalt des Gesetzes: Wer in seiner **Privatwohnung** unaufgefordert von einem Vertreter aufgesucht wird und dann sofort einen Vertrag, Auftrag oder Ähnliches unterschreibt, kann seine Unterschrift widerrufen. Dann besteht keine vertragliche Verpflichtung mehr. Da in einer öffentlichen **Gaststätte** die gleiche Überraschungssituation gegeben ist, kann auch die dort vereinbarte Mieterhöhung widerrufen werden (LG Wiesbaden WuM 96, 698). Das Gleiche gilt für den Änderungsvertrag, der im Auto eines anderen Mieters abgeschlossen wurde (LG Köln WuM 2000, 194).

Der Widerruf muss nicht begründet werden, aber in \Rightarrow TEXTFORM oder schriftlich erfolgen; die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine schriftliche Belehrung über dieses Recht erhalten hat; diese Belehrung muss Namen und Anschrift des Widerrufsempfängers enthalten sowie den Hinweis darauf, dass zur Wahrung der Frist die rechtzeitige Absendung des Widerrufs genügt und eine Begründung nicht erforderlich ist (AG Siegburg NJW-RR 2002, 129). Sie darf außerdem nicht nur über die Pflichten des Verbrauchers belehren, sondern muss auch seine Rechte nennen (BGH NJW 2007, 1946). Es ist nicht erforderlich, dass die Widerrufsbelehrung separat unterschrieben wird; befindet sie sich auf der Rückseite des Vertrages,

muss auf der Vorderseite nicht unbedingt darauf hingewiesen werden (BGH NJW-RR 2003, 1481). Der Widerruf ist regelmäßig nicht mehr möglich, wenn der Anspruch rechtskräftig festgestellt worden ist (BGH NJW 96, 57).

Geschützt werden soll nach diesem Gesetz der Verbraucher, der von »Klinkenputzertricks« und »Überredungskünsten« verschiedener Verkäufer übertölpelt wird und ohne Zeit für Prüfung und Überlegung vertragliche Verpflichtungen eingeht, die ihn viel Geld kosten können. Nicht geschützt werden Kunden, die den Verkäufer selbst in ihr Haus (Wohnung) bestellt haben.

Auch Mieter, die zu Hause z. B. zum Abschluss eines neuen Mietvertrages, zur Unterschrift unter einen Mietaufhebungsvertrag (AG Waiblingen WuM 96, 137; AG Stuttgart WuM 96, 467; a. A. AG Halle/S. WuM 2009, 651), zur Abänderung einer Betriebskostenpauschale in Vorauszahlungen (AG Löbau WuM 2004, 610) oder zu einer Mieterhöhung (LG Münster WuM 2001, 610; LG Hildesheim WuM 2001, 27) »überredet« worden sind, können von diesem Verbraucherschutzgesetz profitieren (OLG Koblenz RE WuM 94, 257). Ein Widerrufsrecht besteht jedoch nicht, wenn der Vermieter nur 2 Wohnungen jeweils längerfristig vermietet, weil er dann noch nicht geschäftsmäßig handelt (BayObLG RE WuM 93, 384). Zumindest sollte dann aber geprüft werden, ob die Vereinbarung nicht sittenwidrig ist (LG Heidelberg WuM 93, 397). Ein Vermieter von 8 Wohnungen handelt aber auf jeden Fall geschäftsmäßig (LG Köln WuM 2009, 730; AG Frankfurt WuM 98, 418 bei 6 Wohnungen).

Fehlt – wie fast immer – die Belehrung über das Widerrufsrecht oder ist die Belehrung nicht ordnungsgemäß, erlischt das Widerrufsrecht nicht nach sechs Monaten. Ein Jahr nach Änderung des Mietvertrages ist jedoch zu prüfen, ob der Mieter sein Widerrufsrecht verwirkt hat (OLG Braunschweig RE WuM 99, 631).

Hausverkauf und Mietvertrag ↗⇒ PRIVATISIERUNG, Σ⇒ VORKAUFSRECHT

Ist der Vermieter auch Eigentümer und verkauft er sein Haus oder seine Wohnung oder geht das Eigentum auf andere Weise auf einen Erwerber über (Insolvenz, Zwangsversteigerung, Schenkung, Erbfolge), tritt der Erwerber an Stelle des Hauseigentümers auch in die Rechte und Pflichten aus dem schon bestehenden Mietverhältnis ein (Kauf bricht nicht Miete). Dies gilt auch dann, wenn das Haus vorher zwei Miteigentümern gehörte, von denen nur einer (mit Zustimmung des anderen) Vermieter war (OLG Karlsruhe WuM RE 81, 179; LG Waldshut-Tiengen WuM 93, 56), oder wenn der Mietvertrag mit Zustimmung des Eigentümers zwi-

schen Mieter und Hausverwalter geschlossen wurde (LG Berlin GE 93, 1165).

Auch die durch Gesetz erfolgte Übertragung von Immobilien des Bundesvermögensamtes auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist einer Veräußerung gleichzusetzen und führt damit zum Vermieterwechsel (BGH WuM 2009, 357; WuM 2008, 562).

Im Falle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird der Käufer der Wohnung alleiniger Vermieter, auch wenn zu der Wohnung ein Keller gehört, der nach der Teilungserklärung ins Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer übergeht (BGH RE WuM 99, 390). Erwirbt jedoch ein anderer Wohnungseigentümer Alleineigentum an dem Keller, tritt er zusammen mit dem Käufer der Wohnung in das Mietverhältnis ein; Kündigungen, Mieterhöhungen usw. müssen dann von beiden gemeinsam erklärt werden (BGH WuM 2005, 790). Hat sich der Verkäufer den Nießbrauch vorbehalten, bleibt er weiterhin der Vermieter (LG Baden-Baden WuM 93, 357). Eine Umgehung dieses Mieterschutzes durch juristische Tricks (z. B. Veräußerung von Gesellschaftsanteilen am Haus) ist nicht zulässig (LG München WuM 85, 26). Schließen sich mehrere Personen zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen, sind sie als GbR, also alle zusammen, Vermieter. Nach einem Gesellschafterwechsel wird der Mietvertrag mit der Gesellschaft in der neuen Zusammensetzung fortgesetzt (BGH WuM 98, 341; KG Berlin RE WuM 98, 407).

Auch die Kündigungsbeschränkung in den Dauernutzungsverträgen von Wohnbaugenossenschaften geht auf einen Erwerber über (OLG Karlsruhe RE WuM 85, 77). Ist in den Mietverträgen auch die Bindung an die Kostenmiete nach Gemeinnützigkeitsrecht enthalten, spielt das nach dem Wegfall des Gemeinnützigkeitsrechts keine Rolle mehr (BGH WuM 2006, 520). Σ GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSUNTERNEHMEN, Σ GENOSSENSCHAFTEN.

Bei Schadensersatzansprüchen muss man unterscheiden. Sie richten sich gegen den Erwerber, wenn sie nach dem Eigentumswechsel entstehen oder fällig werden; es genügt, dass der Verkäufer sich in Verzug befand (BGH WuM 2005, 201). Ansprüche des Verkäufers (bzw. gegen den Verkäufer), die bereits vor dem Eigentumswechsel fällig geworden sind, gehen nicht auf den neuen Eigentümer über (BGH WuM 89, 141).

Der Erwerber ist an den Mietvertrag, so wie er vorliegt, gebunden und kann den Mieter auch nicht zwingen, einen neuen Mietvertrag, ggf. mit veränderten, für den Mieter ungünstigen Konditionen, abzuschließen.

Dies gilt auch, wenn zwischen Mieter und Voreigentümer des Hauses lediglich ein **mündlicher Mietvertrag** bestand.

Der Mieter braucht von dem Eigentümerwechsel keine Kenntnis zu haben, da die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen. Allerdings muss der Erwerber es hinnehmen, wenn der Mieter die Miete aus Unkenntnis an den alten Vermieter weiterzahlt.

Wird der Mieter jedoch vom Eigentumswechsel in Kenntnis gesetzt, wird er von Mietzahlungen an den Erwerber nur für den laufenden Monat befreit, wenn er dafür die Miete an den Voreigentümer gezahlt hat.

Der Erwerber wird erst mit Eintragung in das Grundbuch Eigentümer und kann erst von diesem Zeitpunkt an seine Eigentümerrechte (z. B. Mieterhöhung, Kündigung) wirksam ausüben (LG Itzehoe WuM 93, 662; LG Köln WuM 80, 113). Wegen Mietrückständen bei dem alten Vermieter kann der Erwerber nur dann kündigen, wenn die Forderung an ihn abgetreten ist (LG Berlin GE 2005, 487). Hat der alte Eigentümer kurz vor dem Verkauf ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt, tritt der Käufer in die dadurch begründeten Rechte ein und kann notfalls selbst auf Zustimmung klagen (LG Kassel WuM 96, 417). Der neue Eigentümer kann die Miete auch für Modernisierungsmaßnahmen anheben, die noch vom alten Vermieter vor dem Eigentumswechsel durchgeführt worden sind (KG Berlin RE WuM 2000, 482).

Wer im Falle eines Eigentümerwechsels über die Betriebskosten abrechnen muss, ist höchststrichterlich entschieden. Über alle in diesem Zeitpunkt abgelaufenen Abrechnungsperioden muss der alte Eigentümer abrechnen, über die anderen der neue Vermieter (BGH WuM 2004, 94); das gilt auch im Gewerberaummietverhältnis (BGH GuT 2005, 12).
Σ⇒ GRUNDBUCH, Σ⇒ MIETKAUTION.

Heimarbeit Σ⇒ BERUFS AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG, Σ⇒ TELEARBEIT

Heimvertrag Σ⇒ ALTENHEIM, Σ⇒ BETREUTES WOHNEN

Heizkosten

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung	215	- Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip.	237
- Ausnahmen	219	- Fehlerquellen	238
- Die umlagefähigen Heizkosten	221	- Elektronische Heizkostenverteiler	240
- Wie muss die Abrechnung aussehen?	225	- Warmwasserzähler und Warmwasserkostenverteiler	241
- Überprüfung der Heizkostenabrechnung	228	Heizperiode	242
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen	228	Heizpflicht	242
- Gemeinschaftsräume	228	Heizspiegel	245
- Schätzung	229	Heizung	245
- Mieterwechsel	231	- Einraumheizung	246
- Nutzergruppen	233	- Mehrraumheizung	246
- Kürzungsrecht	234	- Wohnungsheizung	246
- Lagenachteil	235	- Etagenheizung	247
- Rohrwärmeabgabe	236	- Gebäudeheizung	247
Heizkostenverteiler und Wärmehzähler	236	- Blockheizung	247
- Wärmehzähler	237	- Fernheizung	248

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

Die meisten Wohnhäuser werden über eine zentrale Heizungsanlage mit Wärme versorgt \Rightarrow HEIZUNG. Im Interesse der Energieeinsparung schreibt die Heizkostenverordnung seit 1981 zwingend vor, die Heizkosten verbrauchsabhängig zu verteilen. Diese Verordnung regelt nicht nur die Abrechnung über die Heizkosten, sondern auch über die Warmwasserkosten. Besonderheiten gelten beim \Rightarrow CONTRACTING und der \Rightarrow FERNWÄRME.

Für die Mieter ist es selbstverständlich geworden, nur für den eigenen Verbrauch zu bezahlen. Nach der Heizkostenverordnung dürfen die Heizkosten grundsätzlich nicht ausschließlich nach der Wohnfläche verteilt werden. Die Vereinbarung einer Warmmiete ist ebenfalls nicht erlaubt (BGH WuM 2006, 518). Auch eine Heizkostenpauschale, bei der alle Kosten mit einer monatlichen Zahlung endgültig abgegolten sind, ist unzulässig (OLG Hamm RE WuM 86, 267; OLG Schleswig RE WuM

86, 330). Die Heizkostenpauschale ist nicht zu verwechseln mit der üblicherweise vereinbarten monatlichen Vorauszahlung auf die Heizkosten, die als Abschlag gezahlt wird Σ **BETRIEBSKOSTEN**.

Ausnahme: Es handelt sich um ein Gebäude mit zwei Wohnungen, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird. Hier muss nicht nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn das vereinbart ist.

Der Mieter kann verlangen, dass der Vermieter seine Pflichten aus der Heizkostenverordnung erfüllt. Dazu muss der Vermieter geeignete Messgeräte anbringen lassen Σ **HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER**.

Die Heizkosten sind Teil der Betriebskosten. Deshalb gelten für die Abrechnung die gleichen Grundsätze wie für die Abrechnung über die »kalten« Σ **BETRIEBSKOSTEN**. Das betrifft z. B. die Fragen, bis wann der Vermieter eine Abrechnung vorlegen muss und wie der Mieter sie durch Einsicht in die Belege überprüfen kann.

Ein Teil der Heizkosten ist nach einem **festen Maßstab** zu verteilen (verbrauchsunabhängiger Kostenanteil). In der Regel ist das die Wohnfläche.

Zulässig ist auch die Verteilung des verbrauchsunabhängigen Kostenanteils anhand der beheizten Wohnfläche. Der andere Teil wird nach dem mithilfe von Σ **HEIZKOSTENVERTEILERN** oder anderen Messinstrumenten festgestellten **Verbrauch** umgelegt. Hierzu müssen alle Heizkörper mit diesen Geräten ausgerüstet werden. Auch solche Heizkörper, die zwar abgesperrt sind und zur Zeit nicht genutzt werden, deren Wiederinbetriebnahme aber ohne größeren Aufwand und besondere Kenntnisse möglich ist (AG Tettwang WuM 89, 193).

Häufig beschweren sich Mieter, dass der Balkon oder die Terrasse in die Fläche zur Verteilung der Heizkosten einbezogen werden. Der BGH hat jedoch entschieden, dass der Vermieter diese Fläche anteilig berücksichtigen darf (**BGH WuM 2007, 700**). Das gilt natürlich nicht, wenn die Kosten nach der beheizten Wohnfläche verteilt werden.

Leer stehende Wohnungen: Der Vermieter muss die Grundkosten auf alle Wohnungen im Haus verteilen. Stehen Wohnungen leer, hat er diesen Teil der Grundkosten selbst zu zahlen, genauso wie den entsprechenden Verbrauchsanteil. Der Vermieter darf nicht einfach den Verteilerschlüssel ändern und die Heizkosten nur auf die vermieteten Wohnungen umlegen. Das geht auch dann nicht, wenn er die Heizkörper in den leer stehenden Wohnungen abmontieren lässt (**BGH WuM 2004, 150**).

Auch wenn eine Wohnung das ganze Jahr leer gestanden hat, müssen die Messgeräte abgelesen werden. Das gilt zumindest, wenn \Rightarrow HEIZKOSTENVERTEILER eingesetzt sind, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten (\gg Verdunstungsröhrchen \ll). Denn diese Geräte verzeichnen wegen der so genannten Kaltverdunstung über das Jahr gesehen auch bei abgestellter Heizung einen Verbrauch.

Sind die Leerstände in einem Haus besonders hoch, zahlen die verbleibenden Mieter mehr Heizkosten, obwohl der Vermieter die Grundkosten für die unvermieteten Wohnungen übernehmen muss. Das liegt unter anderem daran, dass die Wärme durch die Wände abgeleitet wird. Die leer stehenden Wohnungen werden dadurch indirekt mitbeheizt (\gg Wärmeklau \ll). Bei \Rightarrow FERNWÄRME steigen die Heizkosten auch deshalb, weil das Fernwärmeunternehmen oder die Stadtwerke in der Regel einen Grundpreis berechnen. Der Vermieter kann von dem Fernwärmeversorger nicht verlangen, dass der Grundpreis wegen der leer stehenden Wohnungen herabgesetzt wird (BGH WuM 2003, 503). Der Vermieter muss den Vertrag mit dem Wärmelieferanten aber so gestalten, dass die Wärmelieferung an den Bedarf angepasst werden kann. Es widerspricht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, wenn die Anschlusswerte bei erheblichen Leerständen nicht gesenkt werden. Die dadurch entstehenden Mehrkosten hat der Vermieter zu tragen (AG Halle/Saale ZMR 2005, 201).

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist bei erheblichen Leerständen eine verbrauchsabhängige Abrechnung, wie sie die Heizkostenverordnung vorschreibt, nicht mehr angemessen. Der Vermieter muss stattdessen nach Wohnfläche abrechnen. Der Leerstand ist erheblich, wenn in größeren Häusern oder Abrechnungseinheiten mehr als 20% bis 25% der Wohnungen unvermietet sind. Das AG Halle/Saale (ZMR 2005, 201) meint hingegen, dass der Mieter mit Leerständen rechnen müsse und entstehende Mehrkosten auch von ihm zu tragen seien.

Ablesung: Wenn es sich nicht um Funkgeräte handelt, müssen die Messgeräte bzw. Heizkostenverteiler einmal im Jahr abgelesen werden. Der Ablesetermin muss dabei rechtzeitig angekündigt werden, mindestens 10 Tage vorher. Kann der Mieter den ersten Ablesungstermin nicht wahrnehmen, muss das Messdienstunternehmen einen zweiten Termin festlegen. Kosten hierfür dürfen dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden (LG München I WuM 2001, 190). Erst wenn der Mieter auch den zweiten Termin nicht einhalten kann, ist grundsätzlich die Schätzung des Heizkostenanteils zulässig \Rightarrow HEIZKOSTENABRECHNUNG IN BESONDEREN FÄLLEN.

Die abgelesenen Verbrauchswerte sollen dem Mieter in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Dadurch kann er kontrollieren, ob die Verbrauchswerte korrekt erfasst wurden.

Der Vermieter muss das Ableseergebnis aber nicht mitteilen, wenn die Verbrauchswerte über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Mieters gespeichert werden und er sie abrufen kann. Moderne elektronische \Rightarrow HEIZKOSTENVERTEILER speichern Messdaten mindestens ein Jahr lang im Gerät. Sie können im Nachhinein im Gerät überprüft werden. Das gilt in der Regel auch bei einer Ablesung per Funk.

Bei Verdunstungsgeräten wird das abgelesene Röhrchen zumeist aufbewahrt, indem es neben das neue Röhrchen geklemmt wird. Bei diesen Geräten ist die Ablesung durch den Laien nicht immer einfach vorzunehmen. Schickt der Vermieter später die Heizkostenabrechnung, sind dort die Einzelwerte für jedes Messgerät nochmals abgedruckt. Dann kann der Mieter die Messergebnisse mit den notierten Werten auf ihre Richtigkeit abgleichen.

Achtung: Bei vielen Heizkostenverteilern ist es gar nicht so einfach, die Verbrauchszahlen der letzten Abrechnungsperiode zu erkennen bzw. abzurufen. Dann muss der Vermieter dies dem Mieter erklären. Fragen Sie nach einer Bedienungsanleitung oder einer kurzen Erläuterung für das Gerät.

Eine weitere Ausnahme besteht für Warmwasserzähler. Auch für diese Geräte muss der Vermieter keinen Ablesebeleg erstellen.

Verteilerschlüssel: Nach der Heizkostenverordnung sollen mindestens 50%, höchstens 70% der Heizkosten nach dem Verbrauch umgelegt werden. Alle Mietparteien eines Wohnhauses und der Vermieter können jedoch einvernehmlich einen höheren Verbrauchsanteil (bis zu 100%) vereinbaren (LG Saarbrücken WuM 90, 85). Dagegen ist die Vereinbarung eines niedrigeren Verbrauchsanteils als 50% unzulässig.

Für bestimmte ältere Gebäude ist zwingend ein Verbrauchsanteil von 70% vorgeschrieben. Dies gilt für Häuser, die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen freiliegende Heizleitungen überwiegend gedämmt sind. Alle drei Bedingungen müssen erfüllt sein. Dann darf der Vermieter keinen anderen Verteilerschlüssel wählen. 70% der Heizkosten sind nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Mieter zu verteilen.

In Gebäuden, in denen die Heizleitungen über Putz verlegt und überwiegend ungedämmt sind, ist hingegen nur ein verbrauchsabhängiger Anteil von 50% angemessen. Σ HEIZKOSTENABRECHNUNG IN BESONDEREN FÄLLEN – »Rohrwärmeabgabe«

Einen einmal gewählten Verteilerschlüssel darf der Vermieter nicht nach Belieben ändern. Nur wenn sachgerechte Gründe vorliegen, ist eine Anpassung möglich. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine neue Heizungsanlage eingebaut oder die Wärmedämmung verbessert wird. Bei einer erhöhten Rohrwärmeabgabe oder bei größeren Leerständen über eine längere Zeit ist eine Kostenverteilung mit einem Verbrauchsanteil von 70% zu 30% nicht sachgerecht. Der Verteilerschlüssel muss korrigiert werden. Rückwirkend bzw. während der laufenden Heizperiode darf der Verteilerschlüssel nie geändert werden. Eine Änderung ist nur zu Beginn der Heizperiode möglich (AG Hamburg-Altona WuM 87, 162).

Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Abrechnung

Die Pflicht, eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung zu erstellen, besteht nicht (§ 11 HeizkV):

■ Wenn die Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist. Von Unwirtschaftlichkeit kann gesprochen werden, wenn die zu erwartenden Einsparungen (z. B. wegen Einbaues eines Warmwasserzählers) nicht ausreichen, die Investition und die laufenden Kosten abzudecken (KG Berlin WuM 93, 300; BayObLG WuM 93, 753; WuM 89, 451; LG Hamburg WuM 92, 490; LG Frankfurt WuM 91, 616). Der Aufwand für die verbrauchsabhängige Abrechnung muss also durch die Energieeinsparung erwirtschaftet werden. Dazu ist ein Zeitraum von zehn Jahren zu betrachten.

■ In sogenannten Passivhäusern. Die Heizkostenverordnung sieht ausdrücklich vor, dass in Häusern mit einem sehr niedrigen Verbrauch nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden muss. Hier lohnt sich der Aufwand nicht. Das gilt für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je Quadratmeter im Jahr aufweisen.

■ Wenn der Mieter den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann. Zum Beispiel, weil eine Möglichkeit zur Drosselung oder zum Abstellen der Heizung an den Heizkörpern fehlt (BGH WuM 2003, 699), oder bei Einrohrheizungen, bei denen der erste Mieter seine Heizung nicht abschalten kann, ohne dass damit zugleich die dahinterliegende Heizung eines anderen Mieters mit abgeschaltet wird.

- In Alters- und Pflegeheimen, Studenten- und Jugendwohnheimen; hier sind ausnahmsweise Warmmietverträge zulässig.
- In Gebäuden, die überwiegend, d.h. zu mehr als der Hälfte, durch Wärmepumpen oder Solaranlagen versorgt werden.
- In Zweifamilienhäusern, in denen der Vermieter mit seinem Mieter unter einem Dach wohnt; hier können beide vereinbaren, dass die Heizkostenverordnung keine Anwendung findet.
- In Einzelfällen, wenn der Vermieter Befreiung von der zuständigen Landesbehörde bekommen hat, z. B. weil die Verbrauchserfassung zu »unbilligen« Härten führen würde.

Welche Kosten sind umlagefähig?

- a) Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
- b) Kosten des Betriebsstroms
- c) Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- d) Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann
- e) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- f) Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und Schornsteinfegerkosten
- g) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung
- h) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung
- i) Kosten der Verbrauchsanalyse

Weitere Kosten dürfen in der Heizkostenabrechnung nicht auftauchen!

Achtung: Erfolgt die Wärmelieferung von einem gewerblichen Unternehmer, kann ein sogenannter Wärmepreis in der Heizkostenabrechnung verlangt werden ⇨ CONTRACTING.

Betreibt der Vermieter eine **Solaranlage**, darf er dafür in der Heizkostenabrechnung keinen fiktiven Preis ansetzen. Die eingesparten Brennstoffkosten für die Erzeugung der Heizenergie oder die Erwärmung des Warmwassers kann er also nicht in Rechnung stellen. Umlagefähig sind nur die genannten Kosten, insbesondere für Betriebsstrom sowie für Prüfung und Wartung.

Nicht umlagefähig sind:

- Öltankversicherung (BayObLG WuM 97, 234; AG Hamburg WuM 88, 38). Diese Kosten gehören zu der Betriebskostenart »Sach- und Haftpflichtversicherung« \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN.
- Kosten einer Feuerlöcherprüfung (AG Steinfurt WuM 93, 135). Sie sind jedoch als »sonstige Betriebskosten« umlegbar, wenn hierüber eine Vereinbarung im Mietvertrag besteht \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN.
- Leasingkosten für den Öltank oder den Brenner (BGH WuM 2009, 115).
- Freiwillig gezahlte Trinkgelder für die Ölanlieferung (LG Mannheim WuM 78, 209; LG Wuppertal WuM 79, 141).
- Finanzierungskosten für den Kauf des Heizmaterials. Eine solche Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam (AG Bruchsal WuM 88, 62; AG Siegburg WuM 85, 345; AG Idar-Oberstein WuM 80, 10).
- Heizungsbetreuungskosten (AG Butzbach WuM 86, 323).

Die umlagefähigen Heizkosten**a) Brennstoffkosten**

Der Vermieter soll an den Heizkosten nicht verdienen. Er darf daher für das Heizöl nicht mehr ansetzen, als er selbst bezahlt hat. Außerdem muss er möglichst wirtschaftlich einkaufen, d. h. günstige Preise ausnutzen und in größeren Mengen tanken (OLG Koblenz WuM 86, 282).

Das bedeutet auch, der Vermieter darf nicht Brennstoff von seiner eigenen Firma beziehen, die wiederum von einem Dritten einkauft, wenn der unmittelbare Einkauf bei diesem Dritten billiger wäre (LG Hannover WuM 96, 776).

Erfolgt die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser durch eine zentrale Anlage, also durch einen Heizkessel (verbundene Anlage), muss für die Heizkostenabrechnung getrennt werden zwischen Brennstoffkosten für die Erzeugung der Heizwärme und für die Erwärmung des Brauchwassers. Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die Wärmemenge für das Warmwasser mit einem Wärmezähler gemessen wird. Dies gilt jedoch erst ab dem Jahr 2014. Bis dahin hat der Gebäudeeigentümer Zeit, ein solches Gerät einbauen zu lassen. Die Messung muss nicht mit einem Wärmezähler vorgenommen werden, wenn das mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden ist. Dann wird eine in der Heizkostenverordnung festgelegte Formel angewandt. Sie setzt voraus, dass das verbrauchte Warmwasser mit einem Wasserzähler erfasst

wird. Ist eine Messung auch auf diese Weise nicht möglich, wird der Warmwasseranteil nach einem festgelegten Verbrauch je Quadratmeter Wohnfläche berechnet.

b) Betriebsstrom

Hierzu gehören vor allem die Stromkosten für die Umwälzpumpe, für die Ölpumpe im Brenner und für die Regelungsanlage. Normalerweise dürften die Stromkosten nicht mehr als 5% (BayObLG WuM 97, 234; AG Hamburg WuM 91, 50) bis 8% der Brennstoffkosten ausmachen. Schwankende Brennstoff- und Strompreise sind zu berücksichtigen. Eine allgemein gültige Regel sind diese Prozentsätze nicht (LG Hannover WuM 91, 540).

Die Stromkosten lassen sich mit einem Zwischenzähler ermitteln. Gibt es keinen eigenen Zähler, müssen sie sachgerecht geschätzt werden. Dazu multipliziert man am besten die Anschlusswerte der angeschlossenen elektrischen Geräte (u. a. für die Umwälzpumpe, ggf. für den Brenner und die Anlagensteuerung), die Zahl der Heiztage im Jahr mit 24 Stunden und den Strompreis (LG Berlin GE 78, 902). Sind die Stromkosten höher als 8% der Brennstoffkosten, sollte der Mieter Zweifel anmelden. Der Vermieter muss dann erläutern, wie die Schätzung zustande gekommen ist (BGH WuM 2008, 285). Überprüft werden sollte auch, ob die Betriebsstromkosten von den Allgemeinstromkosten abgezogen und nicht einfach aufgeschlagen wurden.

c) Bedienungskosten

Ölheizungen arbeiten in der Regel vollautomatisch. Bedienungskosten fallen dann nicht an (LG Aachen WuM 76, 180; AG Nordhausen WuM 99, 486). Bedienungskosten können allenfalls für Kohle- oder Koksheizungen anfallen. Aber: Beschäftigt der Vermieter einen Hausmeister, wird die Heizung in der Regel auch von diesem bedient. Es ist dann nicht zulässig, sowohl die Kosten für den Hausmeister (Betriebskosten) als auch die Kosten für die Heizungsbedienung auf den Mieter abzuwälzen (LG Hamburg WuM 90, 561).

Unzulässig ist es natürlich auch, wenn ein Vermieter – hier eine Wohnungsbaugenossenschaft – eine »Vereinbarung« mit dem eigenen »Bereich Technik« trifft, wonach jährlich pauschal Bedienungskosten anfallen (AG Nordhausen WuM 99, 486 – hier in Höhe von 5000 DM).

d) Prüf- und Wartungskosten

Soweit die Anlage von einem Fachmann überprüft wird, sind diese Kosten auf die Mieter umlegbar. Gleichzeitig mit der Überprüfung der Anlage werden aber oft Reparaturen durchgeführt, z. B. ein defekter

Brenner ausgetauscht. Solche Reparaturkosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen, sondern muss sie selbst tragen (AG Waldbröl WuM 80, 206).

Fallen Wartung und Instandsetzung zusammen und kann nicht ermittelt werden, wie sich die Kosten konkret aufteilen, muss geschätzt werden. Fehlt es auch schon an einer vernünftigen Schätzgrundlage, muss der Mieter überhaupt nicht zahlen (LG Hamburg WuM 89, 640).

Vorsicht vor sogenannten Vollwartungs- oder Vollservice-Verträgen. In derartigen Dienstleistungsangeboten sind regelmäßig Instandsetzungsarbeiten enthalten \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN.

Wichtig: Der Vermieter muss auch hier das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Kosten, die 20% über dem Durchschnitt liegen, oder drastische Kostensteigerungen von einem Jahr zum anderen sprechen für »Unwirtschaftlichkeit« oder »versteckte Reparaturen« (AG Köln WuM 99, 221).

e) Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes

Hierunter fallen z. B. die Kosten für die Reinigung einer Koks-Zentralheizung. Bei normalen Zentralheizungen fallen dagegen keine regelmäßigen Reinigungskosten für den Heizraum an (AG Friedberg WuM 86, 262).

Auch Kosten für Korrosionsschutzarbeiten sind nicht umlagefähig (AG Regensburg WuM 95, 319).

Die Kosten für eine Öltankreinigung darf der Vermieter umlegen (BGH WuM 2010, 33). Dazu hat der BGH entschieden, dass diese Kosten grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum in voller Höhe umgelegt werden können, in dem sie entstanden sind.

f) Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

In regelmäßigen Zeitabständen führt der Schornsteinfeger spezielle Abgasmessungen bei der Heizungsanlage durch. Nach der Heizkostenverordnung dürfen jetzt auch die reinen Schornsteinfegerkosten über die Heizkostenabrechnung auf alle Mieter abgewälzt werden. Schornsteinfegerkosten durften bisher allenfalls als \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN bei entsprechender Vertragsgestaltung an die Mieter weitergegeben werden. Vergleichen Sie deshalb Heiz- und Betriebskostenabrechnung; denn die Schornsteinfegerkosten dürfen auf keinen Fall doppelt auftauchen.

g) Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Der Vermieter muss die Geräte zur Erfassung des Verbrauchs nicht

unbedingt kaufen, er kann sie auch mieten (⇒ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER). Die Mietkosten sind über die Heizkostenabrechnung umlegbar, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind.

h) Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Das sind die Kosten für den Wärmemessdienst. Hierunter fallen sowohl das Austauschen der Messampullen der »Verdunstungsröhrchen« als auch die Kosten für das Ablesen und das Erstellen der Heizkostenabrechnung. Auch die Kosten für die Eichung von Warmwasser- und Wärmehählern dürfen umgelegt werden ⇒ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER.

Um die fristgerechte Eichung sicherzustellen (⇒ EICHGESETZ/EICHPFLICHT), schließt der Vermieter mit der Messdienstfirma häufig einen Eichservicevertrag ab. Diese Dienstleistung nennen die Abrechnungsunternehmen auch »Geräteservice« oder »Garantiewartung«. Die hierfür angesetzten Kosten dienen im Wesentlichen der Eichung. Es ist darauf zu achten, dass in diesen Verträgen keine Instandsetzungskosten, etwa für defekte Messgeräte, enthalten sind. Derartige Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen. Durch einen Eichservicevertrag werden die Eichkosten in gleich bleibenden Jahresbeträgen auf die Mieter umgelegt.

Achtung: In vielen Heizkostenabrechnungen sind Kosten für **überteuerte Messgeräte** enthalten. Das muss der Mieter nicht dulden. Es dürfen keine unverhältnismäßig hohen Kosten angesetzt werden. Das gilt auch, wenn der Vermieter die Messgeräte gemietet oder geleast hat (siehe oben). Nach dem Gesetz (Heizkostenverordnung und Energieeinsparungsgesetz) dürfen die Kosten für die Erfassung des Verbrauchs nur so hoch sein, dass sie durch die zu erzielende Einsparung wieder »hereingeholt« werden. Es müssen also die Kosten und der Nutzen, d. h. die zu erzielende Einsparung, verglichen werden. Dafür ist nach der Heizkostenverordnung ein Zeitraum von zehn Jahren anzusetzen. Wärmehähler sind so teuer, dass sie als Zwischenzähler für Mietwohnungen ungeeignet sind. Aber auch elektronische ⇒ HEIZKOSTENVERTEILER mit Funktechnik sind für den Mieter häufig mit erheblichen Kosten verbunden. Sind die Kosten für die Verbrauchserfassung überhöht, kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter sämtliche Heizkosten nach einem festen Maßstab (zumeist Quadratmeter) verteilt. Einen anderen Weg hat das LG Berlin (WuM 2004, 340) gewählt. Es hat den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit angewandt und die in der Heizkostenabrechnung angesetzten Kosten für die Messgeräte auf das angemessene Maß gekürzt. Der Ver-

mieter hatte Heizkostenverteiler mit einem Funksystem gemietet. Die Kosten für das gesamte Haus beliefen sich auf gut 24 500 Euro. Das ist völlig überteuert, urteilte das Landgericht. Die Mieter mussten nur die angemessenen Kosten in Höhe von 2382,- bzw. 697,- Euro zahlen (ähnlich LG Köln NZM 2005, 453).

Achtung: Unter www.heizspiegel.de kann jeder Mieter vergleichen, wie die Preise für die vom Vermieter gewählte Messdienstfirma im Vergleich zu anderen Anbietern liegen.

Anschaffungs- bzw. Wiederbeschaffungskosten neuer Geräte gehören nicht zu den umlagefähigen Heizungsnebenkosten, gleichgültig, was im Mietvertrag steht (AG Nürnberg WuM 90, 524). Dies ist vielmehr eine Art Instandsetzungsmaßnahme (AG Schöneberg MM 88, 189). Die Kosten für neue Heizkostenverteiler bzw. ein neues Messsystem können nur ausnahmsweise auf den Mieter abgewälzt werden \Rightarrow HEIZKOSTENVERTEILER.

Inkasso, Formblattberatung und sonstige Serviceleistungen der Wärmemessdienstfirmen für den Vermieter, z. B. auch Kosten für das Erstellen der »kalten« Betriebskostenabrechnung, muss der Mieter nicht bezahlen (AG Langen WuM 96, 31).

i) Kosten der Verbrauchsanalyse

Der Verbrauch an Heizenergie wird nur einmal im Jahr ermittelt. Erst viele Monate später erhält der Mieter dann die Heizkostenabrechnung und muss häufig feststellen, dass die Kosten wieder stark gestiegen sind. Neu entwickelte Messgeräte sollen dem Mieter den individuellen Energieverbrauch besser vor Augen führen. Mithilfe moderner Technik könnte z. B. der aktuelle Verbrauch angezeigt werden. Dadurch wäre der Mieter in der Lage, sofort zu reagieren und sein Verbrauchsverhalten zu ändern. Es ist vorgesehen, dass die hierfür entstehenden laufenden Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Das gilt für Abrechnungszeiträume, die ab dem Inkrafttreten der Heizkostenverordnung 2009 beginnen.

Wie muss die Abrechnung aussehen? \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN

Der Vermieter muss einmal im Jahr abrechnen, über Einnahmen und Ausgaben Rechenschaft ablegen. Häufig bedienen sich Vermieter hierbei einer Wärmemessdienstfirma. Deren Computer-Abrechnungsbögen sehen zwar amtlich aus, sind aber auch nicht immer richtig. Inhaltlich müssen sie den gleichen Anforderungen genügen wie z. B. eine handgeschriebene Abrechnung eines Vermieters. Eine Heizkostenabrechnung ist sehr kompliziert gestaltet. Der BGH hat zwar betont, dass ein durch-

schnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter eine Betriebskostenabrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können muss. Für die Heizkostenabrechnung hat er das jedoch eingeschränkt (BGH WuM 2010, 153; WuM 2005, 579). Es kann vorausgesetzt werden, dass der Mieter mit den Rechtsgrundlagen nach der Heizkostenverordnung vertraut ist. In der Abrechnung muss auch nicht auf diese Vorschriften hingewiesen werden. Und der Vermieter muss die Bestimmungen nicht verständlich erläutern. Ist eine gesetzlich vorgegebene Abrechnungsweise anzuwenden, sind dem Vermieter daraus folgende Verständnisprobleme nicht zuzurechnen, so der BGH. Die Heizkostenabrechnung muss aber alle Angaben enthalten, um die Berechnungen bei Kenntnis der Vorschriften nachprüfen zu können.

a) Der Vermieter muss die Gesamtkosten zusammenstellen.

Die verschiedenen Positionen müssen einzeln aufgezählt werden, d. h. die Brennstoffkosten getrennt von den Wartungs-, Reinigungs- oder Bedienungskosten. Hält sich der Vermieter nicht daran, ist die Abrechnung unwirksam (LG Berlin GE 2001, 63). Der Vermieter darf nur die Kosten weitergeben, die umlagefähig und tatsächlich entstanden sind. Bei Fernwärme und Gas ist der Verbrauch anzugeben. Die Heizkostenabrechnung ist unwirksam, wenn nur die Gesamtkosten, nicht aber der Verbrauch für das Erdgas in Kubikmeter oder Kilowattstunden angegeben ist (AG Düsseldorf WuM 2009, 402).

Auch bei Öl oder festen Brennstoffen darf nur die im Abrechnungszeitraum verbrauchte Menge angesetzt werden. Sie wird berechnet nach dem Anfangsbestand plus Liefermengen abzüglich Endbestand. Dazu muss der Vermieter zu Beginn der Abrechnungsperiode ermitteln, wie viel Öl im Tank ist bzw. wie viel Brennstoffe noch vorrätig sind. Der BGH hat entschieden, dass diese Werte nicht in der Heizkostenabrechnung angegeben sein müssen. Es genüge, wenn der berechnete Verbrauch wiedergegeben sei (BGH WuM 2010, 156). Der BGH meint, der Mieter könne ja anhand der Unterlagen beim Vermieter überprüfen, ob der Verbrauch korrekt ermittelt wurde.

Es empfiehlt sich, die Abrechnung mit der des Vorjahres zu vergleichen. Auffällige Abweichungen beim Brennstoffverbrauch oder bei den anderen Kosten muss der Vermieter auf Nachfrage des Mieters erläutern (BGH WuM 2008, 407).

b) Der Vermieter muss erklären, wie er die Kosten verteilt.

Er muss also sagen, inwieweit er nach qm umlegt und inwieweit nach Verbrauch. Es genügt nicht, wenn er nur schreibt: 50% Verbrauchs-

kosten, 50% Grundkosten. Er muss vielmehr die Einheiten angeben, die auf allen Heizkostenverteiltern im Haus abgelesen wurden, ebenso die qm-Zahl aller Wohnungen im Haus und anhand der abgelesenen Verbrauchseinheiten in der Wohnung des Mieters und der qm-Zahl der Wohnung des Mieters vorrechnen, wie er zu der konkreten Kostenverteilung kommt. Die Abrechnung muss dabei so übersichtlich sein, dass ein Laie sie nachvollziehen kann.

c) Der Abrechnungszeitraum muss angegeben werden.

Die Abrechnung muss sich immer auf den Zeitraum eines Jahres (12 Monate) beziehen (LG Düsseldorf ZMR 98, 167, AG Dortmund NZM 2004, 96). In der Heizkostenabrechnung dürfen nur Rechnungen berücksichtigt werden, die sich auf diese 12 Monate beziehen. Der Vermieter kann für die Abrechnung über die Heizkosten eine andere Abrechnungsperiode wählen als für die »kalten« Betriebskosten (BGH WuM 2008, 404). (Zum Mieterwechsel Σ HEIZKOSTENABRECHNUNG IN BESONDEREN FÄLLEN.)

Das Ende des Abrechnungszeitraums und der Zeitpunkt der Ablesung müssen in etwa übereinstimmen. Entspricht das Abrechnungsjahr dem Kalenderjahr, ist eine Ablesung Ende Februar oder im März zu spät (LG Osnabrück NZM 2004, 95; AG Nordhorn WuM 2003, 326; AG Köln WuM 2000, 213). Anders verhält es sich, wenn das abweichende Ablesedatum keine wesentlichen Auswirkungen hat, weil in der fraglichen Zeitspanne keine oder kaum noch Heizenergie verbraucht wurde (OLG Schleswig RE WuM 91, 333). Beispiel: Der Abrechnungszeitraum läuft vom 1. 7. bis 30. 6. Die Heizkostenabrechnung beruht auf Zählerablesungen vom 26. 4. und im folgenden Jahr vom 19. 4. Das OLG Schleswig erklärte, hier könne noch nicht von gravierenden Abweichungen gesprochen werden. In den Monaten Mai und Juni falle nur ein geringer Wärmeverbrauch an, der in der nächsten Heizkostenabrechnung berücksichtigt werde.

Zunehmende Verbreitung finden Messgeräte, die die Verbrauchswerte speichern. Dann ist der Zeitpunkt der Ablesung unerheblich.

d) Die Vorauszahlungen des Mieters (Σ HEIZKOSTENVORAUSZAHLUNG) müssen berücksichtigt und verrechnet werden.

Bevor der Mieter nicht eine solche ordnungsgemäße Abrechnung bekommt, kann er eine Nachzahlung verweigern, der Anspruch des Vermieters ist nicht fällig (BGH WuM 82, 207); ein Anspruch auf höhere Vorauszahlungen steht dem Vermieter nicht zu (OLG Düsseldorf WuM 74, 236; LG Mannheim MDR 74, 134), und der Mieter kann u. U. weitere

Vorauszahlungen zurückhalten oder auf Abrechnung der Heizkosten klagen (LG Kiel WuM 90, 312).

Achtung: Sind die o. g. Anforderungen an die Heizkostenabrechnung erfüllt, ist sie nachvollziehbar. Damit ist aber noch nichts zur Richtigkeit der Heizkostenabrechnung gesagt (OLG Schleswig RE WuM 91, 333).

Überprüfung der Heizkostenabrechnung

Hat der Mieter Zweifel an der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung, gilt das Gleiche wie bei einer Betriebskostenabrechnung ⇨ BETRIEBSKOSTEN. Auf Wunsch des Mieters muss der Vermieter ihm Einsicht in die Originalberechnungsunterlagen, insbesondere Rechnungen, Lieferscheine, Quittungen gewähren (§ 259 BGB; BGH WuM 2006, 200). Insbesondere hat der Mieter Anspruch darauf, neben seiner Einzelabrechnung auch in die Gesamtabrechnung des Hauses Einblick nehmen zu können. Der Vermieter darf dies auch nicht unter Berufung auf den Datenschutz verweigern (AG Flensburg WuM 85, 347; AG Siegen WuM 84, 57). Das gilt auch für die Ablesebelege der übrigen Wohnungen im Haus (LG Frankenthal WuM 85, 347; AG Berlin-Charlottenburg GE 2005, 805).

Der Mieter kann eine Nachzahlung nicht einfach mit dem Argument verweigern, die Heizkostenverteiler seien manipuliert bzw. die Ablesung der Heizkostenverteiler fehlerhaft gewesen. Einen derartigen Mangel muss der Mieter beweisen, wenn er das Ableseprotokoll der Wärmemessdienstfirma unterschrieben hat (LG Mainz WuM 83, 210). Ausnahme: Von einem Jahr zum anderen sind die Heizkosten des Mieters dramatisch gestiegen. Dann muss der Vermieter die Richtigkeit der Ablesung darlegen (BGH WuM 2008, 407; LG Berlin ZMR 97, 145) bzw. beweisen, dass kein Fehler im Heizungs- oder Erfassungssystem vorliegt (LG Mannheim ZMR 89, 336).

Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen

Gemeinschaftsräume

Nach der Heizkostenverordnung muss der Verbrauch in Gemeinschaftsräumen (z. B. Flure, Treppenhäuser, Waschküchen, Trocken- oder Partyräume) nicht erfasst werden. Soweit hier Heizkörper vorhanden sind, müssen sie nicht mit Erfassungsgeräten ausgerüstet werden. Der Verbrauch in diesen Gemeinschaftsräumen wird als Teil des Gesamtverbrauchs des Hauses von den Mietern also praktisch mitbezahlt. Anders ist die Regelung für Gemeinschaftsräume mit »nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch«. Beispiel: Sauna und Schwimmbad. Hier muss der Verbrauch erfasst werden.

Der erfasste Verbrauch in Gemeinschaftsräumen kann nur dann auf die Mieter verteilt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter getroffen worden ist. Auch die Frage, nach welchem Maßstab zu verteilen ist, muss vertraglich geregelt sein. Als Verteilungskriterium kommen z. B. die Personenzahl, die Wohnungsgröße oder die Anzahl der Wohnungen im Haus in Betracht.

Schätzung

Wie zu verfahren ist, wenn der Energieverbrauch einzelner Mieter nicht erfasst werden kann, regelt die Heizkostenverordnung unter dem Stichwort »Kostenverteilung in Sonderfällen«, gemeint sind Schätzungen.

Geschätzt werden darf, wenn der Verbrauch in einer Abrechnungsperiode wegen »Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen« nicht erfasst werden konnte.

Technische Defekte bei Erfassungssystemen sind in der Praxis relativ selten. Denkbar ist dies allerdings, wenn bei einem Großteil der elektronischen Heizkostenverteiler die Batterie ausfällt und somit keine verwertbaren Ergebnisse vorliegen.

Früher war unklar, was unter »anderen zwingenden Gründen« zu verstehen ist. Der BGH hat entschieden, dass ein zwingender Grund vorliegt, wenn sich der Fehler nicht mehr beheben lässt (BGH WuM 2005, 776). Immer wenn die Ablesung nicht mehr nachgeholt werden kann, darf grundsätzlich geschätzt werden. Ursachen können sein eine falsche Ablesung, Computerfehler, Verlust der Daten oder auch eine versehentlich unterbliebene Ablesung. Dabei kommt es laut BGH nicht darauf an, wer Schuld daran hat, dass keine Messergebnisse vorliegen. Eine Schätzung ist auch möglich, wenn der Messdienst »vergessen« hat, die Messampulle auszutauschen oder den Batteriewechsel vorzunehmen.

Nicht geregelt ist, ob geschätzt werden darf, wenn der Ableser den Mieter nicht angetroffen hat. Sinnvollerweise ist auch in diesen Fällen grundsätzlich eine Schätzung zuzulassen. Das Gleiche gilt, wenn sich der Mieter geweigert hat, den Ableser in die Wohnung zu lassen. Ließe man die Schätzung nicht zu, müssten die Heizkosten für das gesamte Haus nach einem festen Maßstab, also zumeist nach Quadratmetern, verteilt werden. Dadurch würden sparsame Mieter bestraft, die die Ablesung pflichtgemäß ermöglicht haben. Voraussetzung für die Schätzung ist aber, dass der Ablesungstermin rechtzeitig angekündigt wurde. Außerdem muss die Messdienstfirma einen kostenfreien zweiten Termin ansetzen, wenn der Mieter beim ersten Ablesungsversuch nicht zu

Hause gewesen ist (LG München I WuM 2001, 190). Die Schätzung ist also erst dann zulässig, wenn der Mieter auch den zweiten Termin nicht wahrgenommen hat. Demnach darf geschätzt werden, wenn der Mieter dem Ableser bei drei ordnungsgemäß angekündigten Terminen die Wohnungstür nicht geöffnet hat (AG Brandenburg/Havel GE 2004, 1459).

Kein zwingender Grund, der eine Schätzung rechtfertigen würde, liegt vor, wenn einzelne Räume aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mit Heizkostenverteilern ausgestattet werden. In diesen Fällen schreibt die Heizkostenverordnung überhaupt keine verbrauchsabhängige Abrechnung vor (LG Hamburg WuM 92, 490; zum Beispiel auch nicht für Badewannenkonvektoren, Wannenheizung; AG Köln WuM 88, 38). Auch nicht geschätzt werden darf, wenn der Vermieter es versäumt hat, die Wohnung mit Messgeräten auszustatten (LG Berlin DWW 97, 151). In diesen Fällen müsste fortlaufend – nicht nur für eine Abrechnungsperiode – geschätzt werden; derartige Dauerschätzungen sieht aber die Heizkostenverordnung gerade nicht vor. Zwei verschiedene Schätz- oder Ermittlungsverfahren sieht der Gesetzgeber vor.

1. Der (abgelesene) Verbrauch der betreffenden Räume in früheren, witterungsmäßig vergleichbaren Abrechnungsperioden wird herangezogen. Die Heizkostenverordnung sieht vor, dass zum Vergleich auch auf einen kürzeren Zeitraum als ein ganzes Abrechnungsjahr abgestellt werden kann. Voraussetzung ist aber, dass die Schätzung zu angemessenen Ergebnissen führt.

2. Es wird auf den Verbrauch vergleichbarer anderer Räume innerhalb der aktuellen Abrechnungsperiode abgestellt.

Ist also im Bad der Familie J. 2010 der Heizkostenverteiler ausgefallen, kann der Vermieter entweder den Verbrauch im Bad aus der Abrechnungsperiode 2009 oder den »Badverbrauch 2010« des Nachbarn H. für die Heizkostenabrechnung der Familie J. ansetzen. Zumindest dann, wenn die unterschiedlichen Abrechnungsperioden witterungsmäßig vergleichbar sind und in der »zu schätzenden« Wohnung kein Mieterwechsel stattgefunden hat, wird der Vermieter wohl auf das erste Schätzverfahren zurückgreifen müssen, da hier die Forderung des Gesetzgebers »Verbrauchsnahe Schätzung« am ehesten erfüllt wird.

3. Darüber hinaus darf zur Schätzung auch der Durchschnittsverbrauch im Haus angesetzt werden.

4. Außerdem hat es der BGH in Ausnahmefällen erlaubt, dass der Verbrauch mithilfe der Gradtagszahlentabelle (siehe Seite 232) geschätzt

wird (BGH WuM 2005, 776). Das ist jedoch nur zulässig, wenn eine Schätzung nach den beiden zuvor beschriebenen Verfahren nicht möglich ist.

Andere Schätzverfahren sind nicht zulässig. Der Vermieter darf z. B. nicht einfach ortsübliche Durchschnittskosten für die Beheizung zugrunde legen (BGH WuM 2007, 700).

Damit nicht irgendwann der Verbrauch des gesamten Mietshauses geschätzt wird, enthält die Heizkostenverordnung eine Grenze, bis zu der die »Verbrauchsermittlung« zulässig ist. Geschätzt werden darf, wenn höchstens 25% der Wohn- und Nutzfläche betroffen sind. Der Mieter darf dann nicht vom Kürzungsrecht Gebrauch machen (BGH WuM 2005, 776). Kann hingegen mehr als 25% der Wohn- und Nutzfläche nicht abgelesen werden, darf der Verbrauch nicht mehr geschätzt werden, der Vermieter muss ausschließlich nach festen Maßstäben, also z. B. nach Quadratmetern, abrechnen. Mieter können in einem derartigen Fall 15% von ihrer Heizkostenabrechnung abziehen (AG Köln WuM 97, 273; vgl. Seite 234 – Kürzungsrecht).

Mieterwechsel

Zieht ein Mieter während der Abrechnungsperiode aus, müssen die Heiz- und Warmwasserkosten der laufenden Abrechnungsperiode auf den ein- und ausziehenden Mieter verteilt werden.

1. Im Mietvertrag kann ein besonderes Aufteilungsverfahren vorgesehen werden. Diese Vereinbarung gilt dann auf jeden Fall, es sei denn, die Vereinbarung ist unbillig.
2. Fehlt eine vertragliche Vereinbarung, muss nach der Heizkostenverordnung zwischen den verbrauchsunabhängigen und den verbrauchsabhängigen Kosten unterschieden werden:

Der **verbrauchsunabhängige** Kostenanteil (Festkosten) kann entweder zeitanteilig oder nach der Gradtagszahlentabelle auf ein- und ausziehende Mieter verteilt werden.

Ausnahme: Warmwasser. Hier ist nur die zeitanteilige Aufteilung möglich.

Zeitanteilig bedeutet, dass allein auf die Wohndauer abgestellt wird. Beträgt der verbrauchsunabhängige Kostenanteil beispielsweise 1200 Euro für die betreffende Wohnung, muss der ausziehende Mieter, der sieben Monate in der Wohnung gelebt hat, $\frac{7}{12} = 700$ Euro zahlen, der einziehende Mieter $\frac{5}{12} = 500$ Euro.

In der Gradtagszahlentabelle sind langjährige Erfahrungswerte (zwanzigjährige Mittel) für den einzelnen Monatsverbrauch im Verhältnis zum Jahresgesamtverbrauch festgelegt. Hierzu ist jeder Monat mit einer bestimmten Zahl bewertet worden, die umso höher ist, je mehr Heizkosten erfahrungsgemäß in diesem Monat anfallen.

Gradtagszahlentabelle	
Monat	Promille-Anteile je Monat
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	} zusammen
Juli	
August	

Hat hier der ausziehende Mieter von September bis März (sieben Monate) in der Wohnung gelebt, muss er von den 1200 Euro Festkosten 840 Promille zahlen, d. h. 1008 Euro, der einziehende Mieter für die »warmen« Monate April bis August 160 Promille, d. h. 192 Euro.

Der **verbrauchsabhängige** Kostenanteil muss grundsätzlich per Zwischenablesung ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Heizkostenverteiler nicht nur am Ende der Abrechnungsperiode, sondern auch zum Zeitpunkt des Mieterwechsels abgelesen werden müssen. In der Heizkostenabrechnung des ausziehenden Mieters tauchen dann die Verbrauchseinheiten bis zum Zeitpunkt der Zwischenablesung auf, in der Abrechnung des einziehenden Mieters die restlichen, bis zum Ende der Abrechnungsperiode angefallenen Einheiten.

Wichtig: Zwischenablesung bedeutet nicht Zwischenabrechnung. Der ausziehende Mieter hat also keinen Anspruch darauf, dass er unmittelbar nach seinem Auszug eine gesonderte Zwischenabrechnung bekommt (AG Neuss WuM 91, 547). Er muss warten, bis die reguläre Heizkostenabrechnung für alle Mieter im Haus erstellt wird.

Für die Zwischenablesung berechnen die Abrechnungsfirmen üblicherweise zusätzliche Kosten. Lange Zeit war sehr umstritten, wer diese

Nutzerwechselgebühr zu zahlen hat. Der BGH hat jetzt entschieden, dass der Vermieter diese Kosten selbst tragen muss, wenn nichts anderes vereinbart ist (BGH WuM 2008, 85).

Im Zusammenhang mit der Zwischenablesung wird darüber gestritten, ob bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip die sogenannte Kaltverdunstungsvorgabe rechnerisch zu korrigieren ist. Das LG Bonn (WuM 88, 172) und das AG Flensburg (WuM 91, 702) bejahen diese Frage, anderer Ansicht ist das AG Bremerhaven (WuM 89, 30).

Ist die Zwischenablesung aus technischen Gründen nicht möglich, z. B. weil die »Verdunster« bei einem Mieterwechsel direkt am Anfang bzw. am Ende der Abrechnungsperiode keine vernünftigen (Zwischen-) Ablesewerte anzeigen, muss – wie beim verbrauchsunabhängigen Kostenanteil – entweder zeitanteilig oder nach der Gradtagszahlentabelle abgerechnet werden (AG Rheine WuM 95, 121).

Wichtig: Ganz anders liegen die Probleme bei einem Mieterwechsel in einem Einfamilienhaus. Hier stellt sich häufig die Frage, was mit dem gekauften, aber noch nicht verbrauchten Heizöl passieren soll. Nach Auffassung des LG Freiburg (WuM 82, 206) und des AG Weinheim (WuM 87, 221) muss der Vermieter die Restmenge des vom Mieter beschafften Heizöls gegen Kostenerstattung übernehmen, d. h. zum Tageswert kaufen. Anders aber, wenn der Vermieter für das Restheizöl gar keine Verwendungsmöglichkeit mehr hat, weil er die Heizung auf Gas umstellen will (LG Stuttgart WuM 91, 27). Allerdings muss der Mieter das Restheizöl nicht auch noch auf eigene Kosten abpumpen lassen (LG Stuttgart WuM 91, 27).

Nutzergruppen

Die Heizkosten können nicht einheitlich auf die Mieter verteilt werden, wenn im Haus oder in der Abrechnungseinheit unterschiedliche Messgeräte verwendet werden. Sind z. B. einige Räume mit Heizkostenverteilern, andere mit Wärmezählern ausgestattet, lassen sich die Verbrauchswerte nicht miteinander vergleichen. Die Heizkostenverordnung schreibt für diesen Fall eine Voraufteilung der Kosten vor. Es müssen sogenannte Nutzergruppen gebildet werden.

Der Vermieter kann eine getrennte Berechnung auch aus anderen Gründen durchführen. Das liegt in seinem Ermessen. Benötigen gewerbliche Betriebe aber erheblich mehr Heizenergie als die Wohnungsmieter, ist eine Aufteilung vorzunehmen (LG Berlin GE 90, 1035).

Der Verbrauch für jede Gruppe ist getrennt zu erfassen. Dazu muss für jede Nutzergruppe ein eigener Wärmezähler installiert sein. Die Ver-

brauchswerte einer Nutzergruppe dürfen nicht dadurch ermittelt werden, dass der Verbrauch einer anderen Gruppe gemessen und vom Gesamtverbrauch des Hauses abgezogen wird (BGH WuM 2008, 556). Beachtet der Vermieter das nicht, kann der Mieter die ihm berechneten Heizkosten um 15% kürzen. Eine Ausnahme besteht, wenn die nachträgliche Installation eines Wärmezählers nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist.

Die Verteilung auf die Nutzergruppen muss sich nicht ausschließlich nach dem Verbrauch richten. Das kann bis zur Hälfte nach einem anderen Maßstab, etwa nach Wohnfläche, geschehen. Der Heizkostenabrechnung muss zu entnehmen sein, wie die Gesamtkosten auf die Nutzergruppen aufgeteilt wurden (LG Berlin GE 2002, 1627; AG Köln WuM 2003, 153). Kann der Mieter diese Berechnung nicht nachvollziehen oder sind nur die Kosten der Nutzergruppe angegeben, ist die Abrechnung unwirksam (BGH WuM 2008, 556).

Kürzungsrecht

Nach der Heizkostenverordnung muss der Vermieter grundsätzlich verbrauchsabhängig abrechnen.

Weigert sich der Vermieter, können die Mieter ihn zwingen, notfalls per Gerichtsbeschluss, aber erst für die Zukunft. Außerdem haben sie das Recht, von den Heizkosten, die sie laut Vermieterabrechnung zahlen sollen, 15% abzuziehen.

Dieses 15%ige Kürzungsrecht steht dem Mieter immer zu, wenn entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Als Beispielfälle können gelten:

- Heizkörper in der Wohnung sind bei Erstbezug noch nicht mit Heizkostenverteiltern ausgerüstet (LG Berlin DWW 97, 152).
- Der Vermieter weigert sich, die Wohnung oder einzelne Räume mit Erfassungsgeräten auszustatten. Das Kürzungsrecht besteht, wenn in nur einem Zimmer der Wohnung die Heizkosten nicht erfasst werden (LG Berlin ZMR 2003, 679). Das ist jedoch mit der Einschränkung verbunden, dass die Ausrüstung mit Messgeräten zu angemessenen Kosten technisch möglich gewesen wäre.
- Der Vermieter lässt die Erfassungsgeräte nicht ordnungsgemäß ablesen.
- Wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen müssen mehr als 25% der Gesamtwohnfläche des Hauses geschätzt werden.

■ Entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung ist bei einem Mieterwechsel keine Zwischenablesung durchgeführt worden, obwohl technisch möglich und vertraglich nicht ausgeschlossen (so auch LG Hamburg GE 89, 153).

■ Die Verbrauchsanzeige des Erfassungssystems ist wegen Fehlinstallierungen, Falschmontagen (AG Jülich WuM 87, 397) oder Batterieausfalls unbrauchbar (AG Köln WuM 98, 320), oder die eichpflichtigen Wärmezähler sind nach Ablauf der Eichfrist weiter betrieben worden (BayObLG WuM 98, 371). Ist der Verbrauch jedoch zulässigerweise geschätzt worden (höchstens 25% der Gesamtwohnfläche dürfen betroffen sein), darf der Mieter nicht auf das Kürzungsrecht zurückgreifen (BGH WuM 2005, 776).

■ Erfassungsgeräte wurden nicht montiert, weil die Heizkörper aufwändig verkleidet waren (LG Hamburg WuM 92, 259).

Wird die Heizkostenabrechnung nicht nach dem tatsächlichen Verbrauch erstellt, muss der Mieter auch keine Kosten der Verbrauchserfassung zahlen (LG Hannover WuM 91, 540).

Aber: Hatten sich Mieter und Vermieter ursprünglich geeinigt, nicht verbrauchsabhängig abzurechnen, kann der Mieter nicht für die Vergangenheit (rückwirkend) eine Verbrauchsabrechnung fordern, das verstößt gegen Treu und Glauben. Er kann die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung erst für die Zukunft fordern (LG Hamburg WuM 95, 192; LG Berlin MM 94, 279).

Dem Mieter kann neben dem Kürzungsrecht auch Schadensersatz zustehen (BGH WuM 2007, 700). Ein Mieter, der besonders sparsam ist, kann geltend machen, dass er bei einer Verteilung nach Wohnfläche trotz Kürzungsrechts mehr Heizkosten zahlen muss als bei einer Abrechnung nach Verbrauch. Voraussetzung ist, dass der Vermieter oder seine Messdienstfirma Schuld daran hat, dass nicht nach Verbrauch abgerechnet werden kann.

Lagenachteil

Mieter, deren Wohnungen direkt unter dem Dach, über Durchfahrten oder Garagen liegen oder deren Wohnungen einen größeren Außenwandanteil haben, müssen jeden Winter grundsätzlich viel mehr heizen als ihre Nachbarn (sogenannter Lagenachteil). Nach einem Urteil des AG Neuss (WuM 87, 229) müssen die höheren Heizkosten ohne weiteres vom Mieter gezahlt werden.

In einem gewissen Maße berücksichtigt die Heizkostenverordnung, dass die Wohnungen einen unterschiedlichen Wärmebedarf haben. Dies ist einer der Gründe, weshalb nicht sämtliche Heizkosten nach dem Verbrauch verteilt werden. Ein Teil der Heizkosten wird nach einem festen Maßstab, zumeist nach Quadratmetern, verteilt. Dadurch werden Lagenachteile teilweise ausgeglichen.

Rohrwärmeabgabe

In vielen Altbauwohnungen sind die durch die Wohnungen verlaufenden Heizungsrohre nicht gedämmt. Betroffen sind vor allem die östlichen Bundesländer. Die freiliegenden Rohre können einen erheblichen Teil der benötigten Wärme abgeben. Die Heizkörper müssen deshalb gar nicht oder nur wenig angestellt werden. Der Verbrauch wird durch die Heizkostenverteiler, die an den Heizkörpern angebracht sind, nicht erfasst. Es kann bei der Kostenbelastung zu erheblichen Verschiebungen innerhalb der Hausgemeinschaft kommen. Mieter mit einem hohen Verbrauch werden benachteiligt. Sie müssen einen größeren Anteil an den Heizkosten tragen, als sie tatsächlich verbraucht haben. Mieter, die mit der Heizenergie sparsam umgehen, zahlen hingegen weniger, als sie eigentlich müssten. Das Problem entsteht vor allem bei Einrohrheizungen mit elektronischen Heizkostenverteilern an den Heizkörpern.

Die Rohrwärmeabgabe kann verringert werden, indem die freiliegenden Rohre gedämmt werden oder die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage zurückgefahren wird. Einige Gerichte haben entschieden, dass nicht mehr verbrauchsabhängig abgerechnet werden darf, wenn die Rohrwärmeabgabe zu hoch ist. Die Kosten müssen stattdessen komplett nach Wohnfläche verteilt werden (LG Dresden WuM 2009, 292; LG Gera WuM 2007, 511; LG Meiningen WuM 2003, 453). Das ist aber nicht im Interesse der sparsamen Mieter, da der Verbrauch insgesamt steigt, wenn einfach pauschal abgerechnet wird. Die Heizkostenverordnung sieht deshalb für diese Fälle eine Lösung vor. Sie verweist auf die anerkannten Regeln der Technik. Der VDI (Verein Deutscher Ingenieure) hat mehrere Verfahren ausgearbeitet, um die Rohrwärmeabgabe bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. Diese sind wiedergegeben in »VDI 2077 – Beiblatt Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe«. Wer im Gebäude freiliegende Heizungsrohre hat und mit hohen Heizkosten belastet wird, sollte die Abrechnung vom Mieterverein prüfen lassen.

Heizkostenverteiler und Wärmezähler

Zur Durchführung der Verbrauchsabrechnung sind Erfassungsgeräte notwendig. Zulässig sind eichpflichtige Wärmezähler \Rightarrow EICHGESETZ/

EICHPFLICHT und Heizkostenverteiler, für die als europäische Norm die EN 834 bzw. EN 835 gelten.

Wärmezähler

Bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung muss festgestellt werden, wie viel Wärme an die jeweilige Wohnung von der Heizungsanlage abgegeben wurde. Wärmezähler bestimmen diese Wärmeabgabe, indem sie die durch die Heizungsanlage geflossene Wassermenge und die Temperaturabnahme messen. Gemessen wird also die Temperatur des Heizwassers bei Wohnungseintritt und -austritt. Mit diesen Daten lässt sich dann die Wärmeabgabe in Kilowattstunden angeben bzw. berechnen. Die so funktionierenden Wärmezähler sind eichpflichtig und müssen regelmäßig nachgeeicht werden. Der nächste bzw. der letzte Eichtermin ergibt sich aus der Jahreszahl der am Zähler angebrachten Eich- oder Beglaubigungsmarke. Die Wärmezähler sind relativ teuer (ab ca. 300 Euro/Stück) und werden deshalb nur selten verwandt. Bei bestimmten Heizungstypen – Fußbodenheizung, Deckenstrahlungsheizung, klappengesteuerte Heizkörper, Einrohrheizungen mit Profilrohren – muss, wenn überhaupt, zur Wärme Erfassung aber auf die Wärmezähler zurückgegriffen werden, die Heizkostenverteiler sind hier nicht geeignet und nicht zulässig.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip

Obwohl die sogenannten Verdunstungsröhrchen relativ ungenau arbeiten, sind sie immer noch weitverbreitet. Entscheidend hierfür sind sowohl der relativ problemlose Einbau als auch die geringen Kosten. Bei diesem Verfahren wird die Wärmeabgabe eines jeden Heizkörpers erfasst. Die Heizkostenverteiler sind direkt am Heizkörper befestigt (geschraubt oder geklebt). Die Temperatur des Heizkörpers wird auf ein in dem Heizkostenverteiler befindliches offenes Glasröhrchen mit einer Spezialflüssigkeit übertragen. Diese farbige Messflüssigkeit verdunstet entsprechend der Temperatur und der Benutzungszeit. Die verdunstete Flüssigkeitsmenge wird einmal jährlich auf einer Skala abgelesen. Die Röhrchen werden dann ausgewechselt und durch neue ersetzt. Häufig wird das alte Röhrchen aus Beweiszwecken neben das neue geklemmt und vorher verschlossen, damit keine Flüssigkeit mehr verdunstet. Die Farbe der Flüssigkeit wird jedes Jahr gewechselt, damit es nicht so leicht zu Verwechslungen kommt. Damit lässt sich auch leichter erkennen, ob das Röhrchen bei der letzten Ablesung ausgewechselt wurde.

Heizkostenverteiler zeigen nicht physikalische Messeinheiten, sondern einen Verhältniswert an. Damit wird der Nutzungsgrad jedes einzelnen Heizkörpers im Vergleich zur Gesamtanlage registriert. Deshalb

spricht man hier auch von einem sogenannten »Messhilfsverfahren«. Problematisch sind die »Verdunstungsröhrchen«, weil sie auch eine hohe Raumerwärmung durch andere Wärmequellen registrieren und somit das Messergebnis verfälscht wird. Beispiel: Die Sonne scheint direkt auf die Messröhrchen (LG Hamburg WuM 84, 136). So verdunstet auch im Sommer Messflüssigkeit. Die Messröhrchen werden aus diesem Grund von den Herstellern »überfüllt«, die sogenannte Kaltverdunstungsvorgabe. Trotz verschiedener Bedenken gegen die Tauglichkeit der Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip sind sie nach der Rechtsprechung grundsätzlich zulässig (BGH WuM 86, 214; OLG Schleswig WuM 86, 346).

Vorhandene Heizkostenverteiler haben Bestandsschutz, das heißt, sie müssen nicht durch neue Geräte ersetzt werden. Eine Ausnahme legt die Heizkostenverordnung aber für alte Erfassungssysteme fest, die am 1.7.1981 bereits eingebaut waren. Diese Geräte sind veraltet und müssen bis zum 31.12.2013 ausgetauscht werden.

Auch bei Einrohrheizungen sind »Verdunster« grundsätzlich zulässig. Das gilt jedoch nicht für horizontale Einrohrheizungen. Unzulässig sind sie außerdem bei bestimmten Heizungstypen, die die Erfassung mit Wärmehzählern notwendig machen, und bei modernen Heizungsanlagen, die mit niedrigen Auslegungsvorlauftemperaturen arbeiten. Hier können elektronische Heizkostenverteiler eingesetzt werden.

Wichtig: Heizkörperverkleidungen können durch Wärmestau die Verdunstungsergebnisse verfälschen (AG Aschersleben ZMR 2005, 714). Hat der Vermieter teilweise die Heizkörper im Haus verkleiden lassen und teilweise nicht, ist die Heizkostenabrechnung fehlerhaft (LG Hamburg WuM 91, 561).

Übrigens, der Vermieter kann sich nicht um die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung »drücken« mit der Argumentation, da die Heizkörper verkleidet seien, könnten keine Heizkostenverteiler angebracht werden. Das ist kein technischer Hinderungsgrund (LG Hamburg WuM 92, 259).

Fehlerquellen

Gerade bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip gibt es die unterschiedlichsten Fehlerquellen. Das LG Hamburg (WuM 88, 64) hat die möglichen Fehler aufgelistet und die Konsequenzen für die Heizkostenabrechnung erklärt:

■ Systembedingter Erfassungsfehler

Verdunster »messen« nicht, sie zeigen nur Vergleichswerte an. Die abge-

gebene Heizkörperleistung und die Menge der verdunsteten Flüssigkeit stimmen nicht überein, sind nicht »linear« miteinander verknüpft.

Folge: Wer viel heizt, erhält eine überproportional hohe Messanzeige, wer wenig heizt, wird zusätzlich entlastet, die Messflüssigkeit verdunstet unverhältnismäßig langsam.

Diesen Fehler müssen die Mieter »schlucken«. Hiergegen kann nach Ansicht der Rechtsprechung nichts unternommen werden.

■ Fertigungsfehler (Realisierungsfehler)

Bei der Produktion der Heizkostenverteiler können natürlich auch Fehler passieren, z. B. wenn es um die Füllung der Messröhrchen geht. Technische Vorschriften lassen hier sogenannte Fertigungstoleranzen zu. Liegt der Fehler in diesem Rahmen, muss er hingenommen werden. Werden die Grenzen überschritten, ist die Heizkostenabrechnung nicht ordnungsgemäß.

■ Skalierungsfehler

Jeder Heizkostenverteiler hat eine Skala, an der die Striche für die verbrauchte Messflüssigkeit abgelesen werden können. Aber jede Skala muss genau auf den konkreten Heizkörper abgestimmt werden, und davon gibt es mehrere tausend verschiedene. (Ausnahme: Einheitsskalen, hier erfolgt die Anpassung an den Heizkörper rechnerisch durch die Wärmemessdienstfirma). Wird der Heizkörper falsch identifiziert, die Heizleistung falsch bestimmt oder der Heizkörper nachträglich ausgetauscht, ist unweigerlich die Skala und damit die Abrechnung falsch. Fehler können praktisch nur Fachleute erkennen. Aber wenn völlig unterschiedliche Heizkörper identische Skalen (Strichabstände) haben, ist etwas faul. Da sich jeder Skalierungsfehler unmittelbar auf die Heizkostenabrechnung auswirkt, müssen derartige Abrechnungen nicht akzeptiert werden (LG Hamburg WuM 88, 64).

Ändert die Wärmemessdienstfirma die Skalen ohne nachvollziehbaren Grund, d. h., ohne dass eine Modernisierung der Heizungsanlage vorgenommen worden ist, muss davon ausgegangen werden, dass die vorausgegangenen Abrechnungen wegen Fehlskalierungen falsch waren (LG Saarbrücken WuM 89, 311).

Hier sollte der örtliche Mieterverein eingeschaltet werden.

■ Montagefehler

Befestigungsort, Befestigungshöhe und Art der Befestigung sind genau vorgeschrieben. Befindet sich der Heizkostenverteiler nicht in der Mitte des Heizkörpers in etwa 70 bis 80% der Bauhöhe (oberes Drittel), ist

Vorsicht geboten. Wichtig ist aber vor allem, dass die Heizkostenverteiler in einer Wohnanlage einheitlich, d. h. in gleicher Höhe, montiert sind. Sind in einem Haus bei den einen Mietern Heizkostenverteiler in 80% und bei anderen in 75% Heizkörperbauhöhe montiert, wird die erste Gruppe deutlich benachteiligt. Der Montagefehler macht die Abrechnung fehlerhaft.

Elektronische Heizkostenverteiler

Heizkostenverteiler mit elektronischer Energieversorgung können überall dort verwendet werden, wo auch Verdunstungsverteiler eingesetzt werden können. Zusätzlich aber beispielsweise auch in Heizanlagen mit niedrigen Auslegungsvorlauftemperaturen. Diese Geräte arbeiten sehr unterschiedlich. Elektronisch gemessen werden z. B. die Raumtemperatur, die Heizkörpermitteltemperatur und bei einigen Fabrikaten die Vor- und Rücklauftemperatur an jedem Heizkörper. Die zu verteilenden Wärmeeinheiten können direkt am Heizkostenverteiler abgelesen werden. Die Digitalanzeige darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass elektronische Heizkostenverteiler genauso wie »Verdunster« sogenannte Messhilfsverfahren sind, dass hier bestimmte Fehler nicht ausgeschlossen sind.

Besondere Probleme können sich in älteren Gebäuden ergeben, wenn die in den Wohnungen verlaufenden Heizungsrohre freiliegen und nicht gedämmt sind. Hohe Heizkosten einzelner Mieter können ihre Ursache darin haben, dass die Wärmeabgabe dieser Rohre das Ergebnis der Heizkostenabrechnung verfälscht \Rightarrow HEIZKOSTENABRECHNUNG IN BESONDEREN FÄLLEN – Rohrwärmeabgabe.

Die Geräte sind teurer als die Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip. Der Vorteil der elektronischen Heizkostenverteiler ist der erweiterte Anwendungsbereich, insbesondere bei Niedertemperaturheizungen; außerdem bietet das System Vorteile bei der Ermittlung der Heizkosten nach einem Mieterwechsel oder wenn als Abrechnungsperiode das Kalenderjahr gewählt worden ist.

Zunehmend Verbreitung gefunden haben Messgeräte mit Fernübertragung. Bei Verwendung von elektronischen Heizkostenverteilern mit **Funktechnik** muss sich der Mieter nicht um den Ablesetermin kümmern. Er braucht nicht mehr dafür zu sorgen, dass die Wohnung zu dem angesetzten Termin zugänglich ist. Diese Technik hat jedoch ihren Preis. Der Mieter muss es nicht hinnehmen, wenn er mit völlig überzogenen Kosten für diese Geräte belastet wird \Rightarrow HEIZKOSTEN.

Warmwasserzähler und Warmwasserkostenverteiler

Zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs sind Warmwasserzähler (eichpflichtig) oder »andere geeignete Ausstattungen« zulässig. Was eine andere geeignete Ausstattung ist, sagt die Heizkostenverordnung nicht. Warmwasserkostenverteiler – bis zum 1. 3. 1989 ohne weiteres zulässig – sind nicht gemeint. Sie sind aus der Heizkostenverordnung gestrichen, dürfen nur noch verwendet werden, wenn sie schon vor dem 1. Januar 1987 eingebaut wurden. Der Bestandsschutz für diese Geräte wird zum 31. 12. 2013 aufgehoben. Danach dürfen Warmwasserkostenverteiler nicht mehr eingesetzt werden.

Zukünftig dürfen jedoch neben Warmwasserzählern nur noch solche Geräte eingebaut werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie geeignet sind. »Sachverständige Stelle« ist, wen die zuständige Landesbehörde in Zusammenarbeit mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt ausgewählt hat.

Installationspflicht

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, die Mieträume mit Erfassungssystemen auszustatten, der Mieter muss dies dulden (§ 4 Abs. 2 Heizkostenverordnung).

Wer bezahlt die Geräte?

Der Vermieter kann ein Erfassungssystem kaufen, er kann die Geräte aber auch mieten. Kauft der Vermieter die Geräte, kann er anschließend die Miete erhöhen: Bei freifinanzierten Wohnungen kann er nach dem erstmaligen Einbau 11% der Gerätekosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Bei Sozialwohnungen muss durch eine Zusatzberechnung die Mieterhöhung ermittelt werden ⇨ MODERNISIERUNG, ⇨ SOZIALMIETEN.

Will der Vermieter die Geräte anmieten, muss er die Mieter hiervon vorher informieren. Er muss die Kosten mitteilen, die hierdurch entstehen, und zwar schriftlich. Ein Aushang der Heizkostenverteilerfirma im Hausflur reicht nicht aus (AG Rüdeshelm WuM 2008, 265; AG Neuss WuM 95, 46). Sind den Mietern die Kosten zu hoch, können sie innerhalb eines Monats widersprechen. Widersprechen mehr als die Hälfte aller Mieter im Haus, darf der Vermieter die Geräte nicht mieten, er muss sie kaufen.

Wichtig: Hat der Vermieter die Mieter vorab nicht über die geplante Anmietung unterrichtet, kann er die Leasing- oder Mietkosten nicht auf die Mieter umlegen (LG Berlin MM 2000, 278; LG Köln WuM 90, 562; AG Neuss WuM 95, 46). Der Vermieter muss diese Kosten dann selbst

tragen. Zu Unrecht gezahlte Leasingkosten kann der Mieter zurückfordern (AG Tecklenburg WuM 99, 365).

Hat der Vermieter das vorgeschriebene Verfahren eingehalten, können die Anmietkosten über die Heizkostenabrechnung (§ 7 Abs.2 Heizkostenverordnung) auf den Mieter umgelegt werden. Aber der Vermieter muss auch die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit beachten. Überhöhte Kosten für die Messgeräte muss der Mieter nicht zahlen ⇒ HEIZKOSTEN.

Heizperiode

Gesetzliche Regelungen über die Dauer der Heizperiode bestehen nicht. Es kommt in erster Linie auf die vertragliche Vereinbarung an. Bei Fehlen einer entsprechenden Vereinbarung wird als Heizperiode allgemein die Zeit vom 1. Oktober bis 30. April angesehen. In einigen Formularmietverträgen wird die Heizperiode aber auch auf den 15. September bis 15. Mai festgelegt.

Heizen außerhalb der Heizperiode

Auch außerhalb der Heizperiode muss bei entsprechenden Außentemperaturen die Beheizung der Wohnung gewährleistet sein, da es dem Mieter nicht zumutbar ist, an kalten Sommertagen zu frieren oder sogar eine Gesundheitsgefährdung zu riskieren (LG Göttingen WuM 89, 366; LG Berlin GE 78, 286). Der Vermieter muss deshalb spätestens dann heizen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18° C sinkt und absehbar ist, dass die kalte Witterung länger als 1 bis 2 Tage anhält. Sinkt die Zimmertemperatur tagsüber gar unter 16° C, muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden; denn hier ist die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Das Amtsgericht Uelzen (WuM 86, 212) stellt auf die Außentemperatur ab. Beträgt sie 3 Tage lang weniger als 12° C, muss der Vermieter die Heizung einschalten.

Der Vermieter kann sich bei seiner Entscheidung, ob in den Sommermonaten an kühlen Tagen geheizt werden soll, nicht nach der Mehrheit der Mieter des Hauses richten (AG Köln WuM 86, 136; a. A. AG Hamburg ZMR 81, 330).

Heizpflicht

Ist der Vermieter für die Beheizung der Wohnung verantwortlich, muss er durch entsprechende Einstellung der Heizungsanlage dafür sorgen, dass die im Mietvertrag festgelegte Mindesttemperatur gewährleistet ist. Eine vertragliche Temperatur von 18° C reicht allerdings nicht aus (LG Heidelberg WuM 82, 2). Auch eine vertragliche Regelung, die festlegt, dass eine

Mindesttemperatur von 18 Grad zwischen 8 und 21 Uhr als vertragsgemäß gilt, ist unwirksam (LG Berlin GE 91, 573). Fehlt im Vertrag eine Bestimmung, wird man eine Temperatur von mindestens 20 – 22° C als ausreichend ansehen können (OVG Berlin WuM 81, 68; LG Berlin MM 93, 135; LG Köln WuM 80, 17; LG Hamburg WuM 80, 126; 61, 166).

Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, rund um die Uhr diese Durchschnittstemperatur zur Verfügung zu stellen. Er erfüllt seine Verpflichtung, wenn er während der üblichen Tagesstunden (7.00 bis 23.00 Uhr bzw. 24.00 Uhr – AG Hamburg WuM 96, 469) für eine ausreichende Erwärmung sorgt. Daher sollte eine Wohnung mindestens in der Zeit von 6.00 bis 24.00 Uhr abends die Mindesttemperatur haben. In winterlichen Kältezeiten kann der Vermieter verpflichtet sein, die Heizung durchgehend, also auch nachts, in Betrieb zu halten (AG Springe WuM 80, 40; AG Köln WuM 80, 278, wonach zwischen 23.00 Uhr und 7.00 Uhr eine Temperatur von 17° C einzuhalten ist). 18° C muss nachts trotz Absenkung erreicht werden, entschied das LG Berlin (NZM 99, 1039). Das muss auch für Mietverträge ohne festgesetzte tägliche Beheizungs-dauer gelten.

Ansprüche des Mieters

Wird die Heizung nicht in Betrieb genommen oder wird nur unzureichend geheizt, kann u. U. die Miete gemindert werden (⇒ MIETMINDERUNG); denn dann ist die Wohnung nicht in vertragsgemäßem Zustand (OLG Frankfurt WuM 72, 42).

Die Höhe der Mietminderung muss in jedem Einzelfall neu festgesetzt werden. Die folgenden Angaben stellen daher nur Anhaltspunkte dar.

- 20 Prozent:** AG Köln WuM 78, 189 (bei einer Zimmertemperatur von 16–18° C);
- 25 Prozent:** AG Waldbröl WuM 80, 206;
- 50 Prozent:** LG Kassel WuM 87, 271 (bei Heizungsausfall im Winter ohne nähere Angabe über die durchschnittliche Zimmertemperatur);
- 50 Prozent:** AG Waldbröl WuM 81, U8 (wenn im Sommer bei Außentemperaturen von 13°–17 °C nicht geheizt wird);
- 75 Prozent:** LG Berlin GE 93, 263 (bei fehlender Beheizbarkeit der Wohnung während der Heizperiode);
- 100 Prozent:** LG Hamburg WuM 76, 10 (bei totalem Heizungsausfall während der Heizperiode).

Kommt der Vermieter nach Σ ABMAHNUNG durch den Mieter seiner Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Beheizung der Räume nicht nach, kann der Mieter u. U. auch Schadensersatz verlangen. So kann der Mieter bei zu geringer Beheizung vom Vermieter die Kosten für die Anschaffung eines elektrischen Heizofens und die Erstattung der Kosten des Stromverbrauchs für ca. 12 Stunden täglich verlangen (LG Frankfurt ZMR 57, 152). In Ausnahmefällen kann der Mieter, der auch tagsüber beruflich auf seine Wohnung angewiesen ist, sogar Ersatzräume anmieten und die Kosten dem Vermieter auferlegen.

Mangelhafte Beheizung kann den Mieter zur Σ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG berechtigen (OLG München ZMR 59, 233; LG Landshut WuM 89, 175; LG Köln WuM 80, 17; AG Waldbröl WuM 86, 337).

Sonstige Mängel

Auch wenn die Heizung ständig rauscht und knackt, liegt ein Mangel vor. Das LG Hannover (WuM 94, 463) und das AG Hamburg (WuM 87, 271) halten eine Mietminderung von 10% für angemessen. Außerdem kann natürlich vom Vermieter Beseitigung der Geräusche verlangt werden (AG Hamburg WuM 87, 382).

Ist die Heizungsanlage veraltet oder überdimensioniert, d. h. zu groß, wird unnötig viel Heizenergie verbraucht. Der Betrieb einer solchen Anlage könnte ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (Σ BETRIEBSKOSTEN) sein. Der BGH hat unverständlicherweise entschieden, dass der Vermieter eine unwirtschaftlich arbeitende, aber noch funktionstüchtige Heizungsanlage nicht zu modernisieren braucht (BGH WuM 2007, 700). In solchen Fällen darf der Mieter deshalb nicht die Heizkostenabrechnung kürzen (LG Köln WuM 89, 310). Eine Pflicht zur Heizungsmodernisierung kann sich jedoch aus der Σ ENERGIEEINSPARVERORDNUNG ergeben. Sie verpflichtet den Hauseigentümer, alte Heizkessel zu ersetzen.

Pflichten des Mieters

Für den Mieter besteht keine Heizpflicht. Er kann auf die Beheizung seiner Räume verzichten, solange er dafür sorgt, dass keine Schäden (Einfrieren im Winter oder Feuchtigkeitsschäden \Rightarrow FEUCHTIGKEIT) am Mietobjekt eintreten können (AG Steinfurt WuM 81, 230; AG Nürnberg WuM 84, 109).

Soweit vertraglich vereinbart, muss der Mieter die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen und nach Vorlage der Gesamtabrechnung eine evtl. Nachzahlung leisten. Zahlt der Mieter die Heizkosten nicht, ist der Vermieter jedoch nicht berechtigt, die Heizung abzustellen. Viel-

mehr ist er gehalten, die Heizkosten einzuklagen (AG Landau WuM 86, 341).

Heizspiegel

Der Deutsche Mieterbund hat 1998 gemeinsam mit dem Bundesumweltministerium und dem Bundesumweltamt ein Pilotprojekt »Kommunale Heizspiegel« gestartet. In den Heizspiegeln werden die Durchschnittsverbräuche und Durchschnittskosten vor Ort detailliert aufgelistet. Heizspiegel gibt es mittlerweile in vielen Städten. Mithilfe der Heizspiegel soll Transparenz über Heizenergieverbräuche und Heizkosten geschaffen werden. Deshalb sind in den örtlichen Heizspiegeln die flächenbezogenen Durchschnittswerte und Obergrenzen des Heizenergieverbrauchs und der Heizkosten für die Gemeinde wiedergegeben. In den Heizspiegeln werden getrennt nach der Energieart – Öl, Gas oder Fernwärme – vier Verbrauchskategorien gebildet:

- optimal,
- gut,
- erhöht,
- sehr hoch.

Mieter und Eigentümer können so ablesen und überprüfen, wie der Verbrauch in ihrem Objekt einzustufen ist. Vor allem in Gebäuden mit dem Verbrauch »sehr hoch« rechnen sich Investitionen für Mieter und Vermieter. Für Mieter sind hier die einzusparenden Heizkosten größer als die Mehrkosten, die für eine Mieterhöhung wegen Σ MODERNISIERUNG zu zahlen sind. Für Vermieter sind Investitionen durch höhere Mieten finanziert, die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung verringern sich, Vermietbarkeit und Ertragswert des Hauses steigen. Gleichzeitig profitieren auch die Umwelt – Verringerung des CO₂-Ausstoßes – und der örtliche Arbeitsmarkt von derartigen Investitionen.

Weitere Informationen über den Mieterverein vor Ort oder auf den DMB-Internetseiten – www.mieterbund.de und unter www.heizspiegel.de.

Außerdem besteht die Möglichkeit, unter www.heizspiegel.de ein kostenfreies Heizkostengutachten für Ihr Gebäude erstellen zu lassen. Dafür müssen die Werte aus Ihrer Heizkostenabrechnung eingegeben werden.

Heizung

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Räume zu beheizen. Art und Umfang der Versorgung von Räumen, Wohnungen, Gebäuden oder Gebäude-

komplexen bestimmen, wie Heizkosten ermittelt und verteilt werden, wer für notwendige Reparaturen eintreten muss.

Einraumheizung (Einzelofenheizung) \Rightarrow ÖFEN

Hier versorgt ein Heizgerät (z. B. Einzelofen, Heizsonne, Elektrolüfter, Elektro-Nachtstromspeicher) jeweils einen Raum der Wohnung. Temperatureinstellungen sind nur am Gerät möglich. Für die Beheizung ist der Mieter selbst verantwortlich. Er muss z. B. Brennstoffe wie Kohle, Koks und Öl einkaufen und lagern. Anders bei der Elektroheizung. Hier wird dem einzelnen Mieter die Energie durch den jeweiligen Versorgungsbetrieb direkt ins Haus geliefert. Abrechnen muss er dann mit dem Versorgungsbetrieb.

Einige Haushalte werden mit einer Gaseinzelfeuerstätte, z. B. einer Gastherme, beheizt. Auch in diesem Fall rechnet der Mieter die Brennstoffkosten in der Regel mit dem Gaslieferanten ab. Die Kosten für die Wartung, Reinigung und Einstellung der Therme kann der Vermieter als Betriebskosten umlegen. Voraussetzung ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Die Kostenumlage ist außerdem möglich, wenn der Mietvertrag eine wirksame Klausel zur \Rightarrow THERMENWARTUNG enthält.

Ist der Mieter für den Einkauf der Brennstoffe verantwortlich und kann er nach Ablauf der Mietzeit mit dem Restbestand an Heizöl oder Kohle nichts mehr anfangen, muss der Vermieter die nicht verbrauchten Brennstoffe übernehmen und die Kosten dem Mieter ersetzen (LG Freiburg WuM 82, 206; AG Weilheim WuM 87, 221). Anders, wenn der Vermieter für den restlichen Brennstoff keine Verwendung mehr hat, weil er auf eine andere Heizungsart umstellen will (LG Stuttgart WuM 91, 27).

Treten bei der Einraumheizung bzw. dem Einzelofen Defekte auf, ist der Vermieter für die Behebung der Schäden nur verantwortlich, wenn er die »Heizmöglichkeit« mitvermietet hat, die Öfen also sein Eigentum sind.

Mehrraumheizung

Ein Heizgerät beheizt jeweils mehrere Räume einer Wohnung. Bezüglich Kostentragungs- und Instandsetzungspflicht vgl. oben.

Wohnungsheizung

Hierunter fallen z. B. Etagenheizungen oder Zentralheizungen in Einfamilienhäusern. Alle Räume einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses werden dann von einer zentralen Stelle über Wärmeleitungen mit angeschlossenen Heizkörpern beheizt. Auch hier ist der Vermieter regelmäßig für Reparaturarbeiten an der Heizungsanlage zuständig,

Kosten der Beheizung trägt normalerweise der Mieter unmittelbar. Temperatureinstellungen erfolgen durch den Mieter.

Etagenheizung

Eine Etagenheizung ist eine Heizung, die die Räume nur einer Wohnung erwärmt. Es kommt dabei nicht darauf an, ob die Heizquelle im Keller oder auf der Etage steht. Da jeder Mieter selbst für seine Heizung aufkommt, gelten die Vorschriften über die verbrauchsabhängige Abrechnung nicht. Die Kosten für die Reinigung und Wartung sind bei einer entsprechenden Vereinbarung vom Mieter als Betriebskosten zu tragen. Ansonsten kann der Vermieter diese Kosten bei einer wirksamen Klausel zur Σ THERMENWARTUNG an den Mieter weitergeben. Der Vermieter kann deshalb die Kosten für Reinigung und Wartung der Etagenheizung nur dann vom Mieter ersetzt verlangen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist (AG Dortmund WuM 83, 325) Σ THERMENWARTUNG.

Bei Σ MIETERHÖHUNGEN IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE spielt die Ausstattung einer Wohnung eine wichtige Rolle. Hier wird eine Wohnung, die eine Etagenheizung hat, genauso eingestuft wie eine Wohnung mit Sammelheizung.

Gebäudeheizung

Sämtliche Räume eines Gebäudes werden von einer zentralen Heizstelle über Wärmeträger mit Wärme versorgt. Der Vermieter ist für den ordnungsgemäßen Zustand der Heizung und den Einkauf der Brennstoffe verantwortlich. Die Verteilung der Heizkosten erfolgt nach der Heizkostenverordnung Σ HEIZKOSTENABRECHNUNG.

Blockheizung

Eine zentrale Feuerstätte versorgt die Wohnungen mehrerer Gebäude (eines Blockes) mit Wärme, wobei die belieferten Gebäude und die Feuerstätte wirtschaftlich eine Einheit bilden. Auch hier ist grundsätzlich der Vermieter für den ordnungsgemäßen Betrieb und den Brennstoffeinkauf zuständig. Die Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Mieter erfolgt nach der Heizkostenverordnung (Σ HEIZKOSTENABRECHNUNG).

Ist die Heizungsanlage von dem Wohnungsunternehmen (Vermieter) an einen Dritten übertragen bzw. verpachtet worden, ist die Rechtslage komplizierter. Die Verteilung der Heizkosten erfolgt zwar in jedem Fall nach der Heizkostenverordnung, ansonsten – z. B. für die Frage Brennstoffkosten oder Wärmepreis – kommt es aber darauf an, zwischen wem welche Verträge abgeschlossen worden sind (Σ CONTRACTING).

Hinterlegung der Miete

Fernheizung \Rightarrow FERNWÄRME

Bei dieser Art der Wärmelieferung werden die Wohnungen mehrerer Gebäudekomplexe, die u. U. zu unterschiedlichen Wirtschaftseinheiten gehören, zentral mit Wärme versorgt. In der Regel sind Fernheizungen Anlagen, die unmittelbar oder mittelbar von einem Heizwerk (reine Fernwärmeversorgung) oder Heizkraftwerk (Fernwärmeversorgung gekoppelt mit elektrischer Leistung) über ein Verteilungsnetz den Wärmekunden auf der Basis von Lieferverträgen mit Wärme beliefern.

Die Verteilung der Kosten erfolgt ebenfalls nach der Heizkostenverordnung \Rightarrow HEIZKOSTENABRECHNUNG.

Treten Mängel bei der Wärmeversorgung auf, muss sich der Mieter an seinen Vertragspartner, den Fernwärmelieferanten, halten.

Bestehen zwischen Mieter und Fernwärmelieferanten keinerlei vertragliche Beziehungen, bleibt der Vermieter für die Heizung verantwortlich. Allerdings muss der Vermieter anstatt der normalen Brennstoffkosten den Wärmepreis des Fernwärmeunternehmens, d. h. deren Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis, der Heizkostenabrechnung zugrunde legen.

Hinterlegung der Miete

Nimmt der Vermieter die ihm ordnungsgemäß angebotene Miete nicht an, erfüllt der Mieter auch dann seine Mietzahlungsverpflichtung, wenn er den fälligen Betrag bei der amtlichen Hinterlegungsstelle (örtliches Amtsgericht) hinterlegt (§§ 372 ff. BGB). Die Kosten der Hinterlegung hat dann regelmäßig der Vermieter zu zahlen. Die Hinterlegung empfiehlt sich vor allem auch dann, wenn der Mieter über die Person seines Vermieters im Ungewissen ist (BGH NZM 2004, 301; LG Berlin MM 98, 389).

Hat z. B. bei einem Eigentümerwechsel der bisherige Vermieter dem Mieter den Verkauf nicht angezeigt, hat der neue Vermieter einen Anspruch auf die Miete erst dann, wenn er dies durch eine Urkunde, z. B. einen Grundbuchauszug, nachweist (LG Kaiserslautern WuM 85, 229).

Holzschutzmittel \Rightarrow GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG

Hochwasser \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG, \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, \Rightarrow MIETMINDERUNG

Überschwemmungsschäden in der Wohnung des Mieters sind Wohnungsmängel, die grundsätzlich zu einer Mietminderung berechtigen.

Solange die Wohnung nicht uneingeschränkt benutzt werden kann, darf der Mieter die Miete kürzen, auch dann, wenn der Vermieter für die Überschwemmung nicht verantwortlich oder sogar Leidtragender der Überschwemmung und des Hochwassers ist.

Steht die Wohnung unter Wasser und ist sie praktisch nicht bewohnbar, kann der Mieter die Miete um 100% kürzen (AG Friedberg WuM 95, 393).

Keine Rolle spielt es, ob die Überschwemmung durch einen »Jahrhundertregen« ausgelöst wird (AG Friedberg WuM 84, 198: 80% Mietminderung bei Durchfeuchtung des Teppichbodens, Versandung und unerträglichem Gestank) oder durch Hochwasser. Nach Ansicht des LG Kassel (NJW-RR 96, 1355) kann der Mieter das ganze Jahr über die Miete kürzen, wenn es zwischen Dezember und Januar regelmäßig zu Hochwasserständen kommt und Wasser in den zur Wohnung gehörenden Kellerraum eindringt.

Wenn erhebliche Gesundheitsgefährdungen drohen, ist der Mieter bei Hochwasser sogar zur Σ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG berechtigt; z. B. wenn wegen des Hochwassers mit Schlamm und Fäkalien durchsetztes Abwasser aus der Kanalisation in die Wohnung gedrückt wird, so dass diese mehrere Zentimeter »unter Wasser« steht (AG Köln WuM 97, 261), oder wenn die Mieterwohnung mehr als 50 Zentimeter unter Wasser steht, völlig durchfeuchtet ist und die Versorgung mit Strom und Gas ausfällt (AG Regensburg WuM 88, 361).

Schäden an der Einrichtung bzw. am Mobiliar wird der Mieter in aller Regel selber tragen müssen. Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung decken Überschwemmungsschäden normalerweise nicht ab. Schadensersatz kann der Mieter vom Vermieter dann verlangen, wenn diesen ein Verschulden trifft, weil z. B. die Überschwemmung durch einen Kanalrückstau wegen eines nicht ausreichend gewarteten Rückstauventils entstanden ist (OLG Frankfurt WuM 84, 78; vgl. auch OLG Hamm WuM 88, 349; LG Freiburg WuM 87, 383). War die Kanalisation von der Gemeinde nicht ausreichend dimensioniert, kommen auch Ersatzansprüche gegen die Gemeinde in Betracht (BGH NJW 98, 1307).

Daneben kommen Schadensersatzansprüche allenfalls im Wege der Garantiehftung in Betracht. Voraussetzung ist, dass die Mietsache schon bei Vertragsabschluss mangelhaft war. Die Lage der Wohnung in einem Gebiet, das nur bei außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen hochwassergefährdet ist, stellt aber keinen derartigen Fehler oder Mangel der Mietsache bei Vertragsabschluss dar (BGH NJW 71, 424).

Holzpellets

Anders, wenn die vermietete Wohnung in einem hochwassergefährdeten Gebiet liegt. Dann muss der Vermieter für diesen Mangel einstehen, wenn er den Mieter trotz Kenntnis der Hochwassergefährdung bei Vertragsabschluss nicht über die Gefahren aufgeklärt hat (AG Friedberg WuM 95, 393). Schadensersatz bedeutet in diesen Fällen z. B., dass der Vermieter die Kosten einer anderweitigen Unterbringung des Mieters, z. B. Hotel, zahlen muss, die Maklercourtage, wenn der Mieter eine Ersatzwohnung anmietet, und die Umzugskosten.

Ist das Haus durch das Hochwasser stark beschädigt worden, muss der Vermieter die Reparaturen und Wiederaufbauarbeiten durchführen. Unter dem Gesichtspunkt der **Opfergrenze** kann er aber davon befreit sein, z. B. wenn die Herstellungskosten das fünf- bis zehnfache einer Jahresmiete ausmachen (LG Dresden NZM 2008, 165).

Wichtig: Eine Formulklausel, die die Haftung des Vermieters bei leichter Fahrlässigkeit ausschließt, ist unwirksam (BGH RE WuM 2002, 141).

Holzpellets

Holzpellettheizungen zählen zu den Anlagen, die mit Σ ERNEUERBAREN ENERGIEN betrieben werden. Da die Ressource Holz nachwachsen kann, ist der Energieeinsatz unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten erneuerbar. Die Verbrennung von Holz ist auch unter Klimagesichtspunkten neutral, da nicht mehr CO₂ freigegeben wird, als der Baum vorher gebunden hat. Eine Holzpellettheizung spart gegenüber einer guten Öl- oder Gasheizung keine Endenergie. Dennoch spart sie z. Zt. Heizkosten, da der Pelletpreis – noch – deutlich geringer als der Öl- bzw. Gaspreis ist.

Indexmiete

Seit dem 1. September 1993 können Mietanpassungsvereinbarungen als sog. Indexmiete vereinbart werden. Allerdings war bis zum 31.12.1998 die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung von der Genehmigung durch die Deutsche Bundesbank abhängig. Seit dem 1.1.1999 besteht diese Genehmigungspflicht bei Wohnraummietverträgen nicht mehr. Die Voraussetzungen, unter denen eine Indexklausel im Mietvertrag wirksam ist, sind direkt im Gesetz geregelt.

Inhalt der Indexvereinbarung

Im Mietvertrag kann schriftlich festgelegt werden, dass sich die Miete nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland richtet. Ein anderer Index ist nicht zugelassen. Eine Mindestlaufzeit ist für den Mietvertrag jetzt nicht mehr vorgeschrieben, der Vertrag kann also auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen worden sind, ist demgegenüber eine Indexmiete nur dann möglich, wenn der Vertrag auf mindestens 10 Jahre oder aber auf Lebenszeit von Mieter oder Vermieter festgelegt ist.

Solange die Indexvereinbarung gilt, sind andere Mieterhöhungen weitgehend ausgeschlossen – vor allem die Erhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nur Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten sowie eine Erhöhung aufgrund von baulichen Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sind zusätzlich möglich.

Auch wenn eine Indexvereinbarung in erster Linie Grundlage für Mieterhöhungen sein wird, ist bei einer entsprechenden Preisentwicklung ebenso eine Mietsenkung möglich.

Mieterhöhung – aber nicht automatisch

Ist eine Indexmiete vereinbart, erhöht sich die Miete nicht bei jeder Änderung des Indexes und vor allem nicht automatisch.

Zunächst muss die bisherige Miete mindestens ein Jahr unverändert sein. Nur Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten oder aufgrund von nicht zu vertretenden baulichen Änderungen wirken sich für die Jahresfrist nicht aus, sind also zwischendurch möglich. Weitere Voraussetzung ist eine Erklärung des Vermieters in Textform (⇒ SCHRIFT-

FORM). In dieser Erklärung muss er den alten und den aktuellen Index angeben, die Differenz in Prozente umrechnen und die neue Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag mitteilen. Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats zu zahlen. Beispiel: Gibt der Vermieter eine wirksame Mieterhöhungserklärung am 15. September ab, kann er den höheren Mietzins ab November verlangen.

Altverträge

Die Wirksamkeit von Indexklauseln in Mietverträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen worden sind, richtet sich nach dem bis dahin geltenden Recht. Eine solche Vereinbarung ist also nur dann wirksam, wenn der Mietvertrag auf Lebenszeit von Mieter oder Vermieter läuft oder für die Dauer von mindestens 10 Jahren befristet bzw. für diesen Zeitraum eine ordentliche Kündigung des Vermieters gegenüber dem Mieter ausgeschlossen ist (OLG Naumburg – 9 U 67/05). Fehlt diese zeitliche Begrenzung, ist die Indexvereinbarung unwirksam. Sie wird auch nicht mit dem 1. 9. 2001 automatisch wirksam, sondern nur dann, wenn sie ab diesem Zeitpunkt durch Mieter und Vermieter bestätigt wird.

Ist im Vertrag ein Index zugrunde gelegt, der nicht mehr ermittelt wird, bleibt die Vereinbarung grundsätzlich wirksam, es muss aber eine Umrechnung erfolgen (BGH GuT 2009, 92).

Unzulässige Klauseln

Genehmigungsfreie Klauseln, wie z. B. Σ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSELN, sind bei Wohnraummietverhältnissen unzulässig. Hat der Vermieter eine unzulässige Klausel verwandt, kann er die Miete nur nach den allgemeinen Regeln erhöhen.

Σ GLEITKLAUSEL, Σ WERTSICHERUNGSKLAUSEL

Insolvenz

Das Insolvenzverfahren regelt, wie das »noch vorhandene« Vermögen unter den Gläubigern des Schuldners aufgeteilt wird, wenn dieser zahlungsunfähig (insolvent) geworden ist. Ziel des Insolvenzverfahrens ist zum einen, die Schulden möglichst zu begleichen, und zum anderen, dem Schuldner die Chance zu erhalten, weiter am Wirtschaftsleben teilzuhaben. Das Insolvenzverfahren dient insoweit auch dem Schuldner, indem versucht wird, seine wirtschaftliche Existenz zu erhalten. Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich bei dem zahlungsunfähigen Schuldner um einen Handels- oder Gewerbebetrieb oder um eine Pri-

vatperson handelt. Für das Mietrecht wirkt sich die Insolvenz unterschiedlich aus, je nach dem, ob ein Σ VERMÖGENSVERFALL DES MIETERS oder ein Σ VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS vorliegt.

Instandhaltung, Instandsetzung

Unter **Instandhaltung** sind vorbeugende Maßnahmen zu verstehen, die den bestehenden **ordnungsgemäßen** Zustand aufrechterhalten bzw. drohende Schäden von vornherein unterbinden (LG Hamburg WuM 95, 267). Davon unterscheidet sich die **Instandsetzung**. Sie besagt, dass ein ordnungswidriger Zustand in einen ordnungsgemäßen zu überführen ist (AG Dortmund WuM 79, 146; AG Köln WuM 79, 147).

So ist der Vermieter zur Neuanschaffung eines Wasserboilers verpflichtet, wenn eine Reparatur des defekten Boilers nicht mehr möglich ist (LG Nürnberg-Fürth WuM 79, 14).

Die laufende Instandhaltung sowie die Instandsetzung der Wohnung obliegen nach dem Gesetz dem Vermieter. Sie erstrecken sich auch auf die Gemeinschaftsräume des Hauses wie Waschküche, Speicher, Treppenhaus (KG Berlin RE WuM 84, 42). Der Vermieter ist aber ohne besonderen Anlass nicht verpflichtet, Elektroleitungen und Elektrogeräte in regelmäßigen Abständen auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin zu überprüfen (BGH WuM 2008, 719). Kommt es aufgrund eines Defekts in der elektrischen Anlage zu einem Kabelbrand, muss der Vermieter dem Mieter den Schaden nur ersetzen, wenn z. B. wiederholte Störungen Anlass boten, eine umfassende Inspektion durchzuführen.

Die gesetzliche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters ist zwingend. Im Mietvertrag kann nichts anderes vereinbart werden. Hiervon gibt es 2 Ausnahmen:

- Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass der Mieter Σ SCHÖNHEITSREPARATUREN übernimmt.
- Im Mietvertrag können auch Klauseln vereinbart werden, nach denen der Mieter kleinere Instandsetzungen oder Bagatellreparaturen zahlen muss. Dies ist aber nur in engen Grenzen zulässig (BGH WuM 92, 355; WuM 91, 381; WuM 89, 326).

Voraussetzung für eine wirksame Vereinbarung ist auf jeden Fall, dass die Zahlungspflicht des Mieters begrenzt wird. Dem Mieter können also nicht einfach die Kosten aller bzw. bestimmter Reparaturen auferlegt werden. Eine Begrenzung ist sowohl für den Einzelfall als auch für die

im Jahr insgesamt anfallenden Kosten notwendig Σ BAGATELLSCHÄDEN, Σ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung darf durch den Vermieter nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden. Er hat auch dafür zu sorgen, dass normale Abnutzung oder Alterung den Gebrauchswert der Wohnung nicht mindern. Um seiner Instandhaltungspflicht nachkommen zu können, darf der Vermieter die Mietwohnung besichtigen (Σ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS).

Allerdings hat der Mieter die Pflicht, dem Vermieter Mängel und Gefahren anzuzeigen (Σ ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS).

Zeigen sich Σ MÄNGEL der Mietsache, ist der Vermieter zur Beseitigung verpflichtet. Der Mieter hat hierauf einen Anspruch, auch wenn die Mängel bereits bei Mietbeginn vorgelegen haben (LG Essen WuM 83, 139)! Die Instandsetzungspflicht des Vermieters entfällt nur, wenn die Wohnung bewusst in Kenntnis der Mängel (zu einem geringeren Mietpreis) angemietet worden oder wenn der Schaden durch den Mieter oder Personen, für die er verantwortlich ist, verschuldet worden ist (§§ 276, 278 BGB) Σ ABFLUSSVERSTOPFUNG.

Reparaturen oder bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder einer gesetzlichen Verpflichtung durchführen muss, sind vom Vermieter vorher anzukündigen. Die Frist hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; es gilt auf jeden Fall nicht wie bei Modernisierungen eine Frist von drei Monaten (BGH WuM 2009, 290).

Der Mieter hat die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters nur zu dulden. Zur aktiven Mithilfe (z. B. Wegräumen von Möbeln) ist der Mieter nicht verpflichtet (LG Berlin WuM 96, 143 ; AG Erfurt WuM 2009, 342). Allerdings darf der Vermieter die Mieträume dabei nicht gegen den Willen des Mieters umgestalten. So kann der Mieter verlangen, dass defekte Holzkastendoppelfenster erneuert und nicht gegen isolierverglaste Kunststofffenster ausgetauscht werden (LG Berlin WuM 87, 384). Ebenso wenig darf der Vermieter einen defekten Gasherd gegen einen Elektroherd tauschen (LG Berlin GE 97, 185; AG Berlin-Mitte MM 2000, 280). Der Vermieter darf aber auf Elektroherd umstellen, wenn die Gasleitung nach einer Druckprüfung durch den Gasversorger stillgelegt wird (LG Berlin GE 2003, 188).

Sind diese Arbeiten beendet, hat der Vermieter den vertragsgemäßen Zustand (Durchführung von Schönheitsreparaturen, Schmutzbeseitigung usw.) auf seine Kosten wiederherzustellen (LG Bonn ZMR 57, 341) Σ MIETERMODERNISIERUNG. Kann während der Erhaltungsarbeiten

die Wohnung nicht bewohnt werden oder wird der Wohngebrauch erheblich beeinträchtigt (Einbau neuer Fenster), ist der Mieter berechtigt, die Miete dem Grade der Beeinträchtigung entsprechend zu mindern. Darüber hinaus hat der Mieter gegenüber dem Vermieter u. U. einen Anspruch auf weiteren Schadensersatz, z. B. Unterbringung in einem Hotel während der Dauer der Erhaltungsarbeiten.

Näheres hierzu erfahren Sie in der Broschüre des Deutschen Mieterbundes »Modernisierung«, Bestellungen siehe letzte Seite.

Wichtig: Die Instandsetzungspflicht des Vermieters verjährt nicht (BGH WuM 2010, 238). Sie hängt auch nicht von der Höhe der Miete, das heißt den Vermietereinnahmen, ab (LG Berlin WuM 91, 538). Dienen die Instandsetzungsmaßnahmen der Substanz- und Werterhaltung des Gebäudes, muss der Vermieter auch aufwändige Instandsetzungsmaßnahmen durchführen (LG Hamburg WuM 97, 432; LG Osnabrück WuM 92, 119). Die Reparaturpflicht endet erst dort, wo die »Opfergrenze« überschritten wird (BGH WuM 90, 546). Wann das der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (OLG Karlsruhe WuM 95, 307). Dabei ist darauf zu achten, dass kein krasses Missverhältnis entsteht zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts und den aus ihm zu erzielenden Einnahmen andererseits (BGH WuM 2005, 713).

Instandhaltungskostenpauschale ⇨ SOZIALMIETEN

Bei Sozialwohnungen ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG ist der Vermieter berechtigt, eine Pauschale für die Instandhaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Grundlage für die Miethöhe ist, zu berücksichtigen (§ 28 II. BV).

Seit dem 1. Januar 2002 hängt die Höhe der Pauschale für Instandhaltungskosten davon ab, wie viele Jahre die Bezugsfertigkeit der Wohnung am Ende des Kalenderjahres, in dem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt wird, zurückliegt. Außerdem verändern sich die Pauschalen alle drei Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland und betragen seit dem 1. Januar 2008 pro Quadratmeter und Jahr

7,87 Euro bei weniger als 22 Jahren,

9,97 Euro bei mindestens 22 Jahren,

12,74 Euro bei mindestens 32 Jahren.

Zum 1. Januar 2011 ist mit höheren Pauschalen zu rechnen.

Intelligente Zähler

Diese Pauschalen verringern sich um 0,22 Euro bei eigenständig gewerblicher **Lieferung von Wärme** und erhöhen sich um 1,11 Euro für Wohnungen, für die ein **Aufzug** vorhanden ist.

Wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, verringern sich die Pauschalen um 1,17 Euro. Sind die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters, dürfen zusätzlich 9,41 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.

Zu den kleinen Instandhaltungen gehört das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Achtung: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, darf der Vermieter die Kostenmiete einseitig um den entsprechenden Zuschlag erhöhen (**BGH WuM 2010, 296**).

Für Garagen oder Einstellplätze dürfen an Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen höchstens 75,33 Euro jährlich je Garage oder Einstellplatz angesetzt werden.

Intelligente Zähler

Seit einiger Zeit gibt es zur Messung des Strom- und Gasverbrauchs »intelligente« Zähler (»Smart Meter«). Seit 1.1. 2010 müssen sie grundsätzlich in Gebäuden eingebaut werden, die neu an das Versorgungsnetz angeschlossen oder einer größeren Renovierung unterzogen werden.

Mithilfe eines intelligenten Zählers kann sich der Kunde zeitnah über seinen Verbrauch informieren. Ein solches Gerät zeigt an, wie viel Strom in einem beliebigen Zeitintervall verbraucht wird. Es lässt sich der Verbrauch für eine Stunde, einen Tag, eine Woche oder einen Monat ablesen. Was sich sonst hinter der neuen Funktion solcher Zähler verbirgt, ist noch unklar. Es bleibt abzuwarten, welche Innovationen die Unternehmen präsentieren werden. Voraussichtlich wird es unterschiedliche Modelle geben. Einige Geräte sind mit einer Software ausgestattet und über Funk, die Telefonleitung oder das Stromnetz ans Internet angeschlossen. Ein intelligenter Zähler kann helfen, Energieverschwender ausfindig zu machen. »Stromfresser« sind z. B. alte Kühl- und Gefrierschränke oder Geräte, die im Standby-Modus geschaltet sind. Die Verbraucher sollen animiert werden, ineffiziente Geräte auszutauschen und nicht benötigte abzuschalten.

Mieter kann wählen

Darüber hinaus gibt es auch neue Vorschriften zur Ablesung dieser Zähler. Nicht nur der Hauseigentümer, sondern auch der Mieter kann sich künftig den Betreiber seines Strom- oder Gaszählers aussuchen. Jeder Mieter hätte also die Möglichkeit, sich ein solches Messgerät einbauen zu lassen, vorausgesetzt, es findet sich ein Anbieter vor Ort. Dabei sollte der Mieter auch die Kosten im Auge behalten. Zumindest die Einbaukosten müssen bezahlt werden.

Monatliche Rechnung

Außerdem hat der Verbraucher Anspruch auf eine monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Abrechnung durch den Lieferanten. Sofern der Kunde es wünscht, muss der Strom- oder Gasversorger jeden Monat eine Abrechnung erstellen.

Tageszeitabhängige Tarife

Darüber hinaus müssen die Versorger ab dem 30.12. 2010 lastvariable oder tageszeitabhängige Tarife anbieten. Die intelligente Zählertechnologie ermöglicht künftig neue Tarifstrukturen. Zurzeit gibt es zwar bereits sog. Schwachlasttarife für die Nachtzeit. Es ist jedoch eine wesentlich flexiblere Gestaltung vorgesehen. Variable Tarife sollen einen Anreiz zum Energiesparen geben und für eine gleichmäßigere Auslastung des Stromnetzes im Tagesverlauf sorgen. Tageszeitspezifische Preise, die sich an der Netzlast orientieren, sollen den Kunden dazu anhalten, energieintensive Geräte dann zu betreiben, wenn die Tarife günstig sind. Kaum jemand wird deshalb nachts staubsaugen, aber einige Geräte wie die Waschmaschine lassen sich sinnvoll so programmieren, dass sie während einer günstigen Tageszeit laufen. Energie wird durch die neuen Zähler zwar nicht billiger, es wird aber reizvoller, sie einzusparen.

Datenschutz

Ein ganz anderer Aspekt von intelligenten Zählern ist das Datenschutzrecht. Es werden sensible Daten über das Verbrauchsverhalten und die Geräteausstattung gesammelt. Die ermittelten Werte lassen Rückschlüsse zu auf die Bedürfnisse der Bewohner und den Zeitpunkt, wann die Wohnung betreten oder verlassen wird. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die datenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden und mit den Daten kein Missbrauch betrieben wird.

Internet

Die Nutzung des Internet zählt für immer mehr Mieter zum Alltag. Oft bieten Vermieter oder Kabelgesellschaften zusammen mit dem Kabel auch einen Internetanschluss an. Der Mieter kann aber nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet werden, für die Internetnutzung zusätzliche Kosten zu übernehmen, da dies eine neue Leistung darstellt, die keine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Gesetzes ist. Die Frage, ob der Mieter eine Modernisierung des Kabelanschlusses im Haus dulden und ggf. Kosten übernehmen muss, ist unabhängig davon im Einzelfall zu entscheiden; maßgebend ist der Umfang der Verbesserung des Fernsehempfangs (vgl. BGH WuM 2005, 576). Anders kann es sein, wenn ein Internetanschluss für die Wohnung schon bei der Anmietung vorhanden ist; dann mietet der Mieter die Wohnung mit den Ausstattungsmerkmalen, die der Vermieter ihm anbietet und die er akzeptiert. Der Vermieter kann aber auch dann nicht verlangen, dass der Mieter zusätzlich zum Mietvertrag einen Vertrag mit einer Servicefirma abschließt; solche Koppelgeschäfte sind unzulässig.

Internet — www.mieterbund.de

Interessante Informationsangebote rund um das Thema »Miete« gibt es unter www.mieterbund.de auf Hunderten von Seiten des Deutschen Mieterbundes zu entdecken.

Schon auf der Startseite finden Internetnutzer aktuelle Informationen zu Gerichtsurteilen und Politik. Von hier aus kann man direkt in die einzelnen Rubriken wechseln. Unter »Recht« findet man die wichtigsten Urteile des Bundesgerichtshofs. Außerdem gibt es einen ersten Überblick zu 16 verschiedenen Mietrechtsthemen, wie Mieterkündigung, Maklerprovision, Reparaturen, Wohnungsmängel usw. Abgerundet wird das Angebot an rechtlichen Informationen durch hunderte Stichwörter in alphabetischer Reihenfolge. Von Abflussverstopfung und Abstand über Parabolantenne und Parkett bis hin zu Zeitungsboten und Zimmerlautstärke gibt es einen umfassenden Überblick.

Auch ein »Klick« in den Bereich »Presse« lohnt. Der ist in erster Linie für Journalisten gedacht. Wer aber die aktuellsten Informationen sucht, wird hier gut bedient. Wenige Minuten nachdem der Bundesgerichtshof eine Mietrechtsentscheidung verkündet hat, findet man das Urteil bzw. eine kurze Kommentierung schon auf den Mieterbund-Seiten im Internet.

Im Bereich »Service« sind zum Beispiel Informationen zum DMB-Rechtsschutz eingestellt. Hier findet man auch die aktuellen Betriebskostenspiegel und Heizspiegel, kann einen Heizkosten-Check durchführen oder ein Energiesparkonto eröffnen. Im Downloadbereich können unter anderem ein Mietvertrag, eine Hausordnung und ein Wohnungsübergabeprotokoll kostenlos abgerufen bzw. heruntergeladen (Download) werden.

Passend zu den einzelnen Themen der verschiedenen Gerichtsentscheidungen wird Informationsmaterial des Deutschen Mieterbundes angeboten, zum Beispiel das Mieterlexikon sowie verschiedene Broschüren.

Achtung: Unter dem Stichwort »Vereine« finden Sie auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes alle 322 örtlichen DMB-Mietervereine. Sie können nach Alphabet oder nach Bundesland suchen oder einfach die Postleitzahl Ihres Wohnortes eingeben.

K

Kabelfernsehen Σ ANTENNE, Σ FERNSEHEMPFANG, Σ PARABOL-ANTENNE

Was ist »Kabelfernsehen«?

Wenn eine Wohnung über das hausinterne Verteilnetz an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist, kann der Mieter durchschnittlich 30 analoge, bis zu 100 digitale Fernsehprogramme und 70 Radioprogramme empfangen, wenn die Versorgung vom Marktführer, der Firma Kabel Deutschland, durchgeführt wird (Stand 2010). Zusätzlich können dort fremdsprachige Programmpakete und Pay-TV-Angebote (Sport, Spielfilme, Musik, Erotik usw.) gegen Aufpreis bestellt werden. Wird die Versorgung durch eine andere Kabelservicefirma oder durch den Vermieter durchgeführt, ist deren Programmangebot maßgebend; es kann umfangreicher oder auch kleiner sein. Die Versorgung durch den Kabelanschluss ist also nicht in allen Häusern identisch. Zur Nutzung aller Angebote ist ein entsprechender Ausbau des hausinternen Kabelnetzes erforderlich Σ FERNSEHEMPFANG.

Um das Kabelnetz im Haus kümmert sich der Betreiber im Regelfall nicht, er legt nur einen Übergabepunkt pro Grundstück, und die hausinterne Verteilung in die einzelnen Wohnungen ist Sache der Kunden.

Das Kabelnetz im Haus wird in der Regel vom Vermieter selbst betrieben wie die Verkabelung für die Hausverteilung einer herkömmlichen Gemeinschaftsantenne. Das hausinterne Netz kann aber auch von einer Fremdfirma betrieben oder aufgebaut werden, dann hat der Mieter mit dieser Kabelservicefirma einen Nutzungsvertrag.

Als Alternative werden Fernseh- und Rundfunkprogramme über Satelliten so ausgestrahlt, dass man sie ohne Kabelanschluss direkt mit einer Σ PARABOLANTENNE empfangen kann.

Mit einer »Schüssel« kann man auch eine bestehende Gemeinschaftsantenne nachrüsten. Im Gegensatz zum Kabelfernsehen müssen hierbei keine zusätzlichen monatlichen Entgelte bezahlt werden. Jeder Mieter bzw. jede Hausgemeinschaft sollte also im Einzelfall prüfen, ob sich das Kabelfernsehen oder ein Antennenempfang lohnt.

Die Fernseh- und Rundfunkgebühren an die GEZ muss jeder Teilnehmer wie bisher weiterzahlen. Für eine Gebührenbefreiung ist die GEZ zuständig.

Wie kann man Kabelfernsehen bekommen?

Voraussetzung ist, dass im Stadtviertel bzw. in der Straße das Breitbandkabelnetz liegt. Den Haus- oder Wohnungsanschluss kann man dann bei dem regional zuständigen Betreiber beantragen. In vielen größeren Städten wird der Kabelanschluss von mehreren Kabelservicegesellschaften gleichzeitig (zu unterschiedlichen Konditionen) angeboten. Die Kabelgesellschaften werden zusätzliche Programme und Dienste anbieten und verschiedene Programmpakete zusammenstellen, für die dann unterschiedliche Preise gelten.

Es gibt also verschiedene Möglichkeiten, eine Wohnung an das Kabelfernsehen anzuschließen:

Erste Möglichkeit: Der Vermieter bestellt einen Sammelanschluss für alle Wohnungen. Die u. U. anfallenden einmaligen Anschlusskosten und auch die monatlichen Kosten, die pro Wohnung zu zahlen sind, sind sehr unterschiedlich. In der Regel verteilt der Vermieter die Kosten pro Wohnung an die angeschlossenen Mieter. Einzelheiten hierzu siehe unten. Er ist dann auch für die hausinterne Verkabelung zuständig.

Zweite Möglichkeit: Der Vermieter hat die Fernsehversorgung über einen Gestattungsvertrag an eine Kabelservicefirma übergeben. Danach kann die Firma im Hause selbstständig tätig werden und Einzelverträge mit den Mietern abschließen. In diesem Fall sind in den Tarifen der Servicegesellschaft alle Kosten und Leistungen in monatlichen Nutzungsentgelten enthalten. Möglicherweise stehen für die Mieter wahlweise verschiedene Programmpakete zu unterschiedlichen Kosten zur Verfügung. Der Vermieter hat kein Mitspracherecht bei der Preisgestaltung über die Endpreise (BGH NZM 2001, 723). Das LG Leipzig (NZM 2001, 448) meint, dass die Kabelservicefirma nicht ohne Zustimmung des Vermieters die Empfangsart von analog in digital ändern darf. Beim Verkauf des Hauses geht der Gestattungsvertrag nicht automatisch auf den Käufer über (OLG Brandenburg GE 2000, 1474).

Dritte Möglichkeit: Der Mieter bestellt bei einer Servicefirma einen Einzelanschluss für seine Wohnung. Die von ihm gewünschte Leistung muss auf einen Übergabepunkt, einen Verteilerkasten, aufgeschaltet werden, der sich meist im Keller befindet. Für die Leitung von dort bis in die Wohnung muss der Mieter oder die von ihm beauftragte Kabelservicefirma sorgen.

Hierfür braucht er grundsätzlich die Genehmigung des Vermieters. Falls im Haus schon eine moderne sternförmige Verkabelung liegt, bei der jede Wohnung mit einem Extrakabel erreichbar ist, dürfte es technisch keine Probleme bereiten, eine einzelne Wohnung speziell zu versorgen.

Anders ist dies bei der herkömmlichen Baumverkabelung, bei der alle Wohnungen hintereinander an einer Leitung hängen. In diesem Fall müsste die Wohnung des Mieters noch einmal extra verkabelt werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob diese i. d. R. aufwändigen Arbeiten für den Vermieter zumutbar sind. Die Kosten muss allerdings nicht er, sondern der anschlusswillige Mieter bezahlen. Probleme kann es geben, wenn der Vermieter durch Vertrag die gesamte Verkabelung des Hauses in die Hände einer Privatfirma gelegt und ihr im Haus Konkurrenzschutz zugesichert hat, das ist nicht selten der Fall, wenn der Vermieter die Anlage nicht selbst betreibt. Das OLG Köln (WuM 96, 465) unterstellt, dass ein Konkurrenzschutz auch ohne besondere Vereinbarung zu beachten ist, das LG Berlin (GE 2000, 279) verlangt dazu eine ausdrückliche Festlegung im Gestattungsvertrag. Der Mieter hat dann faktisch nur die Wahl, sich bei der privaten Kabelservicefirma anzuschließen, die der Vermieter ausgewählt hat.

Ob eine Mischung verschiedener Anschlussformen in einem Haus realisiert werden kann, hängt davon ab, ob der Vermieter die unterschiedliche Benutzung eines Leitungsnetzes oder die Installation zusätzlicher Leitungen erlaubt.

Einzelfragen bei der Neueinführung von Kabelfernsehen im Haus: Muss der Mieter sich an einer Gesamtlösung im Haus beteiligen?

Die Frage, ob Mieter sich auch gegen ihren Willen an einer Gesamtverkabelung des Hauses beteiligen und dafür auch zahlen müssen, hat in der Vergangenheit zu vielen Gerichtsurteilen und Meinungsverschiedenheiten geführt.

Eine Duldungspflicht besteht grundsätzlich nur dann, wenn der Kabelanschluss eine \Rightarrow MODERNISIERUNG ist.

In keinem Fall kann der Vermieter den Kabelanschluss als Reparatur deklarieren, mit der nur eine alte Gemeinschaftsantenne ersetzt werden soll (KG Berlin RE WuM 85, 248).

Gibt es im Haus noch keine Gemeinschaftsantenne, ist die Einrichtung einer Empfangsmöglichkeit für Fernsehen und Rundfunk durch den Vermieter eine Verbesserungsmaßnahme (BGH WuM 91, 381; AG Berlin-Tiergarten MM 85, 171). Das gilt unabhängig davon, ob der im Moment dort wohnende Mieter dies wünscht oder nicht und ob er z. B. überhaupt einen eigenen Fernseher hat. Es gelten dieselben Grundsätze wie für die Installation einer \Rightarrow ANTENNE. Der Mieter braucht den Anschluss nur dann nicht zu dulden, wenn dadurch für ihn eine nicht zu rechtfertigende Härte entsteht. Hierbei sind insbesondere zu

berücksichtigen: die möglicherweise zu erwartende Mieterhöhung (siehe unten); eine möglicherweise früher vom Mieter vorgenommene Investition, z. B. eine eigene Parabol- oder Dachantenne, die nun wertlos wird; die Folgekosten, z. B. die anfallenden monatlichen Entgelte.

Wenn im Haus schon eine Gemeinschaftsantenne existiert, ist die Duldungspflicht durch ein Grundsatzurteil (**KG Berlin RE WuM 85, 248**) geklärt: Der Anschluss ist eine Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume, die der Mieter grundsätzlich dann hinnehmen muss, wenn bei ihm nicht die oben genannten Härtegründe vorliegen. Das Gericht ging davon aus, dass allgemein der Mietwert einer Wohnung höher eingeschätzt wird, in der mehr als die mit einer normalen Antenne empfangbaren Fernsehprogramme zur Verfügung stehen. Der **BGH** entschied 1991, dass der Kabelanschluss in der Regel eine Modernisierung ist (**WuM 91, 381**).

Diese Grundsätze werden in Zukunft auch dann angewendet, wenn ein bereits bestehender Kabelanschluss erweitert oder ausgebaut wird und zusätzliche Dienstleistungen hinzukommen Σ FERNSEHEMPFANG.

In jedem Einzelfall müssen die Verhältnisse vor Ort geprüft werden, um zu entscheiden, ob mit dem Anschluss eine nennenswerte Verbesserung verbunden ist; denn das Angebot ist nicht überall gleich. Wenn z. B. mit einer vorhandenen guten Gemeinschaftsantenne auch schon Satellitenprogramme oder digitale terrestrische Programme (DVB-T) empfangen werden, bietet der Kabelanschluss in diesem Haus u. U. keine Vorteile (**AG Lichtenberg MM 2004, 126**). Der **BGH** (**WuM 2005, 576**) bejahte allerdings im Gegensatz zum **LG Berlin** (**GE 2004, 964**) die Modernisierung in einem Fall, in dem der Vermieter einen digitalen Ausbau der Hausversorgung mittels Kabel durchführen wollte und das Programmangebot von DVB-T am Ort und das der bisherigen Antennenversorgung wesentlich geringer war als dasjenige des digitalen Kabelanbieters.

Eine Gemeinschafts-SAT-Anlage kann eine größere Programmauswahl zu günstigeren Kosten bieten. Der Vermieter muss sich bei seiner Entscheidung an dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit orientieren.

Sollen nur Arbeiten zur Vorbereitung eines Anschlusses durchgeführt werden, braucht der Mieter diese nicht zu dulden (**AG Berlin-Mitte GE 2004, 1234**).

Eine Klausel im Mietvertrag, nach der sich der Mieter von vornherein mit einer späteren Installation und Kostenbeteiligung einverstanden erklärt, ist unwirksam (**BGH WuM 91, 381**; **OLG Celle WuM 90, 103**; **AG Regensburg WuM 92, 185**).

Muss der Mieter einen Ausbau des vorhandenen Netzes auf Digitaltechnik dulden?

Spätestens dann, wenn die analoge Versorgung im Kabelnetz eingestellt wird, bleibt dem Mieter keine Wahl, er muss den Umbau dulden. Geplant ist dies etwa zum Jahre 2012. Viele Vermieter beginnen jedoch vorher mit dem Um- und Ausbau, weil bei der Abschaltung der Analogtechnik mit Kapazitätsengpässen gerechnet wird. In naher Zukunft werden daher in vielen Häusern technische Erneuerungen der Hausverteileranlage nötig, um die neue Digitaltechnik nutzen zu können. Dann wird sich wieder die Frage stellen, ob entsprechende Ausbauarbeiten geduldet werden müssen. Dies richtet sich nach o. g. Kriterien. Im Ergebnis kann dies dazu führen, dass der Mieter die Ausbauarbeiten dulden muss. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein allgemeines Angebot durch Kabelgesellschaften nicht reicht, sondern es muss sichergestellt sein, dass auch die Verkabelung im Haus einen entsprechenden Ausbaustand hat, damit die Programme tatsächlich in dem hausinternen Kabelnetz bis in die Wohnung geliefert werden können.

Muss der Mieter eine eigene Parabolantenne abbauen?

Wenn der Vermieter das Haus verkabelt, nachdem der Mieter sich eine eigene Σ PARABOLANTENNE angeschafft hatte, gibt es darüber oft Meinungsverschiedenheiten. Der Vermieter will, dass die Einzelantenne abgebaut wird, und er möchte den Kabelanschluss als Modernisierung durchsetzen. Der Mieter verliert aber in der Regel die Empfangsmöglichkeiten für verschiedene Privatsender, für ihn ist das dann keine Verbesserung. Der Kabelanschluss wird u. U. für den Mieter auch teurer. Im Einzelfall wird es darauf ankommen, ob der Vermieter die Parabolantenne genehmigt oder ob der Mieter sie eigenmächtig montiert hat. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass es jedenfalls keine Verletzung des Grundrechts der Informationsfreiheit ist, wenn der Mieter zum Abbau einer ohne Erlaubnis des Vermieters installierten Antenne verpflichtet wird (BVerfG WuM 93, 229). Dem Eigentümerinteresse darf nicht von vornherein ein Vorrang vor dem Mieterinteresse am Empfang von Rundfunkprogrammen eingeräumt werden, ohne dass dies durch besondere Umstände zu rechtfertigen ist (BVerfG WuM 94, 365). Einem ausländischen Mieter kann regelmäßig zugemutet werden, die Kabelanlage statt einer Satellitenempfangsanlage zu nutzen, wenn auf diese Weise Zugang zu Programmen in der Sprache des Mieters besteht (LG Lübeck NJW-RR 99, 1532), sofern die Zusatzkosten nicht so hoch sind, dass sie nutzungswillige Mieter typischerweise davon abhalten, das Programmpaket gegen Aufpreis zu beziehen. Zumutbar sind z. B. monatlich 8,- Euro für sechs türkisch-sprachige Programme (BVerfG WuM 2005,

235). Demgegenüber entschied das OLG Oldenburg (WE 2003, 109), bei 7 digitalen Heimatsendern im Kabel im Vergleich zu 34 solcher Programme über SAT-Empfang habe der ausländische Mitbürger ein Recht auf Satellitenempfang. Auch die Fälle werden anders zu entscheiden sein, in denen der Mieter ein spezielles, schützenswertes Interesse an fremdsprachigen Auslandssendern seines Heimatlandes hat. Das gilt sinngemäß auch dann, wenn der Mieter einer verkabelten Wohnung nachträglich eine eigene Parabolantenne montieren möchte, weil er schützenswerte Interessen an Programmen hat, die der Kabelanschluss nicht bieten kann.

Welche Kosten könnte der Vermieter auch gegen den Willen des Mieters weitergeben?

Wenn der Vermieter die Mietwohnungen im Laufe des Mietverhältnisses anschließen lässt oder einen bestehenden Anschluss ausbaut und erweitert, kann er deshalb nicht automatisch die Miete erhöhen. Auch wenn der Mieter dulden muss, dass seine Wohnung gegen seinen Willen angeschlossen wird (siehe oben), braucht er sich deshalb nicht an allen Kosten zu beteiligen.

Zu unterscheiden sind:

Die Installationskosten für die Hausverteileranlage können ohne Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung führen, wenn der Anschluss eine \Rightarrow MODERNISIERUNG ist.

Eine nachhaltige Verbesserung kann im Einzelfall zweifelhaft sein, wenn der Vermieter keinen Ausbau auf den technisch aktuellen Stand vornimmt und wenn bei einer »Sparlösung« nicht gesichert wird, dass für überschaubare Zeit die technischen Voraussetzungen zur Übertragung der aktuellen Angebote auf diesem Wege gewährleistet werden.

\Rightarrow FERNSEHEMPFANG

Umstritten war, ob die einmaligen Anschlusskosten der Telekom zu den Baukosten zählen und daher vom Vermieter bei der Berechnung einer Mieterhöhung mit berücksichtigt werden dürfen (so VGH München NJW-RR 92, 1292). Früher handelte es sich hierbei um eine öffentliche Gebühr. Nach der Umstellung der Anschlusskonditionen auf einen privatrechtlichen Vertrag können Gerichte sich auf den Standpunkt stellen, dass diese Kosten als »Baukosten« umlagefähig sind. Hiergegen spricht nach wie vor, dass die Kosten nicht für Bauarbeiten auf dem Grundstück (für den Übergabepunkt) entstehen. Die Preisgestaltung ist bei den privaten Anbietern mittlerweile unterschiedlich; bei manchen Konditionen werden keine einmaligen Anschlussgebühren mehr gesondert verlangt, son-

dern nur ein einheitliches monatliches Nutzungsentgelt. Diese monatlichen Kosten werden entweder den einzelnen Mietern direkt in Rechnung gestellt, wenn sie einen eigenen Anschlussvertrag haben, oder sie werden vom Vermieter bezahlt und an die Mieter weitergegeben.

Die laufenden monatlichen Kosten des Kabelanschlusses werden behandelt wie Betriebskosten (§ 2 Nr. 15 BetrKV, nun auch incl. der Urheberrechtsgebühren für Kabelweitersendung, soweit sie im Einzelfall anfallen). Nach der Rechtsprechung (LG Hamburg WuM 80, 50) sind während des laufenden Mietvertrages neu entstandene Betriebskosten nur umlagefähig, wenn sie entweder unabhängig vom Willen des Vermieters entstanden oder zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundstücks zwingend notwendig sind. Beides trifft auf diese Kosten nicht zu.

Für Sozialmieter ist ausdrücklich in § 24 a Abs. 2 NMV gesetzlich geregelt, dass die laufenden monatlichen Kosten nur zu gleichen Teilen auf die Wohnungen umgelegt werden dürfen, die mit Zustimmung der Mieter angeschlossen worden sind (vgl. AG Hannover WuM 2008, 29). Wenn im Mietvertrag ein monatlicher Beitrag für die Gemeinschaftsantenne vereinbart ist, treten an dessen Stelle die Breitbandkabelkosten, die nach Wohneinheiten und nicht nach Quadratmetern umgelegt werden (BGH WuM 2007, 571).

Im Bereich der freifinanzierten Wohnungen ist dies nicht gesetzlich geregelt. Die Rechtslage ist hier auch komplizierter. Zusätzlich zu den oben genannten Gründen für die Neueinführung von Betriebskostenarten gilt hier auch der Grundsatz, dass der Vermieter neue Betriebskosten dann umlegen darf, wenn sie zwingend im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen als Folgekosten entstehen. Daraus folgt also, dass der Vermieter in den Fällen, in denen die Einrichtung eines Kabelanschlusses eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, anschließend laufende Kosten als Betriebskosten auf alle Mieter des Hauses umlegen darf, die eine Anschlussmöglichkeit haben. Dies ist also nicht davon abhängig, ob die Mieter sich tatsächlich anschließen lassen. Ist die Einrichtung aber im Einzelfall keine Modernisierung, etwa weil das Angebot sich nicht wesentlich von den vorher im Haus schon verfügbaren Programmen unterscheidet, scheidet eine Betriebskostenumlage gegen den Willen der Mieter aus.

Als weitere Kostenposition können die Betriebskosten für den internen Betrieb einer privaten Hausverteileranlage anfallen, das sind Betriebsstrom und Wartung des Kabelnetzes im Haus. Für diese Kosten gilt bei freifinanzierten Wohnungen das vorstehend Gesagte. Bei Sozialwohnungen gibt es hierfür eine ausdrückliche gesetzliche Regelung in § 24 a

Abs. 1 NMV; danach können diese Kosten von allen Mietern im Haus anteilig verlangt werden. Wird kein besonderer Umlagemaßstab vereinbart, sind sie nach Wohnfläche abzurechnen.

Neuerdings gehen private Kabelservicefirmen verstärkt dazu über, verschiedene Programmpakete zu unterschiedlichen Kosten anzubieten, so dass sich der einzelne Wohnungsnutzer aus diesem Gesamtangebot die ihn interessierenden Themenbereiche auswählen kann. Zusätzlich hinzu kommen werden auch andere Dienste, wie z. B. ein Internet-Zugang über das Kabelnetz. Gibt es ein solches differenziertes Angebot im Haus, kann der Mieter jedenfalls nur verpflichtet werden, an der Grundversorgung teilzunehmen. Unter allen zusätzlichen Diensten und Angeboten muss er frei wählen können.

Fazit: Bei einem Anschluss gegen seinen Willen muss der Mieter diesen unter Umständen dulden, er muss aber nicht alle Kosten und Folgekosten übernehmen.

Kostentragung bei Einzug in eine Wohnung, die schon verkabelt ist: Hier richten sich die Kosten natürlich nach den Abmachungen im Mietvertrag; die laufenden monatlichen Kosten und die Kosten für das Kabelnetz im Haus (Betriebsstrom und Wartung) sind als Betriebskosten dann umlagefähig, wenn das so im Vertrag steht. Anschluss- oder Montagekosten sind dann bereits zur Zeit des Vormieters angefallen und können nicht mehr verlangt werden. Wenn der Mieter später kein Interesse mehr am Kabelfernsehempfang hat, kann er diese Betriebskosten nicht einfach streichen (AG Charlottenburg MM 2005, 146; AG Schöneberg GE 2004, 1595). Wohnungseigentümer müssen die Kosten mangels anderer Vereinbarungen nach Miteigentumsanteilen tragen, auch wenn der Kabelnetzbetreiber sie nach einem anderen Schlüssel in Rechnung stellt (BGH WuM 2007, 644).

Was passiert mit einer Gemeinschaftsantenne nach der Verkabelung? Der Vermieter hat in der Regel dann, wenn sein Haus verkabelt wird, ein Interesse daran, eine Gemeinschaftsantenne abzuschaffen; denn er wird die Verkabelung im Haus für das Kabelfernsehen benutzen und die Wartungs- und Reparaturkosten für die Antenne sparen wollen. Ein Abbau der Antenne ist aber nur mit Zustimmung aller Mieter möglich. Jeder einzelne Mieter hat an der Antenne ein vertragliches Nutzungsrecht (AG Wuppertal WuM 88, 105), das gilt auch dann, wenn es nicht ausdrücklich schriftlich im Mietvertrag festgehalten ist. Gibt es am Ort bereits ein Angebot über DVB-T, kann die Gemeinschaftsantenne auch hierfür genutzt werden.

Achtung: Wenn der Mieter den Kabelanschluss nutzt, also ihm zugestimmt hat, und dann natürlich auch die Kosten übernimmt, darf der Vermieter an ihn nur die tatsächlich gezahlten Kosten weitergeben. Bekommt er Rabatte, muss er diese weitergeben. Für leer stehende Wohnungen muss er entweder selbst zahlen oder diese Wohnungen abmelden und die Anschlussdose verplomben lassen.

Der Mieter einer Eigentumswohnung hat grundsätzlich seinem Vermieter gegenüber die oben beschriebenen Rechte (LG Tübingen ZMR 86, 203). Bei Eigentumswohnungen war früher umstritten, ob der Verwalter alle Wohnungen aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer verkabeln lassen kann oder ob hierfür eine einstimmige Entscheidung notwendig ist. Diese Streitfrage und die dazu ergangene Rechtsprechung sind durch die Neufassung des § 22 Wohnungseigentumsgesetz im Wesentlichen überholt. Die für die korrekte Beschlussfassung erforderliche Mehrheit hängt von den Umständen des Einzelfalls ab:

- Wenn es sich um eine modernisierende Instandsetzung handelt, reicht wie bisher ein einfacher Mehrheitsbeschluss aus. Das ist beispielsweise beim Ersatz eines alten analogen durch einen neuen digitalen Kabelanschluss der Fall.
- Die erstmalige Anschaffung wird als Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik gelten; dafür ist eine so genannte doppelt qualifizierte Mehrheit nötig. Das bedeutet, dass drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren, den Beschluss fassen müssen.
- Ist eine bauliche Veränderung nötig, reicht dazu eine Mehrheitsentscheidung, aber die betroffenen Eigentümer müssen dem zustimmen.

Gerichtsurteile zu der neuen Rechtslage liegen noch nicht vor.

Aber: Ein solcher Beschluss hat keine bindende Wirkung für den Mieter. Der Mieter muss also unter Umständen auch dann die Installation der Anschlussdose in der Wohnung dulden (s. o.), er kann aber seinem Vermieter gegenüber darauf bestehen, dass die Möglichkeit zum Antennenempfang erhalten bleibt bzw. dass jedenfalls für ihn keine Verschlechterung oder Verteuerung eintritt. Der Vermieter muss in einem solchen Falle also seine Zustimmung zum Abbau einer Gemeinschaftsantenne verweigern oder für seine Wohnung einen gleichwertigen Ersatz schaffen. Für die Möglichkeiten zur Mieterhöhung gilt das oben Gesagte.

Bisher war die Rede davon, welche Rechte die Mieter haben, die sich an der Gemeinschaftslösung nicht beteiligen möchten.

Viele Mieter möchten aber Kabelfernsehen haben, und der Vermieter ist nicht daran interessiert, selbst als Anschlussnehmer eine Gesamtlösung für das Haus oder für die entsprechende Gruppe von Mietern zu veranlassen und die Verwaltung und Kostenverteilung des Kabelanschlusses im Haus zu übernehmen.

Fest steht, dass Mieter nicht von ihrem Vermieter verlangen können, dass dieser eine Verkabelung durchführt.

Haben Mieter gegenüber dem Vermieter das Recht auf Genehmigung eines eigenen Anschlusses?

Hierfür gibt es in der Regel die Möglichkeit eines Einzel-Mieteranschlusses. Die Erlaubnis des Vermieters ist dafür erforderlich, dass ein Übergabepunkt im Keller installiert und dass von dort ein Kabel zu der bzw. den einzelnen Wohnungen gelegt wird.

Das Verlegen zusätzlicher Leitungen ist in der Regel, ebenso wie beim Telefon, technisch problemlos möglich. Beim Telefon und einer Σ ANTENNE ist es inzwischen unumstritten, dass der Vermieter dem Mieter die Installation von Leitungen im Haus zu seiner Wohnung erlauben muss. Die Verlegung muss fachmännisch erfolgen, und die Kabel dürfen keine wesentliche optische Beeinträchtigung verursachen. Ein Interesse des Vermieters, den Anschluss einzelner Mietwohnungen zu verhindern, ist dann im Regelfall zu verneinen. Auch hierzu ist nicht nur die neuere Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes, sondern auch das Europarecht zum Grundrecht des Mieters auf freien Zugang zu allen allgemein üblichen Informationsquellen zu berücksichtigen. Dieses ist gegen möglicherweise entgegenstehende Eigentümerinteressen abzuwägen. Das Grundrecht der Informationsfreiheit umfasst nicht nur die über Parabolantenne empfangbaren Programme, sondern selbstverständlich auch die im Kabel übertragenen Programme (vgl. BVerfG WuM 91, 573; WuM 92, 415; WuM 94, 251). Der Mieter muss in solchen Fällen sämtliche Verpflichtungen aus dem Anschlussvertrag der privaten Kabelgesellschaft übernehmen und die Installation der Leitung vom Übergabepunkt bis in die Wohnung fachgerecht ausführen lassen. Bei einem Auszug muss er die Leitung wieder entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit mit dem Vermieter nichts anderes vereinbart wurde. Es ist kein Kündigungsgrund, wenn der Mieter zwar eigenmächtig handelt, aber keinen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz vornimmt, und wenn es daher nahe liegt, dass der Vermieter hätte zustimmen müssen (LG Heilbronn WuM 92, 10).

Der Mieter einer Eigentumswohnung hat den vertraglichen Anspruch auf Zustimmung zur Installation gegen seinen Vermieter. Dieser ist aber nur Allein-Eigentümer der Wohnung und nicht des Hauses. Da die notwendigen Installationsarbeiten aber auch im Gemeinschaftseigentum, z. B. im Treppenhaus, außerhalb der einzelnen Eigentumswohnungen, durchgeführt werden müssen, muss der Vermieter seinerseits von der Eigentümergeinschaft im Interesse seines Mieters die Zustimmung zu diesen Arbeiten verlangen. Wenn im Einzelfall kein wichtiges Interesse der Gemeinschaft verletzt wird, kann er diese Genehmigung verlangen (AG Helmstedt DWW 85, 130). Der Vermieter ist auch seinem Mieter aus dem Mietvertrag verpflichtet, die Zustimmung der Eigentümergeinschaft einzuholen.

Der Mieter sollte bei einem eigenen Anschluss beachten:

Der Mieter muss mit der Kabel-Servicefirma einen Anschlussvertrag mit unter Umständen langen Kündigungsfristen abschließen. Der Vorteil einer solchen Lösung liegt darin, dass die Privatfirma für ein monatliches Nutzungsentgelt einen Komplett-Service bietet, in dem neben den Installationskosten im Haus auch die Betriebskosten der Hausverteilanlage, Wartung und Reparaturkosten enthalten sind.

Tipp: Vor dem Unterschreiben eines gesonderten Kabelmietvertrages bei einer Privatgesellschaft sollte der Mieter Folgendes prüfen: Mindestlaufzeit, Verlängerungsmöglichkeiten, Kündigungsfristen (außerordentliche Kündigung bei Auszug?), zukünftige Preiserhöhungen (wann, wie hoch?), Wartung und Störungsdienst. Verpflichtung zu einem späteren digitalen Ausbau \Rightarrow FERNSEHEMPFANG.

Kaltmiete \Rightarrow MIETE

Kappungsgrenze \Rightarrow MIETERHÖHUNG

Kaution \Rightarrow MIETKAUTION

Keller

In der Regel gehört zu jeder Mietwohnung auch ein Keller, der dem Mieter zur Aufbewahrung von Vorräten, Werkzeugen usw. dienen soll.

Der Mieter hat nur dann Anspruch auf einen ganz bestimmten Kellerraum, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist. Ansonsten ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter einen Keller zuzuweisen. Die Mieter haben nicht das Recht, ohne Zustimmung des Vermie-

ters Kellerräume untereinander auszutauschen. Andererseits darf der Vermieter den Keller nicht unabhängig von der Wohnung kündigen (Ausnahme: Σ TEILKÜNDIGUNG). Auch wenn ein Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt wird und Keller und Wohnung des Mieters von zwei verschiedenen Personen gekauft werden, ist dies kein Grund, dem Mieter den Keller zu kündigen (BGH WuM 2005, 790). Σ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG.

Die Zugänge zu den Kellerräumen gehören zu den Gemeinschaftsräumen. Die Mieter haben daher entsprechend der Hausordnung für eine Reinigung zu sorgen (AG Hannover ZMR 58, 120 Σ HAUSORDNUNG).

Kinder Σ LÄRM

Bei gerichtlichen Auseinandersetzungen über Störungen, die von Kindern ausgehen, hat sich in den letzten Jahren vielfach ein Wandel vollzogen. Viele Gerichte haben sich für mehr Toleranz gegenüber Kindern ausgesprochen. Mittlerweile gibt es auch neue gesetzliche Regelungen, die die Rechte von Kindern stärken. Das Berliner Landes-Immissionsschutzgesetz hat im Februar 2010 festgelegt, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. Auch auf Bundesebene wird geprüft, wie erreicht werden kann, dass Kinderlärm nicht zu gerichtlichen Streitigkeiten führt.

All dies bedeutet nicht, Kindern einen Freibrief für Rücksichtslosigkeit auszustellen; bei älteren Urteilen muss aber stets geprüft werden, ob sie den heutigen Maßstäben noch gerecht werden.

Es ist selbstverständlich, dass Kinder in der Wohnung spielen dürfen. Ihr Spielen darf aber nicht zu einer unzumutbaren Störung anderer Hausbewohner führen. Darauf müssen Eltern, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten – mittags von 13 bis 15 Uhr und abends ab 22 Uhr bis zum nächsten Morgen 7 Uhr –, achten.

Allerdings müssen das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern von jedem Hausbewohner als natürliches Verhalten der Kinder hingenommen werden (AG Bergisch Gladbach WuM 83, 236; AG Aachen WuM 75, 38), ebenso die Unruhe, die infolge des normalen Spiel- oder Bewegungstriebes der Kinder entsteht (OLG Düsseldorf WuM 97, 221; LG Heidelberg WuM 97, 38; AG Frankfurt WuM 2005, 764). Will der Vermieter wegen übermäßigen Lärms fristlos kündigen, muss er den Mieter

auf jeden Fall zeitnah vorher abmahnen (LG Halle NZM 2003, 309). Üblicher Kinderlärm ist kein Kündigungsgrund (LG Wuppertal WuM 2008, 563).

Was für das Verhalten der Kinder innerhalb der Wohnung gilt, ist auch außerhalb der Wohnung bei Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses zu beachten. Dabei ist auf den Nutzungszweck der Räume und Einrichtungen abzustellen. Aus diesem Grunde dürfen Kinder z. B. im Treppenhaus oder in den Kellerräumen nicht Rollschuhe oder Fahrrad fahren. Nicht gestattet ist auch Aufzugfahren nur als Spiel. Für das Verhalten der Kinder sind die Eltern im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht verantwortlich (BGH NJW-RR 87, 13; LG Hamburg WuM 83, 27).

Mieter mit Kleinkindern sind berechtigt, am Haupteingang des Hauses einen Klingelknopf in einer Höhe anzubringen, die auch noch von den Kindern erreicht wird (AG Münster WuM 83, 176).

Problematisch ist, ob Kinder die zum Hause gehörenden Außenanlagen benutzen dürfen. Für kleine, meistens vor dem Hause liegende Ziergärten wird dies zu verneinen sein. Hingegen gehören das Spielen – auch mit Freunden – auf den gemeinschaftlichen Grundstücksflächen (LG Heidelberg WuM 97, 38; LG Berlin WuM 87, 212) und das Aufstellen von Schaukel und Sandkasten durch den Mieter (AG Kerpen ZMR 2002, 924; AG Bonn WuM 94, 20; AG Darmstadt WuM 86, 211) zur vertragsgemäßen Nutzung. Ebenso können die Mitbewohner des Hauses dem Vermieter nicht verbieten lassen, einen Sandkasten aufzustellen (AG Aachen WuM 87, 83).

Der von Kindern auf einem Kinderspielplatz ausgehende Lärm muss hingenommen werden (BGH WuM 93, 277; OVG Münster WuM 87, 269; OVG Koblenz WuM 85, 378).

Wird der Innenbereich einer großen Wohnanlage vertragsgemäß für Sport und Spiel von Kindern genutzt, können die Mitmieter und Nachbarn wegen der Lärmbelästigung usw. nicht die Miete mindern (LG München WuM 87, 121; AG Köln WuM 93, 606).

Oft verbietet der Mietvertrag den Mietern und damit auch ihren Kindern ganz generell die Nutzung selbst größerer zum Hause gehörender Garten- und Rasenflächen. Grundsätzlich binden solche Vereinbarungen den Mieter, es sei denn, dass sie rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam sind oder ihre Einhaltung als Schikane angesehen werden muss. Eine unzulässige Rechtsausübung ist jedoch dann nicht anzunehmen, wenn mit dem Verbot des Rasenbetretens die Ruhe der in dem Wohnblock lebenden älteren Mieter gewährleistet werden sollte (LG

Frankfurt GWW 71, 506). Ob allerdings ein generelles Verbot des Betretens des zum Hause gehörenden Rasens oder des Spielens auf ihm wirksam ist, erscheint zweifelhaft.

Darf der Mieter Hof und Garten mitbenutzen, ist das Verbot des Vermieters, fremde Kinder zum Spielen einzuladen, unwirksam (AG Solingen WuM 80, 112).

Eine gesunde Entwicklung der Kinder setzt gefahrloses und ungehindertes Spielen voraus, sodass erwartet werden kann, dass den Bedürfnissen der Kinder beim Bauen neuer Mehrfamilienhäuser dadurch Rechnung getragen wird, dass Spielgelände für Kleinkinder wie für Heranwachsende vorhanden ist (LG Freiburg ZMR 76, 210). Dabei kann der Vermieter entscheiden, wo auf dem Grundstück ein Spielplatz angelegt wird (OVG Berlin GE 94, 860). Er darf auch Einzelheiten an dem mitvermieteten Spielplatz ändern; er bleibt aber verpflichtet, einen für die Größe der Wohnanlage angemessenen Grundbestand zu gewährleisten (LG Berlin GE 97, 1401).

Die allgemeine Ansicht, dass zu einem zeitgemäßen und gesunden Wohnen Spielplätze gehören, findet ihren Niederschlag auch in entsprechenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts (Landesbauordnung).

Die Verpflichtung des Eigentümers eines bestehenden Gebäudes mit mehr als 2 Wohnungen, einen Spielplatz für Kleinkinder anzulegen, ist verfassungsrechtlich unbedenklich (OVG Lüneburg DWW 79, 20).

Kinderwagen

Nicht nur mit dem Vermieter, sondern auch mit den Mitmietern gibt es oftmals Unstimmigkeiten, wenn der Kinderwagen zeitweilig im Hausflur abgestellt wird. Da der Hausflur zu den mitvermieteten Gemeinschaftsflächen gehört, ist das Abstellen eines Kinderwagens grundsätzlich vertragsgemäß (BGH WuM 2007, 29). Zwar ist es möglich, die Nutzung der Gemeinschaftsflächen mietvertraglich (z. B. in der Hausordnung) besonders zu regeln. Doch kann ein dort vorgesehene Verbot unwirksam sein, wenn der Mieter im Einzelfall darauf angewiesen ist, den Kinderwagen im Hausflur abzustellen (AG Aachen WuM 2008, 94; AG Hanau WuM 89, 366; AG Hagen WuM 84, 80). Der Vermieter kann seine einmal erteilte Zustimmung nur dann zurückziehen, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Benutzung des Treppenhauses mehr hat oder gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt (AG Hamburg WuM 2000, 303).

Kleingarten \Rightarrow SCHREBERGARTEN

Kleinreparatur \Rightarrow BAGATELLSCHÄDEN

Kostenmiete \Rightarrow SOZIALMIETE

Kraft-Wärme-Kopplung \Rightarrow MODERNISIERUNG

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme in einem Kraftwerk. Bei der Stromerzeugung wird immer auch Wärme produziert, die einen erheblichen Teil der eingesetzten Primärenergie ausmacht. Während in gewöhnlichen Heizungsanlagen oder Kraftwerken diese Wärme in der Umgebung verpufft, wird sie in KWK-Anlagen als Heizungswärme genutzt. Eingesetzte Energieträger sind vorwiegend Erdgas, auch Erdöl, selten andere wie Biogas.

KWK gilt als umweltfreundliche und klimaschonende Form der Energiegewinnung. Deshalb fördert der Staat die Errichtung und das Betreiben dieser Anlagen. Ihr Anteil an der Energieerzeugung in Deutschland soll weiter ausgebaut werden. Einzelheiten sind im Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz geregelt. KWK-Anlagen können sowohl für ganze Wohnsiedlungen als auch in kleineren Häusern eingesetzt werden. Dabei ist zu unterscheiden, ob der Vermieter die Anlage durch ein Unternehmen betreiben lässt oder ob er sich selbst darum kümmert.

Ein Unternehmen betreibt die Anlage

KWK-Anlagen werden zumeist in der Form des \Rightarrow CONTRACTINGS betrieben. Das Unternehmen stellt dem Vermieter den vereinbarten Wärmepreis in Rechnung. Über die Heizkostenabrechnung belastet er damit anteilig die Mieter. Wie sich der Wärmepreis zusammensetzt, ist Sache des Unternehmens. Die besondere Wirtschaftlichkeit der Anlage sollte sich aber auch in dem Preis niederschlagen, den die Mieter zahlen müssen.

Der durch die Anlage produzierte Strom kann entweder in das öffentliche Netz eingespeist oder an die Mieter verkauft werden. Eine Pflicht der Mieter zur Abnahme des erzeugten Stroms besteht nicht. Der Bezug von Strom aus der hauseigenen Anlage bedarf einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Betreiber der Anlage. Ob die Mieter derartige Vereinbarungen abschließen, dürfte wesentlich von dem verlangten Preis für den Strom abhängen.

Der Vermieter betreibt die Anlage

Betreibt der Vermieter die Anlage selbst, darf er den Mietern nach der Heizkostenverordnung keinen Wärmepreis in Rechnung stellen. Er kann nur die Kosten berechnen, die ihm selbst entstanden sind \Rightarrow HEIZKOSTEN. Das bedeutet, dass der Vermieter, was die Versorgung mit Wärme aus der KWK-Anlage angeht, nichts verdienen darf. Auf die Mieter kann er nur die Brennstoffkosten und die Nebenkosten für die Anlage umlegen. Kostenvergünstigungen durch die Befreiung von der Energiesteuer sind in Abzug zu bringen. Für die Kostenumlage muss getrennt werden zwischen den Kosten für die Strom- und für die Wärmeerzeugung. Dazu ist zu ermitteln, welcher Anteil der Energie (Gas oder Öl) für die Stromerzeugung und welcher für die Wärmeerzeugung benötigt wird. Das geht am einfachsten mit einem Wärmehähler. Einbau und Betrieb eines solchen Messgeräts können jedoch in kleineren Gebäuden unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Die Kostenanteile lassen sich auch mithilfe der Angaben des Herstellers der KWK-Anlage berechnen. Hierzu hat der VDI (Verein Deutscher Ingenieure) Einzelheiten ausgearbeitet. Sie sind wiedergegeben in der Richtlinie »VDI 2077«. Auch bei den Wartungs- und sonstigen Nebenkosten für die Anlage ist eine Trennung erforderlich in die Kosten, die für die Strom- und für die Wärmeerzeugung anfallen. Hinzuzurechnen sind gegebenenfalls die Brennstoff- und Nebenkosten für eine zusätzlich eingesetzte herkömmliche Heizungsanlage, die Spitzenbelastungen abdecken soll.

Wird der Strom in das öffentliche Netz eingespeist, muss der Vermieter den vom Netzbetreiber gezahlten Strompreis den Mietern nicht anrechnen. Der Vermieter kann den Mietern den in der KWK-Anlage erzeugten Strom auch verkaufen. Insoweit besteht Vertragsfreiheit. Es bleibt den Mietern überlassen, ob sie den Strom abnehmen und den dafür verlangten Preis entrichten wollen.

Kündigung

Kündigung eines Mietverhältnisses	- Sonstige Kündigungsgründe .. 298
- Mietverhältnis auf	- Sozialklausel/Widerspruchs-
unbestimmte Zeit 276	recht 300
- Kündigungsausschluss 277	Eigenbedarf 98
- Zeitmietvertrag 278	Einliegerwohnung 120
Kündigungsform 281	Fristlose Kündigung 159
- Begründung der Kündigung .. 284	Mietaufhebungsvertrag 329
Kündigungsfristen 285	Mieterkündigung 355
- bei Geschäftsraum 190	Räumungsfrist 449
Kündigungsschutz 289	Teilkündigung 527
- Berechtigtes Interesse 291	Umwandlung von Miet- in
- Pflichtverletzung 291	Eigentumswohnungen 544
- Eigenbedarf 292	Vollstreckungsschutz 589
- Wirtschaftliche Verwertung 292	Zeitmietvertrag 642
- - Verkauf 294	
- - Sanierung 297	
- - Abriss/Leerstand 297	

Wann und wie ein Mietverhältnis beendet wird, richtet sich nach der Art des Mietverhältnisses. Zwei Vertragstypen sind zu unterscheiden:

1. Das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit
2. Der Zeitmietvertrag

Das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit

Ein Mietverhältnis, bei dem nicht von vornherein ein Vertragsende vereinbart worden ist, läuft auf unbestimmte Zeit. Beendet wird ein derartiges Mietverhältnis, wenn es vom Mieter oder Vermieter gekündigt wird (⇒ KÜNDIGUNGSFORM) und die ⇒ KÜNDIGUNGSFRIST abgelaufen ist. Ausnahme: die ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG bei schweren Vertragsverstößen einer der Vertragsparteien. Der Vertrag kann unter Beachtung der Kündigungsfristen auch schon vor Antritt des Mietverhältnisses gekündigt werden (BGH WuM 87, 56; BGH WuM 79, 139), bei Vorliegen eines entsprechenden Grundes auch fristlos (OLG Düsseldorf WuM 95, 438).

Will der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, muss er hierzu keine weitere Begründung geben.

Der Vermieter dagegen darf nur kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, d. h. ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- der Mieter seine Vertragspflichten verletzt \Rightarrow KÜNDIGUNGS-SCHUTZ,
- der Vermieter die Wohnung selber benötigt \Rightarrow EIGENBEDARF,
- der Vermieter durch die Weitervermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Achtung: Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, kann sich das Mietverhältnis u. U. auf unbestimmte Zeit verlängern, sofern nicht Mieter oder Vermieter innerhalb von zwei Wochen der \Rightarrow STILLSCHWEIGENDEN VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES widersprechen.

Wichtig: Auch wenn die Vermieterkündigung formell wirksam und begründet ist, muss der Mieter nicht automatisch ausziehen. Stellt die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine besondere Härte dar, kann er der Kündigung widersprechen. Gestützt auf die sogenannte Sozialklausel (\Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ) kann dann das Mietverhältnis verlängert werden. Unabhängig davon oder auch als »letztes Mittel« kommt ein Antrag auf \Rightarrow RÄUMUNGSFRIST oder auf \Rightarrow VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ in Betracht.

Ausnahmen: Für den Vermieter sind grundlose Kündigungen eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nur in Ausnahmefällen möglich, z. B. wenn der Mieter mit dem Vermieter unter einem Dach in einem Zweifamilienhaus (\Rightarrow EINLIEGERWOHNUNG) wohnt.

Außerdem kommen grundlose Kündigungen noch in Betracht, wenn das Mietverhältnis nur zum \Rightarrow VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH abgeschlossen wurde, gegenüber dem Erben des Mieters \Rightarrow TOD DES MIETERS, bei \Rightarrow STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIMEN und unter Umständen bei der Untervermietung von möblierten Zimmern \Rightarrow UNTERMIETE.

Der unbefristete Mietvertrag mit zeitlich begrenztem Kündigungsausschluss (Kündungsverzicht)

Nach der Rechtsprechung des BGH ist es zulässig, in einem auf unbestimmte Zeit laufenden Mietvertrag für eine bestimmte Zeitspanne, also etwa für einige Monate oder auch einige Jahre, das Kündigungsrecht auszuschließen. Hat der Mieter eine solche Klausel unterschrieben, kann er erst nach Ablauf der »festen« Mietzeit kündigen. In der Praxis

hat dies den gleichen Effekt wie der nach altem Mietrecht mögliche Abschluss eines einfachen Zeitmietvertrages.

Bei der Wirksamkeit von Kündigungsausschlussklauseln sind die folgenden Fälle zu unterscheiden: Ein im Formularvertrag enthaltener Kündigungsausschluss, der nicht länger als maximal 4 Jahre dauert, ist nur wirksam, wenn er für beide Vertragspartner gilt (BGH WuM 2009, 47; WuM 2004, 543; WuM 2004, 542). Ist die Zeitspanne länger, ist der Kündigungsausschluss von Anfang an unwirksam (BGH WuM 2005, 346). Auch wenn die Zeitspanne handschriftlich in das Formular eingetragen worden ist, handelt es sich um eine Formularklausel (BGH WuM 2006, 385). Nur in den Fällen, in denen eine echte Individualvereinbarung vorliegt \leadsto ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, ist auch eine Zeit von mehr als 4 Jahren zulässig (BGH WuM 2010, 752; WuM 2004, 157). Bei einem Mietvertrag über ein Studentenzimmer ist auch ein gegenseitiger Kündigungsausschluss von nur zwei Jahren unwirksam (BGH WuM 2009, 587).

Achtung: Die Frist von vier Jahren wird ab Vertragsschluss, nicht ab Vertragsbeginn gerechnet. Die Kündigung muss zum Ende des vierten Jahres möglich sein; die Kündigungsfrist darf also nicht noch zu den vier Jahren hinzukommen (BGH WuM 2011, 35).

Ist zusätzlich eine \leadsto STAFFELMIETE vereinbart, ist auch ein einseitiger formularmäßiger Kündigungsausschluss für den Mieter von bis zu 4 Jahren wirksam (BGH WuM 2009, 45; WuM 2006, 97; WuM 2006, 220). Sind formularvertraglich mehr als 4 Jahre vereinbart, ist bei Verträgen, die ab dem 1. 9. 2001 abgeschlossen worden sind, der Kündigungsausschluss insgesamt unwirksam (BGH WuM 2006, 152), bei früher abgeschlossenen Verträgen ist der Ausschluss nur insoweit unwirksam, als er 4 Jahre übersteigt. (BGH WuM 2005, 519). Auch bei individuell ausgehandeltem Kündigungsausschluss zusammen mit einer Staffelmiete ist der Ausschluss des Kündigungsrechts nur insoweit unwirksam, als er den Zeitraum von 4 Jahren übersteigt (BGH WuM 2006, 445). Beim Staffelmietvertrag rechnen die 4 Jahre schon ab Vertragsschluss und nicht erst ab einem unter Umständen erst späteren Einzug (BGH WuM 2006, 385; WuM 2005, 519). Eine entgegenstehende Vertragsklausel ist insgesamt unwirksam (BGH WuM 2006, 385; WuM 2006, 152).

Zeitmietverträge sind ab In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform zum 1. 9. 2001 nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Der Vermieter muss bereits beim Abschluss des Vertrags entweder eine Eigennutzung, eine umfassende Instandsetzung oder eine Vermietung

an Angestellte planen und dies im Vertrag schriftlich festhalten. Tut er dies nicht, ist das Mietverhältnis automatisch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Näheres Σ ZEITMIETVERTRAG.

Der alte Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz (Altmietverträge)

Bis zum 31. 8. 2001 gab es auch die Möglichkeit, Zeitmietverträge ohne eine solche Begründung abzuschließen. Diese Art des »Zeitmietvertrages mit Kündigungsschutz« ist abgeschafft worden.

Wichtig: Alle bereits vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossenen Zeitmietverträge bleiben gültig und richten sich nach wie vor nach den alten Vorschriften. Für diese gilt also auch weiterhin:

Will der Mieter trotz der Befristung wohnen bleiben, muss er bis spätestens 2 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit vom Vermieter schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. In diesem Falle genießt der Mieter vollen Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Will der Vermieter den Auszug des Mieters erreichen, muss er nachweisen, dass er ein »berechtigtes Interesse« hat, also einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wie z. B. Σ EIGENBEDARF. Er muss also praktisch kündigen (LG Hamburg WuM 92, 252). Kündigt der Vermieter und erhebt er Räumungsklage, sollte der Mieter sicherheitshalber Widerklage erheben, falls er die Fortsetzung verlangt hatte (LG Regensburg WuM 92, 194; LG Berlin WuM 86, 430), auch wenn andere Gerichte dies für unnötig halten (LG Berlin GE 96, 127).

Der alte Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel

Eine Besonderheit bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit besteht dann, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass nach Ablauf der Frist das Mietverhältnis sich um einen bestimmten Zeitraum, z. B. um 1 Jahr, verlängert, wenn nicht vorher gekündigt wird. Solche Verträge sind seit dem 1. 9. 2001 nicht mehr zulässig. Die vor diesem Datum schon abgeschlossenen »Kettenmietverträge« waren zulässig und bleiben weiter gültig (BGH WuM 2010, 508; WuM 2008, 290; WuM 2007, 513; WuM 2007, 463; WuM 2007, 202; WuM 2005, 342). Bei diesen Altverträgen bedarf es zur Auflösung des Mietverhältnisses einer schriftlichen Kündigung. Diese ist wegen der Verlängerungsklausel nur zu dem dort festgelegten Zeitpunkt möglich, bei jährlicher Verlängerung also nur einmal im Jahr. Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt drei Monate; der Vermieter muss in diesen Fällen die im Vertrag vereinbarte Kündigungsfrist, also unter Umständen 12 Monate, einhalten (BGH WuM 2008, 290). Selbstverständlich gilt auch hier für den Mieter der volle Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Beispiel: Das Mietverhältnis läuft vom 1. 1. 2000 bis 31. 12. 2004. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird. Hier kann der Mieter nicht im Januar 2011 mit Dreimonatsfrist kündigen. Er kann nur zum 31. 12. 2011 kündigen. Und fällt dem Mieter erst im November 2011 ein, dass er umziehen will, kann er frühestens zum 31. 12. 2012 kündigen.

Achtung: Will der Mieter vorzeitig, d. h. vor Ablauf des Mietvertrages, ausziehen, kann – soweit der Vermieter einverstanden ist – ein \Rightarrow MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abgeschlossen werden. Besteht der Vermieter auf Erfüllung des Vertrages, muss geprüft werden, ob der Mieter einen \Rightarrow NACHMIETER stellen darf oder ob ausnahmsweise ein Sonderkündigungsrecht für ihn besteht \Rightarrow MIETERKÜNDIGUNG.

Der alte Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz

Haben Mieter und Vermieter vor dem 1. 9. 2001 einen Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz vereinbart (\Rightarrow ZEITMIETVERTRAG), muss mit Ablauf der vereinbarten Zeit der Mieter die Wohnung räumen, ohne dass er sich auf den Kündigungsschutz berufen kann. Anders als bei Zeitmietverträgen mit Kündigungsschutz benötigt der Vermieter keinen Kündigungsgrund, die Sozialklausel zu Gunsten des Mieters \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ gilt nicht, auch auf die \Rightarrow RÄUMUNGSFRIST kann der Mieter nicht bauen.

Achtung: Ein solcher Zeitmietvertrag nach altem Recht ist nur gültig, wenn der vereinbarte Zeitraum höchstens 5 Jahre beträgt. Näheres \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG.

Für alle Mietverhältnisse gilt:

Zieht der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, muss der Vermieter Klage erheben. Er darf die Wohnung nicht eigenmächtig ohne Gerichtsvollzieher räumen. Solange der Mieter die Räume nicht zurückgibt, schuldet er Nutzungsentschädigung. Duldet der Vermieter ohne Widerspruch, dass der Mieter weiter wohnen bleibt, wird das Mietverhältnis unter Umständen wieder auf unbestimmte Zeit verlängert \Rightarrow STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES.

Wichtig auch: Die angemietete Wohnung kann immer nur als Ganzes gekündigt werden. Eine \Rightarrow TEILKÜNDIGUNG ist nur für Nebenräume möglich.

Zieht der Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist aus, muss er in der Regel bis zur Beendigung des Mietvertrages weiterzahlen. Ausnahme: Die Wohnung wird schon weiter vermietet oder der Vermieter nutzt sie selbst, etwa indem er sie umbaut oder saniert. Sinngemäß kann dies

auch gelten, wenn er nach Abschluss eines Mietvertrages nicht einzieht und der Vermieter bis zur Weitervermietung Mietausfälle hat (OLG München WuM 2003, 443). Zieht der Mieter nach einer berechtigten fristlosen Kündigung des Vermieters aus, haftet er auch für den Mietausfallschaden. Der Vermieter muss den Schaden aber so gering wie möglich halten, er ist verpflichtet, sobald wie möglich weiterzuvermieten, ggf. auch zu einer geringeren Miete (LG Berlin GE 2003, 191); der Mieter haftet dann nur für die Mietdifferenz.

Kündigungsform

Der Vermieter muss – ebenso wie der Mieter – **schriftlich** kündigen. Er muss die Kündigung auch begründen. Es reicht dazu aus, wenn der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben auf einen früheren Brief verweist, der die Begründung enthält (BVerfG WuM 93, 233, 234). Das Kündigungsschreiben muss eigenhändig unterschrieben sein (§ 126 BGB). Dabei reicht nach Ansicht des AG Dortmund (NZM 2000, 32) eine »wellenförmige Kugelschreiberlinie« nicht aus.

Wohnungsgesellschaften in Form einer **GmbH** oder einer **AG** sind juristische Personen, die durch ihre gesetzlichen Vertreter handeln. Die Kündigung einer GmbH muss daher vom Geschäftsführer unterschrieben werden, die einer AG vom Vorstand (Vertretung durch Bevollmächtigte ist natürlich möglich – s. u.). Die Namen dieser Personen müssen auf den jeweiligen Briefbögen der Gesellschaft aufgeführt sein. Zumindest bei einem größeren Wohnungsbauunternehmen muss dann noch ein maschinenschriftlicher Namenszug auf dem Kündigungsschreiben stehen. Denn für den Mieter muss der Aussteller immer erkennbar sein
 ↗ **UNTERSCHRIFT.** Mangels Unterschrift ist eine Kündigung per Telegramm unwirksam (AG Siegburg WuM 93, 674). Das Gleiche gilt für Kündigungen per Fax oder E-Mail, aber immer nur bei **Wohnraummietverhältnissen**. Bei Mietverhältnissen über **Geschäftsräume** ist die Schriftform für die Kündigung nicht gesetzlich vorgeschrieben. Hier ist auch eine Kündigung per Fax möglich (OLG Frankfurt NJW-RR 99, 955). Wird durch eine Mietvertragsklausel eine Kündigungserklärung ausschließlich durch Einschreibebrief zugelassen, liegt darin eine unangemessene Benachteiligung, wenn diese Klausel an unvermuteter Stelle im Vertrag steht (OLG Naumburg WuM 2000, 117), ein einfacher Brief reicht dann aus.

Ausnahme: Die Schriftform kann durch die sogenannte elektronische Form ersetzt werden. Dazu muss der Absender aber das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen.

Die ist ein recht aufwändiges technisches Verfahren und wird nur in seltenen Fällen angewendet. Auch hier wird es aber Änderungen geben. Die Deutsche Post bietet schon seit dem Sommer 2010 den sogenannten elektronischen Brief, den »E-Postbrief«, an, und private Wettbewerber unter der Führung der Telekom werden ab Anfang 2011 mit einem vergleichbaren Dienst an den Markt gehen, der den Namen »D-Mail« trägt. Beide elektronische Briefe funktionieren im Prinzip wie eine gewöhnliche E-Mail und werden über das Internet versendet. Im Gegensatz zur E-Mail werden die Dienste entweder durch ein Kennwort geschützt oder können vom Nutzer selbst verschlüsselt werden. Der Unterschied zu einer E-Mail mit digitaler Signatur besteht darin, dass mit der digitalen Signatur die Gewähr größer ist, dass die sendende Person auch tatsächlich diejenige ist, für die sie sich ausgibt, da hier eine spezielle Signaturkarte und Kennwörter verwendet werden müssen und eine zusätzliche Signaturprüfung erfolgt. Dies ist beim D-Mail-Dienst nicht vorgesehen. Folglich könnte ein D-Mail-Diensteanbieter, genau wie bei einer E-Mail, den Inhalt sämtlicher Mitteilungen mitlesen, wenn sie nicht vom Absender extra verschlüsselt werden.

Bei Kündigungen durch **Bevollmächtigte** muss dem Kündigungsschreiben eine Vollmachtsurkunde beigelegt sein. Eine Vollmacht für eine fristlose Kündigung genügt nicht, um eine ordentliche Kündigung auszusprechen (LG Berlin GE 2002, 331). Fehlt die Urkunde – Originalurkunde, Telefax reicht nicht aus (LG Berlin MM 92, 67) –, kann der Mieter die Kündigung unverzüglich zurückweisen (BGH WuM 81, 258). Unterlässt der Mieter dies, ist die Kündigung wirksam. Unverzüglich hat der Mieter die Kündigung auch dann zurückgewiesen, wenn er zunächst Rechtsrat – z. B. bei seinem Mieterverein – einholt. Zumindest bei Berufstätigen ist eine Zurückweisung ein bis zwei Wochen nach Erhalt der Kündigung noch möglich (LG Hamburg WuM 98, 725; LG München II WuM 95, 478). Der Mieter kann dann keine Originalvollmachtsurkunde verlangen, wenn er schon früher und auf andere Weise von der Bevollmächtigung erfahren hat und der Bevollmächtigte zusammen mit dem Kündigungsschreiben eine Kopie seiner Vollmacht verschickt (OLG Frankfurt NJW-RR 96, 10). Unter ganz bestimmten Voraussetzungen kann auch in einer Räumungsklage eine Kündigung enthalten sein (OLG Hamm RE WuM 82, 44; BayObLG RE WuM 81, 200; OLG Zweibrücken RE WuM 81, 177).

Sind an einem Mietverhältnis entweder auf der Vermieter- oder auf der Mieterseite **mehrere** Personen beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen an alle ausgesprochen werden. Eine Ausnahme ist allenfalls dann nach Treu und Glauben möglich, wenn einer der beiden Mieter – nach

Trennung oder Scheidung – im Einvernehmen mit dem Vermieter ausgezogen ist (BGH WuM 2004, 280) oder die Mietwohnung seit Jahren endgültig verlassen und aufgegeben hat, ohne dem Vermieter dies mitzuteilen und ohne eine Anschrift zu hinterlassen. Hier reicht u. U. die Kündigung nur des noch in der Wohnung lebenden Mieters (BGH WuM 2005, 341; OLG Frankfurt RE WuM 91, 76; LG Frankfurt WuM 92, 179; LG Limburg WuM 93, 47).

Hat nur ein Ehepartner den Mietvertrag unterschrieben, sollte der Vermieter dennoch beide Ehegatten auf Räumung verklagen; denn er benötigt auch gegenüber dem Ehepartner, der nicht unterschrieben hat, einen Räumungstitel (BGH WuM 2004, 555). Das Gleiche gilt beim nichtehelichen Lebenspartner, nicht aber bei Kindern (BGH WuM 2008, 364).

Neben dem eigentlichen Mieter kann bzw. muss auch der Untermieter (OLG Hamburg WuM 92, 548; LG Köln WuM 91, 507) auf Räumung verklagt werden. Ausnahme: Der Untermieter befindet sich ohne Wissen und gegen den Willen des Eigentümers in der Wohnung (OLG Hamburg WuM 92, 548).

Von dem Grundsatz, dass immer nur dem einen Ehepartner gekündigt werden muss, der den Mietvertrag auch unterschrieben hat, gibt es eine Ausnahme für die östlichen Bundesländer. Hat ein Ehegatte noch zu DDR-Zeiten die Wohnung angemietet, bestimmt § 100 Abs. 3 Zivilgesetzbuch (ZGB), dass Mieter der Wohnung immer beide Ehegatten sind, selbst wenn nur ein Partner den Mietvertrag unterschrieben hat oder die Heirat erst nach dem Einzug stattfand. In diesen Fällen muss der Vermieter immer beiden Ehegatten kündigen (LG Görlitz WuM 95, 649; AG Löbau WuM 96, 265).

Von dem Grundsatz, dass die Kündigung immer gegenüber allen Mietern abzugeben ist, gibt es noch eine weitere Ausnahme. Im Mietvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen bevollmächtigen. Das gilt dann auch für Kündigungen des Vermieters (BGH RE WuM 97, 599).

Gibt der Vermieter eine zu kurze Kündigungsfrist oder gar keine Frist an, bleibt die Kündigung trotzdem wirksam. Das Ende der Mietzeit richtet sich dann nach der jeweils zulässigen Frist (BGH NJW-RR 96, 144; vergleiche zur Fristberechnung bei Mieterhöhungsverlangen OLG Koblenz RE WuM 83, 132). Hat der Vermieter mit einer längeren als der gesetzlichen Σ KÜNDIGUNGSFRIST gekündigt, ist das wirksam.

Wichtig: Kündigen darf immer nur der Vermieter. Der Käufer eines Mietshauses oder einer Mietwohnung (Σ HAUSVERKAUF) darf erst

kündigen, wenn er im Grundbuch eingetragen ist (LG Hamburg WuM 97, 680; LG Ellwangen WuM 91, 489; LG Münster WuM 91, 105; LG Osnabrück WuM 90, 81; LG München I WuM 89, 282). Spätestens nach dem Hausverkauf werden deshalb auch Kündigungen des alten Vermieters wegen Σ EIGENBEDARFS oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) unwirksam (LG Hamburg WuM 97, 680; LG Osnabrück WuM 90, 81). Der Vermieter kann das Kündigungsrecht auch nicht an einen Dritten abtreten oder einen Dritten ermächtigen, im eigenen Namen zu kündigen (LG München I WuM 99, 161; LG Kiel WuM 92, 128; anders bei Gewerberaum **BGH WuM 98, 99**). Der Verkäufer kann aber nach Meinung des KG Berlin (WuM 2008, 153) den Käufer im Notarvertrag bevollmächtigen, die Vermieterrechte bereits vor der Eintragung im Grundbuch für ihn auszuüben, so dass er im Namen des Verkäufers kündigen kann, wenn für diesen ein Kündigungsgrund, etwa Zahlungsverzug, vorliegt.

Aber: Hat zunächst der Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt, weil sein Sohn in die Mietwohnung einziehen wollte, und verkauft er dann die Wohnung an seinen Sohn, wirkt die Eigenbedarfskündigung weiter. Der Sohn muss nicht noch einmal wegen Eigenbedarfs selber kündigen (**OLG Hamm RE WuM 92, 460**).

Bei einer Erbengemeinschaft kann ein Mitglied durch Mehrheitsbeschluss beauftragt werden, die Kündigung für die Erbengemeinschaft auszusprechen (LG Gießen WuM 97, 560).

Begründung der Kündigung

Jede Kündigung muss begründet werden, sonst ist sie unwirksam. Der Empfänger der Kündigung muss sich anhand der **schriftlichen** Begründung ein Bild davon machen können, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht. Dies gilt auch für fristlose Kündigungen. Beispielsweise muss bei einer Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs der Zahlungsrückstand des Mieters in der Begründung genannt werden. Bei klarer und einfacher Sachlage, beispielsweise beim Rückstand von ganzen Monatsmieten, reicht es hierzu aus, dass der Gesamtbetrag genannt wird (**BGH WuM 2004, 97**). Eine Aufgliederung von Mietrückständen für einzelne Monate ist aber auch dann nicht erforderlich, wenn sich die Gesamtsumme aus vielen Einzelpositionen zusammensetzt. Es genügt, wenn der Mieter erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht (**BGH WuM 2010, 484; WuM 2006, 193**). Auch dann, wenn der Mieter beispielsweise die Kündigungsgründe schon auf Grund eines Telefonates oder einer mündlichen Erklärung des Vermieters kennt, muss dieser in seinem Kündigungsschreiben die Gründe noch-

mals schriftlich darlegen (**BayObLG RE WuM 81,200**; LG Freiburg WuM 90, 300; LG Gießen WuM 90, 301; LG Detmold WuM 90, 301). Gibt es hierzu allerdings bereits Schriftwechsel, kann der Vermieter darauf verweisen (**BVerfG WuM 93, 233**).

Der Vermieter muss bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs die Sachlage so genau beschreiben, dass der Mieter abschätzen kann, ob er sich Erfolg versprechend gegen die Kündigung wenden kann (**BVerfG WuM 93, 233**). Der Vermieter darf im Prozess keine völlig neuen Gründe nachschieben (**BVerfG WuM 2000, 232**).

Der Vermieter soll den Mieter auch auf die Möglichkeit eines Widerspruchs nach der Sozialklausel (s. S. 300) hinweisen.

Der Mieter braucht für seine ordentliche Kündigung keinen Kündigungsgrund, er muss nur schriftlich kündigen. Kündigt er aber fristlos, muss er dafür einen Grund haben und den auch im Kündigungsschreiben nennen (**BGH WuM 2005, 584**).

Kündigungsfristen

Mieter und Vermieter können unbefristete Verträge nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen kündigen.

Die Kündigungsfrist für den Mieter

Für ihn gilt einheitlich die Dreimonatsfrist. Sie gilt aufgrund der Mietrechtsreform für eine Kündigung durch den Mieter in jedem Fall, wenn der Mietvertrag **nach** dem 31. 8. 2001 abgeschlossen wurde.

Auch bei älteren Mietverhältnissen, also solchen, die **vor** dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, gilt im Regelfall die neue kurze Frist. Sie gilt **ausnahmsweise** nicht, wenn eine längere Frist individuell vereinbart worden war. Dies betrifft praktisch nur die seltenen Fälle, in denen eine längere Frist auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters in den Vertrag aufgenommen worden war und diese nicht die damals geltenden gesetzlichen Fristen überstiegen hatte; hierfür ist der Vermieter beweispflichtig. Die früher üblichen, nach der Wohndauer gestaffelten längeren Kündigungsfristen sind für die Mieter seit dem 1.6.2005 auf die einheitliche Frist von 3 Monaten reduziert. **Achtung:** Damit sind ältere Entscheidungen des BGH überholt (**WuM 2003, 505**; **WuM 2004, 462**; **WuM 2004, 275**).

Die Kündigungsfrist für den Vermieter

Der Vermieter hat ebenfalls Kündigungsfristen zu beachten. Für ihn verlängert sich jedoch die Kündigungsfrist für Wohnraummietverhältnisse, je nachdem wie lange das Mietverhältnis angedauert hat. Der

Vermieter kann einen 5 Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von 6 Monaten und einen schon 8 Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von 9 Monaten kündigen.

Es gelten also jetzt gesetzlich sog. asymmetrische Kündigungsfristen.

Wenn im Mietvertrag eine längere Kündigungsfrist vereinbart wurde (kommt vor allem bei Mietverträgen vor, die vor September 2001 abgeschlossen wurden), bleibt diese Frist für den Vermieter weiterhin verbindlich (BGH WuM 2008, 290).

Ausnahmen von den gesetzlichen Kündigungsfristen sind zulässig bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist. Für diese Mietverhältnisse kann eine zu Lasten des Mieters kürzere Kündigungsfrist vertraglich vereinbart werden. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und der möbliert vermietet wurde, kann wie bisher am 15. eines jeden Monats zum Monatsende gekündigt werden, wenn der Mieter dort alleine wohnt. Für möblierte Apartments außerhalb der Vermieterwohnung gelten die normalen Kündigungsfristen.

Abweichungen von diesen Fristen:

1. Längere Kündigungsfristen

Es steht den Mietvertragsparteien frei, zu Lasten des Vermieters längere als die gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen zu vereinbaren. So kann der Mietvertrag z. B. auch formularmäßig eine Kündigungsfrist von 6 Monaten für die ersten Jahre vorsehen (OLG Zweibrücken RE WuM 90, 8).

Unter der Geltung des neuen Mietrechts ab 1. 9. 2001 kann die 3-Monats-Kündigungsfrist für Mieter nicht wirksam per Vertrag verlängert werden.

Bei sog. **Einliegerwohnungen** verlängern sich die Fristen um jeweils 3 Monate, wenn der Vermieter – nach seinen eigenen Angaben im Kündigungsschreiben – sich nicht auf ein berechtigtes Interesse beruft
Σ⇒ EINLIEGERWOHNUNG, Σ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

2. Kürzere Kündigungsfristen

Haben die Mietvertragsparteien kürzere als die gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen vereinbart, kann sich nur der Mieter darauf berufen. Das bedeutet: In diesem Falle kann der Mieter mit der kürzeren Frist kündigen; der Vermieter dagegen muss – trotz abweichender Vereinbarung – die gesetzliche (längere!) Kündigungsfrist einhalten (OLG Zweibrücken RE WuM 90, 8).

Die in ostdeutschen Mietverträgen, die vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossen wurden, enthaltene Kündigungsfrist gilt weiter, aber nur zu Gunsten des Mieters. Ist im Vertrag eine zweiwöchige Kündigungsfrist vereinbart, muss der Mieter tatsächlich nur diese Frist beachten. Der Vermieter dagegen ist an die zwingende gesetzliche Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches gebunden. Danach beträgt die Kündigungsfrist je nach Wohndauer zwischen 3 und 9 Monaten (KG Berlin RE WuM 98, 149).

Für den Vermieter gilt unabhängig von der Mietdauer eine dreimonatige Kündigungsfrist, wenn er das Grundstück, d. h. das Haus oder die Eigentumswohnung, in einer Σ ZWANGSVERSTEIGERUNG erworben hat. Hierdurch verkürzt sich aber nur seine Kündigungsfrist. Ein Sonderkündigungsrecht hat er nicht. Er kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat, z. B. Σ EIGENBEDARF (BGH RE WuM 82, 178; OLG Hamm RE WuM 94, 520).

3. Kündigungsfristen bei Mietverhältnissen über möblierte Wohnräume innerhalb der Wohnung des Vermieters

Ein Vermieter bewohnt einen Teil einer Wohnung selbst, wenn dieser Teil der Wohnung der Führung seines häuslichen Lebens, insbesondere seines Haushalts, dient. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass sich der Vermieter ständig in der Wohnung aufhält (LG Berlin GE 80, 160).

Zu unterscheiden sind folgende Fälle:

a) Wenn der Wohnraum **nicht** einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen ist:

Die Kündigung ist dann bis zum 15. eines Monats zum Ablauf desselben Monats möglich. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen ist auch hier zulässig.

b) Wenn der Wohnraum einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen ist: Hier gelten die normalen Kündigungsfristen, bei einer Kündigung durch den Vermieter also abhängig von der Wohndauer. Hat eine Familie möblierten Wohnraum in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung zum dauernden Gebrauch gemietet und kündigt ihr der Vermieter ohne Angabe von Gründen (Σ MÖBLIERTE ZIMMER), verlängern sich diese Fristen zusätzlich um jeweils 3 Monate.

Außerhalb der Wohnung des Vermieters

Hierfür gelten die normalen Kündigungsfristen.

4. Sonderkündigungsrecht des Mieters

Grundsätzlich gelten auch für den Mieter die gesetzlichen Kündigungs-

fristen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann er aber mit einer kürzeren Frist kündigen oder sogar vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag »aussteigen«, nämlich dann, wenn er sich auf ein Sonderkündigungsrecht berufen kann Σ MIETERKÜNDIGUNG.

5. Berechnung der Kündigungsfrist

Kündigungen werden in der Regel zum Monatsende wirksam, auch wenn es im Mietvertrag nur heißt, dass »mit einer Frist von 3 Monaten« gekündigt werden kann (BGH WuM 2003, 635).

Bei der Berechnung der Vertragsdauer können dann Probleme auftreten, wenn das Mietverhältnis zur **Zeit der Vermieterkündigung** unter 8 Jahren (= 6 Monate Kündigungsfrist), **zum Zeitpunkt des geplanten Auszugs** aber über 8 Jahre (= 9 Monate Kündigungsfrist) andauert.

In diesen Fällen ist für die Dauer des Mietverhältnisses der **Zugang der Kündigung entscheidend**, nicht das Ende des Mietverhältnisses, so dass im obigen Beispiel die Kündigungsfrist 6 Monate beträgt. Wird während der Mietzeit der Mietvertrag geändert oder ein neuer Mietvertrag unterschrieben, ändert das an der Mietdauer nichts (LG Zwickau WuM 98, 158). Entscheidend ist die Wohndauer im Haus bzw. in der Wohnung.

Wechselt im Laufe des Mietverhältnisses der Vermieter (z. B. weil das Haus verkauft wird), spielt dies keine Rolle. Auch wird die Zeit mitgerechnet, in der der jetzige Mieter aufgrund eines Mietvertrages seines früheren Ehegatten in der Wohnung gelebt hat (OLG Stuttgart RE WuM 84, 45). Ist der Mieter innerhalb des Hauses umgezogen, ist streitig, ob die bisherige Mietzeit bei der Bemessung der Kündigungsfrist zu berücksichtigen ist (dafür: LG Bonn WuM 87, 322; AG Bochum WuM 87, 56; AG Kassel WuM 65, 152; AG Oberhausen WuM 65, 186; AG Bremen WuM 65, 203; dagegen: LG Düsseldorf DWW 68, 381).

Auf jeden Fall ist dem Mieter die gesamte Mietzeit anzurechnen, wenn er die Wohnung **auf Wunsch des Vermieters** gewechselt hat (LG Aachen WuM 71, 60; AG Offenbach WuM 87, 322).

Ein dem Hauptmietverhältnis vorangegangenes Untermietverhältnis bleibt bei der Bemessung der Kündigungsfrist außer Betracht (LG Düsseldorf MDR 69, 763; LG Bielefeld ZMR 65, 274. Für eine Anrechnung: AG Hagen WuM 69, 167).

6. Zugang der Kündigung

Die schriftliche Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, wenn dieser für den Ablauf der

jeweiligen Kündigungsfrist mitzählen soll. Der Samstag zählt auch als Werktag (BGH WuM 2005, 465), auch wenn er der dritte Tag der Frist ist (BGH WuM 2005, 247).

Wer das Kündigungsschreiben persönlich (oder durch Boten) in den Briefkasten wirft, muss die Postzustellzeiten beachten. Wird der Brief erst nach der ortsüblichen Zustellungszeit in den Briefkasten geworfen, ist er rechtlich erst am nächsten Tag dem Empfänger zugegangen (BAG NJW 84, 1651). Anders nur, wenn mit dem Zugang eines Schreibens ernsthaft gerechnet werden muss. Dann ist auch beispielsweise ein um 18.05 Uhr eingeworfener Brief noch am gleichen Tag zugegangen (LG München II; bestätigt durch BayVerfGH WuM 93, 331).

Wer also noch eine Frist wahren will, muss in dieser Situation den Brief persönlich übergeben. Verweigert der Empfänger unberechtigterweise die Annahme des Kündigungsschreibens, gilt von diesem Zeitpunkt an das Kündigungsschreiben als zugegangen (OLG Düsseldorf WuM 95, 585).

Geht das Kündigungsschreiben später zu, ist die Kündigung nicht unwirksam, die Beendigung des Mietverhältnisses wird jedoch um einen Monat verschoben.

Beispiel 1: Die Kündigung nach 4 Jahren Mietdauer geht – rechtzeitig – zu am 3. Juli (3. Werktag des Monats); sie wird wirksam zum 30. September.

Beispiel 2: Die Kündigung geht – verspätet – zu am 4. Juli (4. Werktag des Monats); sie wird wirksam zum 31. Oktober.

Wichtig: Eine falsch berechnete Kündigungsfrist macht die Kündigung nicht unwirksam (LG Köln WuM 93, 541). Es gilt die richtige Frist.

Kündigungsschutz

Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt nur für Wohnungsmieter. Er ist mit dem Grundgesetz vereinbar (BVerfG WuM 89, 114; 85, 75), das Besitzrecht des Mieters ist dem Eigentum des Vermieters gleichgestellt (BVerfG WuM 2004, 80; WuM 94, 119; WuM 93, 377); die Mieterposition folgt somit unmittelbar aus dem Grundgesetz \Rightarrow EIGENBEDARF.

Ausnahmen vom Kündigungsschutz:

Früher gab es keinen Kündigungsschutz bei der Vermietung von Ferienwohnungen zum ständigen Bewohnen. Auch der Mieterschutz in Dreifamilienhäusern war eingeschränkt. Diese Sonderregelungen wurden zum 1. 9. 2006 abgeschafft.

Es besteht kein gesetzlicher Kündigungsschutz für Gewerberaummietverhältnisse. Achtung: Hierunter fallen alle Mietverträge, deren Zweck nicht das eigene Wohnen ist. Beispielsweise ist ein Mietvertrag über Räume zum Betrieb einer Kindertagesstätte oder eines Vereinsheims ein Gewerberaummietvertrag.

Ebenso wenig gibt es gesetzlichen Kündigungsschutz für einen Verein, der Wohnräume anmietet, um sie an Dritte weiterzuvermieten (BGH WuM 96, 537; BayObLG RE WuM 95, 638; OLG Stuttgart RE WuM 85, 80; OLG Braunschweig RE WuM 84, 237; OLG Karlsruhe RE WuM 84, 10) oder um sie seinen Vereinsmitgliedern zu überlassen (OLG Frankfurt RE WuM 86, 273) \Rightarrow UNTERMIETE. Der Kündigungsschutz kann allerdings in den Fällen zu beachten sein, in denen ein gemeinnütziger Verein nicht an einen besonderen Personenkreis, sondern allgemein weitervermietet (BGH WuM 2003, 563).

Wird aber ein Wohnraummietvertrag mit einer OHG abgeschlossen, damit ein Gesellschafter dort wohnen kann, gelten die Kündigungsschutzvorschriften (LG München WuM 91, 37).

Werden Räume sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzt, hängt der Kündigungsschutz davon ab, welche der beiden Nutzungsarten überwiegt (BGH WuM 86, 274; OLG Schleswig RE WuM 82, 266) \Rightarrow MISCHMIETVERHÄLTNISSE.

Achtung: Immer wieder wird versucht, den Kündigungsschutz zu umgehen. So hat eine Hausbesitz-Gesellschaft nicht einfach ein Haus gekauft, sondern von einer anderen Hausbesitz-Gesellschaft die Anteile übernommen (diese Anteile waren aber das Haus). Mit diesem Dreh glaubten die Beteiligten, den Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete« (\Rightarrow HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG) unterlaufen zu können. Das LG München (WuM 85, 26) stellte klar, dass auch in einem solchen Fall der neue Eigentümer in den Mietvertrag eintritt.

Kündigungsschutz besteht auch dann, wenn der Vermieter einen gewerblichen Mietvertrag konstruiert, um Mieterschutzvorschriften zu umgehen (LG München I WuM 91, 20). Immer gilt: Grundlose und willkürliche Vermieterkündigungen sind ausgeschlossen. Genauso wie Kündigungen, um unliebsame Mieter unter Druck zu setzen oder zu bestrafen, die ihre Rechte wahrnehmen und Nebenkosten überprüfen bzw. die Abstellung von Mängeln fordern. Ebenfalls ausgeschlossen sind Kündigungen zum Zweck der Mieterhöhung, sog. Änderungskündigungen (Kündigungen, verbunden mit dem Angebot, das Mietverhältnis zu einem höheren Mietpreis fortzusetzen). Auch ein Eigentümerwechsel rechtfertigt keine Kün-

digung. Es gilt der Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete«, d. h., der neue Eigentümer tritt in das alte bestehende Mietverhältnis ein und kann nur unter den gleichen Voraussetzungen kündigen, wie es auch der alte Eigentümer gekonnt hätte.

Neben der Σ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG kommt eine Vermieterkündigung nur in Betracht, wenn ein »berechtigtes Interesse« vorliegt.

Berechtigtes Interesse

Hat der Vermieter die für die Wohnungskündigung geltenden Vorschriften über Σ KÜNDIGUNGSFORM und Σ KÜNDIGUNGSFRIST eingehalten, führt die Kündigung bei Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit nur dann zur Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat. Dabei können nur die Kündigungsgründe berücksichtigt werden, die der Vermieter auch in seinem Kündigungsschreiben aufgeführt hat (BayObLG RE WuM 81, 200). Der Vermieter muss in der Kündigung einen zugrunde liegenden Sachverhalt so ausführlich darstellen und beschreiben, dass der Mieter abschätzen kann, ob er sich Erfolg versprechend gegen die Kündigung wehren kann (BVerfG WuM 93, 233; WuM 92, 178). Kommt es zum Prozess, muss das Gericht die Kündigungsbegründung des Vermieters umfassend unter allen in Betracht kommenden rechtlichen Möglichkeiten überprüfen (BVerfG WuM 91, 662).

1. Pflichtverletzung

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters liegt **insbesondere** vor, wenn der Mieter schuldhaft nicht unerheblich seine Vertragspflichten verletzt, z. B. dauernde unpünktliche Mietzahlung (BGH WuM 2007, 24; WuM 2006, 193), Mietrückstände, Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, wiederholte grobe Verstöße gegen die Hausordnung.

Achtung: Wegen unpünktlicher Mietzahlung oder wegen Mietrückständen (Zahlungsverzug) kommt sowohl eine ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzung in Betracht (dann muss die normale Kündigungsfrist eingehalten werden) als auch eine Σ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Anders als bei der fristlosen Kündigung kann bei der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs aber nicht durch eine nachträgliche Zahlung des Mietrückstandes die Kündigungswirkung abgewendet werden. Eine »Heilung« tritt nicht ein, die Kündigung bleibt wirksam (BGH WuM 2007, 24; WuM 2005, 250). Allerdings, ganz ohne Wirkung ist die nachträgliche Mietzahlung nicht. Gleicht der Mieter den Mietrückstand aus, wird man häufig nicht mehr von einer »erheblichen Vertragsverletzung«, die Voraussetzung der Kündigung ist, sprechen können (BGH

WuM 2008, 31). Das kann auch gelten, wenn er wegen Krankheit unverschuldet in Zahlungsverzug gekommen ist (LG Hamburg WuM 2007, 709). Auch bei der Interessenabwägung im Rahmen der Sozialklausel muss die Mietzahlung berücksichtigt werden (**OLG Karlsruhe RE WuM 92, 517; OLG Stuttgart RE WuM 91, 526).**

Kündigt der Vermieter wegen unpünktlicher Mietzahlungen nicht fristlos, sondern unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen, ist eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich (**BGH WuM 2008, 91**). Aber auch hier ist fraglich, ob die unpünktliche Mietzahlung im Einzelfall wirklich eine erhebliche Vertragsverletzung ist, wenn der Vermieter noch nicht einmal abgemahnt hat.

Keine schuldhafte Vertragsverletzung, die eine Kündigung rechtfertigen könnte, liegt vor, wenn der Mieter abends und am Wochenende Büroarbeiten erledigt. Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor (LG Stuttgart WuM 92, 250; LG Hamburg WuM 92, 241) \Rightarrow **BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG**. Es reicht auch nicht aus, wenn der Mieter sich lediglich weigert, die Treppenhausreinigung vorzunehmen (AG Wiesbaden WuM 2000, 190).

2. Eigenbedarf

Berechtigtes Interesse besteht dann, wenn

■ der Vermieter die Wohnung für sich, seine \Rightarrow **FAMILIENANGEHÖRIGEN** oder Angehörige seines Haushalts benötigt \Rightarrow **EIGENBEDARF**.

Wichtig: Für Eigenbedarf nach \Rightarrow **UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN** gelten Sonderregelungen.

3. Wirtschaftliche Verwertung

Berechtigtes Interesse besteht dann, wenn

■ der Vermieter durch Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen **wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (**BayObLG RE WuM 84, 15; RE WuM 84, 16; LG Freiburg WuM 79, 148**). Dieser komplizierte Kündigungsgrund ist bei weitem nicht so verbreitet wie \Rightarrow **EIGENBEDARF**, gilt aber nun auch für Altverträge in den östlichen Bundesländern. Allerdings ist in diesem Bereich die Rechtsprechung in Bewegung. Auch hier hat zum Beispiel das **BVerfG (WuM 89, 118)** mit einer Grundsatzentscheidung den Anstoß gegeben. Danach gilt:

1. Eine Einschränkung des Kündigungsrechts auch auf Fälle, in denen eine »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« gegeben ist, ist verfassungsrechtlich zulässig.

2. Als Verwertung, die eine Kündigung rechtfertigen kann, kommt auch der Verkauf des Mietshauses oder der Eigentumswohnung in Betracht. Erfasst werden sollen hier die Fälle, in denen für das Mietshaus/die Eigentumswohnung im vermieteten Zustand ein deutlich geringerer Kaufpreis erzielt werden würde.

3. Nicht jeder wirtschaftliche Nachteil gewährt dem Vermieter das Kündigungsrecht. Der Nachteil muss erheblich sein.

4. Auf der anderen Seite liegt ein erheblicher Nachteil nicht erst vor, wenn die Existenz des Vermieters auf dem Spiel steht bzw. sein wirtschaftlicher Zusammenbruch droht. Wichtig: Bei dieser Frage muss die gesamte Situation des Vermieters berücksichtigt werden, es kommt nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit des gekündigten Wohnraums an.

In einer späteren Entscheidung erklärte das BVerfG (WuM 91, 663) ergänzend, der Eigentümer habe keinen Anspruch darauf, aus seinem Eigentum immer den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Und auch hier sind die Grundsätze des BVerfG (WuM 93, 377), wonach das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz ist, wonach also auch der Mieter für seine Rechtsposition den Schutz des Grundgesetzes beanspruchen kann, von Bedeutung.

Aber: Das Recht des Vermieters, sein Eigentum verkaufen zu können, muss respektiert werden. Die Kündigung darf z. B. nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Kündigungsgründe erst nach Abschluss des Mietvertrages aufgetreten sein müssen (BVerfG WuM 98, 463). Das Bundesverfassungsgericht lehnt auch überzogene Anforderungen an das Kündigungsschreiben selbst ab. Hier ist nicht zwingend erforderlich, dass der Vermieter seine Einkommensverhältnisse offen legt, umfangreiche Bilanzen erstellt oder konkrete, erfolglos gebliebene Verkaufsbemühungen darstellt (BVerfG WuM 98, 463).

Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« kommt vor allem in Betracht, wenn der Vermieter das Haus/die Wohnung verkaufen will oder von Grund auf sanieren muss.

Achtung: Rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam ist eine Kündigung, wenn die wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die zum Verkauf führen, bereits bei Vertragsabschluss vorgelegen haben (LG Mannheim ZMR 95, 315).

Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« entfällt auch dann, wenn der Vermieter vor Ablauf der Kündi-

gungsfrist die Mietwohnung verkauft (BGH WuM 2003, 463; LG Frankenthal WuM 91, 350; LG Aachen WuM 90, 27).

Verkauf: Die Tatsache der Vermietung darf den Verkauf nicht faktisch unmöglich machen. Behauptet der Vermieter zum Beispiel, das Haus sei vermietet nur für 250 000 DM zu verkaufen, leer könne er aber 500 000 DM erzielen, kommt eine Kündigung in Betracht (BVerfG WuM 89, 118). Der Hinweis auf den Erfahrungssatz, dass unbewohnte Wohnungen einfacher als vermietete zu verkaufen sind, reicht nicht aus. Genauso wenig pauschale Hinweise, der Vermieter sei auf den Verkauf angewiesen, er gehe in Rente oder er verfüge nicht über weitere Immobilien (LG Hamburg WuM 89, 256; LG Berlin WuM 89, 255). Der Vermieter muss z. B. den Grundstückswert und den Preis, zu dem die Wohnung angeboten wurde, angeben (LG Stuttgart WuM 94, 686). Und: Erforderlich sind unter anderem: vernünftige Gründe für die Verkaufsabsicht, zum Beispiel beabsichtigte Investition für eine neue Wohnung, persönliche Verhältnisse des Vermieters (LG Frankenthal WuM 91, 182; LG Trier WuM 91, 273; LG Hamburg WuM 91, 187); Ausführungen zu dem erzielbaren Erlös in unvermietetem und vermietetem Zustand und Hinweise auf eventuelle Kaufinteressenten (LG Bad Kreuznach WuM 91, 197; LG Freiburg WuM 91, 183; LG Hannover WuM 91, 189).

Eventuelle Kaufangebote des Mieters müssen berücksichtigt werden. Andererseits darf das Angebot eines Kaufinteressenten dann nicht mehr ausschlaggebend sein, wenn es schon zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung bzw. bei Ablauf der Kündigungsfrist keinen Bestand mehr hat (LG Bad Kreuznach WuM 91, 179).

Ein möglicher Preisunterschied zwischen vermieteter und unvermieteter Wohnung muss detailliert vorgetragen werden. Ein einmal erfolglos geschaltetes Inserat in der Tageszeitung lässt nicht den Schluss zu, dass das Haus in vermietetem Zustand unverkäuflich wäre (LG Frankfurt/Main WuM 91, 182).

Eine angemessene Verwertung kann unter Umständen auch darin liegen, dass der Eigentümer die bisherige Wohnung künftig zu einer höheren Miete als gewerbliche Räume vermieten will (zum Beispiel Arzt-, Anwaltspraxis, Ladenlokal). Die Vermietung von bisherigen Mietwohnungen als Geschäftsräume stellt aber eine Σ ZWECKENTFREMDUNG dar, die in verschiedenen Gemeinden der behördlichen Genehmigung bedarf. Soll das Mietobjekt nicht mehr als Wohnraum genutzt werden, muss der Vermieter dort eine Zweckentfremdungsgenehmigung besitzen und im Kündigungsschreiben auf diese verweisen (OLG Hamburg RE WuM 81, 155). Ohne Zweckentfremdungsgenehmigung zum Zeit-

punkt der Kündigung ist die Kündigung unwirksam (LG München II WuM 97, 115).

Einen wirtschaftlichen Nachteil erleidet der Vermieter dann, wenn er zwingend verkaufen muss (z. B. wegen Arbeitslosigkeit), aber durch die Vermietung daran gehindert wird, z. B. weil alle Kaufinteressenten das Haus nur zu Eigennutzungen erwerben wollen (LG Krefeld WuM 2010, 302; LG Trier WuM 91, 273). Ein Nachteil kann aber auch in gravierenden finanziellen Einbußen liegen. Hierzu muss der Vermieter eine vergleichende Rechnung aufstellen, welche Nachteile er bei einem Fortbestand des Mietverhältnisses hätte (LG Ellwangen WuM 91, 273). Nach Auffassung des LG Freiburg (WuM 91, 185; WuM 91, 592) und des LG Kempten (WuM 91, 350) ist hier sogar eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich, wobei auch eventuelle Steuerersparnisse zu berücksichtigen sind. Allerdings, nicht jeder Nachteil ist zu berücksichtigen: Der Wegfall von Steuervergünstigungen oder der Zinsbindung rechtfertigt keine Kündigung (LG Kiel WuM 93, 52). Aber: Der Vermieter muss nicht abwarten, bis seine Existenz bedroht ist, erhebliche Nachteile reichen aus (BVerfG WuM 89, 118). Wird der Vermieter arbeitslos und kann die monatlichen Zinsbelastungen für die vermietete Wohnung nicht aus der Miete decken, kann er kündigen (LG Wiesbaden WuM 2007, 201). Das LG Hamburg (WuM 1991, 185) bejaht dies dann, wenn die finanziellen Einbußen unerträglich wären, wenn der Preisunterschied zwischen vermietetem und unvermietetem Haus bis zu 20% ausmacht.

Keinen gravierenden Nachteil konnte das BVerfG (WuM 91, 663) feststellen bei einer Eigentümerin, die ein Haus geschenkt bekommen hatte. Zwar hätte sie das Haus unvermietet für rund 104 000 Euro verkaufen können, aber auch der mögliche Verkauf im vermieteten Zustand für etwa 74 000 Euro sei nicht »wirtschaftlich sinnlos«, zumal seit der Schenkung der Wert des Hauses um 13 000 Euro gestiegen sei. Hatte der Vermieter das Haus in vermietetem Zustand geerbt, werden der Wert beim Erwerb und der Wert bei beabsichtigtem Verkauf verglichen (LG Köln WuM 2007, 135). Der Vermieter hat nicht Anspruch auf die höchstmögliche Rendite (LG Hamburg WuM 2001, 196), und er kann auch nicht bei jedem wirtschaftlichen Nachteil kündigen (LG Gießen WuM 94, 688; LG Mannheim ZMR 94, 568; LG Lübeck WuM 93, 616). Erben können beispielsweise nicht kündigen, wenn sie das Haus in vermietetem Zustand zum Verkehrswert verkaufen können (AG Eschweiler WuM 2000, 191). Auch der Wunsch einer Erbengemeinschaft, das Erbe zu teilen, berechtigt nicht ohne Weiteres zur Kündigung (OLG Stuttgart WuM 2005, 658). Ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die

Erben zu erheblichen Nachteilen führt, ist anhand des Vergleichs zwischen dem Wert des Hauses zum Zeitpunkt des Erwerbs und einer anschließenden Veräußerung in vermietetem Zustand zu entscheiden (LG Potsdam WuM 2009, 521).

Dagegen muss das Gericht prüfen, ob ein Verkauf wirtschaftlich sinnlos wäre, wenn der Vermieter eine Wohnung, die er für umgerechnet 73 000 € gekauft hat, vermietet nur für 69 000 €, unvermietet aber für 116 000 € verkaufen könnte (BVerfG WuM 92, 46). Prüfen muss das Gericht hier aber natürlich auch, ob von Seiten des Eigentümers ein Spekulationsgeschäft vorliegt, nach dem Motto: Billig kaufen, dann kündigen und dann teuer verkaufen.

Das LG Berlin (WuM 95, 111) geht davon aus, dass bei einer vermieteten Wohnung und einem funktionierenden Markt für den Handel mit vermieteten Wohnungen der Marktpreis einer derartigen Wohnung die angemessene Verwertung ist.

Wichtig: Das OLG Koblenz (RE WuM 89, 164) hat entschieden, dass das Kündigungsrecht nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Vermieter das Haus in vermietetem Zustand selber (billig) erworben hat. Trotzdem muss aber nach Auffassung des LG Freiburg (WuM 91, 185) berücksichtigt werden, wenn der Vermieter die Wohnung selbst in vermietetem Zustand günstig gekauft hat.

In jedem Fall ausgeschlossen ist das Kündigungsrecht, wenn der Vermieter mit dem Hauskauf und -verkauf spekulativen Gewinn machen will (LG Wiesbaden WuM 94, 215; LG Dortmund WuM 92, 23; LG Hamburg WuM 91, 185; LG Münster WuM 74, 128; AG Bonn WuM 79, 150). Deshalb kann der Vermieter auch nicht kündigen, wenn er die Wohnung lediglich mit einer höheren Miete vermieten oder wenn er das Haus in Eigentumswohnungen aufteilen will (Σ⇒ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN), um diese zu verkaufen. So ausdrücklich die gesetzlichen Vorschriften. Außerdem ist eine Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen, wenn die Wohnkosten des Vermieters auf einer entsprechenden Zinsbelastung beruhen, weil er den Hauskauf überwiegend fremdfinanziert hat (AG Hamburg WuM 91, 185). Der Vermieter darf nicht über das Kündigungsrecht das Risiko des Immobilienkäufers vollständig auf die Mieter abwälzen (LG Mosbach WuM 91, 191; AG München WuM 91, 192).

Verkauft der Vermieter während des Räumungsprozesses die Mietwohnung, entfällt sein ursprünglicher Kündigungsgrund »Hinderung

angemessener wirtschaftlicher Verwertung« (LG Frankenthal WuM 91, 350).

Sanierung: Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis, weil er die Wohnung komplett sanieren will, muss er darlegen, dass die Sanierung wirtschaftlich geboten und dass hierfür die Räumung des gesamten Anwesens erforderlich ist (LG Freiburg WuM 91, 175). Die bloße Verzögerung und Verteuerung von Sanierungsmaßnahmen bei fortlaufendem Mietverhältnis rechtfertigen keine Kündigung (LG Nürnberg/Fürth WuM 91, 176). Wer eine vermietete und unmodernisierte Wohnung kauft und beabsichtigt, nach der Kündigung des Mieters zu modernisieren, und dann wieder teuer weiterverkaufen will, hat kein Kündigungsrecht (LG Hamburg WuM 91, 696; LG Augsburg WuM 92, 614). Bauliche Maßnahmen – Modernisierungen oder Instandsetzungen – berechtigen im Regelfall nicht zur Kündigung (LG Frankfurt WuM 95, 441; LG Koblenz WuM 90, 211; LG Köln, AG Konstanz WuM 89, 255). Selbst dann nicht, wenn es erforderlich ist, dass der Mieter kurzfristig die Wohnung räumt (AG München WuM 86, 334). Entscheidend ist auch hier, ob der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses einen erheblichen Nachteil erleiden würde. Hierzu sind eine detaillierte Gegenüberstellung und vergleichende Berechnungen für die gekündigte Wohnung vor und nach der erstrebten Sanierung notwendig (LG Karlsruhe WuM 91, 168; AG Neumünster WuM 91, 165). Beabsichtigte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten können erst recht nicht zu einer Kündigung führen, wenn der Vermieter den schlechten Zustand des Gebäudes durch sein eigenes vertragswidriges Verhalten herbeigeführt hat, weil er in der Vergangenheit seinen Erhaltungspflichten nicht nachgekommen ist (LG Hamburg WuM 99, 720; LG Frankfurt WuM 95, 441).

Abriss und Neubau: Beabsichtigt der Vermieter, ein nicht abbruchreifes Haus zur Vermeidung von Reparaturkosten abzureißen, muss er anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegen, dass die geplante anderweitige Nutzung des Grundstücks für ihn wirtschaftlicher ist als die Durchführung der Reparaturen (LG Berlin GE 2007, 659; WuM 96, 770). Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung muss er bereits bei der Kündigung vorlegen, er kann sie nicht erst im Räumungsprozess nachschieben (LG Hamburg ZMR 2009, 366; LG Berlin WuM 2009, 466).

Im Einzelfall muss bewertet werden, ob eine Vollsanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse zumutbar ist oder ob der Vermieter kündigen, abreißen und anschließend neu bauen darf. Wird beispielsweise bei einer Sanierung nur eine Rendite von 2,5 Prozent bei einer dann verlängerten Restnutzungsdauer des Gebäudes bis zu 20 Jahren erzielt und

würde ein Neubau eine Rendite von 16 Prozent erbringen, darf der Vermieter kündigen (BGH WuM 2009, 182). Zur Beurteilung muss der Vermieter daher Angaben zu den Neubaukosten und zu den mit der Bewirtschaftung des Neubaus zu erwartenden Beträgen machen und nachweisen, dass er den Neubau zeitnah umsetzt (LG Berlin GE 2009, 1497). Das LG Kiel (GE 2008, 1427) lässt eine Kündigung nicht zu, wenn das Grundstück bereits in Kenntnis der Unrentabilität mit der Absicht gekauft worden ist, die Mietverhältnisse zu kündigen, abzureißen und neu zu bauen (a. A. BGH WuM 2009, 182).

Will der Vermieter das vermietete Gebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen, muss zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht die Abrissgenehmigung bzw. Neubaugenehmigung vorliegen. Entscheidend ist, ob mit »einiger Sicherheit« festgestellt werden kann, dass die baurechtlichen Genehmigungen erteilt werden und dann vorliegen, wenn sie benötigt werden (BayObLG RE WuM 93, 660).

Abriss wegen Leerstand

Vor dem Hintergrund teilweise massiver Wohnungsleerstände ist in jüngster Zeit die Frage aktuell geworden, ob der Vermieter dann kündigen kann, wenn nur noch wenige Mieter im Haus verblieben sind und der Vermieter dieses Haus abreißen möchte, um weitere Verluste zu vermeiden. Der geplante Abriss eines Gebäudes ist allerdings keine »wirtschaftliche Verwertung« im Sinne des Gesetzes, wenn das Grundstück anschließend nicht verwertet oder neu bebaut werden soll, sondern lediglich brachliegt (BGH WuM 2004, 277). In Einzelfällen, in denen lediglich einige wenige noch bewohnte Wohnungen einen aus wirtschaftlichen Gründen praktisch unumgänglichen Abriss verhindern, lassen die Gerichte allerdings eine Kündigung der Mieter zu (BGH WuM 2004, 277; AG Leipzig WuM 2003, 276; AG Halle-Saalkreis WuM 2002, 428). Die Gerichte erkannten in solch extremen Einzelfällen ein Kündigungsrecht wegen sonstiger berechtigter Interessen an.

4. Sonstige Kündigungsgründe

Achtung: Die Aufzählung der Kündigungsgründe im Gesetz ist nicht abschließend. Bei vergleichbar gewichtigen Gründen wie »Eigenbedarf« oder »Vertragsverletzung« oder »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« kann der Vermieter ebenfalls ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben.

Beispiel:

– Eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft will die erheblich unterbelegte Wohnung an eine größere Familie mit entsprechendem

Wohnbedarf vermieten (OLG Stuttgart RE WuM 91, 379; vgl. auch OLG Karlsruhe RE WuM 84, 43).

– Die Wohnungsgenossenschaft hat ein Mitglied wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen; in diesem Fall kann sie ihm auch die gemietete Wohnung kündigen (BGH WuM 2003, 691).

– Eine Genossenschaft kann nicht kündigen, wenn sie das Mietshaus kauft, in dem der Mieter schon wohnt, und dieser sich weigert, Mitglied der Genossenschaft zu werden (AG Weißwasser WuM 2003, 331).

– Kein Kündigungsrecht besteht für die Wohnungsbaugenossenschaft, wenn der Mieter die Wohnung berufsbedingt überwiegend leer stehen lässt (LG Köln WuM 91, 589). Aber das berechnete Interesse an einer Kündigung wird bejaht, wenn der Mieter die gekündigte Wohnung nur als »Zweitwohnung« hält (LG München I WuM 92, 16; vgl. auch LG Nürnberg-Fürth WuM 93, 280).

– Eine »Abrisskündigung« kann dann berechtigt sein, wenn ein großer Wohnblock weitestgehend leer steht und im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts abgerissen werden soll, da eine vernünftige Bewirtschaftung des Gebäudes wegen des Leerstandes nicht möglich ist (BGH WuM 2004, 277; AG Leipzig WuM 2003, 277; AG Halle-Saalkreis WuM 2002, 428).

Nach Auffassung des OLG Dresden sind die Grundsätze der »Abrisskündigung« für Wohnraummietverhältnisse nicht auf Gewerberaummietverträge übertragbar (WuM 2003, 32), grundsätzlich muss sich der Vermieter an einen langfristig laufenden Gewerbezeitmietvertrag halten.

– Die Gemeinde kündigt die Wohnung in ihrem Haus, weil sie die Räume benötigt, um ihren öffentlichen Pflichten nachzukommen (BayObLG RE WuM 81, 32; vgl. auch OLG Frankfurt/Main RE WuM 81, 126; LG Kiel WuM 92, 129).

– Der Mieter hat die Wohnung an einen Dritten untervermietet, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen. Hierin kann eine erhebliche Pflichtverletzung liegen (BayObLG RE WuM 95, 378) ⇨ UNTERMIETE, ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

– Der Mieter ist ohne Berechtigungsschein in eine Sozialwohnung gezogen (OLG Hamm RE WuM 82, 244; LG Köln WuM 92, 487).

– Die Wohnung ist nach dem Zuzug weiterer Familienmitglieder völlig überbelegt (OLG Hamm RE WuM 82, 323) ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

– Wenn der Vermieter einer Σ WERKWOHNUNG nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses des Mieters die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt Σ BETRIEBSBEDARF.

Unzulässig sind stets willkürliche und missbräuchliche Kündigungen. Sie sind immer ausgeschlossen. Beispiele und Konsequenzen, die vorgeschobene oder vorgetäuschte Kündigungsgründe mit sich bringen, z. B. die Pflicht zum Ersatz des Schadens, Σ EIGENBEDARF.

Ausführliche Rechtsprechung zu diesem Problembereich finden Sie in der Broschüre des Deutschen Mieterbundes »Kündigung und Mieterschutz«. Bestellung: siehe letzte Seiten.

Sozialklausel

Selbst dann, wenn das Gericht dem Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zugesteht, bedeutet das noch nicht, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Er hat nämlich das Recht, Widerspruch gegen die Kündigung zu erheben, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder für einen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde und diese auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. In diesem Fall kann das Gericht anordnen, dass das Mietverhältnis zeitlich befristet oder unbefristet fortgesetzt wird.

Die Sozialklausel (Härteklausel) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist keine Ausnahmeregelung, sondern das gleichwertige Gegenstück zur Kündigungsbefugnis des Vermieters (LG Hamburg WuM 89, 238). Nach Ansicht des BVerfG (WuM 93, 377) muss gerade auch bei der Entscheidung über die Anwendung der Sozialklausel das grundgesetzlich geschützte Besitzrecht des Mieters beachtet werden. Sie kommt auf Initiative des Mieters erst dann zur Anwendung, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen konnte. Andernfalls ist die Kündigung des Vermieters ohnehin unwirksam.

Eine Härte liegt in jedem Falle vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Beispiel (nach LG Hamburg WuM 89, 238): Der Vermieter kündigt wegen Σ EIGENBEDARFS, weil er die Mietwohnung für seine 69-jährige Mutter benötigt, die nach einem langjährigen USA-Aufenthalt nach Hamburg zurückkehrt. Nach der Rechtsprechung liegt hier Eigenbedarf vor, der Vermieter hat für seinen Nutzungswunsch vernünftige und nachvollziehbare Gründe. Allerdings sind bei dieser Betrachtungsweise die

Mieterinteressen überhaupt noch nicht gewürdigt worden. Dies muss aber zumindest immer dann geschehen, wenn der Mieter sich auf einen »Härtegrund« beruft und Widerspruch gegen die Kündigung einlegt. So hat dann auch das LG Hamburg nach Prüfung der Mieterbelange entschieden, der Umzug würde für die betroffenen Mieter eine unzumutbare Härte bedeuten, die Kündigung sei deshalb unwirksam und das Mietverhältnis müsse fortgesetzt werden. Hierbei berücksichtigte das Gericht insbesondere folgende Punkte zu Gunsten der Mieter:

- Die Verwurzelung der Mieter in der Wohngegend. Sie wohnten seit 1945 in dem Wohnviertel.
- Das hohe Alter des Mieters, er war 82.
- Möglicher Ersatzraum war ungeeignet.
- Der Gesundheitszustand des Mieters war bedenklich. Laut ärztlichem Gutachten hätte ein erzwungener Wohnungswechsel für den herzkranken Mieter eine Gesundheitsgefährdung bedeutet.

Das LG Hamburg (WuM 89, 238) sagt ausdrücklich: Bei der Abwägung des Rechts auf freie Lebensgestaltung (Vermieterinteresse) und des Rechts auf körperliche Unversehrtheit (Mieterinteresse) ist Letzterem immer der Vorzug einzuräumen. Ähnlich auch das LG Oldenburg (WuM 91, 346): Hat der Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt, weil er seinem Sohn die Wohnung zur Verfügung stellen will, und macht die Mieterin Härtegründe wie hohes Alter (89 Jahre) und schwere Erkrankung geltend, gilt: Das Recht des Mieters auf körperliche Unversehrtheit geht dem Eigentumsrecht des Vermieters vor. Über die Sozialklausel muss das Mietverhältnis verlängert werden. Da es immer auf die Umstände des Einzelfalls ankommt, kann nach Anwendung der vorstehenden Kriterien auch ein Rentnerehepaar verpflichtet sein zu räumen, wenn ihm das zumutbar ist (LG Bremen WuM 2003, 333).

Das Gericht muss das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses und das Mieterinteresse gegeneinander abwägen. Stehen sich die beiden Interessen gleichwertig gegenüber, hat das Räumungsinteresse des Vermieters Vorrang (LG Hannover WuM 92, 609; LG Berlin WuM 90, 504). Bei dieser Interessenabwägung ist z. B. auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter in Kenntnis der näheren Umstände und des Alters des Mieters eine vermietete Wohnung gekauft hat anstelle einer leer stehenden Eigentumswohnung (LG Düsseldorf WuM 91, 36). Hier muss der Vermieter schon beim Erwerb der Wohnung mit besonderen Härtegründen der Mieter rechnen (LG Zwickau WuM 98, 159; LG München I WuM 94, 538; LG Bonn WuM 90, 151). Außerdem darf der

Vermieter im Hinblick auf die Interessenabwägung seine Situation nicht mutwillig verschlechtern, z. B. seine Mietwohnung selber kündigen und dann behaupten, sein Eigenbedarf wäre besonders dringend (LG Freiburg WuM 90, 209).

Bei der Interessenabwägung sind auch besondere Schwierigkeiten des Mieters bei der Suche nach Ersatzwohnraum zu berücksichtigen, zum Beispiel, weil er aufgrund einer Behinderung auf eine Erdgeschosswohnung angewiesen ist. Darüber hinaus sind die Wohnungsnot auf der einen Seite und die Möglichkeit des Vermieters, im Haus einer anderen Mietpartei zu kündigen oder eine andere Wohnung zu nutzen, mit einzubeziehen (LG Hannover WuM 91, 346). Aber: Existenziellen Belangen einer vierköpfigen Familie mit 2 kleinen Kindern kann Vorrang vor den Interessen eines erheblich erkrankten Mieters eingeräumt werden (BVerfG WuM 93, 172). Und: Ohne nähere Begründung darf das Gericht der Lebensplanung des Mieters nicht Vorrang vor der Lebensplanung des Vermieters einräumen (BVerfG WuM 94, 126).

Angemessener Ersatzwohnraum

Welche Ersatzwohnung für einen gekündigten Mieter angemessen ist, muss von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters geprüft werden.

Als »angemessene Ersatzwohnung« wird nur eine Wohnung in Betracht kommen, die nach ihrer Größe und Ausstattung eine menschenwürdige Unterbringung aller zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder gewährleistet. Auf eine Obdachlosenunterkunft (AG Burgsteinfurt WuM 65, 28) oder ein Alten- oder Pflegeheim (OLG Karlsruhe RE NJW 70, 1746) muss sich der Mieter nicht verweisen lassen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jeder Erwachsene und jeweils 2 Kinder – bis zum 18. Lebensjahr bei gleichem Geschlecht, bis zum 8. Lebensjahr bei verschiedenem Geschlecht – je ein Wohn- oder Schlafzimmer benötigen. Aber auch Beruf (Notwendigkeit eines Arbeitszimmers) und Gesundheitszustand (Tbc-Erkrankung) des Mieters und seiner Familienmitglieder sind zu berücksichtigen.

Bei der Frage der »zumutbaren Bedingungen« wird das Gericht die Höhe der Miete im Verhältnis zum Familieneinkommen – auch unter Berücksichtigung der möglichen Inanspruchnahme des Wohngeldes – zu prüfen haben (LG Hamburg WuM 94, 683).

Achtung: Die Chancen auf eine angemessene Ersatzwohnung hängen sehr stark von der jeweiligen Wohnungsmarktlage ab. Bei angespannter Wohnungsmarktlage ist es nahezu unmöglich, innerhalb der gesetzli-

chen Kündigungsfrist Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zu finden. Nach Auffassung des AG Freiburg (WuM 91, 102) ist deshalb im Regelfall das Mietverhältnis dann über die Kündigungsfrist hinaus zu verlängern. Das AG Stuttgart (WuM 91, 103) hält eine Verlängerung von 2 Jahren für angemessen. Innerhalb dieses Zeitraums könne Wohnraum gefunden werden. Andere Gerichte (LG Düsseldorf WuM 92, 371; AG Freiburg WuM 91, 686) meinen sogar, bei entsprechender Wohnungsmarktlage könne der Mieter Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen.

Wichtig: Der Mieter muss nicht in jedem Fall sofort nach Erhalt der Kündigung eine Ersatzwohnung suchen. Diese Verpflichtung besteht erst dann, wenn er von der Berechtigung der Vermieterkündigung bzw. der Erfolglosigkeit einer eigenen Verteidigung ausgehen muss (LG Aachen WuM 90, 216) oder aber das Räumungsurteil rechtskräftig geworden ist (LG Essen WuM 92, 202). Dann aber muss der Mieter sich ernsthaft um eine Ersatzwohnung bemühen. Er sollte hier Adressen der besichtigten Wohnungen, vergebliche Wohnungsnachfragen, z. B. auch bei Wohnungsunternehmen, Maklern, Wohnungsamt usw., notieren, um seine vergeblichen Versuche notfalls beweisen zu können (LG Aachen WuM 85, 265).

Weitere Widerspruchsgründe

Folgende Umstände können nach bisheriger Rechtsprechung eine Härte bedeuten:

Hohes Alter (LG Köln WuM 92, 247; LG Düsseldorf WuM 91, 36; LG Braunschweig WuM 90, 152; LG Hamburg WuM 89, 238; LG Hannover WuM 88, 88); aufgrund des körperlichen und seelischen Schwächezustandes des alten Mieters kann das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden (LG Stuttgart WuM 93, 46); Invalidität, Gebrechlichkeit (OLG Karlsruhe RE NJW 70, 1746), Aidserkrankung des Lebensgefährten des Mieters (LG Hamburg NJW 97, 2761), Schwangerschaft (LG Dortmund WuM 66, 40), Kinder (LG Essen WuM 68, 198) bzw. Schwierigkeiten bei der Ausbildung der Kinder, z. B. Umschulungen (LG Wuppertal WuM 70, 60; AG Dortmund WuM 2004, 210), bevorstehendes Examen (LG Aachen WuM 86, 252), geringes Einkommen (LG Mannheim ZMR 74, 337), schwere Erkrankung (LG Braunschweig WuM 90, 152; AG Miesbach WuM 79, 190; AG Münster WuM 71, 168), Möglichkeit einer optimalen Pflege des kranken Mieters durch im Nachbarhaus wohnende Angehörige (AG Lübeck WuM 2003, 214), besondere finanzielle Aufwendungen für die Wohnungen (OLG Frankfurt RE WuM 71, 168; OLG Karlsruhe RE NJW 71, 1182; LG Kiel WuM 92, 690; LG Hamburg WuM

89, 571), lange Mietdauer (LG Koblenz WuM 90, 20; LG Hamburg WuM 87, 223), Zwischenumzug (LG Stuttgart WuM 91, 589; LG Mannheim WuM 76, 269).

Härtegründe können auch in der Person der Haushaltsangehörigen gegeben sein, z. B. Mutter (LG Koblenz WuM 91, 267).

Wichtig: Häufig sind mehrere der o. a. Härtegründe gleichzeitig gegeben, so dass ein Widerspruch gegen die Kündigung umso Erfolg versprechender ist. Insbesondere hohes Alter, schlechter Gesundheitszustand, die zu erwartenden negativen Folgen eines Wohnungswechsels und die lange Wohndauer in der gekündigten Wohnung sind Gründe, die häufig zusammen vorliegen (LG Düsseldorf WuM 91, 36).

Sozialklausel findet keine Anwendung

- auf \Rightarrow ZEITMIETVERTRÄGE nach neuem Recht;
- bei möblierten Zimmern in der Wohnung des Vermieters (es sei denn, sie werden von einer Familie auf Dauer bewohnt);
- bei nur zu vorübergehendem Gebrauch gemietetem Wohnraum;
- wenn der Mieter selbst das Mietverhältnis gekündigt hat;
- wenn eine fristlose Kündigung gegen den Mieter berechtigt ist;
- wenn ein Untermietverhältnis mit einer Gemeinde oder einem privaten Träger der Wohlfahrtspflege (\Rightarrow UNTERMIETE) begründet wurde.

Form und Frist des Widerspruchs

- Der Widerspruch muss schriftlich erklärt werden.
- Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter grundsätzlich spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein, wenn der Vermieter auf das Widerspruchsrecht hingewiesen hat.

Beispiel: Der Vermieter kündigt am 4. Januar zum 31. März (30. Juni, 30. September).

Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter spätestens zugehen am 31. Januar (30. April, 31. Juli).

Wirft der Mieter den Brief selbst in den Briefkasten, muss dies zu den üblichen Zeiten der Postzustellung geschehen. Der Einwurf am letzten Tag der Widerspruchsfrist um 18.05 Uhr gilt aber ebenfalls noch als am gleichen Tag zugegangen, weil der Vermieter mit einem derartigen Schreiben rechnen musste (LG München II; bestätigt durch BayVerfGH WuM 93, 331).

Eine vom Vermieter vor Ablauf der Widerspruchsfrist erhobene **Räumungsklage** hat keine Aussicht auf Erfolg (LG Heidelberg WuM 82, 133; LG Stade WuM 68, 168; LG Berlin WuM 80, 135).

Eine Klage auf zukünftige Räumung von Wohnraum ist nur zulässig, wenn zu befürchten ist, dass der Mieter seiner Räumungsverpflichtung nicht nachkommt. Diese Besorgnis ergibt sich nicht daraus, dass der Mieter auf die Kündigung schweigt, auch wenn er zur Äußerung ausdrücklich aufgefordert wird (LG Berlin GE 80, 430).

Gegenseitige Aufklärungspflicht

Der Vermieter soll den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und Frist hinweisen. Das gilt auch bei der sog. Einliegerkündigung (OLG Hamm RE WuM 92, 230) sowie für zeitlich befristete Altverträge mit Bestandsschutz, die der Vermieter nicht verlängern will (OLG Hamm RE WuM 91, 423). Anders bei neuen Σ ZEITMIETVERTRÄGEN.

»Rechtzeitig« bedeutet: Der Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs kann bereits im Kündigungsschreiben enthalten sein, muss er aber nicht; er muss jedoch rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist erfolgen. Unterbleibt ein solcher Hinweis, bleibt die Kündigung zwar wirksam; der Mieter kann dann jedoch seinen Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreites erklären.

Hat der Mieter der Kündigung nicht fristgemäß widersprochen, obwohl das Kündigungsschreiben einen entsprechenden Hinweis enthielt, kann er sich später im Prozess nicht mehr auf die Sozialklausel berufen.

Wichtig: Bei der Prüfung des berechtigten Interesses – im Rahmen der Interessenabwägung – werden grundsätzlich nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigt. Ausnahme: Die Gründe sind später entstanden Σ EIGENBEDARF.

Andererseits soll der Mieter unverzüglich über die Gründe seines Widerspruchs Auskunft geben, wenn der Vermieter es verlangt.

»Unverzüglich« bedeutet: ohne schuldhaftes Zögern.

Befristete oder unbefristete Verlängerung

Hat der Mieter mit seinem Widerspruch vor Gericht Erfolg, geht also die Interessenabwägung zu Gunsten des Mieters aus, kann das Gericht anordnen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird (LG Freiburg WuM 92, 436), z. B. wenn eine alte Mieterin (74), die seit mehr als 30 Jahren in der Wohnung wohnt, ihren Lebensmittelpunkt verlieren würde, falls der Eigenbedarf einer jungen Familie rea-

lisiert würde (LG Hamburg WuM 95, 439). Gerade ältere Mieter, bei denen mehrere Härtegründe zusammenfallen wie lange Wohndauer, Alter, Gesundheitszustand usw., haben große Chancen auf eine unbestimmte Verlängerung des Mietverhältnisses (LG Essen WuM 2000, 357; LG Wuppertal WuM 95, 654; AG Hamburg WuM 96, 219; AG Bergheim WuM 96, 415). Das Gericht kann aber auch das Mietverhältnis nur für einen bestimmten Zeitabschnitt verlängern. Dies wird das Gericht im Regelfall dann tun, wenn voraussehbar ist, wann der Härtegrund, auf den der Mieter sich berufen hat, wegfallen wird (z. B. Schwangerschaft, Examen usw.).

Eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit kommt z. B. in Betracht, wenn sich der Mieter bereits für einen Platz im Altenheim angemeldet hat (AG Nürnberg WuM 91, 39) und ein doppelter Umzug vermieden werden soll (LG Köln WuM 97, 46). Auf unbestimmte Zeit kann das Mietverhältnis auch verlängert werden, wenn aufgrund der aktuellen Wohnungsnot eine allein erziehende Mieterin als Sozialhilfeempfängerin keine Wohnung findet (AG Lübeck WuM 93, 674) oder wenn der Zeitpunkt der Genesung des schwer herzkranken Mieters nicht bestimmbar ist (AG Friedberg WuM 93, 675).

Aber: Auch nach Beendigung des verlängerten Mietverhältnisses muss der Mieter noch nicht zwingend ausziehen. Er kann von seinem Widerspruchsrecht nochmals – ggf. mehrmals – Gebrauch machen. Der erneute Widerspruch kann aber nur mit einer Änderung der Umstände begründet werden. Er muss also auf einen neuen Härtegrund gestützt werden.

Allgemeiner Hinweis:

Die Richter sind in ihrer Rechtsfindung unabhängig. Die in diesem Lexikon angegebenen Gerichtsentscheidungen geben daher grundsätzlich nur die Rechtsansicht des erkennenden Gerichts wieder. Es ist durchaus möglich, dass andere Gerichte wegen anders gelagerter Tatbestände oder unterschiedlicher Rechtsauffassung zu abweichenden Entscheidungen kommen.

Über die Rechtsansichten des für Sie zuständigen Amts- und Landgerichtes sollten Sie sich bei Ihrem Mieterverein erkundigen.

Gewährt das Gericht eine befristete oder unbefristete Verlängerung, wird das Mietverhältnis fortgesetzt und die Räumungsklage abgewiesen. Der Vermieter muss ggf. nach Ablauf einer befristeten Verlängerung erneut Räumungsklage erheben. Diese Verlängerungsmöglichkeit nach der Sozialklausel muss im Räumungsprozess vorrangig vor der Möglichkeit geprüft werden, dem Mieter eine Räumungsfrist zu gewähren (OLG Oldenburg RE WuM 70, 132; OLG Stuttgart RE WuM 69, 25). Die den damaligen Entscheidungen zugrunde liegenden Mietrechtsvorschriften sind durch die Mietrechtsreform nicht geändert worden, so dass die alten Entscheidungen nach wie vor gelten. Wichtig ist dies deshalb, weil das Gericht in den Fällen, in denen nur eine Räumungsfrist gewährt wird, der Räumungsklage zu Lasten des Mieters stattgibt, wodurch der Mieter schlechter gestellt wird.

Kündigungssperrfrist $\Sigma \Rightarrow$ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

L

Lärm \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, \Rightarrow MIETMINDERUNG

Der Mieter hat ein Recht darauf, in seiner Wohnung ungestört zu leben. Deshalb kann er sich gegen unzulässigen Lärm wehren (LG Hamburg WuM 84, 79). Das gilt insbesondere für nächtlichen Lärm. Die nächtlichen Ruhezeiten – nach 22 Uhr – sind gesetzlich (Immissionsverordnungen der Länder) besonders geschützt.

Nicht jedes Geräusch ist verboten. Insbesondere kommt es darauf an, was im Mietvertrag vereinbart wurde und wo die Wohnung liegt (LG Berlin GE 2003, 392). Entscheidend sind immer die Zustände bei Anmietung der Wohnung (KG Berlin GE 2003, 115; AG Schöneberg GE 2003, 181). Überempfindliche müssen ggf. störende Geräusche hinnehmen. Etwas anderes gilt nur, wenn sie vorübergehend schwer erkrankt sind.

Ein Geräusch erlangt erst dann juristische Bedeutung, wenn es ein normal empfindlicher Durchschnittsmensch nicht mehr erträgt, es sei denn, es ist ortsüblich oder unvermeidlich. **Beispiel:** Anwohner einer verkehrsreichen Straße werden »normalen« Verkehrslärm erdulden müssen, den Besitzer einer Wohnung in einer ruhigen Nebenstraße nicht hinzunehmen brauchen (LG Kempten NJW 95, 970). Der Mieter darf als vertraglich vorausgesetzte Beschaffenheit erwarten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (LG Heidelberg WuM 2010, 148).

Welchen Lärmschutzstandard der Mieter im Haus erwarten darf, richtet sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Ist nichts vereinbart, sind die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen maßgeblich (BGH WuM 2010, 482; WuM 2009, 659; WuM 2009, 457; WuM 2004, 715). \Rightarrow SCHALLSCHUTZ

Beruhend Lärmstörungen auf baulichen Unzulänglichkeiten (geringer Schallschutz), kann der Mieter von anderen Hausbewohnern dafür nicht verantwortlich gemacht werden (OLG Düsseldorf WuM 97, 221).

Einzelfälle:

Aufzug: Lärmbelästigung durch eine Aufzugsanlage muss durch geeignete Maßnahmen auf das entsprechend heutigen Schutzbestimmungen zulässige Maß verringert werden (AG Schöneberg WuM 82, 183).

Badewanne: Auch nach 22.00 Uhr darf der Mieter baden (LG Köln WuM 97, 323: Ein Verbot in der Hausordnung ist unzulässig) – allerdings höchstens 30 Minuten (OLG Düsseldorf WuM 91, 288) oder in Ausnahmefällen (AG Rottenburg ZMR 95, 163). Zum üblichen Verhalten gehören auch das Betätigen der Wasserspülung und das Laufenlassen von Wasser. Die damit verbundenen Geräusche berechtigen selbst dann nicht zur Mietminderung, wenn sie nach 22.00 Uhr auftreten (AG Münster WuM 83, 236). **Achtung:** Nach Ansicht des BayObLG (WuM 91, 299) können Eigentümer einer Wohnungseigentumsanlage ein Bade- und Duschverbot zwischen 23 und 5 Uhr vereinbaren.

Baulärm: Lärm von einer benachbarten Baustelle berechtigt den Mieter auch dann zur Mietminderung, wenn der Vermieter mit dem Baulärm nichts zu tun hat und die Störung dulden muss, ohne dass ihm dafür eine Ausgleichszahlung durch den Nachbarn zusteht (BayObLG RE WuM 87, 112; LG Hannover WuM 86, 311; LG Göttingen WuM 86, 114). Eine Minderung wegen Baulärms ist auch möglich, wenn der Mieter durch Lärm aus der Nachbarwohnung gestört wird, weil dort modernisiert und umgebaut wird (AG Pankow-Weißensee GE 2007, 989).

Achtung: War für den Mieter bei Vertragsschluss erkennbar, dass in der Nachbarschaft Bauarbeiten zu erwarten sind, scheidet eine Mietminderung aus (OLG Dresden Info M 2009, 120; LG Berlin GE 2009, 847; WuM 2007, 386). Mieter in Innenstadtlagen von Großstädten müssen regelmäßig mit Bauarbeiten rechnen.

Eventuell kann der Vermieter einen Teil der geminderten Miete über einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch vom Eigentümer des Baugrundstücks ersetzt bekommen (LG Hamburg NJW-RR 99, 378).

Bohrmaschine: Der Einsatz von Bohrmaschinen ist heute für viele selbstverständlich geworden. Der damit verbundene Lärm muss von den übrigen Bewohnern hingenommen werden, wenn die allgemeinen Ruhezeiten eingehalten werden.

Familienfeiern ⇨ FAMILIENFEIERN

Fluglärm: In der Nähe eines Flughafens ist Fluglärm ortsüblich und deshalb hinzunehmen. Allerdings hat das Landgericht Kiel (WuM 79, 128) entschieden, dass bei der Festsetzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Abschlag von 10% vorgenommen werden muss, wenn die Wohnung bei starkem Fluglärm beeinträchtigt wird (ähnlich LG Wiesbaden WuM 81, 164; vgl. auch LG Berlin GE 2008, 542; GE 2008, 266). Wird bei Anmietung der Wohnung der Fluglärm verschwiegen, kann dies zur Minderung der Miete berechtigen (OLG Köln ZMR 95, 71).

Frösche: Frösche stehen unter Naturschutz, egal ob in einem natürlichen Wasserlauf oder in einem künstlich angelegten Gartenteich des Nachbarn. Lautstarkes »Gequake« muss hingenommen werden. Bei übermäßigen Lärmbelastigungen kann die Naturschutzbehörde anordnen, dass der Teich trockenzulegen bzw. die Frösche zu entfernen sind (BGH WuM 93, 127; VGH München NJW 99, 2914).

Garage: Führt das Öffnen des Garagentores zur Störung der Nachtruhe, darf die Garage von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht benutzt werden (OLG Düsseldorf WuM 91, 438; LG Dresden NJWE-MietR 97, 197). **10 Prozent** Mietminderung kann bei nächtlichem Lärm gerechtfertigt sein (LG Berlin MM 86, 294; 20 Prozent – AG Mainz WuM 2003, 87). In Einzelfällen ist sogar die Kündigung möglich (OLG Hamburg MDR 72, 953).

Gaststätten und Diskotheken: Unzureichende Schallschutzmaßnahmen berechtigen den Mieter zur Mietminderung (OLG München ZMR 96, 487; OLG Hamm ZMR 89, 379; AG Köln WuM 97, 647; AG Rheine WuM 85, 260).

Der Betrieb in Biergärten, insbesondere auch Musikdarbietungen, kann eingeschränkt werden und ist nach 22.00 Uhr regelmäßig unzulässig (AG Düsseldorf DWW 93, 106). Der Wirt kann auch nicht argumentieren, dass an 360 Tagen schlechtes Wetter herrsche und er nur bei gutem Wetter die Sperrzeit kurzfristig überschreite.

Nächtlicher Lärm (ab 22.00 Uhr) von abfahrenden Diskotheken-Besuchern, hervorgerufen durch Schlagen von Autotüren, Anfahrvorgängen, lautes Gelächter und Gespräche auf der Straße, muss von den Nachbarn nicht hingenommen werden (a. A. AG Köpenick GE 2006, 855 in Großstädten), es sei denn, dieser Lärm ist in dem Wohngebiet allgemein üblich. Notfalls muss der Gastwirt den Betrieb schon ab 21.30 Uhr einstellen (OVG Münster DWW 94, 158; OLG Frankfurt DWW 85, 208).

Bei erheblichen Lärmbelastigungen können Mieter sich auch an die Behörden (Ordnungsamt) wenden und auf diesem Weg für eine Verlängerung der Sperrzeit sorgen. Bei einer Abwägung zwischen dem Ruhebedürfnis der Mieter und den wirtschaftlichen Interessen des Gastwirts geht die ungestörte Nachtruhe des Mieters vor. Eine Vorverlegung der Sperrstunde, beispielsweise auf 22 Uhr, ist möglich (Bay VGH DWW 89, 172; VGH Baden-Württemberg DWW 86, 297).

Gegen **Gewerbelärm** kann man durch Einschalten des Gewerbeaufsichtsamtes vorgehen und u. U. Maßnahmen fordern, die nach dem Stand der Technik die Lärmbenachteiligungen beseitigen, sie müssen

aber wirtschaftlich vertretbar sein. Solange ein Genehmigungsverfahren, z. B. für eine Baugenehmigung, noch läuft, können die Eigentümer von Nachbargrundstücken, nicht aber Mieter, hiergegen Einspruch erheben. Auch Mieter haben aber zivilrechtliche Unterlassungs- und Abwehransprüche (LG Berlin MM 95, 353) sowie das Recht zur Minderung der Miete (AG Köln WuM 88, 56 bei Tanzschule; AG Gelsenkirchen WuM 78, 66: 20% bei Schuhmacher-Werkstatt).

Hähne: Ein Hahn darf grundsätzlich krähen, zumindest im ländlichen Bereich. Anders in Wohngebieten, hier kann frühmorgendliches bzw. nächtliches Krähen verboten werden. Gerichte können »Krähzeiten« festlegen (OLG Hamm WuM 90, 123; LG Kleve DWW 89, 362; LG München NJW-RR 89, 1178).

Hundegebell: Wenn ein Hund in der Nachbarschaft gelegentlich bellt, ist dies zumutbar (AG Hamburg-Wandsbek WuM 91, 94). Zieht sich das Gebell über mehrere Stunden oder den ganzen Tag hin, muss es nicht hingenommen werden, auch nicht bei einem Wachhund (OLG Düsseldorf WuM 90, 400). Ein Hundebesitzer, der etwa seinen großen Schäferhund in einer Wohngegend den ganzen Tag über bellen lässt, kann sogar bestraft werden wegen vorsätzlicher Körperverletzung in Tateinheit mit ruhestörendem Lärm (so AG Hannover ZMR 65, 223). Das OLG Hamm (WuM 90, 123) hat sogar Bellzeiten festgelegt: 8 bis 13 Uhr bzw. 15 bis 19 Uhr, nicht länger als 10 Minuten am Stück, höchstens 30 Minuten insgesamt.

Hundehaltung, konkret eine Dackelzucht, kann in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der damit verbundenen unzumutbaren Lärmbelästigung bauordnungsrechtlich unzulässig und damit verboten sein (OVG Lüneburg DWW 93, 106) ⇒ TIERHALTUNG IN DER WOHNUNG.

Jahrmärkte und Kirmes: Während im Regelfall die allgemeine Sperrzeit von Gaststätten erst um 1.00 Uhr morgens beginnt, müssen Lärm und Musik auf Jahrmärkten, Rummelplätzen, bei Kirmesveranstaltungen usw. schon um 22.00 Uhr zu Ende sein (vgl. BGH WuM 90, 252). Die zuständigen Behörden können von diesem Grundsatz allerdings Ausnahmen zulassen.

Karneval: Insbesondere in den Karnevalshochburgen wird in den Karnevalszeiten eine höhere Toleranzgrenze der Nachbarn erwartet. Das gilt vor allem in der Nacht von Rosenmontag auf Karnevalsdienstag. Das AG Köln (DWW 97, 157) lässt ausdrücklich die Frage offen, ob in dieser Nacht – wegen jahrelang entgegenstehender Übung – das Landesimmis-sionsschutzgesetz überhaupt gilt. Zumindest kann einem Gastwirt kein

Vorwurf gemacht werden, wenn in dieser Nacht um 1.15 Uhr noch laute Musik zu hören ist.

Kinderlärm: Der Lärm spielender Kinder muss in gewissem Umfang von jedem Hausbewohner hingenommen werden (OLG Düsseldorf WuM 97, 221; LG Wuppertal WuM 2008, 563; LG Regensburg NZM 99, 220; LG München WuM 87, 121; AG Wedding MM 2002, 429), selbstverständlich dürfen Kinder in einer Wohnung spielen und dabei lachen, weinen und schreien. Allerdings müssen die Eltern, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeit – mittags von 13.00 bis 15.00 Uhr und abends ab 22.00 Uhr bis zum nächsten Morgen 7.00 Uhr –, darauf achten, dass Mitbewohner nicht unzumutbar gestört werden \Rightarrow KINDER.

Kirchenglocken: Das tägliche Läuten muss hingenommen werden, wenn es sich nach Zeit, Dauer und Intensität im Rahmen des Herkömmlichen hält (VG Würzburg – W 6 E 85 A 0787). So auch BVerwG (NJW 97, 1938): Liturgisches Glockengeläute ist regelmäßig keine erhebliche Belästigung, sondern ein zumutbarer, sozialadäquater Vorgang; anders ist es bei reinem Zeitläuten (LG Aschaffenburg NZM 2000, 733).

Kuhglocken: Ein Verbot von Kuhglocken darf nur mit zeitlichen Einschränkungen ausgesprochen werden (VGH Baden-Württemberg ZMR 96, 401).

Laubbläser und Laubsammler: Wenn keine Ausnahmegenehmigung vorliegt, dürfen diese Geräte nur werktags von 9–13 Uhr und 15–17 Uhr betrieben werden.

Müllcontainer: Eine Container-Müllbox muss der Erdgeschossmieter vor seinem Schlafzimmer auch dann nicht hinnehmen, wenn die anderen Mieter des Hauses die Aufstellung des Containers befürworten (AG Hamburg WuM 2002, 487). Aber auch Störungen, die von einem Altglas-Container ausgehen, müssen Mieter zwischen 20 und 7 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen nicht hinnehmen (LG Berlin GE 95, 427; AG Rudolstadt WuM 2000, 19).

Musizieren: \Rightarrow MUSIK IN DER WOHNUNG

Nachbarwohnung: Übermäßiger Lärm aus der Nachbarwohnung muss nicht hingenommen werden. Insbesondere zu den allgemeinen Ruhezeiten, z. B. nach 22 Uhr, gilt der Grundsatz der Zimmerlautstärke. Zimmerlautstärke heißt nicht, dass überhaupt kein Geräusch aus der Nachbarwohnung in der Mieterwohnung zu vernehmen sein darf. Bauliche Verhältnisse und normale Wohngeräusche sind zu berücksichtigen (LG Hamburg WuM 96, 159). Wird der Mieter durch Lärm aus der Nachbar-

Wohnung gestört, kann er sich an den Vermieter wenden, er hat aber auch Ansprüche direkt gegen den lärmenden Nachbarn (OLG Düsseldorf WuM 97, 221). Der Anspruch aus den §§ 862 und 906 BGB gegen den Nachbarn entfällt, wenn der Lärm aufgrund normaler Wohnnutzung – Begehen der Wohnung mit Straßenschuhen, Babygeschrei und gelegentliches Kindergetrappel – entsteht und kein besonders rücksichtsloses Verhalten der Nachbarn vorliegt. Der Nachbar ist dann auch nicht verpflichtet, seine Räume mit Teppichboden auszulegen, selbst dann nicht, wenn er den früher freiwillig verlegten Teppichboden jetzt entfernt (OLG Düsseldorf DWW 97, 149).

In vielen dieser Fälle ist zu prüfen, ob die Hellhörigkeit des Hauses ein Wohnungsmangel \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG ist, der u. U. auch zur \Rightarrow MIETMINDERUNG berechtigt oder den Vermieter zu einer Verstärkung des Trittschallschutzes verpflichtet (LG Berlin GE 96, 1249; MM 94, 281; LG Hannover WuM 94, 463; AG Cloppenburg WuM 96, 760; AG Hamburg WuM 96, 760). **Beispiele:** Trotz Einhaltung von DIN-Normen kann ein Mangel vorliegen, wenn Trittschall- oder Sanitärgeräusche aus Nachbarwohnungen überdeutlich zu hören sind (BGH MDR 98, 1026). Unzureichender Schallschutz und Rost im Warmwasser: 10% Mietminderung (LG Berlin GE 2005, 1489). Störende Trittschallgeräusche aus der Oberwohnung und zusätzliche Sanitärgeräusche aus der Unterwohnung: 13 Prozent Mietminderung (AG Hamburg WuM 96, 760). Fehlende Trittschalldämmung bei nachträglich ausgebauter Dachgeschosswohnung: 20 Prozent Mietminderung (AG Cloppenburg WuM 96, 760). Hellhörigkeit und unzureichender Trittschallschutz: 5 Prozent Mietminderung (LG Hannover WuM 94, 463).

Papagei: Stundenlanges schrilles Pfeifen eines Papageis muss der Nachbar nicht hinnehmen. Den Haltern des Papageis droht eine Geldbuße (OLG Düsseldorf WuM 90, 122: 500 Euro). Soweit Papageien im Freien abgestellt werden, müssen Nachbarn entsprechende Geräusche allenfalls zwischen 9 und 12 Uhr bzw. 14 und 16 Uhr dulden (LG Nürnberg-Fürth DWW 96, 50 ; LG Zwickau – eine Stunde pro Tag – WuM 2001, 556).

Parkplatz: Ist die Nutzung eines Parkplatzes mit erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft verbunden, kann ein Nachbar – auch als Mieter – eine monatliche Geldrente verlangen, wenn eine Abhilfe wirtschaftlich nicht zumutbar ist (LG Kempten NJW 95, 970).

Ist dem Mieter dagegen ein Parkplatz mitvermietet worden, darf er nicht vom Nachbarn zugestellt werden. Kann der Einstellplatz deshalb nicht benutzt werden, entfällt der Mietzinsanspruch (LG Köln WuM 76, 29).

Radio und Fernsehen: Sie dürfen nur so laut eingestellt werden, dass sie die Mitbewohner nicht erheblich stören (§ 10 LImSchGNW). Grundsätzlich gilt »Zimmerlautstärke«. Außerhalb der Wohnung darf dann praktisch so gut wie nichts mehr von Fernseher oder Radio gehört werden. Mangelhaft sind Wohnungstrennwände, die so wenig schallschützend sind, dass Radio, Fernsehen und normale Gespräche aus der Nachbarwohnung gehört und sogar verstanden werden können (VG Berlin GE 92, 729).

Das andauernde »Dröhnen« eines Fernseh-Musiksenders kann bei den Nachbarn sogar zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. 500 Euro Schmerzensgeld (AG Dortmund NJW-RR 94, 910).

Rasenmähen: Die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.8.2002 hat für den Betrieb handelsüblicher Gartengeräte neue Lärmschutzregelungen geschaffen. In Wohngebieten dürfen Geräte und Maschinen, wie z. B. Heckenschere, Rasenmäher, Rasentrimmer und Rasenkantenschneider nur eingeschränkt eingesetzt werden. Diese Geräte dürfen an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00–7.00 Uhr nicht betrieben werden.

Eine Sonderbehandlung erfahren die Laubbläser und Laubsammler, die an Werktagen auch in der Zeit von 7.00–9.00 Uhr, von 13.00–15.00 Uhr und von 17.00–20.00 Uhr nicht betrieben werden dürfen. Ausnahmen gelten für Geräte mit besonderem Umweltzeichen.

Im Einzelfall sind zusätzlich die Entscheidungen der nach Landesrecht zuständigen Behörden zu berücksichtigen, die Einschränkungen und Ausnahmen zulassen können.

Spielplätze: Lärm und Geräusche von einem herkömmlichen Kinderspielplatz müssen hingenommen werden (LG Heidelberg WuM 97, 38; AG Frankfurt/M. WuM 2009, 226). Spielplätze – auch in reinen Wohngebieten – sind nicht nur zulässig, sondern geboten, um den Kindern gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung zu schaffen (OLG Düsseldorf DWW 96, 20; OVG Koblenz WuM 85, 378; VG Münster WuM 83, 176). Gleiches gilt auch für einen **Bolzplatz**. Das OVG Münster (WuM 87, 269) erklärte hierzu wörtlich: »Junge Menschen müssen sich austoben können; die dabei gezeigten Lebensäußerungen, auch die erzeugten Geräusche, sind grundsätzlich allen anderen Menschen zumutbar. Wer Kinderlärm als lästig empfindet, hat selbst eine falsche Einstellung zu Kindern . . .« Es dürfen aber die Interessen der Anlieger nicht völlig unberücksichtigt bleiben. Das Gebot der Rücksichtnahme muss beachtet werden. Möglich sind daher Nebenbestim-

mungen für Bolzplätze, z. B. Begrenzung des Personenkreises, der den Spielplatz benutzen darf, oder Regelungen der Öffnungszeiten (OVG Münster WuM 87, 269; VG Berlin GE 2007, 61).

Auch bei einer **Jugendfreizeitstätte** müssen die Anwohner in der Zeit bis 22.00 Uhr etwas mehr Lärm hinnehmen als sonst in einem reinen Wohngebiet (BGH WuM 93, 277; AG Schöneberg WuM 2007, 638). Nach Ansicht des VG Stuttgart (DWW 99, 392) müssen aber auch bei einem Jugend- oder Bürgerhaus bestimmte Grenzwerte eingehalten werden: An Werktagen tagsüber 60 dB(A), innerhalb von Ruhezeiten, d. h. von 6 bis 8 Uhr bzw. 20 bis 22 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A) und nachts zwischen 22 und 6 Uhr 45 dB(A). Diese Werte dürfen durch einzelne Geräuschspitzen überschritten werden. Außerdem darf es bei »seltenen Ereignissen« etwas lauter werden.

Staubsauger: Sie sollen grundsätzlich während der Ruhezeit in den Mittagsstunden und in der Nachtzeit nicht in Betrieb genommen werden.

Tauben: Auch ein Taubenschlag in der Nachbarschaft kann zu erheblichen Lärmbelästigungen führen. Bei einem Taubenschlag mit mehreren hundert Tauben soll eine Mietminderung von 25 Prozent in Betracht kommen (AG Dortmund WuM 80, 6). Der Mieter muss das Anbringen eines Taubenabwehrnetzes dulden (AG Schöneberg GE 2007, 1325).

Taxistand: Ein Taxistand, der durch seinen regen Betrieb die Anwohner stört oder gar deren Nachtruhe beeinträchtigt, muss für die Zeit von 21.00 bis 7.00 Uhr verlegt werden (OVG Koblenz DWW 85, 292).

Tennisplätze und andere Sportanlagen: Ein unmittelbar an der Grundstücksgrenze gelegener Fußball- oder Tennisplatz führt zu einer Störung der Wohnruhe und deswegen zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Zeitlich begrenzte Störungen reichen aus. Hier ist vor allem die besondere Art des Lärms von Bedeutung, z. B. die Impulshaltigkeit der Aufschlageräusche und deren Monotonie beim Tennis oder das Treten des Balles, Pfeifen und Zurufe beim Fußball (BVerwG BauR 85, 652; OVG Hamburg BauR 86, 73).

Toilette: Die Benutzung der Toilette und der Wasserspülung ist »rund um die Uhr« erlaubt (AG Münster WuM 83, 236). Weder Nachbarn noch Richter dürfen Männern Vorschriften machen, wie die Toilette zu benutzen ist. Männer dürfen beim Urinieren stehen (AG Wuppertal 34 C 262/96).

Trittschall: Unzumutbare Geräusche aus der Nachbarwohnung resultieren meist aus zu geringem Trittschallschutz. Macht sich z. B. der ganz

normale Gang von einem Zimmer zum anderen in der darunter liegenden Wohnung übermäßig stark bemerkbar, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt (LG Berlin MM 94, 283; LG Hannover WuM 94, 463; AG Braunschweig WuM 83, 122). Die zulässigen Trittschallwerte sind der DIN 4109 zu entnehmen, auch wenn sie im Bauvertragsrecht dem heutigen technischen Standard nicht mehr genügt (BGH WuM 2010, 482; WuM 2009, 659).

Verkehrslärm: Jedermann weiß, dass es verboten ist, unnötigen Lärm bei der Benutzung von Kraftfahrzeugen zu machen. Darüber hinaus gibt es aber viele andere Vorschriften zum vorbeugenden Schutz für Anlieger; z. B. können Nachtparkverbote für schwere Lkw in Wohngebieten oder andere Verkehrsbeschränkungen angeordnet werden; auch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerzonen hilft oft den Anwohnern. Schon manch eine Bürgerinitiative hat verkehrsbeschränkende Maßnahmen durchgesetzt.

Kommt es wegen einer Umleitung zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, kann dies einen \Rightarrow MANGEL DER WOHNUNG darstellen (AG Frankfurt/O. ZMR 2003, 268; siehe aber AG Neukölln MM 2007, 299).

Waschmaschinen: Während des Tages sind die durch Wasch- oder Spülmaschinen verursachten Geräusche grundsätzlich zumutbar. Das Gleiche gilt für Staubsauger usw. Der Gebrauch derartiger Haushaltsgeräte muss von den Nachbarn hingenommen werden, soweit die Benutzungen nicht das übliche Maß übersteigen (AG Mönchengladbach-Rheydt DWW 94, 24). Auch sonntags darf in einem Waschkeller privat gewaschen werden – zumindest liegt kein Verstoß gegen das Feiertagsgesetz Nordrhein-Westfalen vor (OLG Köln ZMR 2000, 564).

Was kann der Mieter tun, wenn er durch unzulässigen Lärm gestört wird?

– Er kann gegen den vorgehen, der den Lärm verursacht, vorausgesetzt, die Störung beruht nicht auf der Hellhörigkeit des Gebäudes, sondern auf rücksichtslosem Verhalten der Mitbewohner (OLG Düsseldorf ZMR 97, 181). Hilft ein Gespräch nicht, kann er u. U. vor Gericht klagen (OLG Düsseldorf DWW 97, 149) oder eine \Rightarrow EINSTWEILIGE VERFÜGUNG beantragen.

– Der Mieter informiert die zuständige Verwaltungsbehörde (Stadtverwaltung/Kreisverwaltung/Landratsamt). Die Verwaltungsbehörde kann z. B. die störende Musikanlage in einer Diskothek so verplomben, dass sie nicht mehr zu laut eingestellt werden kann. Sie kann ein Bußgeld androhen, wenn die Fenster nicht geschlossen gehalten werden usw. In

dringenden Fällen (nachts, am Wochenende) kann auch die Polizei gerufen werden. Beruht der Lärm darauf, dass ein Nachbar behördliche Auflagen nicht einhält, kann die Ordnungsbehörde eingeschaltet werden; der Mieter kann aber auch selbst direkt gegen den Nachbarn vorgehen (BGH WuM 93, 275; LG Kempten NJW 95, 970).

– Der Mieter muss sich nicht selbst um den Lärm kümmern. Er kann von seinem Vermieter verlangen, dass dieser dafür sorgt, dass der Lärm aufhört. Hierzu ist der Vermieter nach dem Mietvertrag verpflichtet; denn er muss die Wohnung in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand halten, auch wenn damit hohe Kosten verbunden sind (LG Hamburg WuM 84, 79). Auch hier kann der Mieter sich natürlich von seinem Mieterverein unterstützen lassen.

– Der Mieter kann die Miete kürzen \Rightarrow MIETMINDERUNG. Eine Minderung um 10 bis 20% ist z. B. zulässig, wenn er nachts nicht schlafen kann, weil die Musik aus einer Diskothek sehr laut zu hören ist (AG Köln WuM 78, 173; AG Gelsenkirchen WuM 78, 66). Auch bei Wort- und Klopfgeräuschen aus Gaststätten kann die Miete um 11% gekürzt werden (LG Köln WuM 87, 272).

– Der Mieter kann die Wohnung fristlos kündigen, wenn der Lärm so stark ist, dass er die Gesundheit des Mieters gefährdet. Dies ist z. B. der Fall, wenn andauernd aus einer unter der Wohnung liegenden Gaststätte die Nachtruhe gestört wird (AG Kerpen WuM 78, 68).

– Der Mieter kann den Störer auf Schadensersatz verklagen (§ 823 BGB).

Was kann der Vermieter tun, wenn sein Mieter mit unzulässigem Lärm stört?

– Er kann den lauten Mieter auf Unterlassung verklagen.

– Er kann von ihm Schadensersatz fordern, etwa wenn andere Mieter die Miete wegen des Lärms gekürzt haben.

– Er kann dem lauten Mieter kündigen (nach Abmahnung und ggf. fristlos).

Weitere Informationen: Neben der Rechtsberatung der örtlichen Mietervereine kann bei schwierigen Fällen die Auskunft von Spezialisten notwendig werden, vor allem zur technischen Beurteilung und zu Lärmmessungen:

Gesellschaft für Lärmbekämpfung e. V., Sauerbruchstr. 23, 14109 Berlin, Telefon: 0 30/3 01 60 90.

Lebenspartnerschaft

Am 1. August 2001 ist das »Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften« in Kraft getreten.

Wichtigster Teil ist der Abschnitt über die Eingetragene Lebenspartnerschaft. Er schafft die Möglichkeit, durch Erklärung vor der zuständigen Behörde eine Lebenspartnerschaft zwischen zwei Personen gleichen Geschlechts zu begründen. Voraussetzung ist eine Erklärung über den Vermögensstand bzw. ein Lebenspartnerschaftsvertrag.

Konsequenz einer solchen Lebenspartnerschaft ist eine Beziehung, die in weiten Teilen der Ehe gleichgestellt ist. Dazu gehören die Pflicht zur gegenseitigen Fürsorge und Unterstützung, zur Gewährung eines angemessenen Unterhalts sowie das Recht, einen gemeinsamen Namen zu bestimmen. Außerdem wird dem überlebenden Lebenspartner ein gesetzliches Erbrecht eingeräumt. Für den Fall des Getrenntlebens sind Unterhaltsansprüche sowie Regelungen zur Wohnungszuweisung vorgesehen. Im Übrigen gilt ein Lebenspartner als Familienangehöriger des anderen Lebenspartners.

Eine Aufhebung der Lebenspartnerschaft ist auf Antrag eines oder beider Lebenspartner durch gerichtliches Urteil möglich. Bei einem gemeinsamen Antrag erfolgt die Aufhebung nach 12 Monaten, sonst nach 36 Monaten. In Härtefällen kann die Partnerschaft auch ohne Einhaltung einer Wartefrist aufgehoben werden. Die Zuweisung der Wohnung ist wie bei der Σ EHESCHEIDUNG geregelt.

Wenn ein Lebenspartner stirbt, kann der andere in das Mietverhältnis eintreten. Σ TOD DES MIETERS

Leistungsvorbehaltsklausel Σ INDEXMIETE

Leistungsvorbehaltsklauseln (Σ WERTSICHERUNGSKLAUSEL, Σ GLEITKLAUSEL) sind seit dem 1. Januar 1975 in Wohnungsmietverträgen über freifinanzierte und Altbauwohnungen grundsätzlich unwirksam.

In solchen Wohnungsmietverträgen hat die Leistungsvorbehaltsklausel trotz der Unwirksamkeit folgende Bedeutung:

Die Mietparteien haben damit zu erkennen gegeben, dass selbst bei einem Mietverhältnis auf **bestimmte Zeit** der Mietpreis nicht konstant bleiben soll, sondern Veränderungen unterworfen sein kann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen (Σ MIETERHÖHUNG).

In vollem Umfang zulässig sind Leistungsvorbehaltsklauseln jedoch

- bei preisgebundenem Wohnraum (als Gleitklausel),
- bei Wohnraum, der nur zum Σ VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH vermietet ist
- sowie für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum nicht einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen ist.

Eine sehr große Rolle spielen Leistungsvorbehaltsklauseln heute bei Mietverträgen über Σ GESCHÄFTSRÄUME. Sie gewähren bei laufendem Mietverhältnis den Parteien bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Recht, von der anderen Partei die Aufnahme von Verhandlungen zur Anpassung des Mietpreises zu verlangen. Ändert sich die in dieser Klausel vereinbarte Bezugsgröße (z. B. Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland), können die Vertragspartner in Verhandlungen über eine Anpassung der Miete eintreten. Einigen sich die Vertragspartner nicht auf eine neue Miethöhe, muss hierüber das Gericht entscheiden, wenn die Vertragspartner sich nicht bereits auf einen Schiedsgutachter geeinigt haben. Der Mieter schuldet die neue Miete von dem Zeitpunkt an, zu dem eine Veränderung der Miethöhe verlangt wurde und die Voraussetzungen für eine Erhöhung bzw. Senkung vorliegen.

Die Besonderheit der Leistungsvorbehaltsklausel liegt darin, dass anders als bei einer Gleitklausel mit Veränderung der vereinbarten Bezugsgröße sich die Miethöhe nicht automatisch verändert Σ WERTSICHERUNGSKLAUSEL, Σ MIETERHÖHUNGEN.

Leistungsvorbehaltsklauseln sind nicht genehmigungspflichtig (§ 1 Preisklauselverordnung).

Beispiel für eine Leistungsvorbehaltsklausel:

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Stand 2005 = 100) künftig gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluss oder einer Neuregelung um mehr als 5 v. H. nach oben oder unten, sind die Vertragspartner berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Miete zu verlangen.

Einigen sich die Vertragspartner nicht über die neue Miethöhe, entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgut-

achter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Die neue Miete ist alsdann vom Ersten des auf den Tag der Antragstellung folgenden Monats an für beide Vertragsparteien verbindlich. Die Kosten des Verfahrens tragen beide Parteien je zur Hälfte.

Nicht unwirksam sind Vereinbarungen, die jährlich eine Anhebung des Mietzinses um einen bestimmten Betrag vorsehen. Solche Σ STAFFELMIETEN sind unter bestimmten Voraussetzungen auch für Wohnraum zulässig.

M

Mängel der Wohnung \Rightarrow MIETMINDERUNG

Nach dem Gesetz ist eine Wohnung mangelhaft, wenn sie einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, wenn ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder wenn eine solche Eigenschaft später wegfällt. Maßstab für den vertragsgemäßen Gebrauch sind der Mietvertrag und der Zustand der Wohnung bei Vertragsbeginn. Fehlt es an einer entsprechenden Vereinbarung, wird die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (BGH WuM 2010, 482; WuM 2009, 659; WuM 2004, 715). Soll ein Substandard gelten, muss dies ausdrücklich vereinbart werden (BGH WuM 2010, 235).

Im Regelfall ist der Vermieter nicht verpflichtet, das Gebäude laufend dem Stand der Technik anzupassen. Einen Mindeststandard muss er jedoch auch im nicht modernisierten Altbau sicherstellen. Dazu gehören eine Stromversorgung, die neben einem Großverbraucher wie Wasch- oder Spülmaschine gleichzeitig weiteren Stromverbrauch erlaubt, sowie im Badezimmer eine Steckdose mit Fehlerstromschutzschalter (BGH WuM 2010, 235; WuM 2004, 527).

Entdeckt der Mieter einen Mangel, muss er das dem Vermieter sofort mitteilen. Der muss dann die Wohnung umgehend in Ordnung bringen (\Rightarrow INSTANDHALTUNG, \Rightarrow OBHUTSPFLICHT). Dem kann der Vermieter einer Eigentumswohnung nicht entgegenhalten, dass die Mängelbeseitigung Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum notwendig mache und der erforderliche Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung noch nicht vorliege (KG Berlin RE WuM 90, 376). Die Instandsetzungspflicht ist im Regelfall auch nicht von der Höhe der Mieteingänge abhängig (LG Berlin WuM 91, 538). Wie der Vermieter den Mangel beseitigt, ist grundsätzlich seine Sache (LG Berlin GE 2005, 1127). Doch berechtigt ihn das nicht zu Veränderungen. So darf er einen defekten Gasherd nicht durch einen Elektroherd ersetzen (LG Berlin GE 2003, 809).

Unternimmt der Vermieter nichts, um die Mängel abzustellen, kann der Mieter die Reparatur, d. h. den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache, auch einklagen. Wird der Vermieter z. B. verurteilt, Feuchtigkeitsschäden dauerhaft abzustellen, ist er aber nur zu unzureichenden

Malerarbeiten bereit, kann der Mieter dies als »untauglich« ablehnen (LG Hamburg WuM 98, 690).

Wichtig: Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels kann während der Mietzeit nicht verjähren (BGH WuM 2010, 238).

Bei Wohnungsmängeln, die im Laufe der Mietzeit auftreten, hat der Mieter verschiedene Gewährleistungsrechte. Neben dem Reparaturanspruch \Rightarrow INSTANDSETZUNG gibt es das Recht auf \Rightarrow MIETMINDERUNG, das \Rightarrow ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT, den \Rightarrow SCHADENSERSATZ sowie das Recht zur \Rightarrow FRISTLOSEN KÜNDIGUNG. Die Gewährleistungsrechte kommen erst in Betracht, wenn der Mieter eingezogen ist bzw. die Mietsache übergeben ist. Vorher kann der Mieter bei bewusst falschen Angaben des Vermieters u. U. Schadensersatz geltend machen (BGH WuM 97, 617).

1. Er kann die Miete kürzen.

Beispiel: Im Schlafzimmer lässt sich die Heizung nicht abstellen. Der Mieter überweist deshalb vom nächsten Monat an 10% weniger Miete, also statt 500 Euro nur noch 450 Euro. Und zwar so lange, bis die Heizung repariert ist. Allerdings: Wenn der Mieter dem Vermieter den Mangel nicht unverzüglich angezeigt hat und der Vermieter deswegen den Mangel nicht beseitigen konnte, entfällt das Minderungsrecht.

Weitere Einzelheiten \Rightarrow MIETMINDERUNG.

2. Reagiert der Vermieter auf die Mietminderung noch nicht, kann der Mieter auch von seinem \Rightarrow ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT Gebrauch machen (BGH WuM 97, 488). Der Mieter kann hier einen bestimmten Mietbetrag (3- bis 5fache Minderungsquote) so lange zurückhalten, bis der Vermieter die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durchführt. Dann muss die zurückgehaltene Miete (anders als die Mietminderung) aber auch nachgezahlt werden. Deshalb sollte der Mieter den zurückgehaltenen Betrag am besten auf einem Sparbuch anlegen.

Das Zurückbehaltungsrecht ist oft das wirksamste Mittel, den Vermieter zur Reparatur zu zwingen, wenn dieser nur die Miete kassieren und nichts ins Haus stecken will.

Achtung: Seine Zustimmung zu einer \Rightarrow MIETERHÖHUNG im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Mieter nicht von einer Mängelbeseitigung abhängig machen (OLG Frankfurt RE WuM 99, 629).

3. Der Mieter kann auch vom Vermieter Schadensersatz fordern. Dazu müssen aber einige Voraussetzungen erfüllt sein. (Lassen Sie sich vom Mieterverein beraten!)

Im Einzelnen:

– Dem Mieter muss ein Schaden entstanden sein, weil die Wohnung mangelhaft ist.

– Der Vermieter muss für den Schaden haften. Der Vermieter haftet **immer**, wenn die Wohnung schon beim Einzug die Mängel hat, die zum Schaden geführt haben (Beispiel: Durch vorhandene Feuchtigkeit schimmeln Gebrauchsgegenstände), sogenannte **Garantiehftung**. Bei Vertragsschluss »garantiert« der Vermieter praktisch, dass die Mietsache fehlerfrei ist. Diese strenge Haftung gilt auch dann, wenn den Vermieter kein Verschulden an dem Wohnungsmangel trifft, und selbst dann, wenn der Vermieter den Mangel nicht kennt und nicht vermeiden konnte. Auch wenn bei Vertragsabschluss der Mangel noch gar nicht sichtbar war, z. B. verborgene Mängel an Installationen, greift diese Garantiehftung (LG Köln WuM 90, 386). **Beispiele:** Der Vermieter vermietet zwei Etagen als zusammenhängende Wohnung, obwohl dies nach der Bauordnung unzulässig ist (LG Berlin ZMR 99, 823). Bei Außentemperaturen von minus 10 Grad Celsius kann die Heizungsanlage die Wohnung nicht mehr ausreichend beheizen. Beim Einzug des Mieters im Sommer in die Neubauwohnung hatte niemand von diesem Mangel gewusst. Liegt die Gefahrenquelle aber außerhalb der Mietsache und kann sich der Vermieter dagegen nicht schützen, z. B. Rückstau im städtischen Kanal, gilt dies nicht als anfänglicher Mangel (OLG München WuM 91, 681).

– Der Vermieter haftet für einen Schaden des Mieters auch, wenn der Mangel erst später entsteht und der Vermieter dies zu **vertreten** hat. Solche Fälle können eintreten, wenn z. B. die Wasserleitung defekt ist und dadurch die Wohnung des Mieters unter Wasser gesetzt wird. Kann dem Vermieter eine Verletzung seiner Kontrollpflicht nachgewiesen werden (z. B. weil solche Störungen gehäuft aufgetreten sind), ist er schadensersatzpflichtig (BGH WuM 2008, 719). Dem Mieter kann ein Mitverschulden angelastet werden (LG Hamburg WuM 99, 513).

Ein anderes **Beispiel:** Der Vermieter lässt das Haus im Winter modernisieren. Deshalb fällt die Heizung für längere Zeit aus. Hier kann der Mieter in ein (preiswertes) Hotel ziehen, bis die Heizung wieder arbeitet. Die Kosten muss der Vermieter zahlen; denn es ist seine Schuld, dass das Haus nicht geheizt wird. Er hätte im Sommer modernisieren sollen.

– Weiterhin ist der Vermieter schadensersatzpflichtig, wenn er mit der Beseitigung des Mangels in \Rightarrow VERZUG gerät. Hat der Mieter z. B. dem Vermieter einen konkreten Mangel mitgeteilt (OLG Düsseldorf WuM 93, 271; LG Duisburg WuM 99, 112) und ihn unzweideutig aufgefordert, diesen zu beheben, ist der Vermieter am Zuge. Er muss unverzüglich tätig werden. Unterlässt er dies schuldhaft und entsteht dadurch dem Mieter ein Schaden, ist dieser vom Vermieter zu ersetzen.

Schuldhaft handelt der Vermieter auch, wenn nicht er, sondern seine Handwerker den Mangel vorsätzlich oder fahrlässig verursacht bzw. nicht rechtzeitig wieder beseitigt haben.

– Der Vermieter haftet immer, wenn der Schaden darauf beruht, dass der Wohnung eine **zugesicherte** Eigenschaft fehlt.

Beispiel: Weil der Mieter ausdrücklich Wert darauf legte, wurde im Mietvertrag die Wohnungsgröße mit 90 qm zugesichert. Tatsächlich ist sie aber nur 85 qm groß. Hier haftet der Vermieter – wie bei der Garantiehaftung – auch, wenn ihn kein Verschulden trifft (AG Köln WuM 80, 17).

Dieses Beispiel zeigt, dass die Zusicherung einer Eigenschaft für den Vermieter praktisch zu einer Garantiehaftung ohne Verschulden führt. Dies wird am Beispiel \Rightarrow WOHNFLÄCHE besonders deutlich. Hat der Vermieter entgegen dem obigen Beispiel nämlich die Wohnungsgröße nicht zugesichert, sondern nur mit 90 qm im Mietvertrag angegeben, liegt ein Mangel erst vor, wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben wurde, also beispielsweise nur 80 qm ausmacht (BGH WuM 2004, 268).

4. Der Mieter kann selbst die Handwerker bestellen und Ersatz der Kosten verlangen.

Achtung: Voraussetzung ist aber, dass der Mieter den Mangel dem Vermieter angezeigt und ihn zur Behebung des Mangels aufgefordert hat. Wird der Vermieter dann auf eine Mahnung nicht tätig, befindet er sich in Verzug. Das berechtigt den Mieter, den Mangel selbst zu beseitigen. Er kann auch selbst einen Handwerker bestellen. Die Rechnung des Handwerkers muss der Mieter entweder zunächst selbst bezahlen. Dann kann er die Kosten des Handwerkers mit der Miete verrechnen \Rightarrow AUFRECHNUNG. Oder er nimmt den Vermieter vor Beauftragung des Handwerkers auf Zahlung eines Vorschusses in Anspruch, und zwar in Höhe der Kosten, die voraussichtlich für die Mängelbeseitigung entstehen (KG Berlin RE WuM 88, 142).

Achtung: Erst die Handwerker bestellen, wenn der Vermieter »in Verzug« ist, also ihn immer erst schriftlich auffordern, die Wohnung bis zu einem bestimmten Tag in Ordnung zu bringen (BGH WuM 2008, 147; anders in Notsituationen – z.B. Wespennest – AG Meppen WuM 2003, 355). Dabei muss der Mieter dem Vermieter eine angemessene Zeit lassen. Die eigentliche Mängelanzeige und die Mahnung können zusammen erklärt werden. Der Mieter muss aber klar zum Ausdruck bringen, dass er unverzüglich die Mängelbeseitigung verlangt (LG Heidelberg WuM 97, 42; LG Berlin WuM 94, 175). Ersetzen muss der Vermieter die »erforderlichen« Aufwendungen, also die Kosten, die der Vermieter für eine fachgerechte Instandsetzung – keine Flickschusterei – auch selbst hätte bezahlen müssen (LG Köln WuM 94, 73).

Dabei sind aber Sonderfälle zu beachten. Mahnt der Mieter die Reparatur des Warmwasserboilers beim Vermieter an, rührt sich dieser nicht und beauftragt der Mieter dann selbst einen Handwerker, ist Vorsicht geboten. Erklärt der Elektriker, eine Reparatur wäre unwirtschaftlich, es käme letztlich nur ein Austausch des Gerätes in Frage, ist in der Rechtsprechung unklar, ob sich der Vermieter in Verzug befindet oder nicht. Das LG Itzehoe (WuM 88, 87) bejaht diese Frage und meint, auch der Austausch müsse vom Vermieter ohne weiteres bezahlt werden. Dagegen vertritt das LG Hamburg (WuM 88, 87) die Auffassung, Reparatur und Erneuerung wären völlig verschieden. Der Mieter hätte, um den Vermieter in Verzug zu setzen, die Erneuerung des Boilers noch einmal extra anmahnen müssen.

Wichtig: Der Mieter verliert alle Rechte, wenn er nicht sofort dem Vermieter Bescheid sagt, sobald er einen Fehler in der Wohnung entdeckt.

Möglicherweise macht sich der Mieter sogar schadensersatzpflichtig (OLG Hamburg WuM 91, 328; LG Berlin WuM 98, 597). Anders aber, wenn von Anfang an keine Abhilfe von Seiten des Vermieters möglich (BGH WuM 87, 215) oder der Mangel dem Vermieter bereits bekannt war (OLG Saarbrücken WuM 89, 133). Liegt aber ein Notfall vor, z. B. Stromausfall am Wochenende, und kann der Vermieter nicht erreicht werden, darf der Mieter auch sofort einen Handwerkernotdienst einschalten (AG Bonn WuM 87, 219). Der Mieter hat Anspruch darauf, dass die ausgefallene Wasserversorgung noch am gleichen Wochenende repariert wird (LG Berlin MM 94, 175).

5. Sind die Mängel nicht behebbar oder kommt der Vermieter seiner Mängelbeseitigungspflicht nicht nach, kann der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auch die Wohnung kündigen $\Sigma \Rightarrow$ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, $\Sigma \Rightarrow$ KÜNDIGUNGSFRISTEN.

Dann muss der Vermieter alle Folgeschäden, z. B. die Kosten für einen Teppichboden und Gardinen und Kosten des Umzuges, erstatten (LG Duisburg WuM 89, 14; LG Kassel WuM 82, 188) oder zum Beispiel Kosten für Zeitungsanzeigen, Maklerprovision, unter Umständen Anwaltskosten (LG Saarbrücken WuM 95, 159; WuM 91, 91; LG Mannheim ZMR 91, 108; LG Hamburg WuM 89, 285).

Wichtig: Der Mieter kann die Miete nicht kürzen und keinen Schadensersatz verlangen, wenn er den Mangel bei Abschluss des Mietvertrages kannte (LG Leipzig GE 2005, 993). Er muss aber von dem Mangel gewusst haben, es reicht nicht, wenn er eine bloße Vermutung hatte. Es genügt aber, wenn er bei Anwendung geringer Sorgfalt den Mangel vor dem Einzug erkennen konnte. Der Mieter sollte also in jedem Fall die Wohnung besichtigen, bevor er den Vertrag abschließt. Man kann aber nicht von ihm verlangen, dass er ohne Anlass die Wohnung gründlich untersucht. Hat der Vermieter bestimmte Eigenschaften besonders zugesichert, muss der Mieter diese nicht noch überprüfen.

Beispiele: Unmittelbar am Haus fährt eine Eisenbahn entlang. Hier kann der Mieter später nicht die Miete kürzen, weil die Wohnung zu laut ist. Denn diesen Mangel konnte er vor Einzug unschwer erkennen.

Das Gleiche gilt bei stadtbekanntem (geplanten) Großbauprojekt in unmittelbarer Nachbarschaft der neu angemieteten Wohnung (LG Lübeck WuM 98, 690). Hier kann der Mieter nicht wegen »Baulärms« die Miete später kürzen \leadsto LÄRM. Anders aber, wenn der Mieter zwar wusste, dass im Haus ein Lokal bzw. ein Café betrieben wird, während der Mietzeit aber in diesen Räumen eine Diskothek oder ein Nachtlokal eröffnet wird (AG Wiesbaden WuM 89, 368).

Im Übrigen gilt, dass bei Anmietung der Wohnung ein Wohnungsübergabeprotokoll \leadsto WOHNUNGSABNAHME aufgestellt werden sollte. Hier sind die vorgefundenen Mängel aufzulisten.

Beweislast

Es ist nicht immer leicht festzustellen, wer für einen Schaden einzutreten hat. Oft lässt sich nicht feststellen, ob der Mieter oder der Vermieter dafür verantwortlich ist. Dann kommt es darauf an, wer die Beweislast trägt, d. h. das Risiko, dass der Schädiger nicht festgestellt werden kann.

Die Rechtsprechung sagt: Der Vermieter muss beweisen, dass die Schadensursache nicht aus dem Bereich stammt, der seiner Obhut und Einflussnahme unterliegt. Solange noch die Möglichkeit bleibt, dass der Schaden auch aus einem Bereich stammt, der dem Vermieter oder

einem anderen Mieter zuzuordnen ist, kann der Mieter dafür nicht haftbar gemacht werden (BGH WuM 94, 466; OLG München NJW-RR 97, 1031; OLG Karlsruhe RE WuM 84, 267; LG Berlin GE 89, 357; LG Kiel WuM 90, 499).

Haftungsausschluss

Oft steht in Wohnungsmietverträgen: »Das Recht zur Mietminderung und auf Schadensersatz ist ausgeschlossen.«

Hier gilt:

- Das Recht, die Miete zu kürzen, darf nicht eingeschränkt werden. Der Mieter darf also auch kürzen, wenn er etwas anderes im Mietvertrag unterschrieben hat.
- Das Recht auf Aufwendungsersatz kann formularmäßig nicht ausgeschlossen werden.
- Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Sachschäden, die durch Mängel verursacht worden sind, können nicht formularmäßig ausgeschlossen werden, auch nicht für den Fall bloß leichter Fahrlässigkeit des Vermieters (BGH RE WuM 2002, 141).

Σ⇒ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

- In jedem Fall behält der Mieter seinen Anspruch auf eine vertragsgemäße Wohnung.

Mahnbescheid (Mahnverfahren) Σ⇒ STREITSCHLICHTUNG

Das Mahnverfahren will dem Antragsteller auf verhältnismäßig schnellem Wege entweder zu seinem Geld oder zu einem vollstreckbaren Titel verhelfen. Es ist nur zulässig bei einem Anspruch auf eine bestimmte Geldsumme (z. B. eine Monatsmiete oder eine Nebenkostennachforderung). Mit der Zustellung des Mahnbescheides an den Gegner wird die Verjährungsfrist gehemmt, vorausgesetzt, der Anspruch ist im Mahnbescheid hinreichend individualisiert worden (BGH WuM 2010, 583; WuM 2008, 238; NJW 2001, 305; LG Essen WuM 2000, 305). Die Verjährung wird bereits mit Eingang des Antrags gehemmt, wenn die Zustellung demnächst erfolgt, d. h. innerhalb eines Monats (BGH NJW 2002, 2794).

Σ⇒ VERJÄHRUNG

Für das Mahnverfahren ausschließlich zuständig ist das Amtsgericht, bei dem der Antragsteller seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Zuständig sein kann auch ein durch Landesrecht bestimmtes zentrales Amtsgericht. Dort verbleibt die Mahnsache nur, wenn der Antragsgeg-

ner keinen Widerspruch einlegt und deshalb vom Mahngericht Vollstreckungsbescheid erteilt werden kann.

Der **Mahnbescheid** ergeht aufgrund eines **Mahnantrages**, wenn dieser den gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt aufweist; Vordrucke gibt es im Schreibwarenhandel. Für Gerichte, die das Mahnverfahren maschinell bearbeiten, gibt es besondere Vordrucke. Der Mahnbescheid enthält den ausdrücklichen Hinweis, dass das **Gericht nicht geprüft hat**, ob dem Antragsteller der geltend gemachte Anspruch zusteht. Sie müssen also selbst prüfen.

Will der Antragsgegner sich gegen den Mahnbescheid wehren, kann er **innen 2 Wochen** ab Zustellung des Mahnbescheides Widerspruch einlegen.

Legt der Antragsgegner **Widerspruch** gegen den Mahnbescheid ein, gibt das Gericht, das den Mahnbescheid erlassen hat, den Rechtsstreit von Amts wegen an das Gericht ab, das der Antragsteller in dem Antrag auf Erlass des Mahnbescheides bezeichnet hat. Die Abgabe ist den Parteien mitzuteilen; sie ist nicht anfechtbar.

Legt der Antragsgegner nicht rechtzeitig Widerspruch ein, erlässt das Gericht auf Antrag einen **Vollstreckungsbescheid**, der einem vorläufig vollstreckbaren Urteil gleichgestellt ist. Gegen den Vollstreckungsbescheid kann der Antragsgegner zwar ebenfalls innerhalb 2 Wochen Einspruch einlegen, er muss aber in dem dann zu führenden Prozess Verfahrensnachteile in Kauf nehmen. Wenn man sich daher gegen eine Forderung zur Wehr setzen will, sollte man dies schon beim Mahnbescheid tun und es nicht zu einem Vollstreckungsbescheid kommen lassen.

Makler, Maklerprovision \Rightarrow WOHNUNGSVERMITTLUNG

Mediation

Die Mediation ist ein Verfahren, keine Institution wie Schiedsgericht \Rightarrow SCHIEDSPERSON, Schlichtungsstelle \Rightarrow STREITSCHLICHTUNG. Anders als bei diesen Institutionen werden von dem Mediator bzw. der Mediatorin keine Entscheidungen getroffen, keine Empfehlungen und keine Vorschläge für eine mögliche Konfliktregelung formuliert. Mit der Schlichtung hat die Mediation allerdings gemein, dass keine verbindliche Entscheidung gefällt wird. Insofern kann man sie als besonderes Schlichtungsverfahren bezeichnen. In einem Mediationsverfahren wird also weder beraten noch ein Urteil gesprochen. Nach dem ab 1. Juli

2008 in Kraft getretenen Rechtsdienstleistungsgesetz gehört die Mediation daher auch nicht zur Rechtsberatung.

Ein Mediationsverfahren ist grundsätzlich zukunftsorientiert – es wird nicht nach einer Schuld gefragt. Die Entwicklung eines Konfliktes, die persönlichen Anteile bei seiner Entstehung sowie seiner Eskalation gehören der Vergangenheit an. Das Mediationsverfahren kostet Geld, was von den Streitparteien aufgebracht werden muss. Wer sich daher z. B. mit seinem Mieter/Vermieter oder Nachbarn auf eine Mediation einigt, muss sich vorab über die Aufbringung und Verteilung der Kosten verständigen.

Meinungsfreiheit ⇨ FREIE MEINUNGSÄUSSERUNG

Mietaufhebungsvertrag ⇨ AUSZUG DES MIETERS, ⇨ NACHMIETER, ⇨ VERTRAGSSTRAFE

Durch einen Mietaufhebungsvertrag können Mieter und Vermieter das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig zu einem bestimmten Termin beenden. Ist der Mieter an einen ⇨ ZEITMIETVERTRAG, einen Kündigungsverzicht oder an lange ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN gebunden, kann er versuchen, eine derartige Übereinkunft zu treffen. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mieter einen ⇨ NACHMIETER zu stellen hat. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, den Mietaufhebungsvertrag schriftlich abzuschließen. Eine mündliche Vereinbarung ist wirksam (LG Aachen WuM 93, 734). Die Klausel im Mietvertrag »Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags bedürfen der Schriftform« bezieht sich nicht auf einen Mietaufhebungsvertrag (OLG Düsseldorf GE 2003, 1603). Eine mündliche Vereinbarung ist jedoch oft nur schwer beweisbar. Deshalb ist die schriftliche Festlegung dringend anzuraten. Der Endtermin des Mietverhältnisses sollte in diesem Mietaufhebungsvertrag so gewählt werden, dass der Mieter – ohne doppelte Miete zu zahlen – das neue Mietverhältnis eingehen kann.

Es empfiehlt sich z. B. folgender Wortlaut:

»Mietaufhebungsvertrag:

Die unterzeichnenden Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis zwischen . . . (Vermieter) und . . . (Mieter) über die Wohnung im Hause . . . (Ort, Straße, Etage) am . . . (Tag, Monat, Jahr) beendet ist.

Unterschrift des Vermieters, Unterschrift des Mieters.«

Es sollte in diesem Mietaufhebungsvertrag u. U. noch vereinbart werden, dass keine gegenseitigen Ansprüche der Parteien aus dem Mietverhältnis mehr bestehen. Damit ist z. B. geklärt, dass der Mieter keine Malerarbeiten erledigen muss. Die Mietkaution ist von dieser Vereinbarung auszunehmen, was vorsichtshalber klargestellt werden sollte.

Sieht der auf Wunsch des Mieters vereinbarte Mietaufhebungsvertrag eine Kostenpauschale für die vorzeitige Vertragsauflösung vor, muss der Mieter zahlen, wenn er nicht nachweist, dass dem Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten entstanden sind (OLG Hamburg RE WuM 90, 244) ⇒ VERTRAGSSTRAFE. Steht hingegen bereits im Formularmietvertrag, dass der Mieter bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses eine pauschale Abgeltung für die entstandenen Kosten zu zahlen hat, ist die Klausel unwirksam ⇒ BEARBEITUNGSGEBÜHR.

Achtung: Die Initiative zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages geht aber nicht immer vom Mieter aus.

Immer häufiger bieten Vermieter ihren Mietern Abfindungen oder Abstandszahlungen an, wenn sie ihre Wohnung zu einem bestimmten Termin räumen. Im Klartext: Bargeld für einen schnellen Auszug.

Insbesondere, wenn der Vermieter keinen Kündigungsgrund hat, die Wohnung zum Beispiel nicht selber beziehen will, sondern teuer verkaufen oder anderweitig vermieten will, kommt es zu diesen Angeboten. Einen auf Initiative des Vermieters abgeschlossenen Mietaufhebungsvertrag kann der Mieter unter Umständen nach den Vorschriften über Haustürgeschäfte rückgängig machen (LG Köln NJW-RR 2001, 1377; LG Heidelberg WuM 93, 397; AG Stuttgart WuM 96, 467). ⇒ HAUSTÜR-GESCHÄFT.

Bevor der Mieter einen Mietaufhebungsvertrag abschließt, sollte er genau überlegen:

– Wie weit kommt er mit dem »Super«-Angebot 5000 oder 10000 Euro bar auf die Hand? Von diesem Geld muss er zwar nicht die alte (LG Stuttgart WuM 95, 392), aber möglicherweise die neue Wohnung renovieren, er muss unter Umständen Maklerprovision zahlen, Einrichtungsgegenstände neu kaufen und höchstwahrscheinlich in der neuen Wohnung eine höhere Miete zahlen. Die Leistung des Vermieters ist letztlich also nicht mehr als eine Art »Umzugsbeihilfe«.

– Als Gegenleistung verpflichtet sich der Mieter, die Wohnung (unwideruflich) zu einem bestimmten Termin zu räumen, er verzichtet also auf alle seine Schutzrechte ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Hat der Mieter zu

dem vereinbarten Termin keine neue Wohnung gefunden, kann der Vermieter ihn problemlos »auf die Straße setzen«.

– Häufig wird in diesen Mietaufhebungsverträgen vereinbart, dass die Abfindung des Vermieters nur gezahlt wird, wenn der Mieter pünktlich auszieht. Kommt dem Mieter etwas dazwischen, verschiebt sich sein Auszug um ein paar Wochen, sind unter Umständen die Prämie und die Wohnung weg (LG Kassel NJW-RR 94, 466; LG Frankfurt WuM 90, 196).

Das Landgericht Nürnberg-Fürth (NJW-RR 93, 81) differenziert:

1. Der Vermieter hat keinen Kündigungsgrund. Der Mietaufhebungsvertrag soll in erster Linie den Kündigungsgrund ersetzen. Ohne Mietaufhebungsvertrag müsste der Mieter nie ausziehen. Hier muss der Vermieter die Abfindung auch dann zahlen, wenn der Mieter nicht pünktlich zum vereinbarten Termin auszieht. Der Vermieter kann allenfalls vom Mieter Schadensersatz verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Dann bleibt alles beim Alten (vergleiche auch LG Mannheim WuM 88, 87).

2. Der Vermieter hat zwar einen Kündigungsgrund, dem Mieter steht aber eine längere Räumungsfrist zu. Beispiel: Der Σ EIGENBEDARF des Vermieters wäre begründet, der Mieter könnte sich aber erfolgreich auf die Sozialklausel Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ berufen. Hier kommt es dem Vermieter, der eine Abfindung anbietet und einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter abschließt, nur auf den Zeitpunkt der Räumung an. Verlässt der Mieter die Wohnung nicht termingerecht, verliert er seinen Anspruch auf Abfindung (vergleiche auch LG Frankfurt WuM 90, 196).

3. Der Vermieter hat zwar einen Kündigungsgrund, seine Kündigung war jedoch aus formellen Gründen unwirksam. Er müsste also zunächst einmal eine wirksame Kündigung nachholen. Zur Vermeidung eines weiteren Prozesses schließt er mit dem Mieter einen Mietaufhebungsvertrag. Hier hat der Vermieter zwei Interessen. Einerseits verschafft er sich durch den Mietaufhebungsvertrag die Grundlage dafür, dass der Mieter überhaupt auszieht. Andererseits wird der genaue zeitliche Termin der Räumung festgelegt. Zieht der Mieter nicht pünktlich aus, kann der Vermieter von dem Vertrag insgesamt zurücktreten, und alles bleibt beim Alten. Oder er zahlt nur die Hälfte der vereinbarten Abfindung.

Keine Einkommensteuerpflicht: Eine Abfindung, die der Mieter als Gegenleistung für die vorzeitige Räumung der Wohnung erhält, muss er nicht versteuern (BFH NZM 2001, 56; BFH Bundessteuerblatt II 77, 27; Finanzgericht Münster Entscheidungen der Finanzgerichte 84, 501; Finanzgericht Kassel ZMR 98, 238).

Mietausfallwagnis

Bei Sozialwohnungen \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG wird die Miete aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. In diese Wirtschaftlichkeitsberechnung darf der Vermieter einen Betrag einsetzen, der das Risiko abdeckt, dass Mietzahlungen evtl. einmal nicht eingetrieben werden können oder Wohnraum eine Zeit lang leer steht.

Dieser Betrag, das sogenannte Mietausfallwagnis, darf 2% der Jahresmiete ausmachen. Um auf diesen Betrag zu kommen, werden üblicherweise 2,04% der übrigen laufenden Aufwendungen angesetzt \Rightarrow SOZIALMIETEN.

Ist das Risiko auf andere Weise abgesichert, z. B. dadurch, dass sich jemand für die Zahlung verbürgt, darf das Mietausfallwagnis nicht angesetzt werden.

Das Mietausfallwagnis bezog sich früher auch auf die \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN.

Da nach dem Wegfall der Betriebskosten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung sich das Mietausfallwagnis entsprechend verringert hat, kann der Vermieter nun zum Ausgleich das sogenannte **Umlageausfallwagnis** verlangen. Dies darf maximal 2% der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten ausmachen. Dabei wird dieser Betrag auf die insgesamt für das Gebäude anfallenden Betriebskosten aufgeschlagen, nicht erst bei der Einzelabrechnung für jeden Mieter (LG Hamburg WuM 90, 561).

Achtung: Bei freifinanzierten Wohnungen kann der Vermieter zusätzlich zur Miete kein Mietausfallwagnis verlangen (LG Trier WuM 2007, 626).

Mietdatenbank \Rightarrow MIETERHÖHUNGEN

Wenn der Vermieter die Miete im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben will, muss er dies begründen. Dazu kann er auf einen Mietspiegel Bezug nehmen, ein Sachverständigengutachten beifügen oder die Mieten von drei Vergleichswohnungen angeben.

Seit dem 1. 9. 2001 können Mieterhöhungen auch unter Hinweis auf die Auskunft aus einer Mietdatenbank begründet werden. Eine solche Datenbank muss entweder von der Gemeinde oder vom Mieterverein gemeinsam mit dem Haus- und Grundeigentümerverschein geführt werden. In ihr werden – ähnlich wie bei einem Mietspiegel, jedoch **fortlaufend** – Mietpreisdaten gesammelt. Bei Bedarf kann der Vermieter dann

über vergleichbaren Wohnraum Auskunft aus dieser Datensammlung einholen und damit die Erhöhung der von ihm geforderten Miete begründen.

Miete

1. Miete ist das im Regelfall monatliche Entgelt für die Wohnungsüberlassung. Diesen Betrag muss der Mieter spätestens am 3. Werktag des Monats zahlen, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist. Dabei zählt der Samstag nicht als Werktag (BGH WuM 2010, 500; WuM 2010, 495).

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen worden sind, ist die Miete laut Gesetz am Monatsende zu zahlen. Diese Vorschrift gilt für die alten Verträge weiter, doch sind die praktischen Auswirkungen ziemlich gering. Die alte Regelung war nicht zwingend, konnte also per Mietvertrag abgeändert werden. Dies ist üblicherweise auch geschehen, so dass die meisten Mieter auch bisher schon die Miete am Monatsanfang zahlen mussten. Wenn nichts Besonderes vereinbart ist, muss das Geld nicht zum vereinbarten Termin beim Vermieter angekommen sein. Es reicht aus, wenn der Überweisungsauftrag vor Fristablauf bei der Bank eingegangen ist (BGH NJW 64, 499; AG Köln WuM 90, 78).

Früher zahlte – dem gesetzlichen Bild des BGB entsprechend – der Mieter »die Miete«. Damit war alles abgegolten, auch Heiz- und Betriebskosten. Doch im Laufe der Zeit wurden vielfach (Teile von) \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN ausgegliedert. Der Mieter muss hierfür Vorauszahlungen leisten, über die dann jährlich abgerechnet wird. Für Betriebskosten bei öffentlich geförderten Wohnungen (\Rightarrow SOZIALMIETEN) sowie für \Rightarrow HEIZKOSTEN ist die getrennte Umlage sogar gesetzlich vorgeschrieben.

Je nach vertraglicher Vereinbarung kommen deshalb heute unterschiedliche Bezeichnungen für die **Grundmiete** vor. Im Allgemeinen versteht man unter

Bruttowarmmiete (Brutto-, Inklusivmiete): Heiz- und Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen, sondern sind im Mietzins enthalten (nur in Ausnahmefällen noch möglich \Rightarrow HEIZKOSTEN, \Rightarrow SOZIALMIETEN).

Bruttokaltmiete: Betriebskosten sind im Mietzins enthalten, Heizkosten nicht.

Teilinklusivmiete: Betriebskosten sind zum Teil im Mietzins enthalten; der andere Teil wird separat abgerechnet.

Nettomiete: Betriebskosten sind vollständig ausgegliedert.

Achtung: Hat der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöht, wird diese Erhöhung Bestandteil der Grundmiete; sie kann nicht als separater Zuschlag neben der Miete geführt werden (BGH WuM 2007, 707).

2. Unter »Miete« wird außerdem das Mietverhältnis selbst verstanden. Näheres \Rightarrow MIETVERTRAG.

Mieterbeirat

Anders als im Arbeitsleben gibt es ein Recht der Mieter auf Mitbestimmung so gut wie überhaupt nicht.

Einige gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften haben auf freiwilliger Basis sich bereit erklärt, im Wohnbereich auftretende Probleme mit Vertretern der Mieter, dem sogenannten Mieterbeirat, zu besprechen. Dies ist insbesondere sinnvoll für Regelungen über Betriebskosten, Hausordnung, Modernisierungen usw. Entscheidungsbefugnisse hat der Mieterbeirat allerdings nicht.

Wichtig: Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die Geräte zur Verbrauchserfassung nur dann vom Eigentümer gemietet werden dürfen, wenn nicht die Mehrheit der Mieter dem widerspricht \Rightarrow HEIZKOSTENVERTEILER. Hier haben die Mieter also Entscheidungsbefugnisse

Mieterbund ∑ MIETERVEREIN/DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterhöhungen

I. Mieterhöhung im Rahmen der Vergleichsmiete	335	- Ausschluss des Mieterhöhungsrechts	. . . . .	352
- Jahresfrist	336	- Kündigungsrecht des Mieters		354
- ortsübliche Vergleichsmiete	336	- Miete bei Neuvermietung	. . . . .	354
- Schriftform/Textform	338	- Mieterhöhung nach Wegfall der Preisbindung	. . . . .	354
- Mehrheit von Personen	339	II. Indexmiete	. . . . .	251
- Mietspiegel	341	III. Kapitalkostenerhöhung/Zinserhöhung	. . . . .	650
- Mietdatenbank	332	IV. Modernisierung	. . . . .	399
- Sachverständigengutachten	344	V. Sozialmieten	. . . . .	509
- Vergleichswohnungen	345	VI. Staffelmiete	. . . . .	518
- Kappungsgrenze	346	VII. Vereinbarte Förderung	. . . . .	562
- Zustimmungsverfahren	348			
- Zeit zur Prüfung	348			
- Klagefrist	350			
- Prozessverfahren	350			
- Fälligkeit der neuen Miete	351			
- Kündigung durch Vermieter	351			

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die Miete bei Zugang des Erhöhungsschreibens seit einem Jahr unverändert ist,
- die neue Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind und
- die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht.

Die Vereinbarung der Kostenmiete ist nur wirksam, wenn sie eine weitere Voraussetzung neben den o. g. Bedingungen darstellt (BGH WuM 2007, 133).

Ausgangspunkt für Mieterhöhungen ist die Grundmiete einschließlich evtl. Modernisierungszuschläge. Der Vermieter kann also nicht eine

Modernisierungsmieterhöhung als Zuschlag separat laufen lassen und nur die Grundmiete erhöhen (BGH WuM 2007, 707).

Jahresfrist

Zwischen zwei Mieterhöhungen (bzw. ab Vertragsbeginn; LG Görlitz WuM 97, 378) soll der Mieter ein Jahr Ruhe haben (Ausnahme: Mieterhöhungen wegen Modernisierung – BGH WuM 2008, 355; WuM 2007, 703 – oder Betriebskosten; diese sind zwischenzeitlich zulässig). Das gilt auch für ehemalige Sozialwohnungen (OLG Hamm RE WuM 95, 263). Das nächste Erhöhungsschreiben darf frühestens 12 Monate nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung beim Mieter eintreffen. Bekommt er vorher eine neue Mieterhöhung, ist diese unwirksam (BGH RE WuM 93, 388). Der Vermieter muss also, wenn er die Miete anheben will, dem Mieter nach Ablauf der Jahresfrist ein neues Mieterhöhungsverlangen schicken. Da zur Jahresfrist jeweils noch die Überlegungsfrist hinzu kommt, muss die Miete also immer mindestens 15 Monate unverändert sein. Die Jahresfrist wird allerdings nicht ausgelöst, wenn der Mieter einer unwirksamen Mieterhöhung teilweise zustimmt und der Vermieter die ursprünglichen Mängel im Laufe des Zustimmungsprozesses beseitigt (BGH WuM 2010, 161).

Ortsübliche Vergleichsmiete – was ist das?

Der Vermieter kann im Abstand von jeweils einem Jahr fordern, dass die Miete auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« angehoben wird.

Diesen ortsüblichen Preis muss man ermitteln, indem man z. B. genügend Mieter bzw. Vermieter fragt: »Was zahlt ihr?« bzw. »Was bekommt ihr für eure Wohnung?« Dabei muss man unterscheiden, was das für eine Wohnung ist. Ein Neubau mit Bad und Zentralheizung oder ein Altbau mit Einzelöfen? Liegt die Wohnung auf dem Land oder in der Stadt, an einer ruhigen Seitenstraße oder an einem verkehrsreichen Platz (Σ⇒ LÄRM)? Dabei ist immer der gesamte Wohnungsmarkt maßgeblich; es ist nicht zulässig, für einzelne Gruppen (z. B. Wohngemeinschaften, Soldaten, Ausländer) eine »spezielle ortsübliche Miete« zu bilden (OLG Hamm RE WuM 83, 78; WuM 83, 108; OLG Stuttgart RE WuM 82, 129).

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht identisch mit der aktuellen Marktmiete, also z. B. den Preisen, die in Wohnungsanzeigen oder von Maklern genannt werden; auch Mieten, die seit vielen Jahren unverändert sind, spielen keine Rolle. Entscheidend ist vielmehr der Zeitraum der letzten vier Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung beim Mieter ankommt (BayObLG RE WuM 92, 677). Die Mieten, die in den letzten vier Jahren in der Gemeinde (oder in einer vergleich-

baren Gemeinde) üblicherweise für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder geändert wurden (bloße Betriebskostenänderungen bleiben außer Betracht), bilden den Maßstab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist also ein repräsentativer Querschnitt der Mietpreise, die für die jeweilige Wohnungskategorie gezahlt werden (**BayObLG RE WuM 81, 100**). Nicht zum vergleichbaren Wohnraum gehören Wohnungen, deren Miete aufgrund einer Förderzusage festgelegt worden ist. \Rightarrow VEREINBARTE FÖRDERUNG. Hingegen dürfen die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen von Genossenschaften und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht ausgeklammert werden (LG Hamburg WuM 96, 45; WuM 95, 543).

In vielen Gemeinden ist dieser Durchschnittswert aus dem **Mietspiegel** abzulesen. Voraussetzung ist, dass der Mietspiegel von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. \Rightarrow MIETSPIEGEL Gibt es in einer Gemeinde einen \Rightarrow QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL, wird vermutet, dass die dort genannten Entgelte die ortsübliche Miete zutreffend wiedergeben; Gerichte können die Vergleichsmiete aber auch einem einfachen Mietspiegel entnehmen, wenn Mieter und Vermieter keine Einwände gegen diesen Mietspiegel erheben (**BGH WuM 2010, 505**).

Schwierig ist es, wenn die Vergleichsmiete mittels Mietspiegel festgestellt werden soll, die Datenerhebung dazu aber schon einige Zeit zurückliegt. Stützt der Vermieter seine Forderung auf einen Mietspiegel, darf er keinen »altersbedingten« Zuschlag zum Mietspiegelwert machen (**OLG Hamburg RE WuM 83, 11**). Allerdings kann der Vermieter die Erhöhung auch mit dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen begründen – selbst wenn am Ort ein Mietspiegel existiert. Wenn dann ein Gericht im Prozess über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete zu entscheiden hat, darf der zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung gültige Mietspiegel zu Beweis Zwecken herangezogen werden, nicht aber ein später erstellter neuer Mietspiegel (**BVerfG WuM 92, 48**). Das Gericht kann dabei einen Zuschlag zu dem einschlägigen Mietspiegelwert machen, um Mietsteigerungen zwischen der Datenerhebung für den Mietspiegel und dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens zu erfassen – so genannte Stichtagsdifferenz (**OLG Hamm RE WuM 96, 610; OLG Stuttgart RE WuM 94, 58**). Dieser Zuschlag muss aber konkret die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betroffene Wohnung wiedergeben. Ein pauschaler Zuschlag z. B. im Wege der Schätzung aufgrund eines Wohnungsmietenindex ist nicht zulässig (**OLG Stuttgart RE WuM 94, 58**). Viele Gerichte lehnen einen solchen Zuschlag allerdings

ab, weil sie ihn für praxisuntauglich halten (LG Hamburg WuM 96, 45; AG Aachen WuM 95, 656; AG Köln WuM 95, 115).

Weist der Mietspiegel **Spannen** auf, muss das Gericht festlegen, welcher Spannenwert die ortsübliche Miete darstellt; dabei kann es auf eine Orientierungshilfe zum Mietspiegel (**BGH WuM 2005, 394**) bzw. den dort genannten Median (LG Dortmund WuM 2005, 723) zurückgreifen.

Hat das Gericht einen **Sachverständigen** mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beauftragt und stellt dieser als Ergebnis eine Mietzinsspanne fest, kann der Vermieter die Miete bis zum oberen Wert dieser Spanne anheben (**BGH WuM 2009, 746**).

Stellt der Vermieter eine **möblierte** Wohnung zur Verfügung, ist ein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete gerechtfertigt. Diesen setzt das LG Berlin (GE 2003, 954) mit 2% vom Zeitwert (Neupreis abzgl. 10% pro Jahr) an, das LG Mannheim (WuM 87, 362) wie beim Modernisierungszuschlag mit 11% der Anschaffungskosten.

Keinen Einfluss auf die Vergleichsmiete haben behebbare Mängel in der Wohnung des Mieters. Ist jedoch die zugrunde liegende \Rightarrow WOINFLÄCHE nicht korrekt, muss man unterscheiden: Ist die Wohnung tatsächlich bis zu 10 Prozent größer als vereinbart, darf der Vermieter nur die **vereinbarte Fläche** zugrunde legen (**BGH WuM 2007, 450**). Wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist als im Vertrag angegeben, muss der Mieter einer Mieterhöhung nur für die tatsächliche Wohnfläche zustimmen. Hat er seine Zustimmung auf Basis der zu großen Fläche erteilt, kann er eine Rückzahlung vom Vermieter verlangen (**BGH WuM 2004, 485**). Ist die tatsächliche Fläche (nur) bis zu 10 Prozent geringer als vereinbart, gilt für die Mieterhöhung die vereinbarte Fläche (**BGH WuM 2009, 460**). Der Mieter zahlt dann für eine Fläche, die es gar nicht gibt.

Hat der Mieter selbst z. B. Bad und Heizung eingebaut, darf der Vermieter nur die Miete fordern, die am Ort üblicherweise für eine vergleichbare Wohnung ohne Bad und ohne Heizung gezahlt wird (**BGH WuM 2010, 569**). Schon der Einbau des Waschbeckens durch den Mieter kann dazu führen, dass die Wohnung als »ohne Bad« einzustufen ist (LG Halle WuM 2000, 551).

Textform/Schriftform

Nach wie vor gilt, dass Mieterhöhungen nicht mündlich erklärt werden können. Der Mieter soll lesen können, was der Vermieter fordert. Allerdings sind die formellen Anforderungen deutlich gesenkt worden. Früher mussten Mieterhöhungen schriftlich begründet werden; dies bedeutete, die Mieterhöhung musste eigenhändig vom Vermieter unter-

schrieben werden. Auf die Eigenhändigkeit konnte nur verzichtet werden, wenn die Erklärung komplett mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt wurde.

Bei Mieterhöhungen, die dem Mieter seit dem 1. 8. 2001 zugehen, ist die Form einfacher einzuhalten. Selbstverständlich kann der Vermieter die Mieterhöhung weiterhin selbst unterschreiben. Es genügt jedoch auch die Textform. Das bedeutet, die Mieterhöhung muss lesbar, die Person des Absenders muss angegeben und der Abschluss der Erhöhungserklärung erkennbar gemacht sein. Die Form ist also zum Beispiel gewahrt, wenn die Mieterhöhung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet (BGH WuM 2011, 32). Σ TEXTFORM. Für etwaige Anlagen gelten die Formvorschriften jedoch nicht (LG Potsdam WuM 2004, 671).

Von wem muss die Mieterhöhung kommen?

Die Erhöhung muss derjenige vornehmen, der Vertragspartei ist. Hat Herr Meier als Vermieter den Vertrag unterschrieben, muss er auch die Mieterhöhung unterschreiben. Will z. B. seine Frau das für ihn erledigen, braucht sie dafür eine Vollmacht (s. u.).

Bei einer Mehrheit von Personen muss man unterscheiden:

Steht auf der Vermieterseite z. B. ein Ehepaar, müssen beide unterschreiben (BGH MDR 64, 308; OLG Düsseldorf WuM 89, 362).

Wohnungsgesellschaften in Form einer GmbH oder einer AG sind juristische Personen, die durch ihre gesetzlichen Vertreter handeln. Die Mieterhöhung einer GmbH muss daher vom Geschäftsführer unterschrieben werden, die einer AG vom Vorstand (Vertretung durch Bevollmächtigte ist natürlich möglich – s. u.). Die Namen dieser Personen müssen auf den jeweiligen Briefbögen der Gesellschaft aufgeführt sein.

Eine BGB-Gesellschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) liegt vor, wenn sich mehrere Personen zusammenschließen, um einen gemeinsamen Zweck zu verfolgen, z. B. ein Objekt gemeinsam zu vermieten. Die GbR ist zwar keine juristische Person, kann aber unter ihrem Namen als Außengesellschaft Verträge abschließen (BGH WuM 2005, 791; BGH WuM 2001, 134). Eine Mieterhöhung muss entweder durch alle Gesellschafter zusammen oder aber durch die vertretungsberechtigten Gesellschafter erfolgen.

Anders ist es bei einer Erbengemeinschaft. Wird z. B. ein Hauseigentümer von seinen Kindern beerbt, bilden diese bis zur Auseinander-

setzung eine Erbengemeinschaft. Eine solche Gemeinschaft ist allerdings nicht rechtsfähig. Wenn die Erbengemeinschaft Räume vermietet, kommt der Vertrag daher nur mit den einzelnen Miterben zustande, nicht mit der Erbengemeinschaft. Dazu ist es jedoch nicht erforderlich, alle Miterben im Vertrag namentlich aufzuführen. Es genügt, wenn einer als Vertreter (»im Namen«) der Erbengemeinschaft den Vertrag abschließt (BGH WuM 2002, 601). Er kann dann auch für die Erbengemeinschaft die Miete erhöhen.

Bevollmächtigung möglich

Kommt die Mieterhöhung nicht vom Vermieter selbst, sondern von einem Bevollmächtigten (z. B. Rechtsanwalt, Verwalter, Haus- und Grundeigentümerverschein), kann der Bevollmächtigte die Erklärung in Textform abgeben. Zusätzlich muss er jedoch eine Originalvollmacht beilegen (eine Kopie reicht nicht). Die Vollmacht ist nur dann entbehrlich, wenn der Mieter die Bevollmächtigung aus der Vergangenheit bereits kennt.

Ohne ausreichende Vollmacht kann der Mieter unter Hinweis darauf die Mieterhöhung ohne weitere Prüfung zurückweisen; dann wird die Mieterhöhung unwirksam (OLG Hamm RE WuM 82, 204). Dies muss aber unverzüglich geschehen. Eine Zurückweisung nach mehr als 14 Tagen ist im Regelfall zu spät (OLG Hamm NJW-RR 88, 282).

Mehrere Mieter

Haben auf der Mieterseite den Vertrag mehrere Personen unterzeichnet, muss die Zustimmung zur Mieterhöhung von **allen** Mietern verlangt werden. Es reicht jedoch aus, dass die an **alle** gerichtete Erklärung gegenüber **einem** Mieter abgegeben wird, wenn eine entsprechende gegenseitige Bevollmächtigung im Mietvertrag enthalten ist (BGH RE WuM 97, 599) ⇨ EHELEUTE ALS MIETER, ⇨ EHESCHIEDUNG.

Im Prozess allerdings muss der Vermieter die Mieterhöhung von allen, die den Mietvertrag unterschrieben haben, verlangen (KG Berlin RE WuM 86, 106; BayObLG RE WuM 83, 107).

Der Vermieter muss die Mieterhöhung begründen

Der Vermieter muss die Mieterhöhungserklärung in Textform begründen, d. h., er muss die für seine Forderung maßgeblichen Gründe mitteilen (BVerfG WuM 89, 62; WuM 80, 123). Zur ordnungsgemäßen Begründung gehört auch die Angabe von Kürzungsbeträgen aufgrund von Fördermitteln für Modernisierungen (BGH WuM 2009, 353; WuM 2004, 484; WuM 2004, 283). Er muss dem Mieter also mitteilen, wann

er welche Mittel, zu welchem Zweck (Modernisierung oder Instandsetzung) und zu welchem Zinssatz erhalten hat (BGH WuM 2004, 406). Erfolgt die Förderung durch ein zinsverbilligtes Darlehen, müssen die Angaben während der Laufzeit des Darlehens gemacht werden; bei Zuschüssen höchstens 12 Jahre (BGH WuM 2009, 353; WuM 2004, 283).

Weist er auf Fördermittel hin, ohne sie zu erläutern, ist die Mieterhöhung unwirksam, selbst wenn er gar keine Förderung erhalten hat (BGH WuM 2004, 405). Der Hinweis auf die Fördermittel ist selbst dann erforderlich, wenn die neue Miete noch unter der im Fördervertrag vereinbarten Höchstmiete liegt (KG Berlin RE WuM 2002, 144; LG Berlin GE 2008, 991).

Wird das Haus jedoch verkauft, geht die Verpflichtung, Fördermittel zu berücksichtigen, auf den neuen Eigentümer nur dann über, wenn dies im Kaufvertrag geregelt ist (BGH WuM 98, 100; LG Berlin WuM 2001, 612).

Im Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter noch nicht **beweisen**, dass die verlangte Miete ortsüblich ist. Er muss dem Mieter nur so viele Hinweise an die Hand geben, dass dieser selbst nachprüfen kann, ob die Forderung berechtigt ist (BVerfG WuM 82, 146; BayObLG RE WuM 82, 154). Der endgültige Beweis muss erst in einem eventuellen Prozess geführt werden (LG Wuppertal WuM 85, 325).

Der Vermieter hat vier Begründungsmöglichkeiten:

- Er kann auf einen **Mietspiegel** verweisen.
- Er kann auf die Auskunft aus einer **Mietdatenbank** Bezug nehmen.
- Der Vermieter kann das **Gutachten eines Sachverständigen** mit in den Brief legen.
- Schließlich kann der Vermieter z. B. **drei vergleichbare Wohnungen** am Ort nennen, in denen die Miete ebenso hoch ist. Er behauptet dann: »Was dort gezahlt wird, das ist die ortsübliche Vergleichsmiete.«

Achtung: Gibt es am Ort einen Σ QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL, muss er den danach maßgeblichen Preis auch dann mitteilen, wenn er die Mieterhöhung z. B. mit 3 Vergleichsmieten begründet.

Mietspiegel

Am besten begründet der Vermieter seine Forderung, indem er auf einen Σ MIETSPIEGEL verweist. Er kann mit einem Mietspiegel, der für Mehrfamilienhäuser gilt, auch eine Mieterhöhung für ein Ein- oder Zweifamilienhaus begründen, wenn die geforderte Miete innerhalb der

maßgeblichen Mietspiegelspanne liegt (BGH WuM 2008, 729). Eine Mietpreisübersicht des Finanzamtes kann einen Mietspiegel nicht ersetzen (LG Limburg WuM 87, 29).

Ob der Mietspiegel dem Erhöhungsschreiben beigelegt werden muss, hängt von seiner Zugänglichkeit ab. Ist er im Amtsblatt der Kommune veröffentlicht, ist er **allgemein zugänglich**; der Vermieter muss ihn folglich nicht beigelegen (BGH WuM 2008, 88). Liegt die Veröffentlichung aber schon zwei Jahre zurück, ist nach Auffassung des LG Dresden (WuM 2007, 707) zusätzlich der Hinweis erforderlich, wo diese alte Ausgabe einsehbar ist.

Bietet der Vermieter an, den Mietspiegel in seinem **Kundencenter einzusehen**, muss er ebenfalls nicht beigelegt werden (BGH WuM 2009, 293). Der Mietspiegel bleibt auch dann allgemein zugänglich, wenn er für einen geringen Betrag (z.B. 3 €) gekauft werden muss (BGH WuM 2009, 352).

Wenn es in einer Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, darf der Vermieter den Mietspiegel einer Nachbargemeinde verwenden. Sie muss aber vergleichbar sein (BGH WuM 2010, 505).

Beispiel: Der Vermieter auf dem Land darf nicht den Mietspiegel einer benachbarten Großstadt verwenden (OLG Stuttgart RE WuM 82, 108).

Der Vermieter kann sich auch auf einen älteren Mietspiegel stützen. Er darf dann aber nur den Preis fordern, der in dem älteren Mietspiegel steht, und nicht einen Prozentsatz aufschlagen, nur weil der Mietspiegel älter ist (OLG Hamburg RE WuM 83, 80; OLG Stuttgart RE WuM 82, 108). Ist aber bereits ein neuer Mietspiegel erschienen, führt der Bezug auf einen alten Mietspiegel zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung (LG Stuttgart ZMR 2010, 452).

Ebenso ist ein Mietspiegel, dessen Erhebungsstichtag **nach** dem Zugang des Erhöhungsverlangens liegt, nicht brauchbar (KG Berlin WuM 2009, 748).

Auch wenn der Mieter eine Bruttomiete zahlt, Nebenkosten also in der Miete enthalten sind, kann die Miete nach einem Mietspiegel, der Nettowerte enthält, erhöht werden. Der Vermieter darf dann die zuletzt tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten, soweit sie sich im Rahmen des Üblichen halten, zu den Mietspiegelwerten zurechnen; die Angabe von statistischen Durchschnittswerten genügt nicht (BGH WuM 2006, 569; WuM 2006, 39). Wenn die verlangte Bruttomiete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt, muss der Vermieter zu den

Betriebskosten natürlich keine Angaben machen (BGH WuM 2007, 707).

Ist eine Warmmiete vereinbart (das ist wegen der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der \Rightarrow HEIZKOSTEN unzulässig), müssen die in der Miete enthaltenen Heizkosten herausgerechnet werden; der Betrag darf dann als Vorauszahlung angesetzt werden (BGH WuM 2006, 518).

Einen Zuschlag für die Kosten von \Rightarrow SCHÖNHEITSREPARATUREN kann der Vermieter jedoch nicht verlangen; dafür spielt es keine Rolle, ob der Vermieter diese laut Vertrag von Anfang an tragen soll oder ob er sie tragen muss, weil die Abwälzung auf den Mieter an der Unwirksamkeit der Klausel scheitert (BGH WuM 2008, 560; WuM 2008, 487). Bei \Rightarrow BAGATELLSCHÄDEN gilt das Gleiche; auch dafür gibt es keinen Zuschlag (BGH WuM 2008, 487).

Fordert der Vermieter neben der Mieterhöhung eine **Änderung der Betriebskosten**, muss er deutlich zwischen beidem trennen (OLG Hamburg RE WuM 83, 49; AG Frankfurt WuM 82, 279). Verbindet er mit der Mieterhöhung eine Änderung der Mietzinsstruktur, ist die Mieterhöhung unwirksam (LG Köln WuM 94, 27).

Für eine wirksame Mieterhöhung ist eine deutliche Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel erforderlich; dazu kann der Vermieter entweder den maßgeblichen Mietspiegelwert bzw. die Mietspiegelspanne angeben oder das einschlägige Mietspiegelfeld benennen (BGH WuM 2008, 88). Nennt der Vermieter ein unzutreffendes Mietspiegelfeld, ist die Mieterhöhung formal trotzdem wirksam; es ist dann Sache des Mieters zu prüfen, in welcher Höhe die Forderung des Vermieters tatsächlich berechtigt ist (BGH WuM 2009, 239). Enthält der Mietspiegel **Mietzinsspannen**, darf der Vermieter einen beliebigen Wert innerhalb der für die Wohnung zutreffenden Kategorie angeben. Es ist nicht Voraussetzung für eine wirksame Mieterhöhung, dass die bisherige Miete unterhalb der Spanne liegt (BGH WuM 2005, 516).

Eine Begründung zur Einordnung in der Spanne ist im Mieterhöhungsschreiben noch nicht erforderlich (LG Berlin GE 2005, 1431). Formal ist es also in Ordnung, wenn der Vermieter den Höchstwert fordert. Das bedeutet jedoch nicht, dass die vom Vermieter genannte Miete in jedem Fall auch tatsächlich gerechtfertigt ist. Handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnung, genügt es, wenn der Mieter einer Anhebung der Miete bis zum Mittelwert des Mietspiegels zustimmt. Nur wenn die Wohnung überdurchschnittlich gut ist, z. B. einen überdurchschnittlich guten

energetischen Zustand aufweist (LG Hamburg WuM 2009, 676), sollte der Mieter einer Miete oberhalb des Mittelwertes (bis hin zum Oberwert) zustimmen.

Hat der Mieter den Mittelwert des Mietspiegels akzeptiert, muss der Vermieter im Detail darlegen, warum für die Wohnung eine höhere Miete ortsüblich sein soll, sonst besteht im Prozess keine Veranlassung, einen Sachverständigen einzuschalten (LG Dortmund ZMR 2002, 918).

Stützt der Vermieter seine Mieterhöhung auf die zutreffende Mietspiegelspanne, fordert er aber einen darüber liegenden Mietzins, ist das Erhöhungsverlangen formell wirksam; es ist aber unbegründet, soweit es über den Höchstbetrag der Spanne hinausgeht (BGH WuM 2004, 93).

Sachverständigengutachten

Das Gutachten darf nicht älter als 2 Jahre sein (LG Berlin WuM 98, 229; AG München NZM 2002, 822) und muss in vollem Wortlaut der Erhöhungserklärung beigelegt sein. Es reicht nicht ein Hinweis, dass der Vermieter so ein Gutachten hat und dass der Mieter es bei ihm oder z. B. beim Hausmeister einsehen kann (OLG Braunschweig RE WuM 82, 272). Der Sachverständige muss für ein Fachgebiet öffentlich bestellt und vereidigt sein, in dem er sich zumindest auch mit der Mietpreisbewertung befassen muss. Ein Gutachten reicht deshalb aus, wenn der Sachverständige für die Grundstücks- und Gebäudeschätzung öffentlich bestellt ist (BGH RE WuM 82, 177). Der Vermieter darf sogar einen ortsfremden Sachverständigen beauftragen (BayObLG RE WuM 87, 312).

Das Gutachten muss begründet sein, und zwar so, dass der Mieter es logisch nachvollziehen kann (OLG Oldenburg RE WuM 81, 150). Dazu muss der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die Wohnung des Mieters in das örtliche Mietpreisgefüge einordnen (BVerfG WuM 86, 237; BGH WuM 2010, 504). Fehlt ein örtlicher Mietspiegel, muss er auch den Mietspiegel einer benachbarten Großstadt mit bewerten (LG Freiburg NZM 2002, 819).

Es reicht nicht aus, wenn das Gutachten lediglich auf die Berufserfahrung des Sachverständigen und seine Kenntnis des Wohnungsmarktes verweist (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 133). Unverwertbar ist das Gutachten auch dann, wenn es nur erkennen lässt, welchen Mietzins der Sachverständige für angemessen hält (BVerfG WuM 86, 239).

Zur Überprüfung des Gutachtens ist es in der Regel auch unverzichtbar, dass der Sachverständige Mietpreis und Adressen der Vergleichs-

wohnungen offenlegt (BVerfG WuM 94, 661; BGH NJW 92, 1817; LG Saarbrücken WuM 96, 279). Im Einzelfall kann ein Gutachten auch dann verwertbar sein, wenn der Sachverständige die Vergleichswohnungen nicht offen legt (BVerfG WuM 98, 13; WuM 97, 318; WuM 96, 749; LG München I WuM 96, 773). Kann der Mieter aber den Beweiswert des Gutachtens durch Fakten erschüttern, ist es ohne Offenlegung der Vergleichswohnungen nicht verwertbar (LG München II WuM 2003, 97).

Die Wohnung, die er bewerten soll, muss der Sachverständige gesehen haben. In einer großen Wohnanlage reicht es aber, wenn er eine Wohnung gleichen Typs besichtigt hat (BGH WuM 2010, 504).

Wenn der Mieter sich gegen die Bewertung wendet, die der vom Vermieter beauftragte Gutachter vorgenommen hat, muss im Prozess ein neues Gutachten erstellt werden (LG Düsseldorf WuM 85, 363).

Drei Vergleichswohnungen

Beruft sich der Vermieter auf drei Vergleichswohnungen, muss er diese identifizierbar beschreiben (BGH WuM 2003, 149; BGH RE WuM 82, 324). Dazu genügt es im Regelfall, dem Mieter Informationen über Namen des Wohnungsinhabers, Adresse, Geschoss und Quadratmeterpreis zu geben (BVerfG WuM 89, 62). Angaben über in der Miete enthaltene Betriebskosten sind nicht erforderlich (BVerfG WuM 94, 137). Weist aber die Wohnung des Mieters Besonderheiten auf, die sich maßgeblich auf den Mietpreis auswirken, können vom Vermieter weitere Angaben zur Vergleichbarkeit der genannten Wohnungen verlangt werden (BVerfG WuM 89, 62). Wird die Wohnung des Mieters mit Kohle beheizt, reicht die Angabe von zentral beheizten Vergleichswohnungen nicht aus (LG Kiel WuM 99, 485).

Die drei Vergleichswohnungen dürfen kleiner oder größer sein als die Wohnung, für die die Miete erhöht werden soll. Der Mieter muss ggf. selbst einen Abschlag machen, wenn der qm-Preis, wie z. B. bei Apartments, sehr hoch ist (OLG Schleswig RE WuM 87, 140; BayObLG RE WuM 82, 154). Nach Ansicht des LG Köln (WuM 94, 691) und des AG Kaiserslautern (WuM 85, 124) scheiden allerdings Wohnungen, die mehr als 30 Prozent kleiner sind, als Vergleichsobjekte aus, das AG Hannover (WuM 2008, 411) hält eine 40 qm-Wohnung als Vergleichsobjekt für eine 70 qm-Wohnung für ungeeignet. Ebenso wenig dürfen gewerblich vermietete Wohnungen zur Begründung herangezogen werden (LG Düsseldorf WuM 93, 359). Das Gleiche gilt für Wohnungen, die zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Kommune vermietet sind (LG Hannover WuM 2000, 360).

Die Wohnungen können auch im selben Haus liegen und demselben Vermieter gehören (OLG Frankfurt RE WuM 84, 123; OLG Karlsruhe RE WuM 84, 188). Der Vermieter darf auch mehr als drei Wohnungen benennen (BayObLG RE WuM 92, 52).

Weigert sich jedoch der Mieter einer Vergleichswohnung, Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, bleibt das Mieterhöhungsverlangen trotzdem wirksam (OLG Schleswig RE WuM 84, 23).

Der Vermieter kann nicht mehr als den Mietpreis verlangen, der für die günstigste der drei Vergleichswohnungen gezahlt wird; es ist nicht zulässig, einen Durchschnittspreis für die drei Vergleichswohnungen zu bilden (OLG Karlsruhe RE WuM 84, 21). Ist eine Vergleichswohnung größer, als vom Vermieter angegeben, darf nur der sich daraus ergebende geringere Quadratmeterpreis berücksichtigt werden (AG Siegburg WuM 2000, 195).

Vergleichswohnungen dienen nur zur Begründung der Mieterhöhung; durch sie kann nicht bewiesen werden, dass die dort gezahlten Mieten auch die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen (LG Düsseldorf WuM 90, 393).

Kappungsgrenze einhalten

Der Vermieter muss nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete beachten, er muss auch die Kappungsgrenze einhalten. Diese liegt seit dem 1. September 2001 bei 20 Prozent (vorher 30 Prozent) und bedeutet: Innerhalb von 3 Jahren darf die Miete nicht um mehr als 20% steigen, selbst wenn im Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete zuließe. Nicht mitgerechnet werden dabei allerdings Mieterhöhungen wegen Modernisierung und gestiegener Betriebskosten; dies gilt selbst dann, wenn z. B. wegen der Modernisierung kein förmliches Mieterhöhungsverfahren durchgeführt wurde, sondern Mieter und Vermieter einvernehmlich eine höhere Miete vereinbart haben; Voraussetzung ist lediglich, dass die Erhöhung auch im offiziellen Verfahren hätte geltend gemacht werden können (BGH WuM 2004, 344). Mieterhöhungen wegen gestiegener Zinsen werden angerechnet (BGH WuM 2004, 345).

Berechnung der Kappungsgrenze

Ob der Kappungsbetrag eingehalten ist, errechnet sich nach der Miete, die 3 Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde (OLG Celle RE WuM 96, 86; BayObLG RE WuM 88, 117).

Erhält der Mieter eine Mieterhöhung, muss er zur richtigen Anwendung der Kappungsgrenze ggf. folgende Überlegungsschritte vornehmen:

1. Welche Miete wurde 3 Jahre vor der neuesten Mieterhöhung gezahlt?
2. Um wie viel Euro ist die Miete einschließlich der neuesten Mietzinsforderungen angehoben worden?
3. Welchen Prozentsatz machen die Mietzinssteigerungen, bezogen auf den Mietzins vor 3 Jahren, aus?
4. Übersteigt dieser Betrag 20%, ist die neueste Mieterhöhung um den darüber hinausgehenden Betrag zu kürzen, auch wenn die Forderung des Vermieters, gemessen am gültigen Mietspiegel, gerechtfertigt wäre.

Beispiel: Der Mieter erhält im September 2011 für seine 50 qm Altbauwohnung eine Mieterhöhung zum 1. Dezember 2011 von 281,21 Euro auf 347,68 Euro. Am 1. Dezember 2008 lag die Miete bei 255,65 Euro.

Hier greift jetzt die Kappungsgrenze. Die im Dezember 2008 gezahlte Miete darf bis Dezember 2011 höchstens um 20 Prozent steigen. Der Mieter muss also nur einer Mieterhöhung auf (255,65 Euro + 20 Prozent) 306,78 Euro zustimmen, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete bei 347,68 Euro liegt.

Der Vermieter darf sein Mieterhöhungsverlangen schon während des 3-Jahres-Zeitraumes stellen, um die Miete direkt im Anschluss daran unter Beachtung der Kappungsgrenze zu erhöhen (**BayObLG RE WuM 88, 117**).

Hat der Mieter eine Sozialwohnung \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG angemietet und ist diese aus der öffentlichen Bindung (\Rightarrow ÖFFENTLICHE MITTEL) herausgefallen, weil z. B. der Vermieter die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt hat, kann nach dem Gesetz der Vermieter den Mietzins auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach den Regeln des frei finanzierten Wohnungsbaues anheben. Auch hier muss der Vermieter jedoch die Kappungsgrenze einhalten (**BGH WuM 2004, 345**). Das Gleiche gilt bei einer privatrechtlichen Mietpreisbindung (**LG Stuttgart WuM 85, 27**).

Das BVerfG (**WuM 86, 101**) hat die alte 30%-Kappungsgrenze ausdrücklich für verfassungsgemäß erklärt.

Musste der Mieter bis zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eine **Fehlbelegungsabgabe** zahlen, entfällt zwar diese Zahlung. Dafür spielt in diesem Umfang die Kappungsgrenze keine Rolle. **Beispiel:** Der Mieter einer Sozialwohnung zahlt bisher eine Miete von 3,20 Euro/qm sowie eine Fehlbelegungsabgabe in Höhe von 1 Euro/qm; die ortsübliche Ver-

gleichsmiete liegt bei 4,50 Euro/qm. Aufgrund der Kappungsgrenze von 20% dürfte der Vermieter die Miete nur auf (3,20 Euro/qm + 20%) 3,84 Euro/qm erhöhen. Da der Mieter aber keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen muss, darf der Vermieter die Miete um 1 Euro/qm erhöhen, also auf 4,20 Euro/qm.

Um an die notwendigen Informationen zu kommen, hat der Vermieter das Recht, frühestens 4 Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung den Mieter zu fragen, ob und in welcher Höhe er eine Fehlbelegungsabgabe zahlt. Dies muss der Mieter dann innerhalb eines Monats beantworten. Antwortet der Mieter nicht, darf der Vermieter unterstellen, dass der Mieter den Höchstbetrag gezahlt hat (LG Köln MDR 98, 1282).

Ausgangspunkt bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist die Kostenmiete ohne Betriebskostenvorauszahlung (LG Berlin GE 89, 721; LG München WuM 85, 330; a. A. AG Hamburg-Blankenese WuM 83, 344), und zwar die tatsächlich gezahlte Miete, höchstens aber die preisrechtlich zulässige (KG Berlin RE WuM 90, 540; LG Berlin GE 90, 707; GE 90, 705). Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Kapitalkosten für ein zur Zeit der Preisbindung getilgtes Darlehen aus der Kostenmiete herauszurechnen (OLG Hamm RE WuM 90, 333).

Bei einer (Teil-) Inklusivmiete im freifinanzierten Wohnungsbau ist die gesamte Miete einschließlich der in ihr enthaltenen, nicht separat zu zahlenden Betriebskosten die Basis für die Berechnung der Kappungsgrenze (BGH WuM 2004, 153).

Nur mit Zustimmung des Mieters

Selbst wenn das Schreiben des Vermieters alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt, erhöht sich die Miete nicht automatisch, sondern nur dann und nur in dem Umfang, in dem der Mieter zustimmt bzw. gerichtlich zur Zustimmung verurteilt wird. Deshalb muss im Mieterhöhungsschreiben auch deutlich zum Ausdruck kommen, dass der Mieter zur Zustimmung aufgefordert wird. Wenn das Schreiben den Eindruck erweckt, dass der Vermieter die Mieterhöhung einseitig geltend machen kann, ist die Erklärung unwirksam (BGH WuM 2005, 581).

Mindestens zwei Monate Zeit

Der Mieter sollte seine Zustimmung natürlich nicht von »Lust und Laune« abhängig machen. Wenn die Mieterhöhung in Ordnung ist, hat der Vermieter einen gesetzlichen (und damit auch gerichtlich durchsetzbaren) Anspruch auf die Zustimmung des Mieters. Wer seine Zustimmung ohne triftigen Grund verweigert, riskiert einen teuren Prozess. Jeder Mieter sollte daher prüfen, inwieweit die Forderung des Vermie-

ters berechtigt und eine Zustimmung daher angebracht ist. Dafür ist genügend Zeit.

Hat der Mieter ein Mieterhöhungsverlangen von seinem Vermieter bekommen, hat er gut zwei Monate (den Monat, in dem der Brief kommt, sowie die beiden nächsten Monate) Zeit zu prüfen, ob die neue Miete tatsächlich der übliche Preis am Ort ist. (Beispiel: Kommt der Brief im April, geht die Überlegungsfrist bis Ende Juni.) Der Mieter kann z. B. zum Mieterverein gehen und sich beraten lassen. Sind drei Vergleichswohnungen zur Begründung angegeben, kann er dort bei den Mietern anrufen und sich erkundigen, ob alles stimmt, ob die wirklich so viel zahlen, ob das die Kalt- oder Warmmiete ist, ob man die Wohnungen überhaupt vergleichen kann usw. Wenn es am Ort einen Mietspiegel gibt, kann der Mieter dort nachsehen, ob der Vermieter nicht besonders teure Wohnungen nennt. Ergibt die Prüfung, dass die Mieterhöhung nur zu einem Teil gerechtfertigt ist, sollte der Mieter in diesem Umfang dann auch zustimmen und nur den darüber hinausgehenden Teil der Vermieterforderung ablehnen (**BayObLG RE WuM 89, 484; LG Landshut WuM 90, 223; LG Bonn WuM 85, 311**).

Achtung: Wenn die Wohnung des Mieters behebbare Mängel aufweist, berechtigt ihn dies nicht, die Zustimmung ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Mieterhöhung im Übrigen in Ordnung ist (**OLG Frankfurt RE WuM 99, 629; OLG Stuttgart RE WuM 81, 225; LG Mannheim WuM 86, 223**). Dafür ist die \Rightarrow MIETMINDERUNG da.

Auch ein zu hoher Ausgangsmietzins – z. B. bei Streit über frühere Mieterhöhungen – schadet dem Vermieter nicht; ist der Erhöhungsbetrag korrekt, muss der Mieter diesem, nicht aber der umstrittenen Endmiete zustimmen (**KG Berlin RE WuM 97, 605; LG Berlin GE 2003, 669**).

Eine bestimmte Form ist für die Zustimmung nicht vorgeschrieben. Der Mieter kann sie also mündlich, in \Rightarrow TEXTFORM oder schriftlich erklären.

Sagt der Mieter nichts und zahlt unverändert die alte Miete, wird die Mieterhöhung nicht wirksam; Schweigen ist keine Zustimmung. Schwieriger wird es, wenn der Mieter zwar schweigt, die höhere Miete aber zahlt. Hier gibt es je nach Einzelfall unterschiedliche Gerichtsentscheidungen:

Wer die höhere Miete fünf Monate vorbehaltlos zahlt, hat der Erhöhung damit zugestimmt (**LG Berlin WuM 85, 311**); anders bei einmaliger Zahlung (**AG Flensburg WuM 91, 356; AG Dortmund WuM 85, 29; a. A. LG Braunschweig WuM 86, 142**). Die bloße Zahlung reicht aber nicht aus,

wenn der Vermieter ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung verlangt (LG Berlin GE 2008, 605).

Eine stillschweigende Zustimmung kann auch darin liegen, dass der Mieter seinen Dauerauftrag ändert und so für die Zahlung der geforderten Mieterhöhung sorgt (LG Kiel WuM 93, 198).

Keine stillschweigende Zustimmung liegt vor, wenn der Vermieter aufgrund einer Einzugsermächtigung, die der Mieter für die alte Miete erteilt hatte, den erhöhten Mietzins abbuchen lässt und der Mieter erst nach fünf Monaten widerspricht (LG München I WuM 96, 44; AG Göttingen WuM 91, 280).

Klagefrist

Stimmt der Mieter innerhalb der Frist nicht zu, ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von weiteren 3 Monaten auf Zustimmung zu klagen. Die Klagefrist hängt vom Zugang der Mieterhöhung ab, sie verschiebt sich nicht dadurch, dass der Vermieter dem Mieter eine längere Überlegungsfrist einräumt (LG München I WuM 94, 383; AG Köln WuM 97, 51).

Erhebt der Vermieter Klage, bevor die Überlegungsfrist des Mieters abgelaufen ist, ist diese Zustimmungsklage zulässig, wenn die Frist im letzten Verhandlungstermin abgelaufen war oder der Mieter zuvor seine Zustimmung endgültig verweigert hat (KG Berlin RE WuM 81, 54).

Stimmt der Mieter allerdings vor Ablauf der Überlegungsfrist während des Rechtsstreits dem Mieterhöhungsverlangen zu, muss der Vermieter die Kosten des Verfahrens tragen.

Ist die Klagefrist abgelaufen, muss der Vermieter zunächst wiederum ein außergerichtliches Mieterhöhungsverlangen stellen (LG Duisburg WuM 2005, 457; LG Frankenthal WuM 85, 318). Er kann dies nicht direkt mit der Klage tun.

Prozessverfahren

Stellt sich heraus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete über dem liegt, was der Mieter bisher gezahlt hat bzw. was er freiwillig mehr zahlen will, wird er verurteilt, einer entsprechend höheren Miete zuzustimmen.

Der Mieter kann sich zu jeder Zeit, auch noch im Prozess, darauf »berufen«, dass das Mieterhöhungsverlangen mangelhaft sei. Dies folgt daraus, dass ein wirksames Erhöhungsverlangen eine Prozessvoraussetzung ist, die das Gericht von Amts wegen prüfen muss. Die »Berufung« des Mieters ist deshalb nichts weiter als ein rechtlicher Hinweis, den das Gericht niemals als »verspätet« zurückweisen darf (BayObLG RE WuM 82, 105).

War das Erhöhungsverlangen des Vermieters unwirksam, kann der Vermieter im Prozess ein vollständig neues Erhöhungsverlangen abgeben oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dies ist auch noch in der Berufungsinstanz möglich, selbst wenn der Mieter vom Amtsgericht bereits verurteilt wurde, der Mieterhöhung teilweise zuzustimmen; die Jahresfrist steht dem nicht entgegen (**BayObLG RE WuM 89, 484**).

Hat der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen erst im Prozess wirksam gemacht, beginnt für den Mieter ab diesem Zeitpunkt die zweimonatige Überlegungsfrist. Erkennt der Mieter innerhalb dieser Frist den berechtigten Teil der Forderungen an, trägt der Vermieter die gesamten Σ VERFAHRENSKOSTEN.

Wann wird die höhere Miete fällig?

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu bzw. wird er zur Zustimmung verurteilt, hat er die erhöhte Miete nach Ablauf der Überlegungsfrist, also ab dem 3. Monatsersten nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung, zu zahlen. Bei Zugang im Januar also ab 1. April.

Es ist nicht notwendig, dass dieser Zeitpunkt im Mieterhöhungsschreiben vom Vermieter angegeben wird (**OLG Koblenz RE WuM 83, 132**).

Kündigung wegen Zahlungsverzugs? Σ FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Ist der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug, kann der Vermieter evtl. kündigen. Aber: Stimmt der Mieter einer Mieterhöhungserklärung nicht zu und wird er daraufhin vom Vermieter auf Zustimmung verklagt, kann der Vermieter bei rechtskräftiger Verurteilung des Mieters nicht vor Ablauf von 2 Monaten nach Rechtskraft des Urteils das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter wegen der **inzwischen** aufgelaufenen Erhöhungsbeträge im Rückstand ist (**BGH WuM 2005, 458**). Dies gilt auch in den neuen Bundesländern (**BezG Chemnitz WuM 93, 34**). Die Schonfrist entfällt, wenn die Mieterhöhung auf einen Vergleich zurückgeht (**OLG Hamm RE WuM 92, 54**).

Der Vermieter kann aber wegen Zahlungsrückstandes das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der **alten** Miete in Zahlungsrückstand geraten ist.

Ist ein Mieter verurteilt worden, einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zuzustimmen, muss er zwar die Erhöhungsbeträge für die Vergangenheit (ab dem dritten Monat nach Zugang der Mieterhöhung) nachzahlen; Verzug mit den Erhöhungsbeträgen tritt aber erst nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils ein. Erst ab diesem Zeitpunkt kann der Vermieter dafür Verzugszinsen fordern (**BGH WuM 2005, 396**).

Die bisherige umfangreiche Rechtsprechung zum Mieterhöhungsrecht ist in der Aufklärungsbroschüre »**Mieterhöhung**« wiedergegeben. Bestellungen siehe letzte Seite.

Keine Abänderung im Mietvertrag ⇒ HAUSTÜRGESCHÄFT

Von diesen Regelungen zum Nachteil des Mieters im Mietvertrag abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (BGH WuM 2007, 707; WuM 2007, 133). Auch wenn der Vermieter eine Mietobergrenze einhalten muss, weil er Fördermittel für Modernisierungen erhalten hat, kann er nach Ablauf des Förderzeitraums Mieterhöhungen nur im Zustimmungsverfahren geltend machen, nicht aber einseitig aufgrund einer Zusatzvereinbarung bei Vertragsschluss (BGH WuM 2004, 29).

Mieter und Vermieter können jedoch während des Mietverhältnisses die Miete einvernehmlich auch ohne förmliches Verfahren erhöhen. Dies setzt aber voraus, dass dem Mieter bewusst ist, dass er über die Erhöhung frei entscheiden kann (BGH WuM 2005, 518). Daran fehlt es, wenn der Vermieter lediglich mitteilt, er werde die Miete anpassen (LG Mannheim WuM 2000, 308), oder wenn er aufgrund eines im Vertrag stehenden einseitigen Erhöhungsrechts handelt (BGH WuM 2005, 581). Außerdem darf der Vermieter bei einer solch »einvernehmlichen« Mieterhöhung nicht unredlich vorgehen (AG Hamburg WuM 89, 187).

Rückforderung zu viel gezahlter Miete

Hat der Mieter aufgrund einer unwirksamen Mieterhöhung zu viel Miete gezahlt, kann er den Erhöhungsbetrag zurückfordern (BGH WuM 2005, 581).

⇒ INDEXMIETE, ⇒ STAFFELMIETE

Ausschluss des Mieterhöhungsrechts

Der Vermieter kann keine Mieterhöhung verlangen, wenn dies durch eine Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt. Allein die Tatsache, dass die Wohnung zu einem Preis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wurde, genügt jedoch nicht, einen Ausschluss des Erhöhungsrechts anzunehmen (BGH WuM 2007, 452).

Bei einem Mietverhältnis auf **bestimmte Zeit** mit festem Mietzins ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Nach Ansicht des **OLG Stuttgart (RE WuM 94, 420)** reicht die Befristung des Mietvertrages allein nicht aus; es müssen weitere Hinweise für die Vereinbarung eines festen Mietzinses vorliegen. Andere Gerichte hingegen gehen davon aus, dass bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit eine Mieterhöhung nur dann möglich ist, wenn im Vertrag das Erhöhungsrecht vorbehalten ist (**OLG Zweibrücken**

RE WuM 81, 273; LG Bonn WuM 92, 254; LG Baden-Baden WuM 84, 86; AG Braunschweig WuM 82, 299). Ein formularmäßiger Erhöhungsvorbehalt dürfte reichen (LG Kiel WuM 92, 623; a. A. LG Köln WuM 91, 353).

Auch bei einem Vertrag »auf Lebenszeit« ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn der Vermieter sich das Erhöhungsrecht nicht vorbehalten hat (LG Mannheim WuM 87, 353).

Wurde vereinbart, dass sich ein Mietverhältnis nach Ablauf der fest vereinbarten Zeit um einen bestimmten Zeitraum, z. B. ein Jahr, verlängert, gilt der Mieterhöhungsausschluss nicht mehr für den Verlängerungszeitraum (OLG Karlsruhe RE WuM 96, 18; OLG Zweibrücken RE WuM 81, 273). Der Vermieter hat vielmehr das Recht, die Mieterhöhung so früh zu verlangen, dass diese direkt nach Ablauf der ursprünglichen Vertragszeit wirksam wird (OLG Hamm RE WuM 82, 294).

Eine Begrenzung des Mieterhöhungsrechts kann sich auch aus einer unwirksamen **Staffelmietvereinbarung** (LG Bonn WuM 92, 199) oder aus der Pflicht zur Gleichbehandlung von **Genossenschaftsmitgliedern** (LG Offenburg WuM 98, 289) ergeben, nicht aber aus einer Kostenmietklausel im Vertrag einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (BGH WuM 2006, 520).

Auch Werkwohnungen müssen ihren Preisvorteil behalten (LG München I WuM 99, 464). Es genügt aber, den ursprünglichen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgangsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete beizubehalten; der Vermieter muss nicht den anfangs bestehenden prozentualen Abstand wahren (BayObLG RE WuM 2001, 181; LG München I WuM 2001, 495).

Solange verwaltungsinterne Richtlinien vorsehen, dass für **Bundesbedienstetenwohnungen** die untere Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich ist, muss diese Grenze bei jeder Mieterhöhung im Rahmen der Wohnungsfürsorge beachtet werden (BayObLG RE WuM 99, 103). Die Mieterhöhung muss jedoch nicht den ausdrücklichen Hinweis darauf enthalten, dass diese Begrenzung eingehalten ist (BayObLG RE WuM 2000, 238). In einem Fördervertrag zur Errichtung von Bundesbedienstetenwohnungen kann vereinbart werden, dass die Miete nur dann erhöht werden darf, wenn auch die neue Miete um einen bestimmten Betrag unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt (BGH WuM 2009, 463).

Enthält der Mietvertrag aber eine Σ GLEITKLAUSEL, Σ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL, Σ WERTSICHERUNGSKLAUSEL, kann die Miete auch während der Laufzeit des Vertrages bis zur ortsüblichen

Vergleichsmiete, nicht aber nach Inhalt und Umfang der Gleitklausel angehoben werden.

Eine Mieterhöhung wegen **gestiegener Betriebskosten** ist bei Verträgen, die **nach dem 31. August 2001** abgeschlossen wurden, nur möglich, wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist und der Mietvertrag eine Erhöhungsklausel enthält. Eine Bruttomiete kann nur nach den Regeln des Vergleichsmietenverfahrens angehoben werden.

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, können (Teil-)Bruttomieten weiterhin wegen gestiegener Betriebskosten erhöht werden, wenn dies wirksam vereinbart ist; sonst bleibt auch in diesen Fällen dem Vermieter nur der Weg über das Vergleichsmietenverfahren (BGH WuM 2004, 151).

Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhungen \Rightarrow MIETERKÜNDIGUNG

Verlangt der Vermieter eine höhere Miete, ist der Mieter berechtigt, bis zum Ende des 2. Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung für das Ende des 4. Monats zu kündigen (LG Bonn NJWE-MietR 97, 221).

Beispiel: Verlangt der Vermieter am 25. Januar eine höhere Miete, kann der Mieter bis Ende März zum 31. Mai kündigen.

Das Sonderkündigungsrecht gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung unwirksam ist (LG Braunschweig WuM 86, 323; AG Andernach WuM 94, 547) oder der Vermieter einen neuen Mietvertrag mit höherem Mietpreis anbietet (LG Gießen WuM 2000, 423).

Kündigt der Mieter, braucht er die geforderte höhere Miete nicht zu zahlen.

Die Miete bei Neuvermietung

Ist auch der Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses nur berechtigt, die ortsübliche Vergleichsmiete zu fordern, ist er bei der Neuvermietung hieran nicht gebunden. In diesem Fall darf er die Miete selbstverantwortlich bilden.

Grenze für die Mietpreisbildung sind nur die Vorschriften über \Rightarrow MIETPREISÜBERHÖHUNG und \Rightarrow MIETWUCHER.

Mieterhöhung nach Wegfall der Preisbindung

Wenn die Preisbindung für öffentlich geförderte Wohnungen entfällt, muss der Mieter die zuletzt geschuldete Kostenmiete zahlen; dazu gehören auch etwaige Zuschläge, z.B. für gewerbliche Nutzung oder wegen Ausgleichszahlungen für Freistellungen (BGH WuM 2010, 490).

Ggf. darf der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Der Vermieter darf das Mieterhöhungsverlangen schon so frühzeitig stellen, dass die Vergleichsmiete unmittelbar nach Ende der Bindungszeit zu zahlen ist (**KG Berlin RE WuM 82, 102; OLG Hamm RE WuM 80, 262; LG Hamburg WuM 97, 562; LG Köln WuM 96, 276; a. A. LG Kiel WuM 95, 541** für Mieterhöhungen seit dem 1. 9. 93). Auch hier muss der Vermieter die Kappungsgrenze einhalten. Ausnahme: Mieter, die wegen der Beendigung der Preisbindung keine Fehlbelegerabgabe mehr zahlen müssen. Vgl. Kappungsgrenze Seite 346.

Aus dem Wegfall der Preisbindung ergibt sich kein Anspruch des Vermieters darauf, neben der Vergleichsmiete noch die bisher in der Kostenmiete enthaltenen Betriebskosten zu erhalten (**OLG Oldenburg RE WuM 84, 274**). Zuvor müsste eine Vertragsanpassung im Einvernehmen mit dem Mieter vorgenommen werden (**LG Aachen WuM 85, 336**).

Es kann auch schon bei Vertragsbeginn eine Staffelmiete für die Zeit **nach** Ablauf der Mietpreisbindung vereinbart werden (**BGH WuM 2004, 28**).

Stellt sich erst nach über 20 Jahren heraus, dass die Wohnung gar nicht preisgebunden ist, kann der Vermieter eine Vertragsanpassung verlangen. Der Mieter kann dann nur Geld zurückfordern, soweit durch Kostenmieterhöhungen die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wurde (**BGH WuM 2010, 299**).

Mieterkündigung ⇒ KÜNDIGUNG

Hat der Mieter einen wirksamen ⇒ ZEITMIETVERTRAG abgeschlossen (seit September 2001 sind nur noch qualifizierte Zeitmietverträge zulässig), muss er genauso wie der Vermieter den Mietvertrag erfüllen. Eine Kündigung ist während der Laufzeit des Zeitmietvertrages ausgeschlossen – auch dann, wenn der Mieter triftige Gründe hätte, er sich z. B. die Wohnung aufgrund von Arbeitslosigkeit oder Erkrankung gar nicht mehr leisten kann (**LG Landau WuM 98, 691**). Auch wenn der Mieter im Vertrag einen Kündigungsausschluss für eine bestimmte Zeit vereinbart hat, muss er sich an diese feste Mietzeit halten (**BGH WuM 2006, 385; WuM 2006, 152; WuM 2004, 157**).

Andererseits kann der Mieter jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn der Vermieter z. B. nach andauernden Auseinandersetzungen erklärt, dem Mieter stehe selbstverständlich frei, sich ungeachtet des befristeten Mietvertrages kurzfristig nach einer Ersatzwohnung umzusehen (**LG Koblenz NZM 98, 859**).

Bei den normalen **unbefristeten** Mietverträgen braucht der Mieter aber – anders als der Vermieter – keine Gründe, um das Mietverhältnis kündigen zu können. Unbefristete Mietverträge kann er jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Lediglich die gesetzlichen Σ **KÜNDIGUNGSFRISTEN** muss er einhalten. **Ausnahme:** Im Mietvertrag vereinbarte kürzere Kündigungsfristen wirken zu Gunsten des Mieters.

Bei der Mieterkündigung gelten die gleichen formalen Bestimmungen wie bei einer Vermieterkündigung Σ **KÜNDIGUNGSFORM**. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, unterschrieben sein und von allen Mietern ausgesprochen und an alle Vermieter adressiert sein. Haben die Partner einer Σ **NICHTEHELICHEN LEBENSGEMEINSCHAFT** oder Σ **WOHNGEMEINSCHAFT** die Wohnung gemeinsam angemietet, kann die Wohnung auch nach einer Trennung nur von allen gemeinsam gekündigt werden. Sie sind gegenseitig verpflichtet, der Kündigung des Ex-Partners zuzustimmen (OLG Düsseldorf WuM 2007, 567; KG Berlin WuM 92, 323). Es reicht nicht aus, wenn der Mieter einfach auszieht und die Schlüssel zurückgibt, dann bleibt er Mieter (KG Berlin WuM 2006, 193; LG Berlin NZM 99, 758; LG Köln WuM 96, 266). **Ausnahme:** Alle Beteiligten – auch der Vermieter – sind einverstanden. Stellt sich einer »quer«, ist eine Vereinbarung nicht möglich, auch nicht zwischen Vermieter und dem ausziehenden Mieter (LG Berlin WuM 95, 105). Derjenige, der aus der Mietwohnung auszieht, hat zwar einen Anspruch gegenüber seinem Ex-Partner, der wohnen bleiben möchte, dass zum nächstmöglichen Zeitpunkt gemeinsam gekündigt wird (AG Hannover WuM 96, 768). Aber nicht früher, selbst wenn der Vermieter einer früheren Beendigung zustimmen würde (LG Gießen WuM 96, 273). Ist – wie bei Zeitmietverträgen – eine Kündigung nicht möglich, kann der Ausgezogene von seinem Ex-Mitmieter Freistellung von Mietforderungen des Vermieters verlangen (OLG Düsseldorf WuM 98, 413). Bei Σ **EHELEUTEN** als Mietern, die sich trennen und scheiden lassen wollen Σ **EHESCHEIDUNG**, regelt auf Antrag einer Partei das Familiengericht, welcher Ehepartner die Wohnung erhält und ob ein Partner aus dem Mietvertrag entlassen wird (LG Düsseldorf WuM 96, 36). Das Gleiche gilt bei einer Σ **LEBENSPARTNERSCHAFT**.

Will der Mieter vorzeitig einen Zeitmietvertrag beenden, geht das nur, wenn er ein Sonderkündigungsrecht hat oder er fristlos kündigen oder einen Σ **NACHMIETER** stellen darf. **Ausnahme:** Das Festhalten am Mietvertrag ist treuwidrig, wenn die Mietwohnung äußerst begehrt ist und ohne weiteres kurzfristig vermietbar wäre (LG Duisburg WuM 99, 691; LG München I WuM 97, 549). Ähnlich das AG Calw (WuM 99, 463): Es ist nach Treu und Glauben unzulässig, einen 86-jährigen Mieter am Miet-

vertrag festzuhalten, wenn der auf den jetzt frei werdenden Platz im Altenheim dringend angewiesen ist.

Sonderkündigungsrechte

In einer Reihe von Fällen gibt das Gesetz dem Mieter das Recht, mit einer kurzen Frist zu kündigen. Dann spielt es keine Rolle, ob ein Kündigungsausschluss vereinbart oder ein Zeitmietvertrag abgeschlossen worden ist oder ob das unbefristete Mietverhältnis schon jahrzehntelang andauert:

■ Verlangt der Vermieter eine $\Sigma \Rightarrow$ MIETERHÖHUNG auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer $\Sigma \Rightarrow$ MODERNISIERUNG, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

■ Kündigt der Vermieter eine $\Sigma \Rightarrow$ MODERNISIERUNG an, kann der Mieter bis zum Ablauf des nächsten Monats zum Ende des dann folgenden Monats kündigen.

■ Bei Mieterhöhungen für eine Sozialwohnung ($\Sigma \Rightarrow$ SOZIALMIETEN) ist die Kündigungsfrist noch einen Monat kürzer: Eine Kündigung ist möglich am 3. Werktag des Monats, in dem die erhöhte Miete gezahlt werden soll, zum nächsten Monatsende.

■ Das bisher bestehende Sonderkündigungsrecht für Soldaten, Beamte, Geistliche und Lehrer ist seit dem 1. September 2001 weggefallen. Nur bei Zeitmietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind, können Mieter aus den genannten Berufsgruppen im Falle einer Versetzung mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Die Kündigung muss jedoch für den ersten zulässigen Termin ausgesprochen werden (LG München II WuM 84, 110).

■ Erben und überlebende Mitmieter können nach dem $\Sigma \Rightarrow$ TOD DES MIETERS das Mietverhältnis des verstorbenen Mieters mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, der Ehegatte, der nicht schon Mieter ist, also nicht mit unterschrieben hatte, hat 1 Monat Zeit zu entscheiden, ob er das Mietverhältnis fortsetzen will.

■ Stimmt der Vermieter der geplanten $\Sigma \Rightarrow$ UNTERMIEETE nicht zu, kann der Mieter mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Dieses Recht kann nicht per Formularymietvertrag ausgeschlossen werden (LG Hamburg WuM 92, 689) und gilt sowohl beim Wunsch auf vollständige wie auf teilweise Untervermietung (LG Berlin WuM 96, 763).

Der Mieter muss für die vorgesehene Untervermietung einen konkreten Mieter vorschlagen (OLG Celle NJW-RR 2003, 728; KG Berlin RE WuM

92, 350), Nachname und Anschrift reichen aus (LG Berlin WuM 96, 763). Bittet der Mieter den Vermieter unter Fristsetzung, die generelle Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, und antwortet der Vermieter überhaupt nicht, stellt dies keine Verweigerung der Erlaubnis dar (OLG Koblenz RE WuM 2001, 272; LG Gießen WuM 99, 458; a. A. OLG Köln WuM 2000, 597; LG Nürnberg-Fürth WuM 95, 587; LG Köln WuM 94, 468; AG Villingen-Schwenningen WuM 95, 436).

Grundsätzlich gilt: Lehnt der Vermieter auf eine generelle Mieteranfrage hin ausdrücklich die Untervermietung ab, kann der Mieter kündigen (AG Bergisch Gladbach WuM 99, 514). Allerdings weist das LG Gießen (WuM 97, 368) darauf hin, dass der Mieter den Vermieter nicht auffordern kann, jedweder Untervermietung, an wen und wie auch immer, zuzustimmen. Vielmehr muss der Mieter so um Zustimmung des Vermieters zur Untermieterstellung bitten, dass der Vermieter konkret benannte Untermieter auch noch ablehnen kann. Zumindest kann der Vermieter nähere Informationen und Auskünfte über den möglichen Untermieter verlangen (LG Köln NZM 99, 616). Fehlende Kreditwürdigkeit des Untermieters berechtigt den Vermieter jedoch nicht zur Ablehnung (LG Berlin GE 2002, 332). Er darf seine Erlaubnis auch nicht von unangemessenen Bedingungen abhängig machen, beispielsweise einen Zuschlag von 10 Prozent auf die bisherige Miete fordern (AG Köln WuM 2000, 187; AG Hamburg WuM 2000, 188) oder nur die Untervermietung an einen Single erlauben (LG Hamburg WuM 2002, 93).

Diese Grundsätze gelten auch bei der Vermietung von Geschäftsräumen (BGH WuM 95, 481).

■ Bei der \Rightarrow STAFFELMIETE gibt es kein Sonderkündigungsrecht. Allerdings darf das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden.

Fristlose Kündigung des Mieters

Schwerste Fehler und Mängel der Mietsache berechtigen den Mieter zur \Rightarrow FRISTLOSEN KÜNDIGUNG.

Nachmieter

Es gibt kein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter jederzeit das Mietverhältnis kündigen kann, wenn er Nachmieter stellt. Das Recht zur Nachmieterstellung hat der Mieter allenfalls dann, wenn im Mietvertrag eine so genannte Nachmieterklausel vereinbart ist (OLG Frankfurt WuM 91, 475). Bei Wohnraummietverhältnissen ist dies aber äußerst selten. Nur in bestimmten Härtefällen lassen Gerichte ausnahmsweise zu, dass der Mieter einen \Rightarrow NACHMIETER stellt. Z. B. wenn der Mieter seinen

Arbeitsplatz verliert und in einer anderen Stadt eine Arbeit antreten muss, wenn der Mieter altersbedingt in ein Heim ziehen muss bzw. in ein Pflegeheim (AG Münster WuM 2000, 306) oder wenn der Mieter heiraten will bzw. sich Familiennachwuchs ankündigt und die Wohnung objektiv zu klein wird. Ist der Mieter berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, will der Vermieter aber nur einen Ersatzmieter akzeptieren, den der von ihm beauftragte Makler aussucht, wird der Mieter frei (AG Frankfurt/M. WuM 99, 571).

Mietermodernisierung ⇒ RÜCKGABE DER WOHNUNG

Wie Mieter ihre Wohnung einrichten, ist zunächst einmal ihre Sache; der Vermieter muss dazu selbstverständlich nicht gefragt werden. Wenn mit dem Einbau jedoch Eingriffe in die Gebäudesubstanz verbunden sind, muss man unterscheiden.

Vertragsgemäßer Gebrauch

Maßnahmen, die allgemein üblich sind und sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs halten, kann der Vermieter nicht verbieten. Das gilt nicht nur für den Nagel, an dem ein Bild aufgehängt werden soll; auch das Anbohren von Fliesen, um Dübel zur Befestigung von Spiegeln, Handtuchhaltern usw. zu setzen, ist gestattet (BGH WuM 93, 109; LG Darmstadt NJW-RR 88, 80).

Ebenso darf der Mieter ein anderes Türschloss einbauen (AG Köln WuM 87, 273), ein Hochbett installieren (AG Köln WuM 87, 51), Leichtbauwände setzen (LG Essen WuM 87, 257), eine transportable Duschkabine aufstellen (LG Berlin WuM 90, 421), anstelle des vom Vermieter gestellten PVC-Bodens einen Teppichboden verlegen (LG Köln WuM 96, 93) oder die vom Vermieter installierte Spüle ausbauen (und aufbewahren!), um eine eigene Einbauküche aufzustellen (LG Konstanz WuM 89, 67).

Auch im Außenbereich der Wohnung sind Verbesserungen möglich. So darf der Mieter seine Fenster mit Außenjalousien versehen, wenn die Interessen des Vermieters dadurch allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden (OLG Düsseldorf WuM 96, 111; OVG Berlin WuM 83, 209; LG Hamburg WuM 2007, 502). Er ist berechtigt, an seinem Balkon eine Vorrichtung zum Wäschetrocknen (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199), eine Markise (LG München I WuM 89, 556) und einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) anzubringen; nicht gestattet ist es, den Balkon mit einem Vorhang vollständig zu verhüllen (AG Münster WuM 2001, 445).

Nur mit Zustimmung des Vermieters

Größere bauliche Veränderungen, die nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören, darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen. Das gilt z. B. für den Einbau einer Sauna (LG Hannover WuM 84, 129; AG Dortmund WuM 85, 263), einer Etagenheizung (LG Berlin ZMR 95, 594; a. A. LG Berlin GE 81, 187) oder für die Verkleidung der Decke mit Styroporplatten (LG Bad Kreuznach WuM 90, 292; LG Braunschweig WuM 86, 248).

Da der Vermieter grundsätzlich frei entscheiden kann, ob er ja oder nein sagt, kann der Mieter eine sachgerechte Entscheidung nur erwarten, wenn er den Vermieter so informiert, wie dieser es bei einer Modernisierung seinerseits tun müsste (LG Berlin GE 95, 109). Sind Beeinträchtigungen zu befürchten, muss der Vermieter keine Zustimmung erteilen (LG Berlin GE 95, 429). Zumindest kann der Vermieter seine Zustimmung von einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig machen (LG Berlin MM 99, 393; AG Hamburg WuM 96, 29).

Der Vermieter darf seine Position aber nicht missbrauchen; das wäre der Fall, wenn er eine neue Beheizungsart ablehnt, die dem Mieter wesentliche Vorteile, ihm selbst aber keine Nachteile bringt (LG Berlin GE 2003, 1429).

Behindertengerechte Nutzung

Spezielle Änderungsbedürfnisse können sich ergeben, wenn ein Behinderter in eine Wohnung zieht – sei es als Mieter oder als Lebenspartner eines Mieters – oder während des Mietverhältnisses im Haushalt des Mieters eine Behinderung eintritt. Hierzu hat bereits das BVerfG (WuM 2000, 298) entschieden, dass der Mieter in Einzelfällen berechtigt sein kann, zu Gunsten seines behinderten Lebenspartners einen Lift im Treppenhaus zu installieren.

Barrierefreiheit

Dies hat der Gesetzgeber aufgegriffen. Der Vermieter ist nunmehr verpflichtet, baulichen Veränderungen und sonstigen Einrichtungen zuzustimmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr erforderlich sind. Das betrifft nicht nur den Lift im Treppenhaus, sondern z. B. auch die Verbreiterung von Türen, eine behindertengerechte Nasszelle, besondere Haltegriffe oder eine Notruf-einrichtung. Der Vermieter ist daher verpflichtet, die Drehung eines Rollstuhl-Containers um 180° zu dulden, wenn dadurch der Zugang für den gehbehinderten Mieter deutlich verkürzt wird (LG Hamburg ZMR 2004, 914).

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse (einschließlich des berechtigten Interesses anderer Mieter im Haus) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt.

Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen spielen z. B. folgende Kriterien eine Rolle:

- Art und Schwere der Behinderung,
- die Notwendigkeit der Maßnahme,
- die Möglichkeit des Rückbaus,
- mögliche Haftungsrisiken aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters,
- Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch den Mieter (LG Duisburg ZMR 2000, 463),
- Auswirkungen auf die vertragsgemäße Nutzung des Gebäudes durch die übrigen Mieter.

Danach hat ein behinderter Mieter keinen Anspruch auf Installation einer Videokamera im Hausflur, wenn er an seinem Bett eine Wechselsprechanlage und an der Wohnungseingangstür einen Türspion hat (KG Berlin WuM 2009, 739).

Ergibt die Abwägung, dass der Vermieter den baulichen Änderungen zustimmen muss, kann er diese Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit leistet. Damit kann der Vermieter sicherstellen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu seinen Lasten geht, wenn der Mieter stirbt oder auszieht.

Die Sicherheit ist der Höhe nach angemessen, wenn sie die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus abdeckt. Grundlage kann insoweit ein Kostenvoranschlag sein.

Der Vermieter kann diese Sicherheit zusätzlich fordern, also unabhängig von der eventuell sowieso schon vereinbarten Kautionsleistung in Höhe von maximal drei Monatsmieten. Die zusätzliche Sicherheitsleistung muss ebenfalls vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennt angelegt und zu Gunsten des Mieters verzinst werden.

In einigen Bundesländern werden unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse gewährt, wenn Mieter ihre Wohnung modernisieren wollen. Fragen Sie **vor Beginn** der Arbeiten bei der Gemeinde oder beim Mieterverein nach den Einzelheiten.

Investitionen vertraglich absichern

Modernisiert der Mieter seine Wohnung, muss er mit erheblichen Kosten beim Auszug rechnen. Der Vermieter kann nämlich verlangen, dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen auf seine Kosten rückgängig macht und den alten Zustand der Wohnung wiederherstellt. Nur wenn der Vermieter sehr aufwändigen Maßnahmen vorbehaltlos zugestimmt hat, entfällt die Pflicht, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (OLG Frankfurt WuM 92, 64; LG Münster WuM 99, 515; LG Hamburg WuM 88, 305). Gleiches gilt, wenn der Mieter zu Zeiten der DDR Verbesserungen vorgenommen hat, die – wie z. B. die Errichtung einer Garage – im gesellschaftlichen Interesse lagen (BGH WuM 99, 334; LG Potsdam WuM 2000, 605), wenn für die Forderung des Vermieters kein vernünftiger Grund zu erkennen ist (LG Berlin GE 99, 316) oder der Vermieter die Räume ohnehin so umbauen will, dass die Arbeiten des Mieters hinfällig würden (BGH WuM 86, 57).

Ob der Vermieter dem Mieter **Wertersatz** leisten muss, wenn dieser auszieht, bevor er seine Investitionen abgewohnt hat, hängt in erster Linie von einer möglichst genauen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ab (BGH WuM 90, 140; AG Braunschweig WuM 90, 341). Darf der Mieter den Garten frei gestalten, sieht der Mietvertrag aber nur für bauliche Veränderungen eine Ersatzpflicht des Vermieters vor, kann der Mieter für von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher keinen Ersatz beanspruchen (BGH WuM 2007, 443).

Ansprüche des Mieters aus einer solchen Vereinbarung verjähren 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses. Ist der Vermieter nach dem Vertrag allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Zahlung verpflichtet, beginnt auch die Verjährung erst später (LG Berlin GE 2002, 331).

Ohne vertragliche Vereinbarung kommt eine Zahlungspflicht des Vermieters nur in Betracht, wenn die Maßnahmen den Interessen des Vermieters und seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprechen oder der Vermieter bereichert ist (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 716; LG Mannheim WuM 96, 143). Die Bereicherung kann z. B. darin liegen, dass der Vermieter nun einen höheren Mietzins kassieren kann (LG Düsseldorf WuM 2002, 491) oder aber der Verkehrswert der Mietsache sich erhöht hat (BGH WuM 2009, 113; OLG München ZMR 97, 236).

Wer als Mieter sicherstellen will, dass er die Vorteile einer auf eigene Kosten durchgeführten Modernisierung möglichst lange nutzen kann, sollte vor **Beginn** der Arbeiten eine schriftliche Vereinbarung mit seinem Vermieter treffen. Eine Orientierungshilfe bietet der »Musterver-

Prüfliste für Mieter

bei Anwendung des Mustervertrages

- Prüfen, ob die Anwendung des Mustervertrages überhaupt sinnvoll ist. Er ist nicht für jede Mietermodernisierung gedacht.
- Mit den Modernisierungsarbeiten erst beginnen, wenn der Vertrag unter Dach und Fach ist.
- Art und Umfang der vom Mieter durchzuführenden Arbeiten genau festlegen.
- Wert eventueller Eigenarbeiten des Mieters von vornherein festlegen.
- Prüfen, ob man bei möglichen Schäden durch die Privathaftpflichtversicherung ausreichend geschützt ist.
- Belege und Rechnungen sorgfältig aufheben.
- Beachten: Bei Mietermodernisierung nach dem Mustervertrag werden die Einbauten von Anfang an Eigentum des Vermieters. Der Mieter darf also ohne Zustimmung des Vermieters später nichts verändern, ausbauen oder mitnehmen.
- Aufwendungen des Mieters in Höhe einer Jahres-Kaltmiete gelten in 4 Jahren als »abgewohnt«.
- Während dieser »Abwohndauer« darf dem vertragstreuen Mieter nicht gekündigt werden.
- Aber prüfen: Ist dieser zusätzliche Kündigungsschutz im Verhältnis zu den Kosten der Mietermodernisierung ausreichend? Wenn nicht, sollte eine andere Vereinbarung getroffen werden.
- Während der »Abwohndauer« darf der Vermieter wegen der Mietermodernisierung die Miete nicht erhöhen. Der Vermieter trägt aber von Anfang an die Kosten der Instandhaltung, Wartung und Erneuerung.
- Eine Mieterhöhung kann auch für die gesamte Zeit des Mietverhältnisses ausgeschlossen werden. Aber: Der Mieter muss dann die Pflicht zur Instandhaltung, Wartung und Erneuerung übernehmen. Vorsicht: Er muss u. U. die Einrichtung auch dann erneuern, wenn er überhaupt kein Interesse mehr daran hat.
- Zieht der Mieter vorzeitig aus, kann er bis zum Ende des achten Jahres nach Einbau eine Entschädigung verlangen. Im ersten Jahr beträgt sie 80% der Aufwendungen, in jedem weiteren Jahr werden 10% abgezogen.
- Vor Abschluss des Vertrages: Immer die Fachleute beim Mieterverein um Rat fragen!

trag zur Modernisierung durch Mieter«, den das Bundesjustizministerium in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund und anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden entwickelt hat.

Dieser Mustervertrag ist im März 1982 veröffentlicht worden. Es handelt sich dabei um einen Kompromiss, der einige Fußangeln enthält, die nicht ohne weiteres erkennbar sind.

Das Wichtigste zu diesem Mustervertrag enthält die Prüfliste auf Seite 363. Ausführliche Informationen rund um die Mietermodernisierung finden Sie in der Broschüre »**Modernisierung**«. Bestellung: siehe letzte Seite.

Wegnahmerecht unbenommen

Selbstverständlich bleibt dem Mieter das Recht, die Einrichtungen bei Auszug wegzunehmen. Der Mieter muss aber in diesem Fall den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung (die bloße Zusage reicht nicht) einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (KG Berlin MDR 2001, 984). Die Entschädigung richtet sich nach Anschaffungswert und Abnutzungsdauer (LG Köln WuM 98, 345).

Das Wegnahmerecht des Mieters kann vertraglich nur ausgeschlossen werden, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

Hat ein Mieter Aufwendungen vorgenommen, für die er Ersatz beanspruchen kann, muss er im Falle eines Verkaufs des Hauses aufpassen. Ohne besondere Vereinbarung richten sich die Ersatzansprüche gegen den alten Vermieter. Ist aber vereinbart, dass die Ansprüche des Mieters erst nach dem Eigentumswechsel fällig werden, muss sich der Mieter an den neuen Vermieter halten (BGH WuM 88, 16).

Die Ansprüche des Mieters auf Erstattung seiner geleisteten Aufwendungen verjähren 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses (BGH WuM 2008, 402) ⇒ VERJÄHRUNG!

Weitere Ersatzansprüche können dem Mieter zustehen, wenn der Vermieter modernisiert ⇒ MODERNISIERUNG.

Mieterverein/Deutscher Mieterbund

Vor Abschluss eines Mietvertrages und im Laufe eines Mietverhältnisses gibt es Fragen und Probleme, die nur rechtskundige Fachleute anhand der Umstände des Einzelfalls, z. B. des Mietvertrages, der Heizkostenab-

rechnung usw., klären können. Rechtsberatung dürfen – neben den Rechtsanwälten – auch die örtlichen Mietervereine im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben erteilen. Mietervereine gibt es seit etwa 1880. Als Selbsthilfeeinrichtung setzen sie sich in einem umfassenden Sinne für die Interessen der Mieter ein. Zu ihren wichtigsten Aufgaben gehört es, im Einzelfall Mietern bei ihren Problemen mit Rat und Hilfe zur Seite zu stehen; dazu zählt insbesondere die fachkundige Beratung in allen Miet- und Wohnungsangelegenheiten. Nach dem Gesetz dürfen Mietervereine allerdings nur an Mitglieder Rechtsrat erteilen. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch \Rightarrow RECHTSSCHUTZ im Falle eines notwendigen Mietprozesses.

Zurzeit gibt es 322 Mietervereine mit etwa 500 örtlichen Beratungsstellen. Sie finanzieren sich ausschließlich aus den Beiträgen ihrer Mitglieder; der Beitrag liegt zurzeit bei etwa 50–90 Euro/Jahr.

Die Mietervereine sind über 15 Landesverbände im **Deutschen Mieterbund (DMB)** zusammengeschlossen, dem Dachverband der Mietervereine in der Bundesrepublik Deutschland. Er vertritt nicht nur die Interessen der mehr als 1,2 Millionen Haushalte mit über 3 Millionen zur Miete wohnenden Mitgliedern in den örtlichen Mietervereinen, sondern aller etwa 22 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland. Im Oktober 1990 sind auch die Mietervereine und Landesverbände der ehemaligen DDR dem Deutschen Mieterbund beigetreten.

Seit seiner Gründung im Jahre 1900 setzt sich der Deutsche Mieterbund für eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik, bessere Schutzrechte für die Mieter, ausgewogene Mietverträge und eine sozial angemessene Wohnungsversorgung mit tragbaren Mieten ein. Wichtigster politischer Erfolg des Deutschen Mieterbundes: 1975 wurde der gesetzliche Schutz des Mieters vor grundloser, willkürlicher Vermieterkündigung im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Auch die Reform des Mietrechts zum 1. 9. 2001 trägt die Handschrift des Deutschen Mieterbundes. Allerdings: Die Notwendigkeit des Mieterschutzes wird heute nicht nur von den \Rightarrow HAUSBESITZERVEREINEN bestritten. Eine starke Interessenvertretung der Mieter ist daher nach wie vor notwendig.

Zu einer immer wichtigeren Aufgabe für den Deutschen Mieterbund entwickelte sich die Information der Mieter über ihre Rechte und Pflichten. Aufgeklärte Mieter (und Vermieter) sind bessere Vertragspartner. Wer seine Rechte und Pflichten kennt, kann nicht nur Streit und Ärger vermeiden, sondern im Einzelfall auch viel Geld sparen.

Neben der »MieterZeitung«, der Mitgliederzeitung des Deutschen Mieterbundes, und der monatlich erscheinenden Fachzeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht« gibt der Deutsche Mieterbund seit mehr als 30 Jahren zahlreiche Aufklärungsbroschüren zu wichtigen Mietproblemen und das Mieterlexikon heraus (Einzelheiten und Bezugsquelle siehe letzte Seite). Diese Broschüren werden laufend überarbeitet und um die neuesten Gesetze und Gerichtsurteile ergänzt. Sie sind geschätzte Ratgeber für Mieter und Vermieter, aber auch für Fachleute wie Richter, Rechtsanwälte und Wohnungsverwalter.

Die Aufklärungsbroschüren des Deutschen Mieterbundes können die Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen; Rat suchende Mieter sollten sich deshalb rechtzeitig an den örtlichen Mieterverein wenden.

Anschriften

Ihren örtlichen Mieterverein erreichen Sie über die **zentrale Service-Rufnummer 0 18 05/835 835** oder unter **www.mieterbund.de** im Internet oder über den Bundesverband:

Deutscher Mieterbund e. V.

Littenstraße 10, 10179 Berlin
Postfach 02 10 41, 10121 Berlin
Tel.: (030) 2 23 23-0, Fax: (030) 2 23 23-100
Internet: www.mieterbund.de
E-Mail: info@mieterbund.de

Neben der persönlichen Rechtsberatung im örtlichen DMB-Mieterverein bietet der Deutsche Mieterbund auch für Nichtmitglieder noch eine telefonische Erstberatung an unter Telefon 09 00/12 000 12 (2 Euro pro Minute, täglich von 10.00 bis 20.00 Uhr) und eine Online-Beratung für 25 Euro unter www.mieterbund24.de.

Sie können sich auch an einen der 15 DMB-Landesverbände wenden, wenn Sie den für Sie örtlich zuständigen Mieterverein suchen:

Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V.

Olgastraße 77, 70182 Stuttgart
Tel.: (07 11) 23 60 60-0, Fax: (07 11) 23 60 60-2
Internet: www.mieterbund-bw.de
E-Mail: info@mieterbund-bw.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Bayern e. V.

Sonnenstraße 10, 80331 München
Tel.: (089) 8 90 57 38-0, Fax: (089) 8 90 57 38-11
Internet: www.mieterbund-landesverband-bayern.de
E-Mail: info@mieterbund-bayern.org

Berliner Mieterverein e. V.

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Behrenstr. 1 c, 10117 Berlin

Tel.: (030) 2 26 26-0, Fax: (030) 2 26 26-161

Internet: www.berliner-mieterverein.de

E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de

Mieterbund Land Brandenburg e. V.

Landesverband im Deutschen Mieterbund

Schopenhauerstr. 31, 14467 Potsdam

Tel.: (03 31) 95 10 89-0, Fax: (03 31) 95 10 89-1

Internet: www.mieterbund-brandenburg.de

E-Mail: info@mieterbund-brandenburg.de

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Landesverband im Deutschen Mieterbund

Beim Strohause 20, 20097 Hamburg

Tel.: (040) 8 79 79-0, Fax: (040) 8 79 79-120

Internet: www.mieterverein-hamburg.de

E-Mail: info@mieterverein-hamburg.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e. V.

Adelheidstr. 70, 65185 Wiesbaden

Tel.: (06 11) 4 11 40 50, Fax: (06 11) 41 14 05 29

Internet: www.mieterbund-hessen.de

E-Mail: info@mieterbund-hessen.de

Deutscher Mieterbund

Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.

G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock

Tel.: (03 81) 3 75 29 20; Fax: (03 81) 3 75 29 29

Internet: www.mieterbund-mvp.de

E-Mail: post@mieterbund-mvp.de

Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen e. V.

Herrenstr. 14, 30159 Hannover

Tel.: (05 11) 1 21 06-0, Fax: (05 11) 1 21 06-16

Internet: www.mieterbund-nieders-bremen.de

E-Mail: info@mieterbund-nieders-bremen.de

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.

Oststr. 55, 40211 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 58 60 09-0, Fax: (02 11) 58 60 09-29
Internet: www.mieterbund-nrw.de
E-Mail: mieter@dmb-nrw.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.

Löhrstr. 78-80, 56068 Koblenz
Tel.: (02 61) 1 76 09, Fax: (02 61) 1 76 73
Internet: www.mieterbund-rhpl.de
E-Mail: DMB-rhpl@gmx.de

Deutscher Mieterbund Saarland e. V.

Karl-Marx-Str. 1, 66111 Saarbrücken
Tel.: (06 81) 9 47 67-0, Fax: (06 81) 9 47 67-280
Internet: www.mietrecht-saar.de
E-Mail: info@mieterbund-sb.de

Deutscher Mieterbund

Landesverband Sachsen e. V.

Fetscherplatz 3, 01307 Dresden
Tel.: (03 51) 8 66 45 66, Fax: (03 51) 8 66 45 11
Internet: www.mieterbund-sachsen.de
E-Mail: landesverband-sachsen@mieterbund.de

Deutscher Mieterbund Sachsen-Anhalt e. V.

Alter Markt 6, 06108 Halle
Tel.: (03 45) 2 02 14 67, Fax: (03 45) 2 02 14 68
Internet: www.mieterbund-sachsen-anhalt.de
E-Mail: info@mieterbund-sachsen-anhalt.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e. V.

Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel
Tel.: (04 31) 9 79 19-0, Fax: (04 31) 9 79 19-31
Internet: www.mieterbund-schleswig-holstein.de
E-Mail: info@mieterbund-schleswig-holstein.de

Deutscher Mieterbund Landesverband Thüringen e. V.

Hirschlachufer 83 a, 99084 Erfurt
Tel.: (03 61) 5 98 05-0, Fax: (03 61) 5 98 05-20
Internet: www.mieterbund-thueringen.de
E-Mail: info@mieterbund-thueringen.de

Adressen/Hinweise bekommen Sie auch unter www.mieterbund.de.

Mietkaution (Sicherheitsleistung)

Arten und Anlage der Sicherheitsleistung

In den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass der Mieter eine Sicherheit stellt. Eine Sicherheitsleistung kann der Vermieter nur dann vom Mieter verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Die Kautions dient zur Sicherung des Vermieters für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt, insbesondere die Miete nicht zahlt (Ausnahme Σ SOZIALMIETEN). Welche Sicherheit der Mieter zu leisten hat, richtet sich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag.

Mietkaution. Das ist die »klassische« Sicherheitsleistung. Der Mieter übergibt oder überweist dem Vermieter einen bestimmten Geldbetrag. Der Vermieter muss das Geld nach dem Gesetz von seinem Vermögen getrennt bei einer Sparkasse oder Bank aufbewahren. Er muss also ein sogenanntes Kautionskonto eröffnen. Der Mieter kann die Zahlung von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen (BGH WuM 2010, 752).

Grund: Der Vermieter soll das Geld nicht einfach in die Tasche stecken können. Im Falle seiner Insolvenz wäre dann die Kautions für den Mieter verloren, so aber ist sie »konkursfest« angelegt. Darüber hinaus macht sich der Vermieter möglicherweise auch strafbar, wenn er die Kautions nicht ordnungsgemäß anlegt (BGH WuM 2008, 336; WuM 96, 53).

Grundsätzlich ist der Mieter zur Ratenzahlung (3 Monatsraten) berechtigt. Weist der Vermieter nicht die ordnungsgemäße Anlage der ersten Rate nach, kann der Mieter die Zahlung der übrigen 2 Raten zurückhalten (AG Braunschweig WuM 87, 257), nicht hingegen die monatliche Miete (LG Kiel WuM 88, 266; a. A. AG Bremen WuM 89, 74). Hat der Vermieter aber die Kautions pflichtwidrig verbraucht, darf der Mieter in Höhe der Kautions die Monatsmiete einbehalten, um diesen Betrag dann als Kautions auf einem Sperrkonto anzulegen (LG Kiel WuM 89, 18).

Grundsätzlich hat der Mieter nämlich einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm nachweist, dass die Mietkaution vom Vermietervermögen getrennt angelegt ist (BGH WuM 2008, 149).

Trotzdem birgt die Barkautions einige Risiken für den Mieter. Selbst wenn die Kautions ursprünglich »konkursfest« angelegt war, ist der Mieter vor überraschenden Abhebungen des Vermieters während der Mietzeit nicht geschützt. Zwar kann er auch während der Mietzeit den Nachweis der ordnungsgemäßen Kautionsanlage fordern und, wenn der Vermieter den Nachweis nicht erbringen kann, u. U. die Mietzahlung bis zur Höhe der eingezahlten Kautions zurückhalten Σ VERMÖ-

GENSVERFALL DES VERMIETERS (BGH WuM 2008, 149). Aber eine 100-prozentige Sicherheit gibt es nicht.

Verpfändetes Sparbuch. Der Mieter kann dem Vermieter auch die Forderung aus einem Sparbuch verpfänden (BGH NJW 84, 1749). Eine Verpfändung muss der Bank oder Sparkasse angezeigt werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Geldinstitut die verpfändete Forderung nach einer Kündigung des Kontos nicht ohne weiteres und ohne Wissen des Mieters auszahlen kann. Leider benutzen aber immer noch viele Geldinstitute derart mieterunfreundliche Vordrucke. Auf Anregung des Deutschen Mieterbundes hat eine Reihe von Geldinstituten auch geänderte Vordrucke im Angebot.

Verlangt hier der Vermieter Auszahlung des Kautionsgeldes, so unterrichtet das Geldinstitut den Mieter hiervon. Frühestens 4 Wochen nach dieser Information bekommt der Vermieter das Geld ausgezahlt. Innerhalb dieser Zeit kann der Mieter dann notwendige rechtliche Schritte einleiten. Deshalb: Fragen Sie nach diesem Vordruck!

Übergabe eines Sparbuchs. Händigt der Mieter dem Vermieter ein Sparbuch aus, das er eingerichtet hat, ist darin grundsätzlich keine Verpfändung, sondern eine sogenannte Sicherungsabtretung zu sehen (LG Dortmund WuM 2007, 73). Der Vermieter kann jederzeit Geld abheben, ohne dass der Mieter davon erfährt. Deshalb ist es für den Mieter ratsam, das Sparbuch mit einem **Sperrvermerk** versehen zu lassen. Der Vermerk bewirkt, dass jede Mietpartei nur mit Zustimmung der anderen über die Forderung aus dem Sparbuch verfügen kann. Ist im Mietvertrag eine Barkaution vereinbart, kann die Kaution nicht per Sparbuch mit Sperrvermerk erbracht werden (AG Braunschweig WuM 87, 257) oder indem der Mieter mit sonstigen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter aufrechnet (LG Baden-Baden WuM 89, 73).

Gemeinsames Sparbuch. Ein Sparbuch, über das Mieter und Vermieter nur gemeinsam verfügen können, ist für den Mieter ebenfalls empfehlenswert. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass der Vermieter nicht ohne Mitwirkung des Mieters an das Geld gelangen kann.

Bankbürgschaft. Anstatt eine Geldsumme zu zahlen, kann der Mieter die Sicherheit auch dadurch leisten, dass er dem Vermieter einen Bürgen stellt. Dieses Recht steht dem Mieter aber nur zu, wenn er hierüber mit dem Vermieter eine Einigung erzielen kann. Durch die Übernahme der Bürgschaft verpflichtet sich eine Bank oder Sparkasse, für Forderungen des Vermieters gegen den Mieter einzustehen. Die Haftung ist begrenzt auf drei Monatsmieten.

Der Vorteil dieser Sicherheit besteht für den Mieter darin, dass er nicht wie bei der Mietkaution einen größeren Betrag aufbringen muss. Dem Mieter, der durch den Umzug ohnehin finanziell stark belastet ist, steht das Geld damit anderweitig zur Verfügung. Nachteil der Bankbürgschaft ist, dass der Mieter keine Zinsen erhält. Im Gegenteil, das Kreditinstitut lässt sich seine Dienstleistung selbstverständlich bezahlen. Üblich sind 2% bis 3% der Bürgschaftssumme jährlich. Weiterer Nachteil: Wenn die Bürgschaftsurkunde eine »Zahlung auf erstes Anfordern« vorsieht, zahlt die Bank den gewünschten Betrag an den Vermieter aus, ohne die Berechtigung der Forderung zu prüfen.

Andere Bürgschaft. Außerdem können Vermieter und Mieter eine andere Form der Bürgschaft vereinbaren. Bei Studenten zum Beispiel akzeptiert der Vermieter häufig die Eltern als Bürgen.

Andere Anlageformen. Seit dem 1. 9. 2001 kann als Mietsicherheit auch eine andere Art der Geldanlage vereinbart werden. Der Gesetzgeber räumt den Mietparteien damit die Möglichkeit ein, das Geld ertragreicher anzulegen. Es muss sich um eine Anlageform handeln, die auch Erträge einbringen kann. In Betracht kommen zum Beispiel festverzinsliche Wertpapiere oder Aktien. Damit kann für beide Mietparteien ein Verlustrisiko verbunden sein. Also Vorsicht! Der Vermieter riskiert lediglich, dass sich die Sicherheit verringert, der Mieter aber, dass er nach Beendigung des Mietverhältnisses erheblich weniger Geld zurückerhält.

Auch hier gilt: Die Erträge erhöhen die Sicherheit. Sie stehen nach Beendigung des Mietverhältnisses in vollem Umfang dem Mieter zu. Ist im Mietvertrag etwas anderes festgelegt, ist das unwirksam.

Wie bei der Mietkaution muss die Anlage getrennt von dem Vermögen des Vermieters erfolgen. Damit soll der Mieter im Fall einer Insolvenz des Vermieters geschützt werden → VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS.

Zahlung und Verzinsung der Mietkaution

Im Gesetz (§ 551 BGB) sind Einzelheiten zur Zahlung und Verzinsung der Mietkaution festgelegt:

– Die Kautionsdarlehen darf 3 Monatsmieten (ohne separate Pauschale oder Vorauszahlung für Nebenkosten) nicht übersteigen. Weist die Wohnung von Mietbeginn an einen unbehebaren Mangel auf, etwa weil die Wohnfläche mehr als 10% kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, bemisst sich die Höhe der Mietkaution nach der geminderten Miete (BGH WuM 2004, 243; WuM 2005, 573). Wird neben der Kautionsdarlehen noch eine Bürgschaft vereinbart, ist diese Abrede unwirksam, soweit Bürgschaft und Barkautionsdarlehen

zusammen über 3 Monatsmieten hinausgehen (BGH WuM 2004, 243; WuM 89, 289). Anders ist es aber, wenn ein Dritter unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft anbietet und dieser daraufhin Vertragsverhandlungen mit dem künftigen Mieter aufnimmt (BGH WuM 90, 343). Der Mieter oder der Bürge müssen die Bürgschaft aber freiwillig angeboten haben. Das ist nicht der Fall, wenn sie vom Vermieter oder seinem Verwalter dazu aufgefordert wurden (AG Berlin-Charlottenburg GE 2009, 523). Im Zweifel muss der Vermieter die Freiwilligkeit beweisen (LG Hamburg ZMR 2010, 367).

– Der Mieter kann 3 Ratenzahlungen verlangen, die 1. Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Dem Anspruch auf Zahlung der Kautionsrate kann der Mieter nicht entgegenhalten, der Vermieter müsse zunächst Mängel beseitigen (LG Hamburg WuM 91, 586). Eine Vereinbarung, die Kautionsrate vor dem Einzug in einer Summe zu zahlen, ist unwirksam. Der Bundesgerichtshof hat aber entschieden, dass die Kautionsabrede im Übrigen wirksam bleibt (BGH WuM 2004, 269; WuM 2004, 147; WuM 2003, 495). Das bedeutet, dass der Mieter die Kautionsrate entrichten muss. Er darf sie aber entgegen der Festlegung im Mietvertrag in 3 Raten bezahlen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Mieter beim Abschluss des Mietvertrages darauf hinzuweisen, dass die Kautionsrate in drei Monatsbeträgen gezahlt werden kann (LG Dortmund WuM 2003, 498).

Der Vermieter darf die Übergabe der Wohnungsschlüssel nicht davon abhängig machen, dass der Mieter erst die Kautionsrate in voller Höhe zahlt. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam. Auch hier bleibt die Abrede, eine Kautionsrate zu zahlen, aber wirksam (BGH WuM 2004, 473).

Der Anspruch des Vermieters auf Stellung einer Mietsicherheit verjährt nach drei Jahren (KG Berlin GuT 2008, 126; LG Darmstadt NJW-RR 2007, 1516; LG Duisburg WuM 2006, 250; a. A. LG Karlsruhe WuM 92, 367). Die Verjährungsfrist beginnt immer am Ende des Jahres zu laufen
Σ⇒ VERJÄHRUNG.

– Die Kautionsrate muss zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinst werden. Für Mietverhältnisse in Studenten- oder Jugendwohnheimen besteht keine Verzinsungspflicht.

– Der Vermieter muss die Kautionsrate bei einer Bank »von seinem Vermögen getrennt« anlegen. Die Kosten muss der Vermieter tragen. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter für das Anlegen oder Auflösen des Sparbuches oder für die Verwahrung der Kautionsrate eine Kostenpauschale zu entrichten hat, ist unwirksam (LG München IWuM 97, 612; AG Hamburg WuM 90, 426).

– Die Zinsen werden jährlich der Kautionsleistung zugeschlagen, verzinst (LG Berlin GE 93, 205) und erhöhen die Kautionsleistung. Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen sie auch mit zurückgezahlt werden. Hat der Vermieter die Kautionsleistung höherverzinslich angelegt, muss er die tatsächlichen, höheren Zinsen zurückzahlen (LG Düsseldorf WuM 93, 400; AG Duisburg WuM 96, 763). Zur Versteuerung der Kautionszinsen ⇨ ZINSABSCHLAG

Rückwirkende Verzinsung bei alten Mietverträgen

Wenn nicht der Vermieter im Mietvertrag die Verzinsung ausgeschlossen hat, muss er auch eine Kautionsleistung verzinsen, die vor dem 1. 1. 1983 gezahlt wurde. Denn es ist mittlerweile durch Rechtsentscheid geklärt worden, dass eine Mietkaution auch dann mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen ist, wenn eine entsprechende Regelung im Mietvertrag nicht enthalten ist (BGH RE WuM 82, 240). Der Vermieter muss hingegen keine Zinsen zahlen, wenn der Mietvertrag vor dem 1. 1. 1983 geschlossen wurde und er die Verzinsung wirksam ausgeschlossen hat (BGH WuM 2009, 289).

Verwendung und Rückzahlung der Kautionsleistung

Meistens zahlt der Mieter dem Vermieter als Kautionsleistung einen bestimmten Geldbetrag. Ist der Mieter in Zahlungsverzug, ist der Vermieter nicht gehalten, die Kautionsleistung zum Ausgleich der rückständigen Miete zu verwenden. Vielmehr kann er bei Fortbestehen des Mietverhältnisses die fällige Mietzahlung verlangen. Vor Beendigung des Mietverhältnisses darf sich der Vermieter nur dann aus der Kautionsleistung bedienen, wenn seine Forderung rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder offensichtlich begründet ist oder wenn sich die Vermögensverhältnisse des Mieters in erheblichem Maße verschlechtert haben (LG Halle NZM 2008, 685; LG Mannheim WuM 96, 269). Greift er z. B. im Falle einer Mietminderung auf die Kautionsleistung zurück, kann der Mieter ihn gerichtlich zwingen, diesen Betrag wieder auf das Kautionskonto zu zahlen. Das gilt auch bei einem verpfändeten Sparbuch. Beabsichtigt der Vermieter, eine Forderung unberechtigt einzuziehen, kann sich der Mieter mit einer ⇨ EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG dagegen zur Wehr setzen (LG Darmstadt ZMR 2005, 193; LG Wuppertal NJW-RR 2004, 1309; AG Berlin-Lichtenberg MM 2004, 266; AG Tiergarten MM 2003, 298). Bedient sich jedoch der Vermieter zu Recht aus der Kautionsleistung, ist der Mieter zu ihrer Auffüllung verpflichtet (BGH WuM 72, 57).

Der Mieter ist nicht berechtigt, seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsleistung gegen die Mietforderungen des Vermieters aufzurechnen (BGH WuM 72, 57). Der Mieter darf die Kautionsleistung gegen Ende der Mietzeit also nicht »abwohnen« (LG München I WuM 96, 541).

Der Mieter kann vom Vermieter die Rückzahlung der Sicherheit erst nach Rückgabe seiner Wohnung verlangen (**BGH NJW 72, 721**). Der Vermieter hat die Kautionsrückzahlung in voller Höhe zurückzuzahlen, wenn er keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr gegen den Mieter hat. Andernfalls darf er die zur Deckung seiner Ansprüche erforderlichen Kosten von der Kautionsrückzahlung absetzen und muss dann mit dem Mieter abrechnen. Der Mieter muss dem Vermieter eine vertretbare Zeit zur Prüfung etwaiger Gegenansprüche lassen.

Welcher Zeitraum aber vertretbar ist, ist bei den Gerichten stark umstritten:

6 Monate (OLG Karlsruhe WuM 87, 156; OLG Celle WuM 86, 61; AG Düsseldorf ZMR 2010, 122).

3 Monate (LG Köln WuM 84, 109; AG Herford WuM 87, 131).

2 Monate (AG Dortmund WuM 81, 235).

Zu der Frage, wann die Kautionsrückzahlung auf jeden Fall zurückgezahlt werden muss, hat auch der BGH Stellung genommen. Klarheit haben diese Entscheidungen nicht gebracht. Nach Auffassung des BGH hängt die Dauer der Überlegungsfrist, die dem Vermieter zusteht, von den Umständen des Einzelfalls ab. Aus den Umständen könne sich ergeben, dass mehr als 6 Monate für den Vermieter erforderlich und für den Mieter zumutbar seien. Beträgt die Überlegungsfrist 6 Monate oder länger, kann der Vermieter sogar seine verjährten Ansprüche – z. B. Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung durch den Mieter, die 6 Monate nach Auszug verjähren – (⇒ VERJÄHRUNG) gegen den Mieteranspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung aufrechnen (**BGH RE WuM 87, 310**). Das heißt, der Mieteranspruch und die verjährten Vermieteransprüche werden miteinander verrechnet. Hat der Mieter als Sicherheit eine Bürgschaft gestellt, ist eine Verrechnung nach Ablauf der Verjährungsfrist jedoch ausgeschlossen (**BGH WuM 98, 224**).

Aber der Vermieter kann nicht mit Ansprüchen aufrechnen, die bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjährt waren (AG Bremerhaven WuM 88, 124). Positiv an der BGH-Entscheidung ist, dass möglicherweise der Kautionsrückforderungsanspruch auch sofort oder kurzfristig nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig wird. Nämlich dann, wenn sich aus den Umständen des Einzelfalls ergibt, dass nur eine kurze Überlegungsfrist erforderlich ist. Ist z. B. über Heiz- und Nebenkosten abgerechnet, hat der Mieter eine evtl. Vermieterforderung beglichen und kommen Schadensersatzansprüche nicht in Frage, muss die Kautionsrückzahlung sofort zurückgezahlt werden. Das bedeutet: Der Vermieter darf

die Rückzahlung nicht treuwidrig verzögern und die Kautionsleistung nicht länger einbehalten als nötig. Kann er über die Kautionsleistung abrechnen, ist der Anspruch des Mieters auf Auszahlung des Betrags auch fällig (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621).

Steht die Heiz- oder Nebenkostenabrechnung noch aus, kann der Vermieter einen angemessenen Betrag einbehalten, wenn zu erwarten ist, dass der Mieter etwas nachzahlen muss (BGH WuM 2006, 197). Der Vermieter darf also nicht die gesamte Kautionsleistung zurückhalten und als Begründung anführen, dass noch über die Betriebskosten abzurechnen ist. Wie viel er einbehalten darf, hängt von dem Ergebnis der Vorjahresabrechnung, der Höhe der laufenden Vorauszahlungen und der allgemeinen Entwicklung der Betriebskosten ab. Ist keine Nachforderung zu erwarten und bestehen keine anderen Forderungen, muss der Vermieter die gesamte Kautionsleistung nach Ablauf einer Prüfungsfrist zurückzahlen.

Zahlt der Vermieter die Kautionsleistung ohne Vorbehalt zurück, kann er später keine Ansprüche mehr wegen erkennbarer Mängel oder Beschädigungen geltend machen (OLG München NJW-RR 90, 20).

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsleistung verjährt nach drei Jahren. Das gilt auch für den Anspruch auf Auszahlung der Zinsen. Bei der Berechnung der Verjährungsfrist ist zu beachten, dass der Anspruch auf Rückzahlung erst fällig wird, nachdem eine angemessene Prüfungsfrist abgelaufen ist (BGH WuM 2006, 197). Die Verjährungsfrist beginnt deshalb nicht mit Beendigung des Mietverhältnisses zu laufen, sondern mit dem Ende des Jahres, in dem der Vermieter über die Kautionsleistung abrechnen muss (OLG Düsseldorf MDR 2005, 981). ↷ VERJÄHRUNG

Darüber hinaus stehen dem Mieter **Verzugszinsen** zu: Zahlt der Vermieter die fällige Mietkaution nicht zurück, kann der Mieter die Zahlung anmahnen. Dadurch kommt der Vermieter dann in Verzug und muss zusätzlich Verzugszinsen zahlen. Die Höhe der Zinsen beträgt 5% über dem zu dieser Zeit geltenden Basiszinssatz.

Hat der Mieter dem Vermieter eine andere Sicherheit als eine Barkautionsleistung gewährt, muss der Vermieter sie ebenfalls nach einer angemessenen Überlegungsfrist zurückgewähren. Das gilt auch für eine dem Vermieter eingeräumte Bankbürgschaft. Nach Ablauf der Überlegungsfrist kann der Mieter deshalb verlangen, dass der Vermieter die Bürgschaftsurkunde herausgibt (OLG Hamm NJW-RR 92, 1036; AG Köln WuM 2000, 674).

Eigentümerwechsel

Verkauft der Vermieter das Haus, bleibt das Mietverhältnis bestehen. \Rightarrow HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG. Der Mieter kann aus diesem Anlass nicht die Rückzahlung der Kautions verlangen. Das geht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter wird die Kautions zumeist auf den Erwerber (den neuen Eigentümer) des Hauses übertragen. Stattdessen können alter und neuer Eigentümer die Kautions auch mit dem Kaufpreis verrechnen oder eine andere Vereinbarung über die Übernahme der Kautions treffen. Für den Mieter stellt sich die Frage, ob die Rückzahlung der Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses sichergestellt ist. Probleme können auch entstehen, wenn der Mieter die Kautions vom Erwerber nicht zurückerhalten kann. Der Gesetzgeber hat für diese Fälle zum Schutz des Mieters vorgesorgt.

■ Der Erwerber haftet für die Rückzahlung.

Der Mieter kann die Kautions auf jeden Fall vom Erwerber zurückverlangen. An den neuen Eigentümer kann sich der Mieter auch dann halten, wenn dieser die Kautions vom alten Eigentümer gar nicht erhalten und auch ansonsten mit dem alten Eigentümer keine Vereinbarung über die Kautions getroffen hat. Durch diese Regelung wird vermieden, dass sich der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses an den alten Eigentümer wenden muss, mit dem er womöglich seit Jahren keinen Kontakt mehr hat. Der neue Eigentümer haftet für die Rückzahlung der Kautions einschließlich der seit Mietbeginn angefallenen Zinsen. Die Verzinsung kann der Mieter auch dann verlangen, wenn der neue Eigentümer die Kautions ohne Zinsen erhalten hat.

Außerdem kann der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses verlangen, dass der neue Eigentümer das Geld wie gesetzlich vorgeschrieben bei einer Bank oder Sparkasse auf einem gesonderten Kautionskonto einzahlt, und zwar auch dann, wenn der neue Eigentümer die Kautions von dem alten Eigentümer nicht erhalten hat. Diese Rechtslage gilt entsprechend, wenn das Grundstück unter Zwangsverwaltung steht. Der Zwangsverwalter hat die gleichen Pflichten wie ein Vermieter (BGH WuM 2010, 289) \Rightarrow ZWANGSVERWALTUNG.

Achtung: War das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels bereits beendet, haftet der neue Eigentümer nicht (BGH WuM 2007, 267). Dann muss sich der Mieter an den alten Vermieter wenden.

■ Der alte Eigentümer haftet neben dem Erwerber.

Nicht immer gelingt es dem Mieter, die Kautions nach Beendigung des

Mietverhältnisses von dem neuen Eigentümer zurückzuerlangen. Hat der Vermieter das Geld nicht, wie vorgeschrieben, auf einem gesonderten Konto angelegt, wird der Mieter die Kautionsleistung bei einer Insolvenz des Vermieters nicht in voller Höhe zurückbekommen \Rightarrow VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS. Der Mieter kann dann den alten Eigentümer in Anspruch nehmen. Dieser kann sich von seiner Pflicht nicht formularmäßig freizeichnen (LG Kiel WuM 2004, 192). Der Mieter muss aber erst versuchen, die Kautionsleistung von dem neuen Eigentümer zu erhalten. Nur wenn das aussichtslos erscheint, muss der alte Eigentümer für die Rückzahlung einstehen. Dieser kann nicht geltend machen, dass er die Kautionsleistung beim Verkauf des Hauses an den neuen Eigentümer übertragen hat. Er muss auch in diesem Fall dem Mieter den Kautionsbetrag einschließlich angefallener Zinsen ausbezahlen (so bereits BGH WuM 99, 397).

Achtung – altes Recht: Vor der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 galt eine andere Rechtslage. Danach ist der Vermieter zur Rückzahlung der Kautionsleistung nur verpflichtet, wenn sie ihm tatsächlich ausgehändigt worden ist oder er dem Verkäufer gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat. Ist das nicht der Fall, kann sich der Mieter nicht an den neuen Eigentümer halten. Im Streitfall muss der Mieter beweisen, dass der neue Vermieter die Kautionsleistung erhalten hat (BGH WuM 2005, 718). Ob das alte Recht anzuwenden ist, hängt davon ab, wann der Eigentumswechsel vollzogen wurde, nicht davon, wann das Mietverhältnis beendet wurde (BGH WuM 2005, 404; LG Aachen WuM 2003, 37; LG Berlin GE 2003, 1159; AG Lichtenberg NZM 2002, 385). Hat der neue Vermieter das Eigentum also vor dem 1. 9. 2001 erworben, ist altes Recht anwendbar. Der Käufer des Hauses hat nicht die Pflicht, von dem alten Eigentümer die Auszahlung der Kautionsleistung zu verlangen (AG Dannenberg WuM 96, 702). Der Mieter müsste nach Beendigung des Mietvertrags also versuchen, sich an den alten Vermieter zu halten, auch wenn er mit ihm womöglich seit Jahren keinen Kontakt mehr hat. Die Pflicht zur Rückzahlung trifft den neuen Eigentümer immer dann, wenn ihm die Kautionsleistung zugeflossen ist (BGH WuM 2005, 404), etwa wenn der Kautionsbetrag mit dem Kaufpreis für das Haus verrechnet wurde (LG München II WuM 86, 320; LG Stuttgart NJW-RR 88, 651; a. A. OLG Frankfurt WuM 91, 484).

Hat der Mieter als Sicherheit eine Bürgschaft gestellt, ergeben sich beim Eigentümerwechsel keine Probleme. Die Bürgschaft geht automatisch auf den neuen Eigentümer über (§ 401 BGB).

Mietminderung Σ FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG, Σ GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG, Σ HEIZPFLICHT, Σ LÄRM, Σ MÄNGEL DER WOHNUNG

Wenn während der Mietzeit Mängel oder Fehler an der Wohnung auftreten, darf der Mieter die Miete kürzen (mindern). **Wichtig:** Nach dem Gesetz (§ 536 BGB) ist die Miete automatisch gemindert, solange ein Mangel vorliegt (BGH WuM 91, 544). **Aber Vorsicht:** Das Mietminderungsrecht ist ausgeschlossen, wenn

- a) der Mieter den Mangel bei **Vertragsabschluss** kannte;
- b) der Mangel dem Mieter bei **Vertragsabschluss** in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat;
- c) der Mieter einen **im Laufe der Mietzeit** aufgetretenen Mangel dem Vermieter nicht unverzüglich angezeigt hat und der Vermieter in Folge dessen keine Abhilfe schaffen konnte.

Ausnahme: Trotz Kenntnis des Mangels bei Abschluss des Mietvertrages bzw. bei Übergabe der Mietsache bleibt dem Mieter das Minderungsrecht erhalten, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme (regelmäßig der Einzug in die Mietwohnung) vorbehält.

Eine Mietminderung wegen eines Mangels oder Fehlers scheidet auch dann aus, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nur unwesentlich gemindert ist. Eine solche geringfügige Beeinträchtigung liegt z. B. vor bei fehlender Beleuchtung im Keller des Mieters (AG Pinneberg WuM 80, 63), bei Haarrissen an der Zimmerdecke einer Altbauwohnung (LG Berlin WuM 88, 301) oder bei einzelnen Ameisen in der Wohnung, selbst wenn es sich nach Ansicht des Mieters um Späher-Ameisen handelt (AG Köln 99, 363).

Eine Mietminderung wegen verborgener Mängel ist nicht ausgeschlossen, selbst wenn der Mieter die Räume »wie besichtigt« übernommen hat (KG Berlin GE 2002, 131).

Der Mieter kann sein Minderungsrecht nicht einfach wegen vorbehaltloser Zahlung, sondern nur nach Treu und Glauben (AG Wedding GE 2007, 1557) oder durch einen stillschweigenden Verzicht verlieren (BGH WuM 2003, 440). Letzterer ist in der Praxis kaum von Bedeutung. Nach Treu und Glauben kann der Mieter sein Minderungsrecht durch die sog. Σ VERWIRKUNG verlieren, wenn er bei **langem** Zeitablauf durch sein Verhalten beim Vermieter das Vertrauen erweckt hat, er werde sein Minderungsrecht nicht mehr geltend machen.

Umgekehrt kann aber auch der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der vom Mieter einbehaltenen Miete verwirkt sein, wenn er das angebliche Mietminderungsrecht des Mieters längere Zeit widerspruchslos hingenommen hat (BGH NJW 2006, 219).

Wichtig: Die Zahlung einer geminderten Miete ist auch bei einem Eigentümerwechsel unschädlich. Der Mieter sollte aber den Mangel dem neuen Eigentümer noch einmal unverzüglich melden.

Nach dem Gesetz spielt es keine Rolle, ob den Vermieter überhaupt ein Verschulden trifft. Auch wenn der Vermieter gegen den Baustellenlärm in der Nachbarschaft nichts unternehmen kann und er z. B. auch keine Ausgleichszahlungen erhält, ist eine Mietminderung möglich (BayObLG RE WuM 87, 112; LG Göttingen WuM 86, 114).

Das Recht zur Mietminderung besteht auch, wenn der Vermieter Eigenschaften der Wohnung zugesichert hat, die nie vorlagen oder später weggefallen sind.

Beispiel: Bei Abschluss des Mietvertrages sichert der Vermieter zu, innerhalb von 6 Monaten die Einfachfenster gegen Isolierglasfenster auszutauschen. Hält sich der Vermieter nicht an diese Zusicherung, kann der Mieter die Miete kürzen, auch wenn die Einfachfenster noch funktionstüchtig sind (LG Braunschweig WuM 85, 259).

Aber nicht jede Äußerung des Vermieters ist die »Zusicherung einer Eigenschaft«. Die liegt nur vor, wenn Inhalt und Umfang der Zusicherung eindeutig sind und der Vermieter die unbedingte Garantie für das Vorhandensein der Eigenschaft übernehmen wollte.

Der Mieter muss bei der Minderung Folgendes beachten:

Er darf den Mangel nicht selbst verschuldet haben (LG Göttingen WuM 86, 308). Sind Vermieter und Mieter gleichermaßen für den Mangel verantwortlich, verringert dies den Anspruch auf Mietminderung entsprechend (LG Hannover WuM 88, 354).

Alle Vertragsklauseln, die das Minderungsrecht des Wohnraummieters erschweren oder ausschließen, sind unwirksam.

Erkennt der Mieter in einem Formularmietvertrag an, die Wohnung sei mangelfrei, liegen aber tatsächlich Mängel vor, kann er die Miete mindern. Entscheidend ist der tatsächliche Zustand, unabhängig davon, was im Mietvertrag steht (LG Osnabrück WuM 86, 93).

Die Miete kann für die Zeit gemindert werden, in der der Fehler vorhanden ist. Während dieser Zeit ist die Miete automatisch gemindert. Der

Mieter muss sich auf dieses Minderungsrecht nur berufen (BGH WuM 97, 488; NJW-RR 91, 779; ZMR 85, 403; WuM 87, 53). Da die Miete im Voraus gezahlt werden muss, ist es auch zulässig, die Kürzung im darauf folgenden Monat vorzunehmen. Fällt also die Heizung im Januar aus, kann der Mieter die Kürzung bei der Februar-Miete vornehmen (BGH ZMR 85, 403; LG Hannover WuM 86, 311). Soweit im Mietvertrag durch so genannte Aufrechnungsverbote das Mietminderungsrecht ausgeschlossen oder erschwert werden soll, sind derartige Klauseln in der Regel unwirksam (BGH WuM 2009, 228). Die durch die Aufrechnung bedingte zeitliche Verschiebung der Verwirklichung des Minderungsanspruchs von ein bis zwei Monaten stellt noch keine unangemessene Benachteiligung dar, die eine Klausel unwirksam macht (BGH WuM 2008, 152; WuM 95, 28).

Die Höhe der Mietminderung richtet sich grundsätzlich nach dem Umfang der Beeinträchtigung, d. h., je stärker sich der Mangel auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung auswirkt, desto größer ist der Anteil der Miete, der einbehalten werden darf. Ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt, steigt bei einer Mieterhöhung auch der Minderungsbetrag anteilig (KrsG Cottbus WuM 93, 265).

Ausgangspunkt für die Mietminderung ist nach der Rechtsprechung des BGH die insgesamt gezahlte Miete (Bruttomiete), einschließlich Heiz- und Nebenkosten (BGH WuM 2005, 573; WuM 2005, 384).

Die Ausführungen des BGH zur Bruttomiete haben aber keine endgültige Klarheit geschaffen. Im Einzelfall problematisch werden kann nämlich der Standardfall, dass der Vermieter mit dem Mieter eine Grundmiete mit Vorauszahlungen auf kalte Betriebskosten und Heizung bzw. Heizung und Warmwasser vereinbart hat. Dann kann man je nach vorausgesetztem Mietbegriff zwei Wege zur Durchführung der Minderung beschreiten. Versteht man die Bruttomiete als die Miete, die monatlich gezahlt wird, ähnlich dem Mietbegriff in § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, ändert sich an dem bisherigen gewohnten Verfahren nur, dass der Minderungsbetrag nunmehr aus der laufenden Bruttomiete und nicht aus der Nettomiete oder einer Teilklausivmiete zu berechnen ist. Erfasst die Bruttomiete dagegen die gesamte Miete, einschließlich abgerechneter Betriebskosten, lässt sich eine vorgenommene prozentuale Mietminderung erst endgültig berechnen, wenn auch die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum vorliegt, in den die Minderung fiel. Muss der Mieter Nachzahlungen leisten, kann er entsprechend der Minderung auch den Nachzahlungsbetrag kürzen. Bekommt der Mieter dagegen eine Rückzahlung, muss er dem Vermieter den anteilig zuviel

geminderten Betrag ersetzen. Zu diesen Fragen muss man die weitere Rechtsprechung abwarten.

Wichtig: Wenn der Mieter mindert, kann der Vermieter nicht deshalb kündigen. Bei einer berechtigten Mietminderung ist dies selbstverständlich, aber auch eine überhöhte Mietminderung gibt kein Kündigungsrecht, wenn der Mieter nicht schuldhaft vollkommen überhöht gemindert hat (BVerfG WuM 89, 278; BGH WuM 97, 488; LG Hamburg WuM 97, 488; LG Berlin WuM 94, 464; GE 93, 263; LG Hannover WuM 94, 463; LG Osnabrück WuM 86, 93; LG Braunschweig WuM 85, 259).

Kommt es zum Streit, muss der Mieter das Vorliegen des Mangels und die rechtzeitige Mängelanzeige beweisen, der Vermieter muss beweisen, dass der Mangel nicht aus seinem Gefahrenkreis stammt oder dass der Mangel nur eine geringfügige Beeinträchtigung darstellt oder dass der Mieter von Anfang an den Mangel kannte (OLG Celle RE WuM 85, 9; LG Göttingen WuM 86, 308).

Bestreitet der Vermieter das Vorliegen eines erheblichen Mangels, kann der Mieter zur Vorbereitung eines evtl. Streitverfahrens ein Sachverständigengutachten einholen und die Kosten von der Miete abziehen (LG Offenburg WuM 84, 300; LG Hamburg WuM 83, 290; AG Hamburg WuM 84, 299; AG Köln WuM 80, 6), wenn das Gutachten die Mängel bestätigt.

Aber Vorsicht: Ist das Gutachten überflüssig oder werden die Mängel nicht bestätigt, bleibt der Mieter auf den Kosten sitzen (LG Berlin MM 87, 256).

Beispiele für Mietminderungen

Allgemein gültige Regeln über die Höhe einer Mietminderung kann man nicht aufstellen. Entscheidend ist der Umfang der Beeinträchtigung. Je stärker sich der Mangel auswirkt, desto mehr darf die Miete gekürzt werden. Berücksichtigt werden muss, wie viel die Wohnung aufgrund des vorhandenen Mangels weniger wert ist. Die aufgeführten Beispielfälle sollen eine Orientierungshilfe geben, in welcher Höhe Gerichte eine Mietminderung anerkannt haben:

100 Prozent bei erheblicher Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilzsporen (AG Charlottenburg GE 2007, 1387).

100 Prozent bei ständiger Durchfeuchtung der Außenwände im Zusammenwirken mit weiteren erheblichen Mängeln des Hauses und des Wohnumfeldes (AG Potsdam WuM 95, 543).

100 Prozent, wenn ein Austausch der Wohnungstür notwendig wird und

der Vermieter es versäumt, nach der Maßnahme dem Mieter den neuen Schlüssel auszuhändigen (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 710).

100 Prozent bei Heizungsausfall von September bis Februar (LG Berlin GE 93, 263; LG Hamburg WuM 76, 10).

100 Prozent, wenn die Wohnung sich in unbewohnbarem Zustand befindet (AG Köln ZMR 80, 87; LG Wiesbaden WuM 80, 17).

100 Prozent bei vollständigem Ausfall der Elektrik für Warmwasser, Licht, Küche usw. (AG Neukölln MM 88, 151).

80 Prozent, wenn infolge einer Überschwemmung die Benutzung der Wohnung wegen Durchfeuchtung, Versandung und unerträglichen Gestanks für 2 bis 3 Wochen beeinträchtigt wird (AG Friedberg/Hessen WuM 84, 198).

75 Prozent, wenn alle Räume einer Neubauwohnung von Schimmelpilz befallen sind (LG Köln WuM 2001, 604).

70 Prozent bei Ausfall der Heizung (LG Berlin MM 2002, 427).

50 Prozent während der Austrocknungszeit durchfeuchteter Wände und Teppichböden (LG Dresden ZMR 2003, 840).

50 Prozent, wenn durch von der Decke tropfendes Wasser Wände, Fußboden und Möbel in Mitleidenschaft gezogen werden (AG Leverkusen WuM 80, 163).

50 Prozent, wenn Küche und Toilette unbenutzbar sind (LG Berlin MM 10/83, 14).

50 Prozent bei Gesundheitsgefahren von asbesthaltigen Elektronacht-speicheröfen (LG Dortmund WuM 96, 141).

50 Prozent, wenn alle Fenster einer Wohnung undicht sind (AG Leverkusen WuM 81, U9).

40 Prozent, wenn die Wohnung durch starke Feuchtigkeit gesundheitsgefährdend ist (LG Saarbrücken WuM 82, 187).

35 Prozent bei erheblichen Belästigungen durch eine nahe Großbaustelle (LG Hamburg WuM 2001, 444).

30 Prozent bei Baustellenlärm auch des Nachts (AG Berlin-Mitte MM 2007, 183).

30 Prozent bei tropfender Zimmerdecke, auch wenn der Mangel durch einen Schneesturm hervorgerufen wurde (AG Kiel WuM 80, 235).

- 30 Prozent** bei einer Durchschnittstemperatur im Wohnzimmer von 15 °C (LG Düsseldorf WuM 73, 187).
- 30 Prozent** bei Unbenutzbarkeit des Wohnzimmers (AG Bochum WuM 79, 74).
- 30 Prozent** bei Schimmelbildung in Bade- und Schlafzimmer (AG Siegburg ZMR 2005, 543).
- 25 Prozent**, wenn die Türen in der Wohnung fehlen (AG Hamburg-Altona ZMR 2008, 298).
- 25 Prozent** bei Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung im Schlafzimmer sowie in Bad und Küche durch Thermotapeten (LGAachen WuM 91, 89).
- 25 Prozent** bei übermäßigem Baulärm in einem Neubaugebiet (LG Darmstadt WuM 84, 245).
- 25 Prozent** bei Wasserschäden an der Decke des Wohnzimmers und an einem Teil der Wände (AG Aachen WuM 74, 44).
- 25 Prozent** bei Taubenhaltung Dritter (AG Dortmund WuM 80, 6).
- 20 Prozent** bei Ausfall der Wasserversorgung (LG Berlin MM 2002, 427).
- 20 Prozent**, wenn die vertraglich geschuldete Einbauküche fehlt (LG Dresden WuM 2001, 336).
- 20 Prozent**, wenn im Februar das Schlafzimmer nicht beheizt werden kann (LG Hannover WuM 80, 130).
- 20 Prozent** bei Wohnungsfeuchtigkeit (AG Köln WuM 74, 241).
- 20 Prozent** bei nächtlichem Lärm durch ein Garagentor (AG Mainz WuM 2003, 87).
- 20 Prozent** bei mangelndem Schallschutz (AG Gelsenkirchen WuM 78, 66).
- 20 Prozent** bei Lärm- und Geruchsbelästigung aus einer Imbissstube (AG Braunschweig WuM 81, U16).
- 20 Prozent** bei Ruhestörung aus einer Tanzschule nach 22.00 Uhr (AG Köln WuM 88, 56).
- 20 Prozent** bei starker Zugluft im Haus wegen undichter Fenster und Türen (LG Kassel WuM 88, 108).

20 Prozent bei Hundekot im Treppenhaus und erheblichen Geruchsbelästigungen aus der benachbarten Wohnung des Hundehalters (AG Münster WuM 95, 534).

15 Prozent, wenn in einem Mehrfamilienhaus der Fahrstuhl außer Betrieb ist (AG Berlin-Mitte MM 2007, 227).

15 Prozent bei schlechten Heizleistungen (AG Köln WuM 75, 69).

15 Prozent bei einer fehlenden Wohnungseingangstür (LG Düsseldorf WuM 73, 187).

15 Prozent, wenn im Zuge von Bauarbeiten das Haus »eingerüstet« und mit Planen verhangen wird (AG Hamburg WuM 96, 30).

15 Prozent bei nicht benutzbarem Balkon, weil ständig streunende Katzen durch das Füttern von Nachbarn angelockt werden (AG Bonn WuM 86, 212).

10 Prozent bei übermäßiger Wärmeemission aus Heizraum unter der Wohnung (LG Hamburg ZMR 2009, 532).

10 Prozent bei schlechtem Fernsehempfang (AG Schöneberg GE 88, 361).

10 Prozent bei schlechter Heizleistung wegen Schornsteinmängel und Rauchentwicklung (AG Rendsburg WuM 75, 122).

10 Prozent bei teilweisem Ausfall der Warmwasserversorgung (AG Münster WuM 81, U22).

10 Prozent bei vermeidbarem Kinderlärm innerhalb der allgemeinen Ruhezeiten (AG Neuss WuM 88, 264).

10 Prozent bei der Entziehung der Nutzung von Waschküche und Trockenraum (AG Osnabrück WuM 90, 147; AG Brühl WuM 75, 145).

10 Prozent, wenn der Keller nicht mehr genutzt werden kann (AG Köln WuM 81, U19).

10 Prozent, wenn der vertraglich vorgesehene Pkw-Stellplatz nicht zur Verfügung gestellt wird (AG Köln WuM 90, 146).

10 Prozent bei Entfernung der Fensterläden (AG Friedberg/H. WuM 77, 139).

10 Prozent, wenn sich Oberlichter wegen mangelhaften Zustands nicht öffnen lassen (AG Hagen WuM 82, 282).

10 Prozent bei einem Bordell im Haus (LG Berlin GE 2008, 671).

10 Prozent bei Lärmbelästigung durch Einwerfen von Flaschen in Sammelcontainer (AG Rudolstadt WuM 2000, 19).

8 Prozent, wenn die Wasserversorgung eingeschränkt ist (AG Charlottenburg GE 2010, 129).

7 Prozent, wenn der Vermieter zur Schaffung von Parkplätzen eine vorhandene Grünfläche zurückbaut (AG Köpenick MM 2007, 299).

7 Prozent bei Lärmbelästigung durch einen Waschsalon im Hause (AG Hamburg WuM 76, 151).

5 Prozent, wenn der Fahrradkeller ersatzlos wegfällt (AG Hamburg WuM 2008, 332).

5 Prozent bei sich lösendem Putz und abblätternder Farbe im Treppenhaus (LG Köln WuM 90, 17).

5 Prozent bei nächtlicher Störung durch Jazz-Keller (LG Berlin GE 2005, 869).

3 Prozent bei aufgehobener Nutzung des Balkons (AG Wetzlar ZMR 2009, 542).

3 Prozent, wenn der Durchlauferhitzer nicht ausreichend Wasser erwärmen kann (AG Köln GE 2008, 1567).

1 Prozent bei Behinderung des Zugangs zum Stromzähler (LG Berlin GE 2009, 979).

1 Prozent bei stark verkalkter Toilette (LG Berlin WuM 2004, 233).

Weitere Urteile und Informationen enthält die Broschüre »Wohnungsmängel und Mietminderung«; Bestellung siehe letzte Seite.

Mietpreisüberhöhung Σ MIETWUCHER

Vermieter, die für die Vermietung von Wohnraum (OLG Celle WuM 96, 562) eine zu hohe Miete verlangen, verhalten sich u. U. ordnungswidrig und können nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro belegt werden. Voraussetzung ist zunächst, dass sie eine unangemessen hohe Miete fordern, sich versprechen lassen oder annehmen. Betroffen ist nicht nur die bei Vertragsbeginn festgelegte Miete, sondern auch die später einvernehmlich angehobene Miete (LG Hamburg ZMR 80, 86) und die wegen einer Σ MODERNISIERUNG erhöhte Miete (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 314). Bei einer Mieterhö-

hung wegen gestiegener Kapitalkosten (⇒ ZINSERHÖHUNG) soll dies jedoch nicht gelten (OLG Hamm RE WuM 83, 18; a. A. LG Stuttgart NJW-RR 93, 279).

Ist bei einer Staffelmiete eine Mietpreisstufe überhöht, sind nicht automatisch auch die übrigen Staffeln unwirksam; vielmehr muss diese Frage bei jeder einzelnen Staffel erneut geprüft werden (OLG Hamburg RE WuM 2000, 111).

Mehr als 20% über der Vergleichsmiete

Unangemessen ist eine Miete dann, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen (LG Mönchengladbach WuM 97, 274) die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) oder für damit verbundene Nebenleistungen um mehr als 20% übersteigt (OLG Hamm WuM 95, 323) ⇒ ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE. Auszugehen ist von dem Gesamtbetrag, den der Mieter monatlich zahlt. Zu der Miete sind Nebenkosten sowie gegebenenfalls ein verlorener Bau- oder Renovierungskostenzuschuss zu berücksichtigen (OLG Stuttgart RE WuM 82, 129; LG Hamburg WuM 86, 346; AG Hamburg WuM 96, 779).

Beurteilungsmaßstab ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Dabei ist ein pauschaler Zuschlag zur »üblichen Miete« für die Vermietung an eine Wohngemeinschaft ebenso wenig zulässig (OLG Hamm RE WuM 86, 206; RE WuM 83, 108) wie für die Vermietung an ausländische Mitbürger (OLG Stuttgart RE WuM 82, 129).

Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Abschluss des Mietvertrages. Sinkt die ortsübliche Vergleichsmiete später, wird der Mietpreis dadurch nicht unangemessen (KG Berlin RE WuM 2001, 184).

Die Ortsüblichkeit ergibt sich in der Regel aus dem Mietspiegel. Ist kein Mietspiegel vor Ort, kann die ortsübliche Miete im Bußgeldverfahren nur durch Sachverständigengutachten ermittelt werden.

Der Sachverständige kann die Vergleichsmiete für eine Kleinstadt ohne Mietspiegel anhand des Mietspiegels einer benachbarten Großstadt ermitteln, wenn er genügend Erfahrung hat, unterschiedsbedingte Abschläge festzulegen (LG Mannheim WuM 2000, 185).

Ausnahmsweise bis zu 50% über der Vergleichsmiete

Übersteigt die Miete im Einzelfall die **Wesentlichkeitsgrenze** von 20%, bedeutet dies aber nicht automatisch, dass die verlangten Entgelte unangemessen hoch sind. Das Gesetz kennt nämlich eine Ausnahme. Unangemessen hoch sind nicht Entgelte, die zur Deckung der laufenden

Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind. Zu den laufenden Aufwendungen gehören z. B. die an einen gewerblichen Zwischenvermieter zu zahlende Miete (OLG Stuttgart RE WuM 90, 102), die Verzinsung des Eigenkapitals (OLG Stuttgart RE WuM 90, 11; RE WuM 88, 395) sowie die Kosten einer Modernisierung (KG Berlin RE WuM 98, 208). Allerdings sind die Eigenkapitalkosten nicht nach dem Verkehrswert von Grundstück und Gebäude zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berechnen; maßgeblich sind vielmehr die Herstellungs- oder Erwerbskosten, je nachdem, ob der Vermieter den Wohnraum selbst hergestellt oder aber gekauft hat (BGH RE WuM 95, 428).

Soweit es zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, darf die Miete dann auch um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern der Mietzins nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters steht. Im Klartext heißt dies, dass die Miete nicht um mehr als 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Eine Steuerersparnis muss sich der Vermieter bei der Berechnung der laufenden Aufwendungen anrechnen lassen (LG Frankfurt WuM 95, 443; a. A. LG Ravensburg WuM 97, 121).

Ausnutzen eines geringen Angebots

Ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen liegt vor, wenn es die Nachfrage nicht um wenigstens 5% übersteigt (LG Hamburg WuM 94, 696); eine Unterversorgung ist nicht Voraussetzung. Ein geringes Angebot liegt auch dann vor, wenn nur für eine bestimmte Gruppe (z. B. Wohngemeinschaften) ein Engpass auf dem Wohnungsmarkt besteht (OLG Hamm RE WuM 86, 206). Maßstab ist die Wohnsituation in der gesamten Stadt. Das Angebot ist daher nicht gering, wenn nur in einem Stadtteil eine angespannte Lage herrscht, im übrigen Stadtgebiet aber nicht (BGH WuM 2005, 471). Indiz für ein geringes Angebot kann es z. B. sein, dass für die Gemeinde das Zweckentfremdungsverbot gilt (LG Berlin MM 98, 80; MM 97, 407), sie als Σ GEBIET MIT ERHÖHTEM WOHNUNGSBEDARF ausgewiesen ist oder die Vergleichsmieten im Zeitraum des Vertragsabschlusses deutlich gestiegen sind (LG Berlin WuM 2000, 200).

Allerdings kann sich die Mangelsituation für verschiedene Wohnungskategorien unterschiedlich darstellen. Die Tatsache, dass die Wohnung in einem Ballungsgebiet liegt, für das die Zweckentfremdungsverordnung gilt, ist daher nicht zwangsläufig ein Indiz für ein geringes Angebot (BGH WuM 2006, 161).

Da die Gerichte zum Teil sehr hohe Anforderungen stellen, sollte der Mieter möglichst umfangreich nachweisen können, dass er im gesamten

Stadtgebiet – und nicht nur in einzelnen Stadtteilen – nach vergleichbarem Wohnraum gesucht hat (LG Frankfurt/M. WuM 99, 406; LG Hildesheim WuM 99, 470; geringere Anforderungen stellen LG Hamburg WuM 2000, 424; WuM 2000, 94; LG Mannheim WuM 99, 467; LG Bochum WuM 99, 468).

Zudem muss der Mieter auch beweisen, dass der Vermieter das geringe Angebot **ausgenutzt** hat, um den überhöhten Mietpreis durchzusetzen (BGH WuM 2004, 294; OLG Braunschweig WuM 99, 684; LG Köln NJW-RR 2003, 797; LG Berlin GE 2003, 189; LG Aachen NZM 2001, 466; LG München I WuM 98, 360; LG Frankfurt/M. WuM 98, 167). Dies ist nicht der Fall, wenn sich der Mieter aus persönlichen Neigungen eine Wohnung außerhalb des normalen Marktes im gehobenen Preissegment gesucht hat und mit dem Vermieter noch über die Miete verhandeln konnte (LG Wiesbaden WuM 99, 338).

An einem Ausnutzen durch den Vermieter fehlt es auch, wenn der Mieter die Wohnung nimmt, ohne sich zuvor über ähnliche Objekte und die Höhe der üblichen Miete erkundigt zu haben (BGH WuM 2004, 294).

Der Mieter muss daher angeben, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war (BGH WuM 2004, 294).

Steht jedoch fest, dass der Vermieter ein geringes Angebot ausgenutzt hat, ändert sich durch eine spätere Erhöhung des Angebots an der Mietpreisüberhöhung nichts (OLG Frankfurt/M. RE WuM 2000, 535; OLG Hamburg RE WuM 99, 209).

Rückforderung

Liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, kann der Mieter den Betrag **zurückfordern**, der um mehr als 20% bzw. 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (BGH RE WuM 84, 68; OLG Hamburg RE WuM 92, 527; RE WuM 83, 20; OLG Stuttgart RE WuM 81, 225). Ist die ortsübliche Miete im Laufe der Mietzeit gestiegen, muss dies im Rahmen der Rückforderung berücksichtigt werden (KG Berlin RE WuM 95, 384; OLG Frankfurt/M. RE WuM 85, 139). Das Gleiche gilt bei einem Sinken der ortsüblichen Vergleichsmiete (KG Berlin RE WuM 2002, 27).

Die Änderung muss nicht Monat für Monat vorgenommen werden; es genügt, wenn der alle zwei Jahre erscheinende Mietspiegel zugrunde gelegt wird (LG Hamburg WuM 97, 209). Bei der Rückforderung überhöhter Mieten kann die Vergleichsmiete vom Gericht auch geschätzt

werden, wenn ein geeigneter Mietspiegel fehlt und ein Sachverständigengutachten unverhältnismäßig teuer wäre (LG Hanau WuM 96, 773).

Wichtig: Für das Rückforderungsrecht des Mieters reicht es, wenn der objektive Tatbestand erfüllt ist. Anders als bei einem evtl. Bußgeld kommt es nicht darauf an, ob dem Vermieter ein persönlicher Schuldvorwurf gemacht werden kann. Deshalb kann der Mieter auch von demjenigen Geld zurückverlangen, der als Käufer einen Mietvertrag mit überhöhtem Mietzins übernommen und deshalb zu viel Miete erhalten hat (LG Mannheim WuM 87, 362). Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, er habe das Geld nicht mehr (LG Köln WuM 89, 311). Allerdings verjähren die Rückforderungsansprüche des Mieters nach 3 Jahren \Rightarrow VERJÄHRUNG.

Musste der Mieter einen Sachverständigen einschalten, um die Mietpreisüberhöhung nachzuweisen, muss der Vermieter die Kosten dafür ersetzen (LG Köln WuM 86, 221).

Mietspiegel \Rightarrow MIETERHÖHUNG, \Rightarrow ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Mietspiegel sind im Regelfall die beste Möglichkeit zur Begründung von Mieterhöhungen, da sie auf einer sehr breiten Datenbasis beruhen (BVerfG WuM 92, 48). Deshalb hat der Gesetzgeber die Bedeutung von Mietspiegeln ab dem 1. September 2001 erheblich gestärkt. Zusätzlich zu der bisher schon bestehenden Form, dem einfachen Mietspiegel, wird es künftig \Rightarrow QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL geben.

Qualifiziert sind Mietpreisübersichten dann, wenn sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sind. Der einfache Mietspiegel hingegen muss nicht wissenschaftlichen Anforderungen genügen. In beiden Fällen gilt aber, dass die Zustimmung des größten Mietervereins nicht erforderlich ist, wenn ein anderer nicht ganz unbedeutender Mieterverein an der Erstellung beteiligt war bzw. den Mietspiegel anerkannt hat (OLG Hamm RE WuM 90, 538).

Die meisten Mietspiegel beziehen sich auf das Gebiet einer oder mehrerer Gemeinden. Ab dem 1. 9. 2001 kann ein Mietspiegel auch für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn ein Bedürfnis dafür besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Eine gesetzliche Verpflichtung, ab einer bestimmten Einwohnerzahl einen Mietspiegel aufzustellen, besteht jedoch nicht.

Alle zwei Jahre sollen Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst werden, z. B. entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte. Unterbleibt die Anpassung, kann der Mietspiegel dennoch zur Begründung der Mieterhöhung genutzt werden. Die fehlende Anpassung hat nur bei qualifizierten Mietspiegeln Konsequenzen. Der Mietspiegel gilt dann nicht mehr als qualifiziert, sondern nur noch als einfacher Mietspiegel. In einem Mieterhöhungsprozess wird also nicht mehr automatisch vermutet, dass die Mietspiegelwerte den ortsüblichen Preis wiedergeben. Aber auch ein einfacher Mietspiegel kann vom Gericht im Rahmen der freien Beweiswürdigung zur Feststellung der ortsüblichen Miete herangezogen werden (BGH WuM 2010, 505).

Mietvertrag ⇒ SCHRIFTFORM

Im Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Wohnung zur Benutzung zu überlassen, der Mieter, diese Benutzung nur im vertraglich festgelegten Rahmen auszuüben und dafür einen bestimmten Preis zu zahlen. Duldet der Vermieter die Nutzung einer nicht vermieteten Dachterrasse, kann er die Duldung jederzeit frei widerrufen (KG Berlin GE 2009, 1552).

Mietverträge können mündlich, schriftlich und in notariell beurkundeter Form abgeschlossen werden.

Mündlicher Vertrag im Zweifel günstiger

In der überwiegenden Zahl der Fälle ist es für den Mieter günstiger, wenn er seine Wohnung aufgrund eines mündlichen Vertrages bewohnt. Denn alle die Klauseln, die in den von den Haus- und Grundbesitzervereinen herausgegebenen Formularen Rechte des Mieters zu Gunsten des Vermieters abändern, gelten dann nicht. So ist z. B. die Durchführung von Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist.

Soll eine Wohnung jedoch mit ⇒ ZEITMIETVERTRAG länger als 1 Jahr gemietet werden, bedarf der Mietvertrag der **Schriftform**. Besteht der Vertrag aus mehreren Blättern, müssen diese nicht körperlich miteinander verbunden sein; es genügt, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, einheitlicher graphischer Gestaltung oder inhaltlichem Zusammenhang zweifelsfrei ergibt (BGH WuM 97, 667). Auch der Eintritt eines weiteren Mieters in einen bereits bestehenden, schriftlich auf längere Zeit als 1 Jahr abgeschlossenen Mietvertrag bedarf der Schriftform (BGH WuM 76, 26). Alle vertraglichen Vereinbarungen müssen also schriftlich niedergelegt und von beiden Parteien

unterschrieben werden (§ 126 BGB). Unklarheiten durch zwei verschiedene Vertragsformulare gehen zu Lasten dessen, der sich auf eine unklare Regelung beruft (LG Wuppertal WuM 96, 350).

Bei einer Nachtragsurkunde ist eine körperliche Verbindung mit dem ursprünglichen Vertrag dann nicht erforderlich, wenn der Nachtrag auf diesen Bezug nimmt und deutlich wird, dass es im Übrigen bei der ursprünglichen Vereinbarung bleiben soll (BGH WuM 92, 316; WuM 88, 50; OLG Düsseldorf WuM 95, 486).

Wird die **Schriftform nicht eingehalten**, ist der Vertrag nicht unwirksam, er gilt dann als für unbestimmte Zeit geschlossen; eine Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Wohnung zulässig. Das Gleiche gilt, wenn bei nachträglichen Änderungen des Vertrages die Schriftform nicht gewahrt wird, z. B. bei einer konkludenten Mieterhöhung (LG Berlin GE 96, 741). Die Zustimmung des Mieters zu einem Vermieterwechsel kann jedoch auch bei einem befristeten Vertrag formfrei erfolgen (BGH NJW 2003, 2158).

Soll dem Mieter das Wohnrecht auf Lebenszeit eingeräumt werden, muss dies in einem schriftlichen Mietvertrag festgehalten werden (LG Berlin WuM 91, 498; vergleiche aber auch **BGH WuM 82, 212** für den Fall der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung auf Lebenszeit). Der Mietvertrag auf Lebenszeit ist ein befristetes, auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis (**BayObLG RE WuM 93, 523**).

Der Mietvertrag muss enthalten:

- Die Vertragsparteien.
- Eine genaue Bezeichnung der Wohnung (z. B. die im 1. Stock rechts gelegene Wohnung).
- Die vereinbarte oder bestimmbare (**BGH WuM 92, 312**) Miete.
- Den Beginn des Mietverhältnisses.
- Bei schriftlichen Mietverträgen die Unterschriften der Vertragspartner.

Wichtig: Wenn der Mieter den Vertrag unterschreibt und dieser dann z. B. vom Makler an den Vermieter zur Unterschrift weitergeleitet wird, kommt der Mietvertrag erst dann zustande, wenn der Vertrag innerhalb angemessener Frist unterschrieben beim Mieter eingeht (LG Köln WuM 88, 50; LG Berlin WuM 87, 378). Eine Frist von mehr als 5 Tagen ist im Regelfall nicht mehr angemessen (KG Berlin WuM 99, 323; a. A. LG Stendal NJW-RR 2005, 97: 2–3 Wochen).

Die goldene Regel lautet:

Erst prüfen – dann unterschreiben!

Jeder Mieter sollte wissen, dass es keinen amtlichen Mietvertrag gibt, sondern dass jeder einen Mietvertrag drucken lassen kann. Besondere Vorsicht ist bei den sog. Formularmietverträgen der Hausbesitzerorganisation geboten. Wie bei vielen Verträgen ist auch hier das Kleingedruckte oft das Wesentliche $\Sigma \Rightarrow$ UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS, $\Sigma \Rightarrow$ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, $\Sigma \Rightarrow$ BEARBEITUNGS-GE-BÜHR.

Wichtig: Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder in die Änderung einzelner Bestimmungen einzuwilligen. Dies gilt auch, wenn die Mietparteien nur einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen haben oder bei $\Sigma \Rightarrow$ HAUSVERKAUF.

$\Sigma \Rightarrow$ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Mietvorauszahlung $\Sigma \Rightarrow$ BAUKOSTENZUSCHUSS, $\Sigma \Rightarrow$ EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

Der Mieter hat Anspruch auf Rückzahlung einer nicht abgewohnten Mietvorauszahlung; außerdem muss der Vermieter den Betrag ab Empfang verzinsen. Die Rückzahlungspflicht des Vermieters besteht auch dann, wenn der Mieter durch ein vertragswidriges Verhalten die Kündigung des Vermieters veranlasst hat (LG Mönchengladbach WuM 89, 78). Das sind in erster Linie die Fälle des vertragswidrigen Gebrauchs, des Zahlungsverzugs und der schuldhaften Pflichtverletzung. Hierher gehören aber auch die Fälle, in denen der Mieter mit gesetzlicher Kündigungsfrist vorzeitig kündigt (z. B. bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung) oder das Mietverhältnis durch Ablauf der Kündigungsfrist endet.

Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, richtet sich die Erstattung nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung. Sind keine eindeutigen Vereinbarungen über die Rückzahlung einer Mietvorauszahlung bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter getroffen, wird die Restsumme sofort fällig (LG Kassel WuM 75, 172).

Achtung: Bei einem Eigentümerwechsel kann die Mietvorauszahlung dem neuen Vermieter nur für höchstens 2 Monate ab Kenntnis des Mieters vom Eigentumswechsel entgegengehalten werden. **Beispiel:** Der

Mieter erfährt vom Eigentümerwechsel am 18. September; er kann dem neuen Vermieter dann Mietvorauszahlungen oder sonstige Verrechnungen bis einschl. Oktober entgegenhalten. Hat der Mieter mehr an Vorauszahlungen geleistet, muss er sich insoweit an den alten Vermieter halten. Anders ist es nur, wenn die Vorauszahlung einen anrechenbaren Σ BAUKOSTENZUSCHUSS darstellt. Auch eine Einmalzahlung für ein lebenslanges Wohnrecht kann dem neuen Eigentümer entgegengehalten werden, selbst wenn das Wohnrecht nicht im Grundbuch eingetragen ist (BGH WuM 98, 104).

Mietwucher

Der Mietwuchertatbestand ist erfüllt, wenn der Vermieter unter Ausbeutung der Zwangslage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit des Mieters sich eine Wohnungsmiete gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht, z. B. wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50% überschritten wird (OLG Köln WuM 80, 36; LG Heidelberg WuM 77, 32; LG Mannheim WuM 77, 77). Ob tatsächlich ein »auffälliges Missverhältnis« zwischen Miete und Wohnwert vorliegt, lässt sich im Regelfall nur anhand eines Sachverständigengutachtens feststellen; der Mietspiegel allein ist im Strafverfahren keine ausreichende Grundlage (OLG Karlsruhe WuM 97, 500). Dagegen ist es unerheblich, dass der Vermieter wegen eigener hoher Aufwendungen möglicherweise keinen Gewinn erzielt (BGH NJW 82, 896) bzw. der wucherische Mietzins auf eine Kapitalkosten-erhöhung (Σ ZINSERHÖHUNGEN) zurückgeht (OLG Karlsruhe RE WuM 94, 318). Er kann mit einer Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft werden (§ 291 StGB; LG Stuttgart WuM 91, 600).

Ein besonders schwerer Fall von Mietwucher liegt dann vor, wenn der Vermieter den Mieter in wirtschaftliche Not bringt oder Mietwucher gewerbsmäßig begeht. In diesen besonders schweren Fällen wird der Mietwucher mit Freiheitsstrafen von 6 Monaten bis zu 10 Jahren bestraft (§ 291 Abs.2 StGB) Σ MIETPREISÜBERHÖHUNG.

Minderjährige

Minderjährige (Personen unter 18 Jahren) können einen Mietvertrag rechtswirksam grundsätzlich nur mit Zustimmung (Einwilligung, Genehmigung) ihres gesetzlichen Vertreters (Vater, Mutter oder Vormund) abschließen (§§ 106, 107 BGB).

In folgenden Ausnahmefällen kann ein Minderjähriger auch, ohne dass

es der Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters bedarf, einen Mietvertrag rechtswirksam abschließen: Es ist ihm ein bestimmter Betrag oder das Arbeitseinkommen von seinem gesetzlichen Vertreter zur freien Verfügung überlassen worden, z. B. Unterhaltsleistungen für auswärts Studierende, Schüler (§ 110 BGB). Allerdings müssen Mietwohnung und Miethöhe zu dem überlassenen Betrag bzw. Arbeitseinkommen in einem annehmbaren Verhältnis stehen.

Nimmt der Minderjährige mit Erlaubnis des gesetzlichen Vertreters auswärts ein Arbeitsverhältnis auf, ermächtigt ihn dies auch zur selbstständigen Anmietung einer angemessenen Wohnung (LG Mannheim WuM 69, 110).

Wenn der gesetzliche Vertreter den Minderjährigen mit Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zur Führung eines Geschäfts ermächtigt, kann er auch einen Mietvertrag abschließen, der in unmittelbarem Zusammenhang mit dem aufgenommenen Geschäftsbetrieb steht (§ 112 BGB).

Mischmietverhältnisse

Unter Mischmietverhältnissen versteht man die Überlassung von Räumen, die der Mieter zum Teil selbst bewohnt und zum Teil gewerblich nutzt, z. B. als Gastwirtschaft oder durch Untervermietung. Da in solchen Fällen nicht teilweise Wohnraummietrecht und teilweise Geschäftsraummietrecht anzuwenden ist, sondern ein einheitlich zu beurteilender Gesamt-Mietvertrag vorliegt, stellt sich die Frage, nach welchem Recht dieser Vertrag zu beurteilen ist.

Ob für einen solchen Mischmietvertrag insgesamt das Wohnraumschutzrecht anzuwenden ist, hängt davon ab, ob nach dem übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien der Vertragszweck in erster Linie im eigenen Wohnen des Mieters oder in der gewerblichen Nutzung liegt (BGH WuM 86, 274; OLG Hamburg NJW-RR 97, 458; OLG Stuttgart RE WuM 86, 10; OLG Schleswig RE WuM 82, 266; BGH NJW 79, 309; LG Hamburg WuM 93, 36; LG Berlin WuM 88, 22).

Dabei sind alle Umstände des Einzelfalles zu würdigen und daher auch die auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenden Flächen und deren Mietwerte zu berücksichtigen, soweit sich nicht bereits aus anderen Gründen ein Übergewicht eines bestimmten Gebrauchszwecks ergibt (KG Berlin GE 95,1205). Daher kann, wenn die gewerblich genutzte Fläche und die dafür gezahlte Miete gegenüber dem Anteil für die Wohnräume um ein Vielfaches höher liegen und im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, Wohnraummietrecht nicht angewandt werden

(OLG Schleswig RE WuM 82, 266) \Rightarrow GESCHÄFTSRÄUME. Sind beide Teile aber gleichwertig, gelten die Mieterschutzvorschriften insgesamt (LG Frankfurt WuM 92, 112; LG Gießen WuM 83, 237). Für die Auslegung eines Mietvertrages ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entscheidend (KG Berlin GE 95, 1205). Nicht ausschlaggebend ist die formale Bezeichnung in der Urkunde. Ein bloß vorgetäuschter Nutzungszweck ist unbeachtlich (LG Berlin WuM 93, 396; LG Frankfurt/M. WuM 92, 112).

Überwiegt der Wohnraummietteil, richtet sich die gesamte Mietzahlung allein nach den für Wohnraum geltenden Vorschriften (LG Mannheim WuM 75, 15). Wird die teilgewerbliche Nutzung dem Mieter erst im laufenden Mietverhältnis erlaubt, ohne dass weitere Vereinbarungen getroffen werden, kann der Vermieter bei der nächsten Mieterhöhung die teilgewerbliche Nutzung berücksichtigen. Wenn der Mietspiegel dies zulässt oder die anderen Begründungsmittel hierzu eine Aussage treffen, kann der Vermieter eine entsprechende weitergehende Mieterhöhung durchsetzen.

Hat der Vermieter mit dem Mieter aber zu Beginn oder im laufenden Mietverhältnis für die teilgewerbliche Nutzung einen gesonderten Zuschlag vereinbart, kann er diesen Zuschlag isoliert von der sonstigen Miete gesondert erhöhen, wenn er dies nachvollziehbar berechnet und erläutert (KG Berlin ZMR 2006, 284).

Wird die teilgewerbliche Nutzung nicht oder nicht mehr ausgeübt, entfällt auch die Verpflichtung zur Zahlung eines auf diesen Umstand begründeten Mietanteils (LG Berlin MM 94, 357; a. A. LG Berlin GE 99, 187; ZMR 98, 165; GE 96, 321). Ein sog. Teilgewerbezuschlag entfällt auch dann, wenn der Mieter die beabsichtigte gewerbliche Tätigkeit wegen störender Umwelteinflüsse in den Räumen nicht ausüben kann (LG Berlin MM 2004, 44).

In einem zu Wohn- und Gewerbezwecken gemischt genutzten Gebäude sind die auf den Geschäftsraum entfallenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch besondere Messeinrichtungen oder Vorkehrungen vorweg zu erfassen, es sei denn, die fehlende Trennung führt nicht zu einer erheblichen Benachteiligung des Mieters (BGH WuM 2006, 684; WuM 2006, 200).

Die Schutzvorschrift des § 721 ZPO, wonach der Richter eine Räumungsfrist gewähren kann, findet auch bei den Mischmietverhältnissen Anwendung, wenn der gewerbliche Charakter des Mietverhältnisses überwiegt (LG Mannheim ZMR 94, 21; LG Hamburg WuM 93, 203; WuM 93, 36; LG Berlin GE 80, 160; LG Kiel WuM 77, 96; a. A. LG Frankfurt

WuM 94, 15). Teilweise wird die Anwendung der Vorschrift aber davon abhängig gemacht, ob der Wohnraum getrennt herausgegeben werden kann, die Räumlichkeiten also getrennt nutzbar sind. $\Sigma \Rightarrow$ ALTENHEIM, $\Sigma \Rightarrow$ GARAGEN, $\Sigma \Rightarrow$ GARTEN, $\Sigma \Rightarrow$ TEILKÜNDIGUNG.

Die im Mietvertrag festgelegte Zweckbestimmung der Räume kann nur durch eine ausdrückliche Vertragsregelung geändert werden. Die Duldung des vertragswidrigen Verhaltens des einen Vertragspartners durch den anderen reicht dazu nicht aus (KG Berlin GE 95, 1205; a. A. OLG Hamburg NJW-RR 97, 458).

Mitteilungspflicht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften hat der Vermieter in einer Reihe von Fällen dem Mieter gegenüber eine Mitteilungspflicht:

1. Will er modernisieren, muss er dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich ($\Sigma \Rightarrow$ TEXTFORM genügt) mitteilen $\Sigma \Rightarrow$ MODERNISIERUNG, sonst muss der Mieter die Modernisierung nicht dulden.

2. Haben Vermieter und Mieter vor dem 01.09.2001 einen $\Sigma \Rightarrow$ ZEITMIETVERTRAG ohne Kündigungsschutz abgeschlossen, muss der Vermieter drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit mitteilen, ob er an der beabsichtigten Verwendung des Wohnraums festhalten will. Kommt die Information des Vermieters später oder unterbleibt sie ganz, kann der Mieter vom Vermieter die Verlängerung um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

3. Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, muss der Vermieter innerhalb von 14 Tagen einer Verlängerung des Mietverhältnisses widersprechen, sonst wird, wenn das nicht vertraglich ausgeschlossen ist, der Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt $\Sigma \Rightarrow$ STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES.

4. Wird eine **belegungs- oder mietgebundene Wohnung** $\Sigma \Rightarrow$ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG verkauft oder in eine Eigentumswohnung umgewandelt, muss der Eigentümer dies der zuständigen Behörde unverzüglich schriftlich mitteilen. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung kann mit einer Geldbuße bis zu 2500 Euro geahndet werden.

5. Außerdem hat der Mieter beim ersten Verkauf einer umgewandelten Wohnung ein $\Sigma \Rightarrow$ VORKAUFRECHT, das gilt sowohl für freifinanzierte

als auch für geförderte bzw. gebundene Wohnungen. Um eine Entscheidungsgrundlage zu haben, muss der Mieter natürlich wissen, was im Kaufvertrag steht. Deshalb muss ihm der Vermieter oder der Käufer den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen und ihn dabei auch darauf hinweisen, dass ihm ein Vorkaufsrecht zusteht.

Mitwohzentrale

Wer nur eine vorübergehende Unterkunft benötigt, wer als Student oder Berufstätiger eine möblierte Zweitwohnung oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft sucht, kann sich an die Mitwohzentrale im Ort wenden. Es gibt mittlerweile über 40 solcher Vermittlungsbüros in Deutschland. Sie bieten Wohnungen aller Art an. Die zu zahlende Provision richtet sich nach der Höhe der Miete und der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses. Für einen kurzfristigen Mietvertrag ist sie im Allgemeinen günstig. Für unbefristete Hauptmietverträge, die auch vermittelt werden, zahlt der Wohnungssuchende aber oft das Gleiche wie beim Makler. Auch Mieter, die einen Untermieter suchen, können der Mitwohzentrale einen Auftrag erteilen. Wer untervermieten will, benötigt die Erlaubnis des Vermieters
 Σ⇒ UNTERMIETE.

Viele der Mitwohnzentralen sind bundesweit unter (der Ortsvorwahl und dann) der Service-Nummer 19430 zu erreichen, Internet-Adresse: www.mitwohzentrale.de.

Die Mitwohnzentralen müssen sich, ebenso wie die Makler, an das Wohnungsvermittlungsgesetz halten. Die Berechnung einer Pauschale oder Aufwandsentschädigung ist in aller Regel unzulässig. Eine Gebühr dürfen die Mitwohnzentralen nur nehmen, wenn es tatsächlich zum Abschluss des Mietvertrags gekommen ist
 Σ⇒ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

Mobilfunk

Grundsätzlich handelt der Vermieter im Rahmen seiner Eigentumsfreiheit, wenn er auf dem Dach eine Mobilfunkantenne errichtet (AG Gießen WuM 2001, 546). Bei Wohnungseigentumsanlagen ist hierzu ein einstimmiger Eigentümerbeschluss erforderlich (OLG München WuM 2007, 34; OLG Saarbrücken ZMR 98, 310).

Aufgrund des Dauerschuldverhältnisses mit seinen Mietern unterliegt er aber besonderen Aufklärungspflichten. Der Vermieter hat somit dem Mieter die Gefährlosigkeit der Anlage und den beabsichtigten Standort

darzulegen. Letzterer darf nicht zu einer Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs führen.

Der Mieter sollte sich belegen lassen, dass die Errichtung der Basisstation nicht gegen geltendes Baurecht verstößt und dass die Grenzwerte der ElektromogVO eingehalten sind. Die dort aufgeführten Grenzwerte sind relativ leicht einzuhalten. Werden sie nicht überschritten, kann der Mieter deswegen die Installation einer Mobilfunkantenne nicht verhindern (BVerfG WuM 2002, 261; BGH WuM 2006, 304; WuM 2004, 217). Er hat dann auch nicht die Möglichkeit, den Mietzins wegen eines Mangels zu mindern oder die Wohnung fristlos zu kündigen (LG Karlsruhe DWW 2004, 57; LG Berlin NZM 2003, 60; a. A. AG Hamburg WuM 2007, 621). Allein die Besorgnis, dass solche Antennen gesundheitsgefährdend sind, reicht für die Geltendmachung dieser Rechte nicht aus.

Soweit der Vermieter für die Errichtung der Mobilfunkantenne auf dem vermieteten Anwesen ein Entgelt erhält, hat der Mieter davon keine Vorteile, auch nicht, wenn er für eine öffentlich geförderte Wohnung die Kostenmiete zahlt. Die Einnahmen des Vermieters zählen nicht zu den zu berücksichtigenden Erträgen (BGH WuM 2006, 26).

Möblierte Zimmer ⇨ ALTENHEIM

Befindet sich der Wohnraum **außerhalb der Wohnung des Vermieters**, spielt es für den Kündigungsschutz (ebenso wie für das Verfahren bei ⇨ MIETERHÖHUNGEN) keine Rolle, ob die Wohnung mit oder ohne Möbel vermietet wurde. Der Vermieter kann also nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat ⇨ EIGENBEDARF; Ausnahme: ⇨ STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIME. Aber selbst dann besteht für den Mieter die Möglichkeit, Widerspruch zu erheben, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Auf möblierte Räume, die **Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung** sind, finden die für ⇨ EINLIEGERWOHNUNGEN und ⇨ MIETERHÖHUNGEN geltenden Vorschriften Anwendung, wenn

- die Wohnung zum Dauergebrauch für eine Familie überlassen ist oder
- der Mieter die Räume selbst möbliert hat. Der Kündigungsschutz ist dann also stark eingeschränkt.

Liegt keine dieser Voraussetzungen vor, kann der Mieter sich weder auf die Vorschriften über ⇨ MIETERHÖHUNGEN berufen noch in Härtefällen einer Kündigung widersprechen. Auch ist eine Kündigung recht

kurzfristig möglich: Spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen ist natürlich möglich.

Modernisierung

Wenn Vermieter modernisieren wollen, stellt sich vor allem die Frage, was Mieter dulden müssen, welche Rechte sie selbst haben und inwieweit anschließend die Miete steigt.

1) Das Recht zur Modernisierung

Als Modernisierung dulden (außer in Härtefällen s.u.) muss der Mieter Maßnahmen

- zur Verbesserung der Mietsache,
- zur Einsparung von Energie oder Wasser,
- zur Schaffung neuen Wohnraums.

Aus einer Vereinbarung über Modernisierung durch den Mieter kann sich allerdings ergeben, dass der Vermieter mit eigenen Modernisierungen ausgeschlossen ist (KG Berlin WuM 2008, 597).

a) Verbesserung der Mietsache

Der Wohnwert kann sowohl durch Arbeiten **innerhalb** der Wohnung als auch im **Außenbereich** verbessert werden. In Betracht kommen z. B. Verbesserungen beim Schallschutz, bei Belichtung und Beleuchtung, bei den sanitären Einrichtungen oder Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung. Einer Verbesserung der **allgemeinen Wohnverhältnisse** dienen z. B. Kinderspielplätze, Grünanlagen oder Stellplätze.

Als **Verbesserung** zählen beispielsweise die Errichtung eines **Balkons** (LG Berlin WuM 2008, 85), der Anschluss ans **Kabelfernsehen** auch dort, wo digitales Fernsehen (**DVB-T**) möglich ist (BGH WuM 2005, 576), der Einbau einer massiven Wohnungstür als **Schutz gegen Einbruch** (LG Berlin GE 2003, 122), ein Vordach über dem Hauseingang als **Regenschutz** (LG Berlin GE 2003, 122).

Keine Verbesserung sind der Umbau einer **Loggia** oder eines **Balkons** zu einem **Wintergarten** (LG Hamburg WuM 2008, 27), der Austausch eines **Gasherdes** gegen einen **Elektroherd** (LG Berlin MM 2006, 39), Maßnahmen, die nur die **Umwandlung** in Wohnungseigentum vorbereiten sollen (LG Stuttgart WuM 92, 13).

Wenn es darum geht, die **Stromversorgung** der Wohnung zu verbessern, hängt es von den näheren Umständen ab, ob die Maßnahme als

Wohnwertverbesserung einzustufen ist oder nicht. Zunächst ist zu prüfen, welchen Ausstattungsgrad der Vermieter nach dem Mietvertrag schuldet; denn solange er nicht mehr bietet, liegt auch keine Verbesserung vor, die zu einer Mieterhöhung berechtigt.

Wenn Mieter und Vermieter nichts anderes vereinbart haben, muss die Wohnung – auch im unsanierten Altbau – einen **Mindeststandard** aufweisen. Das bedeutet, die Stromversorgung muss den Betrieb der üblichen Haushaltsgeräte ermöglichen (**BGH WuM 2004, 527**). Zumindest ein Großgerät (Waschmaschine oder Geschirrspüler) muss gleichzeitig mit anderen haushaltsüblichen Elektrogeräten (z. B. Staubsauger) betrieben werden können. Zudem muss das Badezimmer über eine Stromversorgung verfügen, die nicht nur eine Beleuchtung, sondern auch den Einsatz von kleineren Geräten über eine Steckdose ermöglicht (**BGH WuM 2004, 527**).

Alles, was der Vermieter tut, um den geschuldeten Mindeststandard zu erreichen, gilt als Mängelbeseitigung, nicht als Wohnwertverbesserung. Erst wenn die Verbesserung über das Minimum hinausgeht, kann man von Modernisierung sprechen.

b) Einsparung von Energie oder Wasser

Hierunter fallen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, zur Verminderung des Energieverlustes und -verbrauchs der Heizungs- und Warmwasseranlage, der Einbau Drehzahl geregelter Umwälzpumpen und Aufzugsmotoren, der Einbau von Wassermengenreglern und Wasserzählern, die Umrüstung auf 6-Liter-Spülkästen.

Lange **umstritten** war die Frage, ob es für eine Einstufung als Energiesparmaßnahme genügt, dass **Primärenergie** eingespart wird. Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist dies grundsätzlich zu bejahen.

Dem ist auch der **BGH (WuM 2008, 667)** gefolgt. Er sieht im Anschluss an ein Fernwärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung eine Energiesparmaßnahme, die der Mieter grundsätzlich zu dulden hat und den Vermieter auch zur Mieterhöhung berechtigt.

e) Schaffung neuen Wohnraums

Hier gelten dieselben Regeln wie bei den anderen Modernisierungen. Mieter müssen also in der Regel dulden, dass Handwerker ihre Wohnung betreten oder Leitungen durch ihre Wohnung gezogen werden, wenn ein Dachgeschoss ausgebaut wird. Ob die Mieter davon Vorteile haben, spielt keine Rolle. Es kommt auch nicht darauf an, ob die Mieter-

wohnung vergrößert oder ob der zusätzliche Raum vermietet oder vom Vermieter selbst genutzt wird (LG Duisburg NZM 2000, 1000).

Der Duldungsanspruch kann aber vertraglich ausgeschlossen sein. Ist ausdrücklich ein Reihenhaus vermietet, kann der Mieter eine Aufstockung ablehnen (BGH ZMR 2008, 116).

Die Ankündigungspflicht des Vermieters

Damit der Mieter prüfen kann, ob er die geplanten Arbeiten dulden muss, benötigt er Informationen vom Vermieter. Dieser muss dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Σ TEXTFORM mitteilen.

Beispiel: Der Vermieter möchte am 15. Mai mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen. Der Mieter muss die Maßnahme zu diesem Zeitpunkt nur dann dulden, wenn der Vermieter ihm spätestens bis zum 15. Februar die notwendige Mitteilung gemacht hat.

Auch Maßnahmen, die zugleich Modernisierung und Instandsetzung sind, müssen korrekt angekündigt werden (LG Berlin GE 2004, 1233). Allerdings muss der Instandsetzungsabzug in der Ankündigung noch nicht erläutert werden (LG Berlin MM 2005, 111).

Dadurch, dass der Vermieter seit dem 1. 9. 2001 nur noch den voraussichtlichen Umfang sowie den voraussichtlichen Beginn der Arbeiten angeben muss, wird ihm die Information des Mieters erleichtert. Dies ist aber kein Freibrief für floskelhafte Angaben. Arbeiten, die »demnächst« oder »im Herbst« beginnen sollen, dürften weiterhin unwirksam angekündigt sein (vgl. LG Berlin WuM 87, 386). Bei umfangreichen Maßnahmen muss der Zeitplan auch Angaben zu den einzelnen Etappen enthalten, damit der Mieter seine Planungen darauf ausrichten kann (LG Hamburg WuM 2005, 60). Die Angabe »Dauer der Arbeiten: 2–3 Monate« ist zu unbestimmt (LG Berlin WuM 2008, 85; LG Köln WuM 97, 212).

Für die Angabe der zu erwartenden Mieterhöhung genügt es, einen Betrag zu nennen; eine nähere Berechnung ist nicht erforderlich (KG Berlin GE 2007, 907). Der Vermieter darf aber die zu erwartende Mieterhöhung nicht nur mit einem Betrag pro qm angeben, wenn sich aus dem Mietvertrag nicht die Wohnfläche ergibt (LG Berlin GE 87, 521).

Die Ankündigung muss so ausführlich sein, dass der Mieter die Auswirkungen der Arbeit auf die Möblierung seiner Wohnung prüfen kann (KG Berlin GE 2004, 1231; LG Berlin WuM 2008, 85). Das bedeutet z. B. beim geplanten Einbau einer Zentralheizung, dass der Vermieter angeben

muss, wie viele Heizkörper vorgesehen sind, wo genau sie installiert werden sollen, wie die Leitungen verlaufen sollen und wo Wanddurchbrüche geplant sind (AG Stuttgart WuM 2006, 33). Dient die Maßnahme der Energieeinsparung, muss der Vermieter nachvollziehbare Einzelheiten zur Höhe der Ersparnis mitteilen (LG Lübeck WuM 90, 499). Soll eine neue Heizungsanlage installiert werden, muss der Vermieter auch über die voraussichtliche Entwicklung der Heizkosten informieren (LG Nürnberg-Fürth WuM 93, 670).

Die vorgeschriebenen Informationen muss der Vermieter auch dann geben, wenn die Arbeiten die Wohnung nicht direkt berühren (z. B. Einbau eines Aufzuges), der Vermieter aber die Miete anheben will (LG Berlin WuM 87, 386). Die Ankündigung ist auch dann erforderlich, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung gar nicht beabsichtigt (LG Berlin GE 90, 763). Allerdings bezieht sich die Ankündigungspflicht dann nicht auf die (theoretisch mögliche) Mieterhöhung (**BayObLG RE WuM 2001, 16**).

Achtung: Im Regelfall muss die Ankündigung vom Vermieter kommen. Im Vorfeld eines Verkaufs kann aber der Vermieter den **Käufer** ermächtigen, die Modernisierung im eigenen Namen anzukündigen und durchzuführen (**BGH WuM 2008, 219**).

Textform genügt ⇨ TEXTFORM

Nach wie vor gilt, dass eine mündliche Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht ausreicht. Der Vermieter muss aber auch nicht mehr die mit einer persönlichen Unterschrift verbundene Schriftform einhalten; es genügt die Textform. Das bedeutet, die Ankündigung muss lesbar sein; die Person des Absenders muss angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sein. Die Form ist also z. B. auch gewahrt, wenn die Ankündigung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet.

Ohne ausreichende Ankündigung muss der Mieter den Beginn der Arbeiten nicht dulden. Notfalls kann er sich mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung gegen vertragswidrige erhebliche Beeinträchtigungen wehren (OLG München WuM 91, 481; LG Berlin GE 2001, 345; BezG Potsdam WuM 93, 599) oder vom Vermieter verlangen, dass dieser den ursprünglichen Zustand wiederherstellt (LG Berlin GE 2010, 771). Bei einer so genannten Außenmodernisierung genügt es, wenn der Mieter den Plänen schriftlich widerspricht (LG Berlin WuM 96, 407).

Ausnahme: Die Ankündigungspflicht entfällt bei Maßnahmen, die nur

unerhebliche Einwirkungen auf den Wohnraum nach sich ziehen und nur zu einer unerheblichen Erhöhung des Mietzinses führen. Eine Mieterhöhung von mehr als 5% ist nicht mehr unerheblich (LG Berlin WuM 91, 482; LG Detmold WuM 90, 121).

Bittet der Vermieter darum mitzuteilen, ob der Mieter die Arbeiten dulden wird, muss der Mieter antworten, sonst gibt er Anlass für eine Duldungsklage des Vermieters (KG Berlin WuM 2009, 669).

Keine Duldungspflicht bei unzumutbarer Härte

Hat der Mieter eine wirksame Modernisierungsankündigung erhalten, muss er die Arbeiten im Regelfall dulden. Anders ist es nur, wenn dies für ihn oder für Mitglieder seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Der Mieter muss also prüfen (lassen), ob Härtegründe vorliegen. Ist das der Fall, muss eine **Abwägung** mit den berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Haus stattfinden.

Als Härtegründe zu berücksichtigen sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung.

a) Die vorzunehmenden Arbeiten

Die Gerichte müssen sorgfältig prüfen, ob Leben und Gesundheit des Mieters gefährdet sind (**BVerfG WuM 92, 104**). Hat eine 80jährige Mieterin laut ärztlichem Attest Angst vor einem Gasanschluss, ist der Einbau einer Gasetagenheizung eine Härte (LG Köln WuM 2002, 669).

Insbesondere bei älteren Mietern können Belästigungen durch Baulärm und Schmutz oder die Tatsache, dass Küche und Bad wochenlang nicht benutzbar sind, eine Härte bedeuten (LG Berlin MM 88, 294; LG Mannheim WuM 87, 272).

Ist bereits gekündigt oder steht die Kündigung kurz bevor, darf der Vermieter erst nach dem Auszug anfangen (LG Köln WuM 95, 312).

b) Die baulichen Folgen

Maßnahmen, bei denen wesentlichen Nachteilen nur geringe Vorteile gegenüber stehen, stellen eine Härte dar (LG Hamburg WuM 89, 174; LG Frankfurt WuM 86, 138). Der Einbau von Isolierglasfenstern ist unzumutbar, wenn als Folge mit Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung zu rechnen ist (LG Hamburg NJW-RR 95, 1101). Der Mieter muss es nicht hinnehmen, dass seine Wohnung um 27% vergrößert wird, wenn die Miete deshalb um 41% steigt (LG Duisburg NZM 2000, 1000).

c) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters

Hat der Mieter auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung eingebaut, wäre diese Investition hinfällig, wenn der Vermieter im Haus eine Zentralheizung einbaut. Als Härte zählen seine Aufwendungen aber nur, wenn der Einbau mit Einwilligung des Vermieters erfolgt ist.

Anders ist es, wenn der Mieter seine Investitionen bereits abgewohnt hat. Dafür gilt: Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete sind nach vier Jahren abgewohnt (LG Berlin GE 2005, 58).

d) Die zu erwartende Mieterhöhung

Die Miete soll nicht so stark steigen, dass der Mieter gezwungen ist, die Wohnung aufzugeben. Dies muss immer anhand der Umstände des Einzelfalls (Einkommen, Wohngeld, Verhältnis von Kosten und Nutzen) geprüft werden; feste Beträge oder Prozentsätze als Maßstab gibt es nicht. Einige Urteile bieten aber Orientierungshilfe: Härte liegt vor, wenn die Miete auf über 25% des Nettoeinkommens steigt, bei Einkommen über 750 Euro auf über 30% (LG Berlin WuM 2010, 88); Erhöhung von 39 Euro unzumutbar, wenn von der Rente von 550 Euro bisher schon 30% für die Miete abgehen (LG Hamburg WuM 89, 174); unzumutbar, wenn die Mieterhöhung das Vierfache der Energieersparnis betragen soll (LG Berlin WuM 96, 93).

Wird die Mieterhöhung jedoch zu einem guten Teil durch Wohngeld aufgefangen oder werden die Mietkosten im Rahmen von ALG II komplett übernommen, ist die Mieterhöhung keine Härte (KG Berlin GE 2007, 907; WuM 82, 293). Der Vermieter kann vom Mieter aber nicht verlangen, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, um die finanzielle Härte zu beseitigen (LG Hamburg WuM 86, 245).

Eine extreme Mietzinssteigerung ist jedoch dann kein Härtegrund, wenn der Vermieter lediglich Maßnahmen vornimmt, wie sie allgemein üblich sind. »Allgemein üblich« ist ein Zustand, der bei mindestens zwei Drittel aller Wohnungen gleichen Alters innerhalb eines Bundeslandes angetroffen wird (BGH RE WuM 92, 181). In Berlin sind Sammelheizung, Bad und Innen-WC allgemein üblich (LG Berlin GE 2005, 919), nicht aber ein Balkon (LG Berlin WuM 2010, 88).

2) Mieterrechte anlässlich von Modernisierungen

a) Aufwendungsersatz

Aufwendungen, die der Mieter infolge der Modernisierung machen muss (z. B. für Reinigung), hat ihm der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen (LG Hamburg WuM 87, 386). Der Mieter darf aber keinen unvernünftigen Aufwand zu Lasten des Vermieters betrei-

ben (LG Dortmund WuM 2006, 94). Der Ersatzanspruch setzt nicht voraus, dass der Mieter den Vermieter vorher auffordert, evtl. Schäden zu beseitigen (LG Hamburg WuM 85, 262).

Kann der Mieter während der Modernisierung die Küche längere Zeit nicht benutzen und muss er deshalb außer Haus essen, zählen auch die Essenskosten zu den Aufwendungen. Hierdurch ersparte Eigenkosten (z. B. Strom) muss er sich jedoch anrechnen lassen (LG Essen WuM 81, 67). Zu den Aufwendungen gehört auch die eigene Arbeitskraft des Mieters (AG Kiel WuM 78, 174). Aufwand des Mieters, der durch das Beiseiteräumen von Möbeln sowie das Bewachen und Reinigen der Wohnräume entsteht, muss der Vermieter daher in angemessenem Umfang ersetzen; ein Stundensatz von 10 Euro ist nicht zu beanstanden (AG Hamburg WuM 2007, 445).

Auf Verlangen hat der Vermieter dem Mieter sogar Vorschuss zu leisten.

b) Mietminderung während der Modernisierungsarbeiten

Wird durch die Modernisierungsarbeiten der Wohnwert aufgehoben oder gemindert, ist der Mieter zur Σ MIETMINDERUNG selbst dann berechtigt, wenn er den Arbeiten zugestimmt hat (LG Mannheim WuM 86, 139; AG Hamburg WuM 87, 272). Allerdings rechtfertigt eine unerhebliche Beeinträchtigung des Mieters keine Mietminderung.

c) Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters

Hat der Vermieter dem Mieter die baulichen Maßnahmen angekündigt, kann der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen.

Beispiel: Der Vermieter hat am 15. Januar die Mitteilung gemacht. Der Mieter kann daher bis zum 28./29. Februar die Kündigung aussprechen (schriftlich). Er muss dann spätestens am 31. März ausziehen. Bis zum Zeitpunkt des Auszuges darf der Vermieter nicht mit den baulichen Maßnahmen beginnen. **Ausnahme:** Bagatellarbeiten Σ MIETERKÜNDIGUNG.

3) Das Mieterhöhungsrecht

Nicht jede geringfügige Verbesserung berechtigt den Vermieter zur Mieterhöhung. Er ist vielmehr nur dann zur Mietanhebung berechtigt, wenn

- der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder
- nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird.

In gesetzlich geregelten Ausnahmefällen kann die Miete auch angehoben werden, obwohl keine Wertverbesserung vorliegt. Das gilt für bauliche Änderungen, die der Vermieter »nicht zu vertreten hat«, weil sie ihm gesetzlich vorgeschrieben werden. **Beispiel:** Einbau von Σ THERMOSTATVENTILEN oder wenn aufgrund einer Verschärfung der Immissionsschutzwerte die Heizungsanlage umgebaut oder Brenner und Kessel sogar ausgetauscht werden müssen.

Achtung: Die Energieeinsparverordnung legt dem Vermieter eine Reihe von Nachrüstungsspflichten auf. Ob er dafür die Miete erhöhen darf, hängt davon ab, ob die Verpflichtung im laufenden Mietverhältnis eingetreten ist oder schon bei Vertragsabschluss bestand.

Beispiel: Alte Heizkessel (vor Oktober 1978 in Betrieb genommen) müssen im Regelfall bis spätestens 31. 12. 2008 erneuert werden. Führt der Vermieter diese Maßnahme im Jahre 2008 durch, geht dies auf Umstände zurück, die er **nicht zu vertreten** hat; er darf daher die Miete erhöhen.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter die Erneuerung erst im Juni 2009 vornimmt, im Februar 2009 aber ein neuer Mieter ins Haus eingezogen ist. Dieser Mieter kann erwarten, dass die Heizung bei Vertragsbeginn den geltenden Vorschriften entspricht. Ihm gegenüber hat es der Vermieter also **zu vertreten**, dass die Heizung erneuert wird; eine Mieterhöhung scheidet dem neuen Mieter gegenüber aus.

a) Wer darf die Miete erhöhen?

Das Recht zur Mieterhöhung steht zunächst dem Vermieter zu; er darf 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

Ein Vermieterwechsel in Folge eines Hausverkaufs hat auf das Mieterhöhungsrecht keinen Einfluss. Die Mieterhöhung für Modernisierungsmaßnahmen, die der Verkäufer noch durchgeführt hat, darf auch der Käufer (und damit neue Vermieter) vornehmen; dabei spielt es keine Rolle, ob die Arbeiten vor oder nach dem Eigentumswechsel abgeschlossen worden sind (**KG Berlin RE WuM 2000, 482; RE WuM 2000, 300**).

b) Welche Kosten dürfen berücksichtigt werden?

Grundlage für die Mieterhöhung sind die **Bau- und Baunebenkosten**, die dem Vermieter entstanden sind; das sind die Kosten für Material und Handwerker, ggf. auch für Eigenleistungen. **Erschließungskosten**, die die Gemeinde dem Vermieter in Rechnung stellt, gehören nicht dazu, weil die Arbeiten nicht vom Vermieter, sondern der Gemeinde in Auftrag gegeben wurden (**OLG Hamm RE WuM 83, 287**).

Nicht berücksichtigungsfähig sind

– Kreditzinsen und die Kosten für die Beschaffung des Kredits (OLG Hamburg RE WuM 81, 152);

– der Betrag, den der Vermieter dem Mieter als Aufwendungsersatz zahlt (AG Schöneberg MM 89, 363);

– fällige Instandsetzungskosten (OLG Hamburg RE WuM 83, 13; OLG Celle WuM 81, 151); Baunebenkosten (Baustelleneinrichtung, Gerüst, Absperrung der Gehwege) müssen dann auch zumindest anteilig herausgerechnet werden (KG Berlin WuM 2006, 450); Abzüge für Einsparungen bei künftigen Reparaturen muss der Vermieter hingegen nicht vornehmen (OLG Hamburg RE WuM 83, 13; OLG Hamm RE WuM 81, 129);

– unnötige, unzweckmäßige oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen (BGH WuM 2009, 124).

c) Begrenzung oder Ausschluss der Mieterhöhung?

Eine früher von den Gerichten geforderte Begrenzung der Mieterhöhung je nach Umfang der Heizkostensparnis hat der BGH abgelehnt; es genügt, dass überhaupt nachhaltig Energie eingespart wird (BGH WuM 2004, 285; BGH WuM 2004, 154).

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist jedoch ausgeschlossen, wenn eine Staffelmiete vereinbart wurde; bei einer Indexmiete darf die Miete zusätzlich nur erhöht werden, wenn bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen erforderlich werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Hat der Vermieter modernisiert, ohne den Mieter vorher wie vorgeschrieben zu informieren, ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn der Mieter den Arbeiten nicht zugestimmt hat und er auch nicht zur Zustimmung verpflichtet war, weil er sich auf Härtegründe berufen kann. Liegen keine Härtegründe vor, scheitert die Mieterhöhung nicht daran, dass die Ankündigungsfrist nicht eingehalten wurde (BGH WuM 2007, 630; a.A. AG Dortmund WuM 2009, 120 bei unterbliebener Ankündigung).

d) Verteilung der Kosten

Sind die Modernisierungsmaßnahmen für **mehrere Wohnungen** durchgeführt worden, sind die Gesamtkosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Eine Verteilung nur auf direkt betroffene Wohnungen ist nicht unbillig (KG Berlin WuM 2006, 450).

Sind z. B. in einer Wohnung 3 Isolierglasfenster eingebaut worden, in einer anderen hingegen 4, muss der Vermieter dies bei der Berechnung berücksichtigen. Ebenso muss er den Modernisierungszuschlag für den Einbau eines Fahrstuhles je nach Stockwerk abstufen; denn die Mieter der oberen Geschosse haben von dieser Maßnahme den größten Vorteil (LG Hamburg ZMR 2002, 918). Besteht der Vorteil für den Mieter nur darin, mit dem Aufzug in den Keller fahren zu können, ist eine Mieterhöhung überhaupt nicht möglich (LG München WuM 89, 27). Werden Dämmmaßnahmen durchgeführt, kann der Vermieter auch die Wohnfläche als Grundlage nehmen; er muss nicht die unterschiedlichen Gebrauchsvorteile der Mieter berücksichtigen (LG Münster WuM 2010, 93).

e) Erläuterungspflicht

Die Erklärung des Vermieters muss seit dem 1.8.2001 nicht mehr schriftlich, also mit persönlicher Unterschrift, erfolgen; es genügt die Σ TEXTFORM.

Das bedeutet, die Ankündigung muss lesbar sein, die Person des Absenders muss angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sein. Die Form ist also auch dann gewahrt, wenn die Mieterhöhung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet.

Die Erklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert ist (BGH WuM 2006, 157; LG Halle WuM 97, 628).

Die Erläuterung muss so umfangreich sein, dass der Mieter beurteilen kann, ob Heizenergie tatsächlich nachhaltig, d. h. auf Dauer, eingespart wird. Das kann z. B. durch die Angabe von Wärmedurchgangswerten erfolgen. Die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung ist nicht erforderlich (BGH WuM 2004, 154; WuM 2004, 155; RE WuM 2002, 366; LG Leipzig NZM 2002, 941).

Wenn der Vermieter Isolierglasfenster durch neue Fenster ersetzt, gehört zur Erläuterungspflicht auch eine Beschreibung des Zustands der alten Fenster; nur dann kann der Mieter den vom Vermieter behaupteten Energiespareffekt beurteilen (BGH WuM 2006, 157).

Zur Berücksichtigung von Instandsetzungskosten muss der Mieter genau angeben, inwieweit Reparaturbedarf bestand; pauschale Behauptungen genügen nicht (BGH WuM 2004, 154) Hat der Vermieter von sich aus pauschal einen Betrag abgezogen, muss der Mieter ebenfalls kon-

krete Tatsachen vortragen, die den Schluss zulassen, dass ein höherer Abzug erforderlich ist (BGH WuM 2004, 285). Dann liegt die Beweis-pflicht beim Vermieter (KG Berlin ZMR 2006, 612; LG Landau ZMR 2009, 211).

Hat der Vermieter Fördermittel in Anspruch genommen, muss er das mitteilen. Dazu muss er dem Mieter im Erhöhungsschreiben alle Infor-mationen zur Förderung geben, die notwendig sind, um die Berechti-gung der Mieterhöhung überprüfen zu können. Er muss also angeben, wann er welche Mittel, zu welchem Zweck (Modernisierung oder Instandsetzung) und zu welchem Zinssatz erhalten hat (BGH WuM 2004, 406; WuM 2004, 283; KG Berlin RE WuM 2002, 144).

Eine unwirksame Mieterhöhung kann nicht nachträglich geheilt wer-den, z. B. durch Nachreichen der fehlenden Erläuterung im Prozess (BGH WuM 2006, 157). Der Vermieter muss sie vollständig neu vorneh-men (mit neuen Fristen). Hat der Mieter auf eine unwirksame Mieterhö-hung gezahlt, kann er den zu Unrecht gezahlten Betrag zurückfordern (BGH WuM 2007, 271; LG Berlin GE 2003, 807; LG Bautzen WuM 2002, 497).

f) Zeitpunkt der Mieterhöhung

Ist die Mieterhöhungserklärung in Ordnung, muss die neue Miete ab dem 3. Monat nach Zugang der Erklärung gezahlt werden.

Beispiel: Eine im September zugegangene Mieterhöhung wird ab Dezember wirksam.

Die Fristen verlängern sich um 6 Monate, wenn

- der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nicht ordnungsgemäß (AG Löbau WuM 97, 229) mitgeteilt hat oder
- sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 Prozent erhöht hat.

Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vermieter kann auch die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben \Rightarrow MIETERHÖHUNGEN.

Beispiel: Hat der Vermieter ein Badezimmer in der Wohnung des Mie-ters eingebaut, kann der Vermieter nunmehr die Wohnung in die Kate-gorie »Wohnung mit Bad« des Mietspiegels einordnen.

Auch bei diesem Weg der Mieterhöhung muss der Vermieter Fördermit-tel zugunsten des Mieters berücksichtigen. Das gilt allerdings nicht unbegrenzt, sondern für max. 12 Jahre (BGH WuM 2004, 283).

Der Vermieter kann aber auch die Miete zunächst im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, und zwar auf der Basis für vergleichbare nicht modernisierte Wohnungen, und gleichzeitig zusätzlich 11 Prozent der Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen (OLG Hamm RE WuM 83, 17). Bei späteren Mieterhöhungen ist der Modernisierungszuschlag Teil des gesamten Mietzinses und kann nicht mehr getrennt verlangt werden (BGH WuM 2007, 707).

Wichtig: Die Mieterhöhung wegen Modernisierung darf nicht so weit zur Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, dass die Miete im Bereich der Σ MIETPREISÜBERHÖHUNG liegt (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 314).

Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters

Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, auch bei einem Zeitmietvertrag.

Die Kündigungsfrist ist unabhängig davon, ob der Vermieter die Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete oder mittels Wertverbesserungszuschlag von 11 Prozent durchführt. Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Beispiel: Zugang der Erhöhungserklärung am 16. August. Der Mieter kann bis zum 31. Oktober zum 31. Dezember kündigen. Wenn er kündigt, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Modernisierung von Sozialwohnungen

Bei öffentlich geförderten Wohnungen müssen Modernisierungsmaßnahmen genauso angekündigt werden wie bei frei finanzierten. Die Duldungspflicht des Mieters hängt davon ab, inwieweit der Mieter Härtegründe geltend machen kann (BayObLG RE WuM 96, 749). Eine Mieterhöhung ist u. a. nur dann möglich, wenn der Mieter den Maßnahmen zugestimmt hat, zu ihrer Duldung verpflichtet war oder sie tatsächlich geduldet hat (BayObLG RE WuM 96, 749). Auch müssen ersparte Instandsetzungskosten nachvollziehbar berücksichtigt werden (LG Köln WuM 98, 293). Zu Einzelheiten der Anhebung der Kostenmiete \Rightarrow SOZIALMIETEN.

Bei diesen Wohnungen kommt eine Erhöhung der Kostenmiete wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen außerdem nur in Betracht, wenn die **Bewilligungsstelle** der Modernisierung als Wertverbesserung **zugestimmt hat** oder die Modernisierung **mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist** (LG Wiesbaden WuM 84, 166). Die Bewil-

ligungsstelle muss dabei die Auswirkungen auf den Mietpreis prüfen (BGH WuM 2004, 285) und kann die Zustimmung zur Modernisierung einer Sozialwohnung versagen, soweit aufgrund der Modernisierung die im sozialen Wohnungsbau geltende Höchstdurchschnittsmiete überschritten würde (OVG Münster WuM 80, 275). Sie darf auch eine Senkung der Kosten zur Bedingung machen, um sicherzustellen, dass die Mieterhöhung im Verhältnis zur Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung angemessen ist (BVerwG WuM 90, 566; OVG Lüneburg WuM 89, 638). Von den aufgewandten Kosten ist allerdings ein Abzug wegen zukünftiger Einsparungen zu machen, da die Miete eine Instandhaltungskostenpauschale enthält (AG Braunschweig WuM 81, 279).

Motorräder/Mopeds

Motorräder/Mopeds gehören nicht in die Wohnung. Sie dürfen in einem Kellerraum nur abgestellt werden, wenn dadurch keine Gefährdung des Hauses zu befürchten ist (keine leicht brennbaren Stoffe oder Feuerstellen in der Nähe sind).

In Hausflur, Kellergängen und Gemeinschaftsräumen dürfen Motorräder bzw. Mopeds nur mit Einwilligung des Vermieters abgestellt werden. Seine Einwilligung wird der Vermieter dann verweigern dürfen, wenn das Abstellen zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung (Treibstofftank von mehr als 5 l Inhalt) der anderen Mitbewohner führt (AG Flensburg WuM 96, 613) ⇒ FAHRRÄDER.

Musik in der Wohnung ⇒ LÄRM, ⇒ MÄNGEL, ⇒ MIETMINDERUNG

Der Mieter darf in seiner Wohnung musizieren, Rundfunk und Schallplatten hören und fernsehen (BGH WuM 98, 738). Allerdings darf er hierdurch andere Mitbewohner nicht stören. Dies gilt vor allen Dingen während der allgemeinen Ruhezeiten (mittags 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr morgens). Während sich die nächtlichen Ruhezeiten unmittelbar aus gesetzlichen Vorschriften, den Immissionsschutzgesetzen der Länder, ergeben, basieren Mittagsruhezeiten auf Hausordnungen oder Rechtsprechung (KG Berlin WuM 92, 387; BayObLG WuM 87, 39; LG Nürnberg-Fürth DWW 96, 50; LG München I DWW 91, 111).

In den Ruhezeiten muss auf jeden Fall Zimmerlautstärke eingehalten werden. Vermieter und Mieter können über die Musikausübung im Mietvertrag entsprechende Vereinbarungen treffen (OLG München WuM 92, 238).

Grundsätzlich gilt für das »häusliche Musizieren« das Gleiche wie für alle anderen Geräusch- und Lärmquellen im Haus, wie z. B. für Fernseher, Radio, Platten- oder CD-Spieler. Denkbar sind Beschränkungen der Lautstärke sowie Einschränkungen zeitlicher Art. Ein totales Verbot zu musizieren ist unzulässig (BGH WuM 98, 738). Bei jeder Regelung muss zwischen dem Ruhebedürfnis des einen und dem Recht zu musizieren des anderen abgewogen werden. Hier kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort an. In einer Seniorenwohnanlage gelten andere Grundsätze als in einer Wohnanlage mit überwiegend jungen Menschen. Außerdem zu berücksichtigen: Hellhörigkeit im Gebäude, vorhandene Schallschutzmaßnahmen, Pegel der Umgebungsgeräusche und die Art des Musizierens. Die Gerichte urteilten z. B.:

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, mindestens 2 Stunden täglich auf seinem Instrument zu spielen. Er hat lediglich die Mittags- und Nachtruhe einzuhalten (BayObLG WuM 86, 148; OLG Hamm NJW 81, 465). 3 Stunden erlaubt das BayObLG (NJWE-MietR 96, 12). Problematisch kann es werden, wenn Berufsmusiker mit im Haus wohnen und sie sich im Mietvertrag ausdrücklich umfangreiche Spielzeiten haben garantieren lassen (LG Frankfurt WuM 90, 287; LG Flensburg DWW 93, 102).

Nur in Ausnahmefällen (z. B. gemeinsames Musizieren mehrerer) darf der zeitliche Rahmen auf 1 bis 1½ Stunden reduziert werden (OLG Frankfurt WuM 84, 303). Nach OLG Karlsruhe (NJW-RR 89, 1179) muss auch das Spielen auf Saxophon oder Klarinette auf 2 Stunden täglich (sonntags 1 Stunde) beschränkt bleiben; das Schlagzeugspielen darf sogar noch weiter eingeschränkt werden (LG Nürnberg-Fürth WuM 92, 253). Das AG Frankfurt (WuM 97, 431) erlaubt generell Klavierspielen nur bis zu 90 Minuten täglich, natürlich außerhalb der Ruhezeiten, und begründet dies damit, dass ein längeres Spielen in einem hellhörigen Mietshaus schlichtweg rücksichtslos und nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sei.

Im Einzelfall legen Gerichte genaue »Spielzeiten« fest:

■ Werktags bis 20 Uhr, sonn- und feiertags bis 19 Uhr. Ausnahme: einmal wöchentlich bis 21.30 Uhr, einmal monatlich an Wochenenden oder feiertags ebenfalls bis 21.30 Uhr (LG Düsseldorf DWW 90, 87).

■ Werktags zwischen 7 und 17 Uhr. Zwischen 17 und 22 Uhr nicht länger als 3 Stunden. An Sonn- und Feiertagen maximal 5 Stunden. Hier hatte sich der Mieter Hausmusik und Klavierunterricht ausdrücklich im Mietvertrag genehmigen lassen (LG Frankfurt WuM 90, 287).

■ Montag bis Freitag 9 bis 13 Uhr, Montag bis Samstag 14 bis 19 Uhr, Samstag, Sonntag und Feiertag 10 bis 13 und 15 bis 18 Uhr. Spielzeiten für die Familie eines Berufsmusikers aus Flensburg. Gespielt werden dürfen Bratsche, Geige oder Cello. Jeder einzeln und nacheinander oder zusammen. Nicht aber jeder für sich allein (LG Flensburg DWW 93, 102).

Mustermietvertrag

Das Bundesjustizministerium hat im Januar 1976 einen Mustermietvertrag herausgegeben, der unter seiner Federführung von sozial- und wohnungspolitischen Spitzenorganisationen erarbeitet wurde. Er ist kein allgemein verbindliches Vertragsformular, sondern in erster Linie eine umfassende Information und objektive Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. In vielen Punkten ist er zwischenzeitlich allerdings durch Gesetzgebung und Rechtsprechung überholt $\Sigma \Rightarrow$ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Der Versuch einer Fortschreibung des Mustermietvertrags auf der Grundlage des seit dem 1. 9. 2001 geltenden neuen Mietrechts ist an der Ablehnung der Vermieterverbände gescheitert.

N

Nachmieter \Rightarrow AUSZUG DES MIETERS, \Rightarrow MIETERKÜNDIGUNG

An einen \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG oder einen vereinbarten Kündigungsausschluss (\Rightarrow KÜNDIGUNG, \Rightarrow KÜNDIGUNGSFRISTEN) ist der Mieter grundsätzlich gebunden. Ist der Vermieter nicht bereit, einen \Rightarrow MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abzuschließen, kommt der Mieter vor dem Ende der vereinbarten Laufzeit nicht aus dem Mietverhältnis heraus. Die weit verbreitete Ansicht, der Mieter müsse dem Vermieter 3 Nachmieter stellen, dann könne er die Wohnung aufgeben, ist falsch. Der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietvertrag entlässt, auch nicht, wenn er Nachmieter benennt (OLG Oldenburg RE WuM 81, 125). Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen: Das Recht, Nachmieter zu stellen, ist ausdrücklich vereinbart worden, oder der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses (BGH WuM 2003, 204).

Nachmieterklausel

Einige Formularmietverträge enthalten eine Nachmietervereinbarung. Zu unterscheiden sind die echte und die unechte Nachmieterklausel. Die **unechte** Nachmieterklausel gibt dem Mieter nur das Recht, vorzeitig aus dem Vertrag auszuschneiden. Im Allgemeinen wird diese Art der Nachmietervereinbarung getroffen. Sie bedeutet, dass der Vermieter einen vorgeschlagenen Nachmieter ablehnen und sich selbst um einen Nachfolger bemühen kann. Der Mieter kommt aber trotzdem aus dem Mietvertrag frei, wenn der Vermieter einen geeigneten Nachmieter ablehnt (Näheres unten). Bei einer **echten** Nachmieterklausel hingegen hat der Mieter einen Anspruch darauf, einen Nachmieter zu stellen (OLG Frankfurt WuM 91, 475). In einem Wohnungsmietvertrag findet sich eine solche Klausel aber selten. Enthält der Mietvertrag keine unechte oder echte Nachmietervereinbarung, kann der Mieter versuchen, sie im Nachhinein zu vereinbaren. Der Vermieter muss sich aber nicht darauf einlassen.

Besonderes Interesse an Nachmieterstellung

Für den Mieter ist es manchmal besonders hart, wenn er einen Zeitmietvertrag nicht vorzeitig beenden kann. Für solche Härtefälle haben die Gerichte (OLG Karlsruhe RE WuM 81, 173; OLG Hamm RE WuM 95, 577) Ausnahmen zugelassen:

■ Der Mieter muss aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen (LG Berlin GE 89, 415; LG Bielefeld WuM 93, 118; LG Hamburg WuM 88, 125).

■ Der Mieter benötigt aus familiären Gründen eine größere Wohnung (AG Schöneberg MM 2004, 127), etwa weil er heiraten will (LG Hannover WuM 88, 12), oder Familiennachwuchs kündigt sich an und die Wohnung wird zu klein (LG Landshut WuM 96, 542; LG Oldenburg WuM 95, 394; LG Berlin WuM 92, 472; LG Köln WuM 89, 283).

■ Der Mieter will in ein Altenheim oder in eine altengerechte Wohnung ziehen (LG Duisburg WuM 99, 691), oder er muss auf Dauer in ein Pflegeheim (LG Hildesheim ZMR 2000, 679; AG Münster WuM 2000, 306).

■ Bei ähnlich schwer wiegenden Gründen, die ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar machen. In Betracht kommen schwere gesundheitliche Probleme des Mieters oder seiner mit ihm zusammenlebenden Angehörigen, die einen Umzug notwendig machen. Beispiel: Der Mieter wohnt im 4. Obergeschoss eines Hauses ohne Aufzug. Sein Kind muss wegen einer schweren Herzkrankheit jegliche körperliche Belastung vermeiden. Der Mieter will deshalb in die 1. Etage eines anderen Hauses ziehen, um dem Kind das Treppensteigen zu ersparen (LG Mannheim DWW 97, 152).

Achtung: Es darf sich nicht um Gründe handeln, die der Mieter selbst herbeigeführt hat, um seine Wohnungssituation zu ändern. Der Mieter kann deshalb eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch Stellung eines Nachmieters **nicht** verlangen, wenn er eine andere Wohnung gefunden hat, die ihm besser zusagt, wenn sein Eigenheim bezugsfertig ist oder wenn er sich die Wohnung nicht mehr leisten kann.

Wichtig: Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt für den Mieter unabhängig von der Wohndauer grundsätzlich drei Monate Σ KÜNDIGUNGSFRISTEN. Das Recht, einen Nachmieter zu stellen, besteht nicht, wenn der Mieter mit dieser Frist kündigen kann (OLG Oldenburg RE WuM 82, 124). Auch der Gesetzgeber geht davon aus, dass diese Kündigungsfrist kurz genug ist, und mutet dem Mieter unter Umständen doppelte Mietzahlungen für die alte und neue Wohnung zu. Das heißt im Klartext: Wer mit der dreimonatigen Frist kündigen kann, hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, auch nicht wenn Nachmieter gestellt werden (LG Mannheim WuM 2009, 398).

Das Thema »Nachmieter« spielt deshalb nur dann eine Rolle, wenn der Mieter durch einen Zeitmietvertrag oder einen Kündigungsverzicht länger gebunden ist. In seltenen Fällen sind in Mietverträgen, die vor dem

1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, noch längere Kündigungsfristen wirksam vereinbart. Dann kann dem Mieter ebenfalls das Recht zustehen, einen Nachmieter zu stellen (LG Hamburg WuM 88, 125; AG Recklinghausen WuM 96, 409).

Einzelheiten zur Nachmieterstellung

Die näheren Voraussetzungen für das Anbieten eines Nachmieters richten sich zunächst nach den Vereinbarungen, die Mieter und Vermieter getroffen haben. Es kann zum Beispiel festgelegt werden, dass der Mieter die Differenz zur bisherigen Miete übernimmt, wenn der Nachmieter nicht bereit ist, die volle Miete zu zahlen (LG Berlin ZMR 99, 401). Ist nichts weiter vereinbart oder hat der Mieter nach den oben erläuterten Grundsätzen das Recht zur Nachmieterstellung, gilt:

Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter mehrere Nachmieter vorschlägt, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde. Ein geeigneter Nachmieter reicht aus (LG Saarbrücken WuM 95, 313; a. A. AG Halle/Westfalen WuM 86, 314). Der Vermieter hat auch kein uneingeschränktes Wahlrecht unter 3 angebotenen Nachmietern. Sagt der von ihm ausgesuchte Nachmieter ab, muss er mit den beiden anderen verhandeln (AG Hamburg WuM 88, 105).

Der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter muss sich beim Vermieter melden und bereit erklären, einen Mietvertrag abzuschließen. Der Vermieter muss sich also nicht selbst bemühen und mit dem angebotenen Nachmieter Kontakt aufnehmen (AG Schöneberg MM 2004, 127).

Geeignetheit des Nachmieters

Der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter muss bereit sein, den bestehenden Vertrag ohne Einschränkungen zu akzeptieren. Dann darf der Vermieter einen Mieterwechsel nur ablehnen, wenn dafür wichtige Gründe in der Person oder den wirtschaftlichen Verhältnissen des Nachfolgers vorliegen (OLG Frankfurt WuM 91, 475; AG Hannover WuM 87, 146).

Der Nachmieter muss wirtschaftlich in der Lage sein, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen (LG Gießen WuM 96, 23). Der Vermieter kann darauf bestehen, dass der Nachmieter in etwa über das gleiche Einkommen verfügt wie sein Vorgänger (LG Hamburg WuM 86, 326). Der Mieter braucht die Zahlungsfähigkeit des Nachmieters aber nur nachzuweisen, wenn der Vermieter diesbezüglich Zweifel äußert (LG Hamburg WuM 79, 144). Hat der Vermieter den Nachmieter akzeptiert, trägt er auch das Risiko dafür, dass dieser die Miete aufbringen kann (LG Köln WuM 89, 18).

Ansonsten darf der Vermieter den vorgeschlagenen Nachmieter aus erheblichen persönlichen Gründen ablehnen, nicht aber, weil ihm der neue Mieter unsympathisch ist. Lässt der Vermieter eine negative Einstellung zu bestimmten Gruppen von Mietern erkennen, die sich objektiv nicht begründen lässt, bleibt das unberücksichtigt. Er kann nicht geltend machen, der Nachmieter sei ungeeignet, weil er mit Kind einziehen will. Die allgemein geäußerte Befürchtung, es könne zu Beschwerden durch andere Hausbewohner wegen Kinderlärms kommen, rechtfertigt es nicht, den angebotenen Nachmieter abzulehnen (BGH WuM 2003, 204). Außerdem ist die Ablehnung eines Mietnachfolgers, nur weil er Ausländer ist, unzulässig (LG Saarbrücken WuM 95, 313; LG Kassel WuM 80, 178; LG Hannover WuM 77, 223; AG Wetzlar WuM 2006, 374). Nach dem Σ ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ darf der Vermieter niemanden wegen seiner Rasse oder ethnischen Herkunft benachteiligen. Unter Umständen soll sich der Vermieter aus religiösen Gründen weigern dürfen, ein unverheiratetes Paar zu akzeptieren (OLG Hamm RE WuM 83, 228). Ein enger Freund des Vermieters ist als Nachmieter ebenfalls nicht zumutbar (KG Berlin WuM 92, 8).

Dem Vermieter steht eine **Überlegungsfrist** von (bis zu) 3 Monaten zu (LG Gießen WuM 97, 264; LG Saarbrücken WuM 95, 313; LG Berlin GE 88, 409; AG Steinfurt WuM 2007, 126). Innerhalb dieser Frist muss er entscheiden, ob er den angebotenen Nachmieter nimmt. Während dieses Zeitraums muss der Mieter weiter Miete zahlen.

Unberechtigte Ablehnung des Nachmieters

Lehnt es der Vermieter ab, einen geeigneten Nachmieter zu übernehmen, ist der Mieter so zu stellen, als ob das Mietverhältnis durch das Eintreten des Nachmieters beendet worden wäre (LG Berlin ZMR 99, 401; LG Oldenburg WuM 97, 491; AG Wetzlar WuM 2006, 374). Auch wenn sich der Vermieter ohne triftigen Grund oder ohne nähere Prüfung weigert, einen angebotenen Nachmieter zu akzeptieren, kommt der Mieter vorzeitig aus dem Zeitmietvertrag heraus (LG Oldenburg WuM 97, 491; AG Hamburg WuM 88, 105; AG Köln WuM 88, 106). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter von vornherein nicht bereit ist, vom Mieter gestellte Nachmieter zu akzeptieren (LG Landshut WuM 96, 542; LG Köln WuM 89, 283), oder wenn der Vermieter erklärt, dass er den Nachmieter selbst suchen will (LG Mannheim DWW 97, 152; AG Frankfurt/M. WuM 99, 571).

Der Mieter muss von dem Tag an keine Miete mehr zahlen, zu dem ein Nachmieter die Wohnung angemietet hätte. Dabei ist aber zu beachten, dass dem Vermieter noch die Überlegungsfrist zugestanden hätte. Der

Mieter kann sich außerdem aus dem Mietverhältnis lösen, wenn der Vermieter die Nachmieterstellung von zusätzlichen Forderungen oder unzumutbaren Bedingungen abhängig macht (LG Bielefeld WuM 93, 118; LG Hannover WuM 75, 242) oder wenn der Vermieter jetzt nicht mehr weitervermieten, sondern die Wohnung verkaufen will (AG Köln WuM 88, 106). Der Vermieter darf von dem Nachmieter jedenfalls dann eine höhere Miete verlangen, wenn er sich das in der mit dem Mieter getroffenen Nachmietervereinbarung vorbehalten hat (**OLG Zweibrücken RE WuM 98, 147**). Aber auch ohne ausdrückliche Vereinbarung kann der Vermieter nach Auffassung vieler Gerichte vom Nachmieter eine angemessen höhere Miete fordern (OLG München NJW-RR 95, 393; OLG Hamburg WuM 87, 145; LG Saarbrücken WuM 95, 313). Nach anderer Ansicht darf der Vermieter den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Nachmieter nicht dadurch vereiteln, dass er die Miete heraufsetzt (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 657; LG Wiesbaden WuM 2002, 15; LG Hannover WuM 95, 697), es sei denn, die restliche Mietdauer ist sehr kurz (LG Köln WuM 89, 374). Die vom Nachmieter verlangte Miete darf aber auf keinen Fall außer Verhältnis zur bisherigen Miete stehen (**OLG Zweibrücken RE WuM 98, 147**). Eine Erhöhung um 40% ist wesentlich zu viel (LG Hamburg WuM 88, 125).

Was ist, wenn sich kein Nachmieter findet?

Häufig kann der Mieter keinen Nachmieter finden, etwa weil die Wohnung zu teuer ist. Es stellt sich dann die Frage, wie der Mieter dennoch vorzeitig aus dem Mietverhältnis herauskommt.

Einige Gerichte sind der Auffassung, dass der Mieter keinen Nachmieter anbieten muss, wenn der Vermieter die Wohnung ohne Schwierigkeiten sofort neu vermieten kann. Das wird angenommen, wenn der Vermieter oder das Wohnungsamt eine Warteliste für mögliche Mietnachfolger führen (LG Duisburg WuM 99, 691; LG Berlin GE 95, 113; AG Gießen WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267). In diesem Fall besteht die Aussicht, dass der Vermieter den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen muss.

Ansonsten gilt aber: Findet der Mieter keinen Nachmieter, bleibt er an den Mietvertrag gebunden. Dasselbe gilt, wenn der Mieter keinen Nachmieter stellen darf, weil der Mietvertrag keine Nachmieterklausel enthält und keiner der oben aufgeführten Ausnahmefälle vorliegt. Dann hat der Mieter nur noch eine Möglichkeit, sich aus dem Vertragsverhältnis zu lösen: Er kann den Vermieter fragen, ob er einer Untervermietung zustimmt. Versagt der Vermieter die Erlaubnis, ohne dass bei dem benannten Untermieter ein wichtiger Grund für die Ablehnung vorhan-

den ist, kann der Mieter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen. Auf dieses Sonderkündigungsrecht kann der Mieter auch noch zurückgreifen, wenn er bereits die ordentliche \Rightarrow KÜNDIGUNG erklärt hat (LG Hamburg NZM 98, 1003).

Achtung: Die fristlose Kündigung wegen unberechtigter Verweigerung der Untermieterlaubnis ist rechtsmissbräuchlich, wenn dem Mieter bekannt ist, dass die genannte Person gar kein Interesse an einer Untermiete hat (BGH WuM 2010, 30).

Ist der Vermieter mit der Untervermietung einverstanden, hat dies für den Mieter den Nachteil, dass das Mietverhältnis fortbesteht und er weiter mietvertraglich haftet \Rightarrow UNTERMIETE.

Nachwirkungsfrist \Rightarrow ÖFFENTLICHE MITTEL

Nebenkosten \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN, \Rightarrow HEIZKOSTEN

Nichteheliche Lebensgemeinschaft \Rightarrow LEBENSPARTNERSCHAFT, \Rightarrow TOD DES MIETERS, \Rightarrow UNTERMIETE

Will der Mieter seinen Ehepartner oder seine Kinder auf Dauer in seinen Haushalt aufnehmen, muss er dafür natürlich nicht den Vermieter fragen. Andere Personen aber darf er nur dann aufnehmen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat und dieses Interesse **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden ist (BGH RE WuM 85, 7). Dieser Grundsatz gilt auch bei der Aufnahme des Lebensgefährten (BGH WuM 2003, 688).

Allerdings sind die Hürden für den Mieter nicht sehr hoch. Der bloße Wunsch des Mieters, eine Lebensgemeinschaft einzugehen, reicht als berechtigtes Interesse normalerweise aus; er muss nicht näher begründet werden. Ob der Lebensgefährte gleichen oder anderen Geschlechts ist, spielt keine Rolle. Letztendlich heißt das, der Mieter muss den Vermieter um Erlaubnis fragen, dieser muss sie im Regelfall erteilen (BGH WuM 2003, 688). Ablehnen darf der Vermieter nur, wenn die Aufnahme dieser Person für ihn unzumutbar wäre, z. B. weil die Wohnung dadurch überbelegt würde (BGH RE WuM 85, 7).

Ist die Lebensgemeinschaft beendet, kann der Mieter von seinem ehemaligen Lebensgefährten den Auszug aus der Wohnung verlangen (AG Neuruppin WuM 2010, 142). Haben jedoch beide Partner den Vertrag unterschrieben, sind sie bei Beendigung der Lebensgemeinschaft wechselseitig verpflichtet, an der Kündigung des Mietvertrages mitzuwirken (OLG Düsseldorf WuM 2007, 567; OLG Köln WuM 99, 521; KG Berlin

WuM 92, 323). Ein Ausgleich für gezahlte Mieten findet untereinander nur statt, wenn dies vereinbart ist (BGH WuM 2010, 140). Im Anschluss an eine solche Kündigung ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit einem der beiden einen neuen Mietvertrag abzuschließen (LG Konstanz WuM 2000, 675).

Ist eine Kündigung wegen der Befristung des Mietverhältnisses zunächst nicht möglich und behält einer von beiden die Wohnung, während der andere auszieht, kann dieser verlangen, von Mietzinsforderungen des Vermieters freigestellt zu werden (OLG Düsseldorf WuM 98, 413).

Achtung: Besondere Regeln gibt es, wenn für 2 Personen gleichen Geschlechts eine \Rightarrow LEBENSPARTNERSCHAFT eingetragen worden ist.

Hat jemand ein **dingliches Wohnungsrecht** (im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht), ist er befugt, seine Lebensgefährtin in die Wohnung auch dann aufzunehmen, wenn beide unverheiratet sind, das Verhältnis aber auf Dauer angelegt ist (BGH WuM 82, 310) \Rightarrow WOHNRECHT.

Nutzer \Rightarrow GARAGEN/STELLPLÄTZE

Anders als im Westen war in der ehemaligen DDR der Bau bzw. Kauf eines Gebäudes häufig nicht mit dem Erwerb des Eigentums am Grundstück verbunden. Um auf lange Sicht eine Vereinheitlichung zu erreichen, hat der Gesetzgeber in zwei großen Komplexen – dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz – Regelungen geschaffen, die für einen angemessenen Interessenausgleich sorgen sollen.

Bau/Erwerb eines Eigenheims

Nutzer, die ein auf fremdem Grund (z. B. volkseigene Grundstücke, von einer LPG genutzte Privatgrundstücke) stehendes Eigenheim errichtet bzw. gekauft haben, haben die Wahl: Sie können sich ein Erbbaurecht bestellen lassen oder das Grundstück kaufen.

Kein Wahlrecht, sondern nur ein Ankaufsrecht besteht dann, wenn der Verkehrswert für das Grundstück nicht mehr als 15 338,76 Euro beträgt.

Das Ankaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück einer juristischen Person (z. B. Kirche, Stiftung) gehört, die nach ihrem Statut verpflichtet ist, Grundstücke nicht zu veräußern.

Will der Nutzer das Grundstück **kaufen**, muss er dafür im Regelfall die Hälfte des Bodenwertes bezahlen. Darüber hinaus sieht das Gesetz eine Reihe von Sonderregelungen vor, z. B. bei Grundstücken, die größer als 500 qm sind.

Entscheidet sich der Nutzer für das **Erbbaurecht**, muss mit dem Grundstückseigentümer ein notarieller Vertrag abgeschlossen werden. Der vom Nutzer zu entrichtende Erbbauzins beträgt im Regelfall jährlich 2% des Bodenwertes. Auch hier gibt es wieder Sonderregelungen für größere Grundstücke. Der Erbbauzins wird jedoch nicht sofort in voller Höhe erhoben, sondern in 4 Stufen, die sich über einen Zeitraum von 9 Jahren verteilen (bei einem Bodenwert von mehr als 127 822,97 Euro sogar über 12 Jahre).

Wenn ein Nutzer von seinem Wahlrecht keinen Gebrauch macht, kann der Grundstückseigentümer ihn dazu auffordern. Innerhalb von 5 Monaten muss der Nutzer dem Grundstückseigentümer seine Entscheidung dann bekanntgeben. Ist die Frist verstrichen, kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Nachfrist von 1 Monat setzen. Mit Ablauf dieser Frist geht das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer über.

Erholungsgrundstücke (Datschen)

Für Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke (vor allem als Datschen- oder Garagengrundstücke genutzt), für die so genannten Überlassungsverträge sowie für sonstige Miet- oder Pachtverträge, die zur Errichtung von Eigenheimen berechtigen, gilt ausdrücklich **nicht** das Sachenrechtsänderungsgesetz, sondern das Schuldrechtsanpassungsgesetz (**BGH WuM 99, 211**). Das bedeutet, seit dem 1. Januar 1995 gilt für solche Verträge das Miet- und Pachtrecht des BGB. Gegen den Willen des Grundstückseigentümers ist es also z. B. nicht möglich, das Grundstück, auf dem die Datsche steht, zu kaufen. Der Kauf ist ausschließlich Verhandlungssache. Allenfalls in Rückübertragungsfällen kommt ein \Rightarrow **VORKAUFSRECHT** in Betracht.

Auf der anderen Seite gibt es erhebliche Kündigungsschutzregelungen. Diese sind grundsätzlich verfassungsgemäß (**BVerfG NJW 2000, 1471**). Allerdings wird der Kündigungsschutz im Laufe der Jahre schrittweise abgebaut, erst ab dem 4. Oktober 2015 ist die \Rightarrow **KÜNDIGUNG** nach den allgemeinen Vorschriften möglich. Im Übrigen gilt: Datschenbesitzern – vorausgesetzt, sie haben ihr Nutzungsrecht nicht aufgegeben –, die am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr bereits vollendet hatten, darf der Grundstückseigentümer überhaupt nicht kündigen (Ausnahme: Teilkündigung bei besonders großen Grundstücken).

Erstreckt sich das Nutzungsrecht auf eine Fläche von mindestens 1000 qm, hat der Eigentümer – auch gegenüber älteren Nutzern – das Recht, eine Teilkündigung auszusprechen, wenn dem Nutzer mindestens 400 qm verbleiben. Das gilt auch dann, wenn sich die Fläche aus

mehreren Verträgen zwischen denselben Vertragspartnern ergibt (BGH WuM 2010, 576). Umgekehrt kann der Nutzer den Eigentümer auffordern, sein Teilkündigungsrecht auszuüben; geschieht dies nicht, kann der Nutzer seinerseits eine Teilkündigung aussprechen.

Bei Grundstücken, die nicht bis zum 16. 6. 1994 bebaut worden sind (ein kleines Teehaus reicht als Bebauung nicht aus – AG Nauen GE 2003, 959), bestand der besondere Kündigungsschutz nur bis zum 31. 12. 2002.

Der besondere Kündigungsschutz für Garagengrundstücke ist zum 31. 12. 1999 ausgelaufen. Diese unterliegen seit dem 1. 1. 2000 dem allgemeinen Kündigungsrecht und können, wenn nichts anderes vereinbart wurde, mit 3-monatiger Frist zum Quartalsende gekündigt werden.

Doch selbst dann, wenn der Eigentümer kündigen kann, muss das noch nicht das Ende des Vertrages bedeuten. Datschenbesitzer, die in einem zum dauernden Wohnen geeigneten Wochenendhaus leben, können der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn die Vertragsbeendigung für sie bzw. ihre Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (Sozialklausel). Ausnahme: Ein Widerspruch ist nicht möglich, wenn der Nutzer nach dem 20. Juli 1993 seine Wohnung aufgibt und nunmehr die Datsche dauernd als Wohnung nutzt.

Ist das Vertragsverhältnis beendet, geht das Eigentum am Gebäude direkt auf den Grundstückseigentümer über. Dieser muss dem Nutzer dafür eine Entschädigung zahlen. Die Höhe der Entschädigung hängt davon ab, wer gekündigt hat. Bei einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist die Entschädigung nach dem Zeitwert des Gebäudes bei Rückgabe zu bemessen. Im Falle der Nutzerkündigung kommt es auf den Verkehrswert des Grundstücks an; wird dieser durch das Gebäude erhöht, ist insoweit Ersatz zu leisten, eine Begrenzung durch den Zeitwert des Gebäudes gibt es nicht (BGH WuM 2008, 418).

Nutzungsentgelt

Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen. Dessen Höhe richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung, bis die ortsübliche Pachthöhe erreicht ist. Danach ist diese Verordnung nicht mehr anwendbar; Erhöhungen richten sich dann direkt nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz (BGH WuM 2007, 631).

Nach der Nutzungsentgeltverordnung ist es zulässig, ab dem 1. November 1995 das Achtfache des am 2. Oktober 1990 geschuldeten Entgelts zu verlangen (mindestens 0,60 DM/qm pro Jahr bei nicht oder nur mit Schuppen o. Ä. bebauten Grundstücken, bei sonstigen baulich genutzten Grundstücken mindestens 1,20 DM/qm pro Jahr). Ab dem 1. November 1997 dürfen 50% des am 1. November 1995 zulässigen Betrages aufgeschlagen werden. Ab dem 1. November 1998 ist jährlich eine Erhöhung um ein Drittel des am 1. 11. 1995 zulässigen Entgelts möglich; **Voraussetzung:** Es wird das ortsübliche Entgelt für vergleichbare Grundstücke nicht überschritten.

Hat der Eigentümer einzelne Erhöhungsschritte ausgelassen, kann er diese für die Zukunft in einem Schritt nachholen (BGH WuM 2008, 732).

Geschuldet wird ein Bruttoentgelt; eine einseitige Erhöhung z. B. wegen Erschließungskosten war bisher nicht möglich. Dies ist jedoch nicht verfassungsgemäß.

Der Gesetzgeber hat daher das Schuldrechtsanpassungsgesetz geändert und ermöglicht es den Eigentümern von kleingärtnerisch genutzten Grundstücken sowie von Erholungs- und Freizeitgrundstücken, sich die **nach Ablauf des 30. Juni 2001** anfallenden regelmäßig **wiederkehrenden** öffentlichen Lasten vom Nutzer des Grundstücks erstatten zu lassen.

Die Forderung muss dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende eines Pachtjahres zugehen; es genügt die Σ TEXTFORM. Nach Ablauf der Frist kann eine Erstattung nur noch verlangt werden, wenn der Grundstückseigentümer die Verspätung nicht zu vertreten hat.

Für die in der Zeit **nach Ablauf des 2. Oktober 1990** einmalig erhobenen öffentlichen Beiträge und Abgaben (z. B. Anschluss- und Straßenbaubeiträge nach KAG, Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge nach BauGB) ist eine Erstattungspflicht bis zur Höhe von 50 Prozent vorgesehen. Die Forderung ist schriftlich (Σ SCHRIFTFORM) geltend zu machen. Der Nutzer muss jedoch nicht den gesamten Betrag auf einmal zahlen, sondern über einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt. Solange der Vertrag läuft, wird am Ende jedes Pachtjahres ein Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent fällig, der erste Teilbetrag jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats.

Ausnahme: Die Erhöhung ist ausgeschlossen, soweit eine nach dem 2. Oktober 1990 getroffene Vereinbarung dem entgegensteht.

Für die Vergleichbarkeit sind die Art, Größe, Beschaffenheit und Lage sowie die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Wenn sich die Beteiligten nicht einigen können, kann auf Antrag eines Vertragspartners ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (vgl. § 192 BauGB) über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke eingeholt werden.

Für jede Erhöhung ist eine Erklärung in Textform erforderlich. In dieser Erklärung muss der Grundeigentümer sein Erhöhungsverlangen erläutern. Dazu muss er darlegen, dass seine Forderung im Rahmen des ortsüblichen Entgelts bleibt, z. B. durch Benennung von mindestens 3 vergleichbaren Grundstücken, für die entsprechendes Entgelt gezahlt wird. Eine andere Begründungsmöglichkeit wäre ein Sachverständigengutachten oder das Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Erhöhungserklärung muss bei Eheleuten beiden Ehegatten zugehen. Eine Stellvertretung ist zulässig, doch muss das Schreiben zumindest an beide gerichtet sein (**BGH WuM 2005, 515**).

Kommt es wegen Meinungsverschiedenheiten über das ortsübliche Entgelt zu einem Prozess, trägt der Grundeigentümer die Beweislast. Die Erhöhung wird dann ab dem 3. Monat wirksam, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Eine im August abgegebene Erhöhungserklärung wirkt also zum 1. November.

Achtung: Hat der Nutzer auf eine unwirksame Erhöhungserklärung gezahlt, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern (**BGH WuM 2007, 271**).

Wird ein höherer Pachtzins verlangt, steht dem Nutzer ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des letzten Monats vor Wirksamwerden der Erhöhung kündigen.

Beispiel: Das Erhöhungsschreiben kommt im August. Der Nutzer kann dann bis zum 30. September zum 31. Oktober kündigen.

Wichtig: Die Verordnung gilt auch für Überlassungsverträge sowie für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene unentgeltliche Nutzungsverhältnisse nach § 312 ZGB.

Nutzer innerhalb von Kleingartenanlagen

Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, bleibt es bei der vertraglich vereinbarten Nutzungsdauer. Ist oder wird die Gemeinde Eigentümerin, werden die Nutzungs-

verträge wie Verträge über Dauerkleingärten behandelt. Auch im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes kann es zur Verlängerung der Nutzungsdauer kommen.

Der Pachtzins kann schrittweise unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse des Pächters erhöht werden. Obergrenze ist das Doppelte des ortsüblichen Pachtpreises im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau; diese Obergrenze darf aber erst nach dem 2. 10. 1993 erreicht werden.

Bis dahin sind einzelne Erhöhungsschritte möglich, z. B. eine jährliche Erhöhung, wenn der Pachtzins nach Jahren bemessen ist.

Für rechtmäßig errichtete Gartenlauben gibt es weitgehenden Bestandsschutz. Das heißt, es schadet dem Kleingärtner nicht, wenn die Gartenlaube größer ist als 24 qm; außerdem bleibt das Recht, die Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, im Regelfall bestehen. Allerdings kann der Verpächter für die dauernde Nutzung ein zusätzliches angemessenes Entgelt verlangen.

⇒ SCHREBERGARTEN

Nutzungsentschädigung

Bleibt der Mieter, obwohl das Mietverhältnis beendet worden ist, in der Wohnung, kann der Vermieter für diese Zeit verlangen:

1. entweder die bisher vereinbarte Miete oder
2. die Miete, die für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist ⇒ **STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES.**

Nimmt der Vermieter die Miete in bisheriger Höhe vorbehaltlos an, während die ortsübliche Miete tatsächlich höher liegt, kann er die Differenz durchaus nachfordern (**BGH WuM 99, 689**).

Weist die Wohnung Mängel auf, müssen diese bei der ortsüblichen Miete berücksichtigt werden (**LG Hamburg WuM 87, 390**) ⇒ **MIETERHÖHUNGEN.**

Die Nutzungsentschädigung in ortsüblicher Höhe kann auch verlangt werden, wenn dem zur Räumung verurteilten Mieter eine Räumungsfrist gewährt worden ist, ferner in den Fällen, in denen die Rückgabe der Mietwohnung infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Hat der Vermieter aber gar keinen Rücknahmewillen, steht ihm auch kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu (**OLG Rostock WuM 2007, 509; OLG München WuM 2003, 279**). Das Gleiche

che gilt, wenn der Vermieter durch den Austausch von Schlössern den Zugang des Mieters vereitelt (KG Berlin WuM 2009, 667). Eine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter auch nicht zu, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit noch vom Vermieter geforderte Schönheitsreparaturen durchführt (KG Berlin RE WuM 2001, 437). Hier bleiben dem Vermieter allenfalls Schadensersatzansprüche (OLG Hamburg WuM 90, 75) \Rightarrow AUSZUG, \Rightarrow RÜCKGABE DER WOHNUNG.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung endet bei Auszug des Mieters (BGH WuM 2005, 771). Teilt der Mieter jedoch dem Vermieter den bevorstehenden Auszug nicht umgehend mit, macht er sich schadensersatzpflichtig (LG Freiburg WuM 80, 223; AG Friedberg WuM 80, 223). Der Anspruch verjährt nach 3 Jahren \Rightarrow VERJÄHRUNG

Hat der Mieter die Wohnung weitervermietet, kann der Eigentümer nach Beendigung des Hauptmietvertrages eine Nutzungsentschädigung vom Untermieter nur ab dem Zeitpunkt verlangen, ab dem der Untermieter weiß, dass er aufgrund der Kündigung des Hauptvertrages keine Besitzberechtigung mehr hat (LG Köln WuM 97, 46; LG Kempten WuM 96, 34).

Klagt der Vermieter wegen lang anhaltender Nichtzahlung der Miete auf Räumung, kann er hiermit eine Klage auf künftige Nutzungsentschädigung verbinden (BGH WuM 2003, 280).

O

Obdachlosigkeit

Der Verlust der Wohnung steht meist am Ende einer Kette von Schicksalsschlägen, die zu finanziellen Schwierigkeiten und Mietrückständen führen – weil eine Mieterhöhung unbezahlbar ist, nach Verlust des Arbeitsplatzes oder weil Partner sich trennen. Der eine steht ohne Wohnung da, oder für beide reicht das Geld nicht. Am Ende stehen Kündigung und Wohnungslosigkeit. Im Einzelfall können vielfach schon das Mietrecht oder die Inanspruchnahme sozialer Hilfen Mietern die Wohnung erhalten \Rightarrow SOZIALHILFE.

Gelingt dies nicht, gibt es aber Möglichkeiten, für einige Zeit noch in der Wohnung zu verbleiben, um eine geeignete neue Unterkunft zu finden. Der Mieter kann dafür eine \Rightarrow RÄUMUNGSFRIST oder \Rightarrow VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ erhalten. Versagen auch diese Möglichkeiten, kommt eine – nur vorübergehende – \Rightarrow WIEDEREINWEISUNG in Betracht.

Wer obdachlos geworden ist, hat einen gegen die Gemeinde gerichteten Anspruch auf Unterbringung zum Schutz gegen Witterung (OVG Lüneburg WuM 91, 396). Der Obdachlose kann zur Übernachtung und für den Aufenthalt am Tage in räumlich voneinander getrennten Einrichtungen untergebracht werden, soweit dies zumutbar ist (OVG Münster WuM 92, 273). Die Benutzungsverhältnisse von Obdachlosenunterkünften werden von den Gemeinden durch Satzung geregelt. Dabei sind Einschränkungen der Bewohner durch den Anstaltszweck gerechtfertigt (VGH Baden-Württemberg WuM 94, 438).

Rat und Hilfe leisten u. a. die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungshilfe sowie karitative Verbände und vor allem die Sozial- und Wohnungsbehörden der Gemeinden.

Obhutspflicht

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr abzuhalten, soweit dies in seiner Macht steht. Diese Verpflichtung muss der Mieter auch bei längerer Abwesenheit beachten (LG Berlin WuM 81, U19); sie dauert bis zum Ende des Mietvertrages, auch wenn der Mieter vorzeitig auszieht. Hieraus ergibt sich, dass der Mieter verpflichtet ist, zumutbare Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Schäden zu treffen (z. B. bei

wolkenbruchartigem Regen Fenster zu schließen oder bei strenger Kälte zur Verhütung von Frostschäden die Wasserleitung gegen Einfrieren zu schützen). Bei nicht beheizbaren Räumen obliegt der Frostschutz aber weiterhin dem Vermieter (KG Berlin GE 2002, 131).

Für das Aufstellen von Wasch- oder Spülmaschinen bedeutet dies, dass der Mieter für Schäden haftet, die dadurch entstehen, dass er zumutbare Überwachungspflichten schuldhaft verletzt hat (OLG Hamm WuM 85, 253; LG Landau WuM 96, 29). Gegebenenfalls muss der Vermieter nachweisen, dass eine Pflichtverletzung des Mieters Schäden verursacht hat (OLG Hamm WuM 96, 470). Hingegen kann der Mieter nicht haftbar gemacht werden, wenn er vor dem Fernseher einschläft und dieser dann in Brand gerät (OLG Köln WuM 88, 278).

Diese Obhutspflicht des Mieters bezieht sich nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf alle Räume des Hauses, die er benutzen oder mitbenutzen darf (z. B. Waschküche, Trockenboden, Keller, Flur). Stellt er in der Wohnung oder in den Gemeinschaftsräumen einen Schaden fest, muss er dies dem Vermieter unverzüglich anzeigen (AG Köln WuM 74, 27). Unterlässt der Mieter eine rechtzeitige Anzeige, kann er sich Schadensersatzpflichtig machen und verliert u. U. das Recht zur Σ MIETMINDERUNG. Das gilt auch, wenn er den Mangel grob fahrlässig übersehen hat (BGH WuM 78, 88) Σ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS.

Eine Verletzung der Obhutspflicht kann in besonders schweren Fällen zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen Σ ABWESENHEIT DES MIETERS.

Öfen

Ist zusammen mit der Wohnung ein Ofen vermietet, trifft den Vermieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Die Reinigung des Ofens ist jedoch Sache des Mieters.

Will der Mieter einen Ölofen aufstellen oder seinen Kohleofen gegen einen Ölofen umtauschen, bedarf er hierzu der Einwilligung seines Vermieters. Der Vermieter kann seine Einwilligung von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen abhängig machen, da für das Aufstellen von Ölöfen und für die Lagerung von Heizöl besondere gesetzliche Vorschriften zu beachten sind.

Dem Mieter einer ofenbeheizten Wohnung steht das Recht zu, Heizmaterial in begrenztem Umfang in der Wohnung zu lagern. Bei älteren oder körperlich behinderten Mietern ist die Lagerung eines Wochenbedarfs zulässig (LG Berlin WuM 67, 23).

Der Mieter haftet für alle aus einer falschen Ölaufbewahrung herrührenden Schäden. Er kann sich auch schadensersatzpflichtig machen, wenn er seinen Ölofen an einem Kamin anschließt, der dafür nicht geeignet ist. Bevor man einen Ölofen aufstellt, sollte man daher den zuständigen Bezirksschornsteinfeger fragen und sich auch über die besonderen gesetzlichen Bestimmungen zur Aufstellung von Ölöfen und Heizöllagerung unterrichten.

Achtung: Öfen in der Mietwohnung können für den Mieter sehr gefährlich werden, wenn im Zuge einer Modernisierung die alten Fenster durch neue schall- und wärmeisolierende Fenster ersetzt wurden. Die neuen Fenster sind oftmals so dicht, dass ein natürlicher Luftaustausch nicht mehr gewährleistet ist und die vom Ofen ausströmenden giftigen Kohlenmonoxidgase gesundheits- oder sogar lebensgefährlich sind. Wir raten Mietern solcher Wohnungen daher an, in der Heizperiode die Wohnung regelmäßig zu lüften oder den Vermieter zu bitten, eine Gas-Etagen- oder Zentralheizung einzubauen, die solche Gefahren ausschließt.

Öffentliche Mittel Σ FÖRDERZUSAGE

Bis zum 31. Dezember 2001 (in manchen Bundesländern bis zum 31. Dezember 2002) konnten Bund, Länder und Gemeinden den Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln (Darlehen oder Zuschüsse) fördern. Die so geförderten Wohnungen werden Sozialwohnungen genannt und dürfen nur an Personen vermietet werden, deren Einkommen gesetzlich festgelegte Grenzen nicht überschreitet Σ WOHNBERECHTIGUNG. Außerdem sind diese Wohnungen im Mietpreis gebunden, das heißt, der Vermieter darf nur die sog. Kostenmiete verlangen Σ SOZIALMIETE.

Wird die Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, gilt zusätzlich zur allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Σ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, dass der Käufer nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann, solange für die Wohnung Miet- oder Belegungsbindungen bestehen.

Dauer der Bindungen

Mietpreis- und Belegungsbindungen müssen so lange beachtet werden, wie die Wohnungen als **öffentlich gefördert** gelten.

In den meisten Fällen wurde ein **Baudarlehen** gewährt. Dieses muss vom Eigentümer nach einem vorgegebenen Tilgungsplan (im Regelfall innerhalb von 30 bis 40 Jahren) zurückgezahlt werden. Die geförderten

Wohnungen gelten bis zum Ende des Jahres der vollständigen Rückzahlung als öffentlich gefördert. **Beispiel:** Wurde die letzte Rate des Darlehens am 30. Juni 2008 zurückgezahlt, enden die Bindungen am 31. Dezember 2008.

Wurden die Fördermittel nur als **Zuschüsse** zur Deckung der laufenden Aufwendungen bewilligt, gelten die Wohnungen bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Beendigung der Zahlungen als öffentlich gefördert. Erfolgte die Förderung lediglich als **Zuschuss** zur Deckung der für den Bau einer Wohnung entstandenen Gesamtkosten, gilt diese Wohnung bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit als öffentlich gefördert.

Im Falle einer **Zwangsversteigerung** gelten die Wohnungen, die mit **Darlehen** gefördert wurden, bis zum Ende des dritten Kalenderjahres, nach dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, vorausgesetzt, die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag. Bleiben sie bestehen, gelten die allgemeinen Regeln.

Ist die zwangsversteigerte Wohnung nur mit **Zuschüssen** gefördert worden, entfallen die Bindungen mit dem Zuschlag.

Nach **Wegfall der Preisbindung** ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete (einschließlich evtl. Zuschläge, z. B. wegen Untervermietung, gewerblicher Nutzung oder Freistellung von Bindungen) weiter zu zahlen (BGH WuM 2010, 490).

Vorzeitige Rückzahlung

Sonderregelungen über die Bindungsdauer gibt es für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel. Dabei muss man unterscheiden:

– Muss der Eigentümer ein Darlehen vorzeitig zurückzahlen, weil er gegen den Bewilligungsbescheid oder den Darlehensvertrag verstoßen hat, bleiben die Bindungen bis zum Ablauf des Jahres bestehen, in dem die Mittel planmäßig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach der Rückzahlung.

– Wird das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, bleiben die Bindungen noch bis zum Ende des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung bestehen, es sei denn, das Darlehen wäre planmäßig schon eher zurückgezahlt worden. Dies gilt auch dann, wenn es um ein öffentlich gefördertes Eigenheim geht, das zum Zeitpunkt der Rückzahlung aber nicht mehr vom Eigentümer selbst genutzt wird, sondern vermietet ist (BVerwG WuM 2003, 697).

– Wenn das ursprünglich auf eine Wohnung entfallene öffentliche Darlehen nicht höher war als 1550 Euro, fallen die Bindungen mit der Rückzahlung weg.

Optionsrecht \Rightarrow GESCHÄFTSRAUM

Vermieter und Mieter können im Mietvertrag bestimmen, dass nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit der Mieter die Möglichkeit (Option) haben soll, durch einseitige Erklärung die Verlängerung des Mietverhältnisses um eine bestimmte Zeit herbeizuführen. Haben mehrere Personen den Vertrag unterschrieben, muss das Optionsrecht von allen Mietern ausgeübt werden (LG Berlin GE 90, 763).

Ist die vereinbarte Optionszeit länger als 1 Jahr, bedarf ihre Absprache der Schriftform (BGH WuM 87, 396; OLG Frankfurt/M. NZM 98, 1006; LG Osnabrück – 12 O 2240/02). Wird nach Ablauf eines Mietvertrages dieser durch eine Verlängerungsvereinbarung fortgesetzt, lebt ein im Mietvertrag vereinbartes und nicht fristgerecht ausgeübtes Optionsrecht nicht wieder auf (OLG Köln ZMR 96, 433).

Regelmäßig vereinbaren die Mietvertragsparteien eine Frist zur Ausübung des Optionsrechts (z. B. 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit). Ist die Vereinbarung einer Frist versäumt worden, gilt eine angemessene Frist (OLG Düsseldorf ZMR 91, 378). In jedem Fall muss die Option vor Beendigung des Vertrages ausgeübt werden (OLG Frankfurt/M. NZM 98, 1006; OLG Köln ZMR 96, 495; OLG München – 21 U 4554/91). Allein in der Weiterzahlung der Miete liegt keine entsprechende Erklärung (LG Berlin GE 95, 1205).

Übt der Mieter sein Verlängerungsrecht innerhalb der vereinbarten Frist aus, wird das bisherige Mietverhältnis für die vereinbarte Zeit fortgesetzt. Das dem Mieter eingeräumte Optionsrecht erlischt grundsätzlich spätestens mit Ablauf des um die Optionszeit verlängerten Mietvertrages. Soll etwas anderes gelten, muss dies ausdrücklich vereinbart werden (BGH NJW 82, 2770). Das ist beispielsweise der Fall, wenn dem Mieter aufgrund einer Sondervereinbarung die Option für den Fall der Vermieterkündigung eingeräumt wird. Dann ist die Ausübung der Option rechtzeitig, wenn der Mieter unverzüglich nach der Kündigung des Vermieters seine Verlängerungsabsicht erklärt (LG Berlin MM 96, 73). Mit den vereinbarten Vertragsklauseln darf der Vermieter das Optionsrecht nicht aushöhlen, weil die Option ein verbindliches Verlängerungsangebot des Vermieters ist, das der Mieter nur noch annehmen muss (KG Berlin GE 2002, 1531). So ist es z. B. selbst bei Gewerberaummietverträgen unzulässig, dass das Optionsrecht zwar vereinbart wird,

aber der Mieter sich nach dem Vertrag nicht darauf berufen darf, wenn er die vom Vermieter dann verlangten Vertragsänderungen nicht akzeptieren will (OLG Hamburg ZMR 90, 273).

Bei gewerblichen Mietverhältnissen können sich die Parteien schon bei Abschluss des Mietvertrages darüber einigen, dass mit Ausübung des Optionsrechts gleichzeitig auch ein neuer Mietpreis gelten soll (OLG Düsseldorf ZMR 2002, 593; OLG Saarbrücken NJWE-MietR 97, 104; KG Berlin GE 92, 261; LG Berlin GE 91, 1249). Ist aber hierüber keine Regelung getroffen worden, darf der Vermieter nach Ausübung des Optionsrechts eine orts- und marktübliche Miete verlangen (BGH WuM 92, 312). ↷ GLEITKLAUSEL, ↷ WERTSICHERUNGSKLAUSEL.

Ortsübliche Vergleichsmiete ↷ NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird. Dabei werden jedoch nur die Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder erhöht worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine der beiden Obergrenzen bei ↷ MIETERHÖHUNGEN. Einer darüber hinausgehenden Mieterhöhung muss der Mieter nicht zustimmen.

Um zu begründen, dass er die Vergleichsmiete nicht überschreitet, darf der Vermieter sich auf einen ↷ MIETSPIEGEL, eine Auskunft aus einer ↷ MIETDATENBANK, 3 Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigen-gutachten (↷ MIETERHÖHUNG) beziehen.

Es ist unzulässig, eine Mieterhöhung mit einem Mietspiegel zu begründen und dabei auf den obersten Wert einer Mietzinsspanne einen Aufschlag vorzunehmen mit der Begründung, der Mietspiegel sei veraltet (OLG Hamburg RE WuM 83, 11).

Erst im Prozess kann sich die Notwendigkeit ergeben, durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen, in welchem Umfang die Vergleichsmiete seit Erstellung des Mietspiegels gestiegen ist (OLG Stuttgart RE WuM 94, 58). Liegt ein ↷ QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL vor, gilt auch im Prozess die Vermutung, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben.

Achtung: Bei Vertragsbeginn darf der Vermieter durchaus eine Miete fordern, die über der Vergleichsmiete liegt. Die Grenze wird durch das Verbot von ↷ MIETPREISÜBERHÖHUNG und ↷ MIETWUCHER gezogen.

P

Pacht \Rightarrow SCHREBERGARTEN

Im Gegensatz zur Miete, die dem Mieter nur ein Recht zum Gebrauch der gemieteten Sache gewährt, ist der Pächter berechtigt, aus der Verwertung der Pachtsache einen Ertrag zu ziehen (**BGH WuM 91, 335**).

Ist z. B. ein landwirtschaftliches Grundstück oder ein Garten verpachtet, stehen dem Pächter die Feldfrüchte hieraus zu.

Wird im Vertrag das Vertragsverhältnis nicht ausdrücklich als Miete oder Pacht bezeichnet, kommt es darauf an, ob dem einen Vertragspartner nur das Gebrauchsrecht oder aber das Fruchtziehungsrecht übertragen werden sollte (§ 157 BGB). Für die Landpacht gibt es besondere gesetzliche Bestimmungen. Für andere Pachtverhältnisse sind die mietrechtlichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus den Sondervorschriften zur Pacht etwas anderes ergibt.

Parabolantenne \Rightarrow ANTENNE, \Rightarrow FERNSEHEMPFANG, \Rightarrow KABELFERNSEHEN

Mit einer Parabolantenne (auch Satellitenempfangsanlage, SAT-Anlage genannt) kann heutzutage jeder Bürger direkt Satellitenprogramme in Analog- und in Digitaltechnik empfangen und ist hierfür nicht mehr auf das Kabelfernsehen angewiesen. Die Größe und damit auch die Kosten für diese Zusatzantennen richten sich danach, von welchem Satelliten man Programme empfangen will. Je nach Lage der Wohnung können kleine Antennen bereits auf dem Balkon befestigt werden. Mittlerweile werden auch Antennen entwickelt, die nicht mehr schüsselförmig, sondern flach sind. Wenn mit der Parabolantenne die digitalen Programme empfangen werden sollen (DVB-S), muss die Empfangselektronik mit einem entsprechenden Empfänger ausgestattet sein oder nachgerüstet werden.

Bei der Montage muss eine »freie Sicht« zu dem angepeilten Satelliten am Himmel möglich sein; daher können Parabolantennen nicht an jeder beliebigen Stelle montiert werden. Die verschiedenen Satelliten haben auch unterschiedliche Standorte am Himmel, so dass man sich entweder für das Programmangebot von einem Standort entscheiden muss oder eine drehbare Antenne oder mehrere feste Anten-

nen zum Empfang von verschiedenen Satelliten installieren lassen muss.

Für den deutschsprachigen Raum werden die weitaus meisten Programme von den ASTRA-Satelliten gesendet (Stand Sommer 2010: Rund 800, davon rund 200 unverschlüsselte Programme), die alle auf einer Position stehen und mit einer »Schüssel« empfangen werden. Auch ARD, ZDF und viele Dritte Programme der ARD sind über ASTRA analog und auch digital zu empfangen (zur Abschaltung der analogen Programme Σ FERNSEHEMPFANG). Manche speziellen Spartenprogramme von ARD und ZDF, etwa die Kultur-, Sport- oder Kinderkanäle, werden nur über Satellit ausgestrahlt. Auch viele fremdsprachige Programme sind nur über Satellit verfügbar. Weitere Informationen über das aktuelle Programmangebot gibt es beim Fernsehfachhandel oder unter www.ses-astra.com im Internet.

Die normale Gemeinschaftsantenne eines Mehrfamilienhauses kann mit einer oder mit mehreren Parabolantennen ausgerüstet werden, so dass im ganzen Haus Satellitenprogramme zu sehen sind. Die anteiligen Kosten hierfür dürften in der Regel geringer als eine Einzelanschaffung durch jeden Mieter sein; der Fachhandel bietet auch Leasing- oder Mietverträge an. Aber Achtung: Manche Firmen verlangen zwar keine einmaligen Baukosten, aber hohe monatliche Nutzungsgebühren, zum Teil über 40 Euro (vgl. LG Nürnberg WuM 97, 486), es lohnt sich also in jedem Fall, Vergleichsangebote von mehreren Anbietern einzuholen. Vermieter und Mieter sollten bei Miete oder Leasing auch auf die Laufzeit und auf Kündigungsmöglichkeiten achten. Wird bei einer solchen Umrüstung das gesamte Kabelnetz des Hauses in die Hand einer Betreiberfirma gegeben, muss sich der Vermieter zuvor die Vertragsbedingungen ganz genau ansehen; denn ab der Übertragung kann er nur noch im Rahmen seiner vertraglichen Rechte Einfluss nehmen auf die Empfangsanlage, z. B. auf Preisgestaltung, Kostenerhöhungen und auf deren zukünftigen weiteren Ausbau, wenn sich u. U. die Kanalbelegung der Satelliten ändert.

Zusätzlich müssen das Kabelnetz im Haus und die u. U. nötigen Verstärker für die entsprechende Anzahl von Programmen ausgerüstet sein. Genauso wie beim Anschluss an das Kabelfernsehen sind möglicherweise ältere Hausverkabelungen nicht in der Lage, eine große Anzahl zusätzlicher Programme zu übertragen. Diese technische Frage ist vor allem dann zu beachten, wenn die digitalen Programme empfangen werden sollen. Bei einer Erweiterung einer schon bestehenden Gemeinschaftsantennenanlage sollte daher in jedem Fall fach-

kundiger Rat eingeholt werden. Die Fachfirma muss auch die behördlich geforderte Störstrahlfestigkeit des hausinternen Kabelnetzes garantieren.

Die Kosten eines solchen Ausbaus können unter den allgemeinen Voraussetzungen zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierung führen. Im preisgebundenen Wohnungsbau darf der Vermieter für die Nutzung aber keine zusätzliche Umlage verlangen (AG Gelsenkirchen WuM 2004, 234).

Mit einer Gemeinschaftsparabolantenne können bei optimalem Ausbau im Haus in der Regel mehr Programme empfangen werden als bei den begrenzten Kapazitäten des \Rightarrow KABELFERNSEHENS. Will der Vermieter seine Gemeinschaftsanlage bei einem schon bestehenden Kabelanschluss erweitern, muss er prüfen, ob das zulässig ist oder ob er dem Kabelunternehmen gegebenenfalls einen Konkurrenzschutz zugesichert hat. Möglicherweise muss vorher dieser Vertrag auslaufen bzw. gekündigt werden (OLG Köln WuM 96, 465).

Eine Baugenehmigung ist für Einzelantennen in aller Regel nicht erforderlich; das wird durch Landesrecht geregelt. In den östlichen Bundesländern ist z. B. ein Genehmigungsverfahren erst ab einem Durchmesser von 1,20 Metern erforderlich. Aus empfangstechnischen Gründen müssen die Parabolantennen auch nicht an hohen Masten montiert werden, sondern sie können direkt auf dem Dach bzw. an der Hauswand oder auf dem Erdboden angebracht werden.

Durch **Rechtsentscheid des OLG Frankfurt (WuM 92, 458)** ist verbindlich geklärt, dass der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Installation einer möglichst unauffälligen Parabolantenne verlangen kann, wenn das Haus weder eine Gemeinschaftsparabolantenne noch einen Kabelanschluss hat und wenn der Mieter alle anfallenden Kosten und Gebühren trägt. Die Antenne muss fachmännisch installiert werden, der Anbau muss baurechtlich zulässig sein, und sie muss an einem Ort aufgestellt werden, an dem sie optisch am wenigsten stört. Auf Anfrage des Vermieters muss der Mieter ihn auch von dem Haftungsrisiko für Schäden, z. B. durch Sturm, freistellen und für die voraussichtlichen Kosten einer späteren Wiederentfernung der Anlage Sicherheit leisten (**OLG Karlsruhe RE WuM 93, 525**).

Der Vermieter kann aber nicht verlangen, dass der Mieter seine Antenne regelmäßig von einem Fachmann auf alle möglichen theoretisch denkbaren Gefahren überprüfen lässt (AG Köln WuM 97, 487). Er darf dem Mieter auch nicht vorschreiben, die Installation nur durch eine von ihm

bestimmte Firma vornehmen zu lassen; das Wahlrecht hierfür hat der Mieter (AG Hannover WuM 99, 328).

Dieses Recht auf eine eigene Antenne kann nicht durch eine Mietvertragsklausel eingeschränkt werden (BGH WuM 2007, 381; OLG Frankfurt WuM 92, 56). Oft stehen im Mietvertrag Klauseln, wonach die Anbringung von Außenantennen verboten oder nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt ist. Hiernach ist der Vermieter aber nicht berechtigt, ohne sachlichen Grund die Zustimmung zu verweigern (AG Eschweiler WuM 2000, 412); er darf den Mieter auch nicht auf eine in Zukunft zu erwartende Verkabelung verweisen (AG Sinzig WuM 90, 491; AG Andernach WuM 90, 492). Eine Vertragsklausel, die für die Zustimmung die Schriftform fordert, ist unwirksam (LG Mannheim WuM 92, 470).

Der Mieter muss den Vermieter also vorher fragen, und der Vermieter darf den Montageort bestimmen, der natürlich zum Empfang geeignet sein muss (BVerfG WuM 96, 82; LG Karlsruhe DWW 2000, 201; LG Wiesbaden WuM 96, 403). Hat der Mieter fachgerecht installiert und weist eine Versicherung nach, kann der Vermieter aber nicht nur deswegen die Beseitigung verlangen, weil er vorher nicht gefragt worden war (AG Braunschweig WuM 2000, 413).

Parabolantenne trotz Kabelanschluss im Haus?

Für Wohnungen mit digitalem Breitbandkabelanschluss liegt regelmäßig ein sachbezogener Grund vor, dem Mieter eine Parabolantenne nicht zu erlauben (BVerfG WuM 2007, 379; BGH WuM 2007, 380). Der Vermieter kann seine frühere Erlaubnis von Einzelantennen widerrufen, wenn ein Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftssatellitenantenne installiert wird (LG Krefeld WuM 2010, 393). Das gilt auch für einen ausländischen Mitbürger, wenn er im Haus über den Kabelanschluss 5 Heimatsender empfangen kann (BGH WuM 2005, 237). Das BVerfG hat bestätigt, dass dem Interessenten die Zusatzkosten für die Anschaffung eines Digitaldecoders und Kosten von ca. 8 Euro pro Monat für spezielle digitale Kabelprogramme zuzumuten sind (BVerfG WuM 2005, 235). Allein die Tatsache, dass über Satellit eine noch größere Anzahl von Programmen frei empfangbar ist, rechtfertigt es nicht, automatisch von einem Anspruch des Mieters auf Genehmigung auszugehen (BGH WuM 2006, 28). Andererseits darf auch nicht den Eigentümerinteressen von vornherein der Vorrang eingeräumt werden (BVerfG WuM 2005, 235). Kann der Mieter eine mobile Parabolantenne auf dem Balkon ohne feste Verbindung zum Gebäude aufstellen, die keine nennenswerte optische Beeinträchtigung verursacht, muss der Vermieter ihm

dies gestatten (BGH WuM 2007, 381). Nach Auffassung des BGH hat das Informationsinteresse des Mieters auch unter europarechtlichen Gesichtspunkten nicht automatisch Vorrang vor den Interessen des Eigentümers (BGH WuM 2006, 28). In jedem Einzelfall sind eine individuelle Bewertung und Abwägung der gegenüberstehenden Interessen des Eigentümers an Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen und Eingriffen in die Bausubstanz der Fassade gegenüber dem Informationsinteresse des Mieters erforderlich (BVerfG WuM 2005, 235; WuM 94, 251; BGH WuM 2006, 28; WuM 2005, 237).

Daher sind in jedem Einzelfall beispielsweise folgende Aspekte zu berücksichtigen: Die Zahl der tatsächlich durch das Kabel im Haus angebotenen Programme inklusive der kostenpflichtigen digitalen Zusatzangebote, die Kosten für Decoder und Zusatzprogramme, der Montageort der Parabolantenne, deren Durchmesser, die optische Beeinträchtigung, mögliche alternative Montageorte, die erforderliche Kabelführung am und im Haus, die notwendigen Eingriffe in die Bausubstanz durch Anbohren von Wand, Fensterrahmen, Balkongeländer usw.

Zusätzlich muss auch der Ausbau des digitalen terrestrischen Fernsehens DVB-T berücksichtigt werden. Im einzelnen Streitfall muss die Rechtslage also individuell anhand der konkret vor Ort verfügbaren Empfangsmöglichkeiten beurteilt werden.

Sonderfälle: Die vorstehend genannten Aspekte gelten für jede Durchschnittsfamilie. Zusätzlich müssen spezielle Interessen des Mieters am Empfang von Spartenkanälen etwa aus beruflichen Gründen oder das verfassungsrechtlich geschützte Interesse ausländischer Mitbürger an fremdsprachigen Fernsehsendern aus ihrem Heimatland berücksichtigt werden. Dies belegen bereits der RE des OLG Karlsruhe (WuM 93, 525) und die Entscheidung des BVerfG (WuM 94, 251) zu der Streitfrage, ob der Vermieter nicht auch dann eine Parabolantenne erlauben muss, wenn zwar ein Kabelanschluss im Hause vorhanden ist, aber ein ausländischer Mieter neben den dort angebotenen Fernsehprogrammen auch Satellitenprogramme in seiner Heimatsprache sehen will, die nur über eine Parabolantenne und nicht im Kabel angeboten werden. Der BGH (WuM 2007, 678) und das OLG München (WuM 2008, 40) berücksichtigen bei der erforderlichen Abwägung neben dem Informationsinteresse auch die Freiheit der Religionsausübung, wenn die Teilnahme an gottesdienstlichen Handlungen über Fernsehsender möglich wird, die regelmäßig Gottesdienste ausstrahlen und nur über Satelliten zu empfangen sind.

Nach neuerer Rechtsprechung soll der Mieter nicht automatisch Anspruch auf Zugang zu allen überhaupt frei über Satelliten verfügbaren

Programmen haben. Eine Auswahl von ca. 5 bis 6 Heimatprogrammen, die auch im digitalen Kabel angeboten werden, soll im Regelfall ausreichen (BVerfG WuM 2005, 235; BGH WuM 2005, 237).

Ein deutscher Mieter kann auch zu Gunsten seines ausländischen Ehegatten die Zustimmung des Vermieters verlangen (LG Wuppertal WuM 97, 324). Entscheidend ist nicht, ob der Mieter zwischenzeitlich die deutsche Staatsangehörigkeit hat, sondern seine Abstammung und sein besonderes Interesse daran, sich über sein Heimatland zu informieren (BGH WuM 2009, 760; KG Berlin WuM 2007, 619). Das BVerfG hat generell festgestellt (WuM 94, 365), dass ausländische Mitbürger auch die nicht im Kabel übertragenen Heimatprogramme durch eine eigene Parabolantenne empfangen dürfen, wenn nicht ausnahmsweise schwerwiegende Gründe gegen die Antenne sprechen. Darin liegt auch keine ungerechtfertigte Besserstellung gegenüber deutschen Bewohnern, da Ausländer in größerem Umfang auf ihre Heimatsender angewiesen sind (BVerfG WuM 94, 251).

Der Grund dafür, dass der Vermieter auch gegen seinen Willen Antennen des Mieters am Haus dulden muss, ist das Grundrecht auf freien Zugang zu allen allgemein üblichen Informationsquellen. Dieser Schutz des Artikel 5 Grundgesetz umfasst grundsätzlich auch alle fremdsprachigen Programme (BVerfG WuM 91, 573; WuM 92, 415; WuM 94, 251). Das kann auch bei Programmen mit evtl. verfassungswidrigem Inhalt gelten, wenn der Sender eine EU-Sendelizenz hat (BGH WuM 2010, 29). In Einzelfällen kann es aber durchaus auch wichtige Gründe für den einzelnen **deutschen** Mieter geben, trotz einer Gemeinschaftslösung eine eigene Parabolantenne für spezielle Programme zu installieren; etwa kann ein Auslandsjournalist aus beruflichen Gründen Auslandsprogramme brauchen, die mit dem Kabelanschluss oder der Gemeinschaftsparabolantenne nicht zu empfangen sind (BayObLG NJW-RR 98, 1704; LG Baden-Baden WuM 97, 430; a. A. LG Hamburg WuM 94, 391). Das Gleiche gilt für einen Dolmetscher (AG Frankfurt/M. DWW 93, 334). Nicht jedes beruflich begründete Interesse reicht aber aus, u. U. überwiegt dennoch das Interesse des Vermieters (LG Chemnitz NZM 2000, 960). Das AG Reutlingen (WuM 2006, 190) entschied, ein zum Islam konvertierter gebürtiger Deutscher, der nicht arabisch spricht, muss seine nicht genehmigte Parabolantenne wieder abbauen.

Haben Nachbarn schon die Genehmigung für eine Parabolantenne, darf der Vermieter weitere Genehmigungen nicht versagen, wenn die Interessenlagen der beiden Mietparteien gleich zu bewerten sind (KG Berlin WuM 2007, 618).

Das mobile Aufstellen einer Parabolantenne im sichtgeschützten Bereich des Balkons ist in der Regel erlaubt (**BGH WuM 2007, 381**), Gleiches gilt für die Aufstellung im mitgemieteten Garten (**AG Köln WuM 2009, 732**). Die Antenne muss aber standsicher aufgestellt werden, der Mieter kann sie z. B. nicht einfach auf dem Balkon mit einem Stiel in einen Sandeimer stecken und für das Kabel die Balkontür anbohren (**LG Bremen WuM 95, 43**).

Der Mieter darf grundsätzlich bei Montagearbeiten außerhalb der Wohnung nicht eigenmächtig vorgehen, sondern muss den Vermieter vorher fragen. Tut er dies nicht, muss er u. U. die Antenne wieder abbauen (**LG Stuttgart WuM 98, 661**). Der Vermieter darf aber nicht nur »aus Schikane« einen anderen Platz zuweisen. Beispiel: Der Vermieter darf nicht eine Montage auf dem Dach und eine Verkabelung über 5 weitere Stockwerke verlangen, wenn die schon auf dem Balkon installierte Antenne nur unwesentlich stört (**LG Hamburg WuM 98, 277**).

Bei einer Σ EIGENTUMSWOHNUNG ist die Rechtslage noch verzwickter: Hier muss grundsätzlich einer baulichen Veränderung nicht nur der einzelne Vermieter, sondern auch die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmen. Für Mieter von Eigentumswohnungen ist also wichtig, ob ihr Vermieter der Eigentümergeinschaft gegenüber einen Anspruch auf Errichtung einer Parabolantenne durchsetzen kann. Durch einen Spruch des **BVerfG (WuM 95, 304)** ist geklärt, dass auch hierfür die Grundsätze maßgebend sind, welche bereits früher zum Verhältnis Mieter und Vermieter aufgestellt worden sind. Im Streitfall wird also das Interesse der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft am Schutz ihres Eigentums gegen das Interesse des betroffenen Wohnungseigentümers am freien Zugang zu allen Informationsquellen abgewogen. Diese Einzelabwägung ist auch dann vorzunehmen, wenn in der Teilungserklärung die Anbringung privater Antennen ausgeschlossen ist; auch dann kann ein Eigentümer die Zustimmung der Gemeinschaft verlangen, wenn sein Informationsinteresse überwiegt (**OLG Düsseldorf WuM 2004, 112; WuM 2001, 295**). Braucht er den Satellitenempfang beruflich, ist auch das Grundrecht ungehinderter Berufsausübung zu berücksichtigen (**BayObLG WuM 98, 678**). Es muss sich allerdings um eine zulässige Σ BERUFS-AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG handeln. Ein generelles Verbot von Parabolantennen kann nicht durch Mehrheitsbeschluss angeordnet werden, selbst eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer kann unwirksam sein, wenn sie gegen Treu und Glauben verstößt (**BGH WuM 2004, 165**).

Beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft aber nicht über die Installation einzelner Parabolantennen, sondern darüber, ob ein vorhandener Kabelanschluss durch eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage ersetzt werden soll, ist neuerdings hierfür kein einstimmiger Beschluss mehr nötig (Σ⇒ WOHNUNGSEIGENTUM). Das BVerfG stellte ausdrücklich klar (WuM 96, 608), dass die Grundsätze für den Zugang zu Auslandsprogrammen für ausländische Mieter auch für einen ausländischen Wohnungseigentümer gelten (so auch OLG Schleswig WuM 2003, 404). Es stellte weiter klar, dass dieses Recht auf Auslandsprogramme auch dann von einem Einzeleigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden kann, wenn er nicht selbst dort wohnt, sondern an einen ausländischen Mieter vermietet hat. Der Mieter kann also von seinem Vermieter verlangen, dass dieser seine Rechtsposition gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einfordert, und zur Not gerichtlich einklagen (BVerfG WuM 96, 608).

Hat die Eigentümergeinschaft durch Beschluss einschränkende Regeln aufgestellt und wurde dieser Beschluss nicht angefochten, muss sich der einzelne Wohnungseigentümer in Zukunft hieran halten (OLG Frankfurt NZM 2005, 427; OLG Köln ZMR 2004, 939; BayObLG WuM 2001, 203).

Parkettboden

Einen mitvermieteten Fußbodenbelag aus Parkett, Laminat oder einem ähnlichen Material muss der Mieter sorgsam behandeln und angemessen pflegen.

Im Laufe der Zeit wird ein Parkettboden durch Gebrauchsspuren und Verfärbungen unansehnlich. Ein Bodenbelag aus Parkett ist erfahrungsgemäß alle 15 bis 20 Jahre abzuschleifen und neu zu versiegeln (LG Wiesbaden WuM 91, 540); nach anderen Angaben alle 12 bis 15 Jahre (AG Köln WuM 84, 197). Das ist Aufgabe des Vermieters. Eine Formulklausel im Mietvertrag, die diese Arbeiten dem Mieter auferlegt, ist unwirksam (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin NJWE-MietR 96, 266; LG Köln WuM 94, 199; AG Münster WuM 2002, 451) Σ⇒ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Abschleifen und Versiegeln zählen auch nicht zu den Σ⇒ SCHÖNHEITSREPARATUREN (BGH WuM 2010, 85). Der Mieter hat also Anspruch darauf, dass der Vermieter diese Instandsetzungsarbeiten durchführt.

Eine Σ⇒ MIETMINDERUNG ist gerechtfertigt, wenn der Wohnwert durch einen unansehnlichen Parkettboden erheblich beeinträchtigt ist. Dabei

ist zu berücksichtigen, dass ein Holzparkett der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und damit dem Erscheinungsbild dieses Bodenbelags eine gesteigerte Bedeutung zukommt. Wasserschäden (AG Dortmund DWW 96, 282) oder im größeren Umfang vorgenommene farblich abweichende Ausbesserungen (AG Norderstedt WuM 89, 564) rechtfertigen eine Herabsetzung der Miete. Hat der Mieter den schlechten Zustand des Parketts aber bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorbehaltlos akzeptiert, ist die Mietminderung ausgeschlossen.

Beim Auszug des Mieters entsteht häufig Streit, wer für Druckstellen, Kratzer, Flecken oder Ähnliches verantwortlich ist. Für Schäden, die auf einer normalen Abnutzung beruhen, muss der Mieter nicht einstehen, weil ein Parkettboden im Laufe der Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig kleinere Beschädigungen davonträgt. Diese sind als übliche Gebrauchsspuren anzusehen. Bemängelt der Vermieter etwa, dass der Parkettboden kleinere Kratzer und Druckstellen hat, muss der Mieter dafür nicht haften. Besonders im Eingangsbereich der Wohnung kommt es oft zu erheblichen Abnutzungen, die der Vermieter nicht beanstanden kann (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621).

Für größere Beschädigungen kann der Vermieter hingegen Schadensersatz verlangen \Rightarrow ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Hat der Mieter größere Dellen verursacht und zum Beispiel aus Unachtsamkeit einen schweren Gegenstand fallen lassen, ist das keine normale Abnutzung mehr. Bei der Berechnung des Schadens ist ein Abzug »neu für alt« vorzunehmen, vgl. \Rightarrow TEPPICHBODEN. Ist der Parkettboden ohnehin verbraucht oder seit längerer Zeit (vgl. oben) nicht abgeschliffen worden, steht dem Vermieter womöglich überhaupt kein Schadensersatz zu (LG Wiesbaden WuM 91, 540).

Will der Mieter selbst Parkett verlegen, benötigt er die Zustimmung des Vermieters nur, wenn es fest verklebt werden soll (AG Köln WuM 87, 51).

Die meisten Parkettböden werden heute jedoch schwimmend verlegt und sind problemlos wieder zu entfernen. Die Verlegung muss fachgerecht erfolgen. Auf ausreichende Trittschalldämmung ist zu achten. Der Mieter darf für die Verlegung keine Änderungen in der Wohnung vornehmen, die sich nicht ohne weiteres rückgängig machen lassen, z. B. die Türen unten abschleifen. Es ist in jedem Fall empfehlenswert, die Verlegung mit dem Vermieter abzustimmen und eine Vereinbarung zur \Rightarrow MIETERMODERNISIERUNG zu treffen. Andernfalls kann es passieren, dass der Mieter das Parkett beim Auszug wieder entfernen muss, wenn der Vermieter darauf besteht. Ohne Vereinbarung steht dem Mie-

Pflegewohnngeld

ter grundsätzlich auch kein Ausgleich für die getroffenen Investitionen zu.

Pflegewohnngeld

Das Pflegewohnngeld hat nichts mit dem bundesweit gezahlten Σ WOHN-GELD nach dem Wohngeldgesetz zu tun. Es handelt sich hierbei um eine nur in einigen Bundesländern (NRW, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein) eingeführte zusätzliche Förderung von Investitionskosten für vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Dieses Pflegewohnngeld wird nicht an die Bewohner von Σ ALTENHEIMEN, sondern an die Träger der Pflegeeinrichtungen gezahlt. Berechnet wird es auf der Grundlage der Anzahl der betreuten Bewohner. Die Förderung ist einkommensabhängig und wird an die Pflegeheime nur für diejenigen Bewohner gezahlt, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Für diese wird dann ein Abzug in Höhe der Förderung bei dem Wohnkostenanteil gemacht. Aus diesem Grund erhalten die entsprechenden Bewohner auch zur Unterrichtung einen Bescheid über das Pflegewohnngeld, bekommen es aber nicht selbst ausgezahlt.

Preisbindung Σ FÖRDERZUSAGE; Σ ÖFFENTLICHE MITTEL, Σ SOZIALMIETEN, Σ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Privatisierung

Mit dem Begriff »Privatisierung« werden zwei unterschiedliche Sachverhalte bezeichnet. Einmal wird er im Zusammenhang mit dem Verkauf großer Wohnungsbestände der öffentlichen Hand verwendet. Bund, Länder, Städte und Gemeinden oder ehemals im Bundesbesitz befindliche Unternehmen wie Post oder Bahn verkaufen umfangreiche Wohnungsbestände an private Investorengruppen. Auch große Industrieunternehmen verkaufen in zunehmendem Maße ihre Bestände an Werkwohnungen. In der Regel werden bei solchen Verkäufen die Wohnungsbestände komplett an private Investoren verkauft, die u. U. Interesse daran haben, erst in einem zweiten Schritt einzelne Wohnungen zu verkaufen. Bei dem Erstverkauf können i. d. R. Mieter ihre Wohnung nicht unmittelbar erwerben; denn es findet noch keine Aufteilung der Mietshäuser in Eigentumswohnungen statt. Grundsätzlich bleiben bei diesen Verkäufen die Mietverträge rechtsgültig. Politisch umstritten ist diese Privatisierung deshalb, weil befürchtet wird, dass die neuen Eigentümer diese Wohnungsbestände durch Aufspaltung, Aufteilung in Wohnungseigentum, Modernisierung und weiteren Verkauf verwerten, so dass bisherige Mietkonditionen und auch der bisherige Kündigungs-

schutz nicht in gleichem Umfang aufrechterhalten bleiben. Handelt es sich bei solchen Wohnungsbeständen um Werkwohnungen, ist der Verkauf u. U. unter dem Gesichtspunkt der Änderung betrieblicher Sozialeinrichtungen mitbestimmungspflichtig, wie etwa der Verkauf der Bahnwohnungen durch den Bund.

Der Begriff »Privatisierung« von Wohnungen wird auch noch in einem anderen Zusammenhang verwendet:

Mit dem Schlagwort »Privatisierung« wird in den östlichen Bundesländern der Verkauf von Wohnungen durch Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften bezeichnet. Schon im Einigungsvertrag wurde der Verkauf von größeren Wohnungsbeständen der Kommunen als Ziel formuliert. Nach dieser politischen Vorgabe soll die Bildung von Wohneigentum unterstützt werden. Dahinter steht aber sicherlich auch der Wunsch, die große finanzielle Last der notwendigen Sanierungen auf möglichst viele Schultern zu verteilen und die kommunalen Wohnungsgesellschaften zu entlasten. Durch das Altschuldenhilfegesetz bestand ein Anreiz für die Wohnungsgesellschaften, so schnell wie möglich 15 Prozent ihres Bestandes zu verkaufen; denn je schneller sie dies taten, desto höher war die staatliche Altschuldenhilfe.

Voraussetzung für den Verkauf einzelner Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ist die Umwandlung dieses Mietshauses in Eigentumswohnungen \Rightarrow UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, \Rightarrow VORKAUFSRECHT.

Prostitution

Die Ausübung der Prostitution in einer Mietwohnung ist unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten problematisch. Es handelt sich hierbei nicht mehr um eine Wohnnutzung. Daher liegt in Gebieten mit Zweckentfremdungsverordnung jedenfalls beim Betrieb eines Bordells ein Verstoß gegen das Verbot der \Rightarrow ZWECKENTFREMDUNG von Wohnraum vor. Zur Tatsachenfeststellung kann die zuständige Behörde die Räume betreten und besichtigen (OVG Hamburg WuM 97, 204).

Oft fühlen sich auch Mitmieter im Haus oder der Vermieter gestört, wenn eine Prostituierte in einer normalen Wohnung ihrem Gewerbe nachgeht.

Eine Mietminderung kommt für die Nachbarn dann in Betracht, wenn es im Haus tatsächlich zu konkreten Belästigungen der Mieter kommt (LG Berlin MM 95, 354; AG Regensburg WuM 90, 386). Andere Gerichte (LG Kassel WuM 87, 122; AG Köln WuM 2003, 145) geben dem Nachbar-

mieter sogar in solchen Fällen das Recht, seine eigene Wohnung fristlos zu kündigen, und zwar ohne vorherige Abmahnung (AG Osnabrück WuM 2008, 84).

Der Vermieter kann einem Mieter, der in der Mietwohnung die Prostitution ausübt oder dies ermöglicht, in der Regel fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen (LG Lübeck NJW-RR 93, 525). Ein Mietvertrag über eine Wohnung zum Betrieb eines Bordells ist wegen Sittenwidrigkeit nichtig, wenn ein überhöhter Mietzins vereinbart wird, der nur durch wirtschaftliche Ausbeutung der Prostituierten erwirtschaftet werden kann (OLG Karlsruhe WuM 90, 286).

Bei einer Eigentumswohnanlage können unter Umständen auch die Miteigentümer dagegen vorgehen (BayObLG WuM 95, 676; 93, 557).

Der BGH (WuM 86, 69) stellte allerdings fest, dass ein Grundstücksnachbar keinen Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch geltend machen kann, wenn keine Beeinträchtigungen von außen wahrnehmbar sind, sondern nur sein sittliches Empfinden durch das Bewusstsein verletzt wird, dass auf dem Nachbargrundstück Prostitution stattfindet.

Prozesskostenhilfe

Der Staat gewährt seinen Bürgern, die nach ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die Kosten der Prozessführung nicht, nur zum Teil oder nur in Raten aufbringen können, Prozesskostenhilfe. Die Prozesskostenhilfe gilt nicht für aussichtslose Prozesse. Daher muss die beabsichtigte Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg bieten und darf nicht mutwillig sein.

Die Prozesskostenhilfe greift, wenn der Rechtsuchende die Gerichts- und Anwaltskosten nicht selbst aufbringen kann. Daher muss bei einem entsprechenden Antrag, der mit Hilfe eines Formulars beim zuständigen Gericht (in Mietsachen: beim Amtsgericht des Wohnortes) zu stellen ist, vorhandenes Einkommen und Vermögen offen gelegt und geprüft werden, ob es zur Deckung der möglichen Kosten eingesetzt werden kann. Je nach Höhe des einzusetzenden Vermögens und Einkommens erhält der Bürger in vollem Umfang Prozesskostenhilfe oder ihm wird auferlegt, die geleistete Prozesskostenhilfe in max. 48 Monatsraten, deren Höhe wiederum vom Einkommen abhängig ist, zurückzuzahlen.

Achtung: Anders als beim Σ RECHTSSCHUTZ gewährt die Prozesskostenhilfe nur Unterstützung für die Gerichtskosten sowie für die Kosten des eigenen Rechtsanwaltes. Die gegnerischen Kosten werden von der

Prozesskostenhilfe nicht umfasst. Wer den Prozess daher verliert, muss die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes uneingeschränkt selbst aufbringen. Dies sind in der Regel über ein Drittel der gesamten Prozesskosten.

Q

Qualifizierter Mietspiegel

Im Zuge der Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber die Bedeutung von Mietspiegeln erheblich gestärkt und die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ab dem 1. 9. 2001 qualifizierte Mietspiegel erstellt werden können.

Qualifiziert sind Mietspiegel dann, wenn sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sind. Auf Gemeindeebene zuständig ist der Rat der Stadt, nicht die Verwaltung (AG Dortmund WuM 2003, 35). Ob ein Mietspiegel qualifiziert ist, müssen ggf. die Zivilgerichte entscheiden; eine verwaltungsgerichtliche Prüfung ist nicht möglich (OVG Münster WuM 2006, 623).

Wenn ein solcher qualifizierter Mietspiegel existiert, hat dies Auswirkungen für das Mieterhöhungsschreiben des Vermieters sowie in einem evtl. folgenden Mieterhöhungsprozess. In der Mieterhöhung muss der Vermieter die maßgeblichen Preise aus dem Mietspiegel auch dann angeben, wenn er die Mieterhöhung z. B. mit dem Hinweis auf 3 Vergleichswohnungen begründet; dazu kann der Vermieter entweder den maßgeblichen Mietspiegelwert bzw. die Mietspiegelspanne angeben oder das einschlägige Mietspiegelfeld benennen (BGH WuM 2008, 88). In einem Mieterhöhungsprozess wird vermutet, dass die Mietspiegelwerte tatsächlich den ortsüblichen Mietpreis wiedergeben; diese Vermutung ist nur mit ganz erheblichen Argumenten zu widerlegen (LG Hamburg WuM 2005, 726). Welcher Wert innerhalb einer Spanne maßgeblich ist, muss das Gericht entscheiden (BGH WuM 2005, 394; LG Duisburg WuM 2008, 598; LG Dortmund WuM 2005, 723; LG Berlin WuM 2003, 499). Eine gerichtliche Schätzung zur Vermeidung von Gutachterkosten ist zulässig (KG Berlin WuM 2009, 407).

Nach 2 Jahren muss ein qualifizierter Mietspiegel fortgeschrieben werden, nach 4 Jahren muss er neu erstellt werden. Geschieht dies nicht, gilt der Mietspiegel nicht mehr als qualifiziert, sondern nur noch als einfacher Mietspiegel \Rightarrow MIETERHÖHUNG.

R

Rauchen

Rauchen in der Mietwohnung ist vertragsgemäß, wenn es nicht durch den Mietvertrag wirksam eingeschränkt ist (BGH WuM 2006, 513). Deshalb verhält sich ein Mieter, der in seiner Wohnung raucht und dadurch Ablagerungen verursacht, auch nicht vertragswidrig. Der Vermieter hat ja zum Ausgleich die Möglichkeit, die Σ SCHÖNHEITSREPARATUREN auf den Mieter abzuwälzen. Wenn ihm das nicht gelingt, weil er eine unwirksame Klausel im Mietvertrag verwandt hat, ist das sein eigenes Risiko.

Auch »exzessives« Rauchen ist noch vertragsgemäß. Der Mieter macht sich erst dann Schadensersatzpflichtig, wenn er Schäden an der Wohnung verursacht, die sich durch Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern (BGH WuM 2008, 213).

Gelegentlich treffen die Mietparteien eine sogenannte Nichtraucherabrede. Als vorgedruckte Klausel im Formularmietvertrag ist eine derartige Vereinbarung nach den AGB-Vorschriften unwirksam Σ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Fragt der Vermieter den Mieter aber vor dem Abschluss des Mietvertrags, ob er Raucher ist, muss dieser wahrheitsgemäße Angaben machen. Gibt der Mieter auf die Nachfrage an, er sei Nichtraucher, kann der Vermieter den Mietvertrag jedoch nicht anfechten, wenn der Mieter oder seine Gäste später gelegentlich rauchen (LG Stuttgart NJW 93, 73).

Geruchsbelästigung

Viele Mieter fühlen sich belästigt, weil Zigarettenrauch in das Treppenhaus dringt und dort unangenehme Gerüche hinterlässt. Das muss grundsätzlich hingenommen werden (AG Reichenbach WuM 94, 322) Σ GERUCHSBELÄSTIGUNG. Sehr unangenehm können auch Nikotingerüche sein, die vom Nachbarbalkon oder durch ein »auf Kipp« gestelltes Fenster in die eigene Wohnung gelangen. Auch hiergegen kann sich der betroffene Mieter nicht rechtlich zur Wehr setzen (AG Wennigsen WuM 2001, 487; AG Bonn WuM 99, 452), sondern nur an die Einsicht des Nachbarn appellieren.

Die Belästigungen durch das Rauchen sind also grundsätzlich zu dulden. In Einzelfällen kann eine andere Beurteilung angebracht sein. Neh-

men die Belästigungen einen größeren Umfang an, können die Mitbewohner von dem Kettenraucher mehr Rücksichtnahme verlangen. Das gilt insbesondere, wenn Mitbewohner durch die Nikotingerüche gesundheitlich beeinträchtigt werden und etwa Asthmatiker oder Allergiker eine Verschlimmerung ihrer Krankheit befürchten müssen. Außerdem kann ein Mieter darauf bestehen, dass in Gemeinschaftsräumen wie dem Trockenraum nicht übermäßig geraucht wird. Im Fahrstuhl sollten die Raucher ebenfalls auf den »Glimmstängel« verzichten. Nach Auffassung eines Gerichts haben Inhaber von Eigentumswohnungen jedoch keinen Anspruch darauf, dass für das Treppenhaus und den Aufzug ein Rauchverbot verhängt wird (BayObLG WuM 99, 536). Die Gesundheitsgefahren durch das »Passivrauchen« sind wegen des kurzen Aufenthalts an diesen Orten zu vernachlässigen.

Eine Σ MIETMINDERUNG wegen Nikotingerüchen ist nur in besonderen Ausnahmefällen gerechtfertigt. Eine Herabsetzung der Miete wird als begründet angesehen, wenn wegen der besonderen Bauweise des Gebäudes Zigarettenqualm aus darunter gelegenen Räumen durch nicht abgedichtete Ritzen in die eigene Wohnung dringt (LG Stuttgart WuM 98, 724).

Rauchmelder

Jährlich sterben rund 600 Menschen in Deutschland bei mehr als 200 000 Wohnungsbränden, weitere 6000 erleiden schwere Brandverletzungen. Etwa drei Viertel der Opfer werden nachts im Schlaf überrascht; sie werden zu 95 Prozent nicht Opfer der Flammen, sondern einer Rauchvergiftung.

Rauchmelder mit ihrem akustischen Signal können helfen, einen Wohnungsbrand und die Entwicklung von Rauchgift früh genug zu erkennen und sich und seine Mitbewohner rechtzeitig in Sicherheit zu bringen. Daher ist es sinnvoll, sie zumindest in Schlafräumen, Kinderzimmern und im Flur anzubringen. Eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht bereits in einigen Bundesländern für den Neubau; für den Wohnungsbestand gibt es z. T. Übergangsregelungen.

Auch unabhängig von gesetzlichen Vorschriften müssen Mieter den Einbau von Rauchmeldern dulden, weil sie die Sicherheit erhöhen (AG Hamburg-Wandsbek NZM 2009, 581; AG Schwarzenbek ZMR 2008, 721). Die Kosten für die regelmäßige Wartung der Rauchmelder darf der Vermieter künftig in die Betriebskostenabrechnung einstellen (AG Lübeck ZMR 2008, 302).

Jeder Mieter hat das Recht, seine Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten. Eine Genehmigung des Vermieters ist nicht erforderlich, da zur Befestigung zwei kleine Schrauben an der Decke reichen (AG Hamburg WuM 2008, 399). Die Kosten liegen in der Regel unter 10 Euro pro Stück; ein Batteriewechsel ist höchstens alle paar Jahre erforderlich. Man sollte allerdings beim Kauf auf das VdS-Prüfzeichen achten.

Räumungsfrist \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG, \Rightarrow KÜNDIGUNG, \Rightarrow VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ

Wird der Mieter auf Räumung der Wohnung verklagt, kann er unabhängig von einem evtl. Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ zusätzlich eine Räumungsfrist beantragen. Das ist auch möglich bei einem gewerblichen Mietverhältnis, wenn die Räume tatsächlich zum Wohnen benutzt werden (OLG Köln WuM 97, 336). Diesen Antrag muss er vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, stellen (§ 721 ZPO). Das Gericht wird dann eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Diese Frist soll Wohnungslosigkeit (LG Kiel WuM 93, 555) verhindern und dem Mieter Zeit geben, sich intensiv um eine neue Wohnung zu kümmern; denn die Kündigung als solche verpflichtet den Mieter im Regelfall noch nicht dazu, wenn er sich gegen diese Kündigung wehren will (LG Regensburg WuM 91, 359; LG Aachen WuM 90, 216; LG Hamburg WuM 88, 316), erst ein rechtskräftiges Urteil (LG Essen WuM 92, 202). Liegen keine besonderen Umstände vor, ist die Räumungsfrist zunächst auf 3 Monate zu bemessen (LG Hamburg WuM 99, 365).

Eine Räumungsfrist kann auch dem Mieter bewilligt werden, dem fristlos gekündigt wurde (LG Hamburg WuM 88, 316; AG Salzgitter WuM 90, 550). In einem Räumungsprozess wegen Zahlungsverzuges wird in der Regel eine Räumungsfrist von 2 Monaten nach Zustellung des Urteils vertretbar sein (LG Berlin GE 80, 432). Die Räumungsfrist kann abhängig gemacht werden von künftig pünktlichen Mietzahlungen (LG Mainz WuM 97, 233). Ohne Mietzahlung ist eine Räumungsfrist dem Vermieter nicht zuzumuten (OLG Stuttgart NJW-RR 2007, 15). Dem Mieter kann auch dann eine Räumungsfrist gewährt werden, wenn er selbst gekündigt hat (LG Freiburg WuM 96, 716) oder es sich um einen gemeinnützigen Verein handelt, der das gekündigte Haus als Frauenhaus nutzt (LG Lübeck WuM 96, 717) \Rightarrow UNTERMIETE.

Erweist sich die Räumungsfrist als zu kurz, kann sie – auf Antrag – (auch wiederholt) verlängert werden; insgesamt darf sie jedoch nicht mehr als

ein Jahr betragen (§ 721 Abs. 3 und 5 ZPO). Eine Räumungsfrist von einem Jahr ist z. B. gerechtfertigt, wenn hierdurch ein Zwischenumzug vermieden werden kann (LG Heidelberg WuM 95, 661).

Der Antrag auf Verlängerung muss spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist beim Prozessgericht schriftlich gestellt sein (§ 721 Abs. 3 ZPO), notfalls auch an einem Sonntag (LG Freiburg WuM 89, 443). Der Verlängerung der Räumungsfrist steht es nicht entgegen, dass der Vermieter die Wohnung bereits vorher weitervermietet hat (LG Kassel WuM 89, 443).

Die drohende Unterbringung einer Familie in einer Notunterkunft rechtfertigt die Verlängerung der Räumungsfrist (LG Kiel WuM 73, 145), ebenso eine Risikoschwangerschaft (AG Bergheim WuM 99, 530).

Eine Zwangsräumung ist bei drohender Obdachlosigkeit sittenwidrig und deshalb unzulässig (LG Aachen WuM 73, 174; AG Bad Iburg WuM 80, 138) ⇒ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ.

Räumungsfrist kann auch gewährt werden, wenn es im Prozess nicht zu einem Urteil, sondern zu einem Räumungsvergleich zwischen den Parteien kommt (LG Aachen WuM 2007, 398). Die **gerichtlich** festgesetzte Räumungsfrist darf nicht verkürzt werden (LG Stuttgart WuM 92, 32). Anders, wenn sich Mieter und Vermieter **außergerichtlich** per Vergleich auf eine Räumungsfrist verständigen. Treten im Laufe dieser vereinbarten Räumungsfrist Umstände ein, die bei Abschluss des Vergleiches nicht vorhersehbar waren, kann das Gericht eine Räumungsfrist von höchstens einem Jahr anordnen, wobei die beim früheren Vergleich gewährte Frist nicht angerechnet wird (LG Stuttgart WuM 92, 264; LG Kiel WuM 92, 492; LG Saarbrücken WuM 92, 698). Während der Räumungsfrist muss sich der Mieter verstärkt um eine Ersatzwohnung kümmern. Das LG Stuttgart (WuM 90, 447) hat eine Verlängerung der Räumungsfrist abgelehnt, weil der Mieter mit Familie 6 Wochen in Urlaub fahren wollte.

Ob und wie lange eine Räumungsfrist gewährt wird, ist eine Ermessensentscheidung des Gerichts. Dabei müssen die Mieter- und Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt werden (LG Kassel WuM 89, 443). Grundsätzlich gilt aber, dass das nur noch vorübergehende Bestandsinteresse des Mieters im Allgemeinen Vorrang vor dem Erlangungsinteresse des Vermieters hat (LG Hamburg WuM 90, 216). Anders, wenn der Mieter, obwohl ihm deshalb gekündigt worden ist, auch jetzt noch sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt (LG München WuM 91, 563; LG Hamburg WuM 90, 216).

Und: Legt der Mieter Verfassungsbeschwerde gegen ein Räumungsurteil ein, kann keine Räumungsfrist gewährt werden (LG Frankfurt WuM 99, 346). Räumungsschutz für die Dauer des Verfahrens kann nur das Bundesverfassungsgericht selbst anordnen.

Findet der Mieter während der Räumungsfrist eine neue Wohnung, kann er ausziehen (LG Hannover WuM 89, 77) Σ \Rightarrow NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG.

Hat der Mieter einen sog. Σ ZEITMIETVERTRAG abgeschlossen, kann er nach Ablauf der Mietzeit keine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO verlangen. Ausnahme: Der Zeitmietvertrag wurde fristlos gekündigt. Nur bei ganz besonderen persönlichen Härten ist es möglich, über den allgemeinen Σ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ gem. § 765a ZPO eine Räumungsfrist zu erhalten.

Rechtsberatung

Die Rechtsberatung ist in Deutschland gesetzlich geregelt. Im gerichtlichen Verfahren sind ausschließlich Rechtsanwälte zur Rechtsberatung befugt. Die Erlaubnis zur außergerichtlichen Rechtsberatung ist im sog. Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) geregelt. Danach darf eine unentgeltliche außergerichtliche Rechtsberatung grundsätzlich nur durch Personen mit Befähigung zum Richteramt vorgenommen werden. Ausnahmen bestehen für Beratungen innerhalb nachbarschaftlicher, persönlicher oder familiärer Beziehungen. Eine entgeltliche außergerichtliche Rechtsberatung dürfen nur Rechtsanwälte vornehmen oder Vereinigungen, die zur Wahrung gemeinschaftlicher Interessen gegründet wurden (z. B. Mietervereine) sowie Genossenschaften bzw. deren Spitzenverbände. Darüber hinaus dürfen im Rahmen ihres Tätigkeitsbereiches öffentliche und öffentlich anerkannte Stellen oder besonders registrierte Personen die außergerichtliche Rechtsberatung durchführen.

Rechtsentscheid

Seit 1. Januar 2002 werden keine Rechtsentscheide mehr zugelassen. Die »alten« Rechtsentscheide haben ihre direkte Bindungswirkung für die Gerichte verloren. Der Rechtsvereinheitlichung dient es heute, dass jetzt gegen Urteile der Land- bzw. Oberlandesgerichte eine Σ REVISION zum Bundesgerichtshof zulässig ist.

Rechtsschutz ⇨ MIETERVEREIN/MIETERBUND

Mit der Deutscher Mieterbund Rechtsschutz-Versicherung AG (DMB-Rechtsschutz) erhalten die Mitglieder der Mietervereine im Deutschen Mieterbund im Prozessfalle bei geringer Selbstbeteiligung die Kosten und Gebühren des Prozesses erstattet. Voraussetzung ist, dass sich der Mieterverein der DMB-Rechtsschutz im Rahmen der Bedingungen angeschlossen hat, der Rechtsstreit Aussicht auf Erfolg bietet und die Beratung und Vertretung durch den Mieterverein nicht bereits zu einem außergerichtlichen Interessenausgleich geführt haben. Als Ergänzung bietet die DMB-Rechtsschutz auch die Möglichkeit, Familien- und Verkehrsrechtsschutz in der Form von Einzelverträgen zu erhalten, für Mitglieder der DMB-Vereine zu besonders günstigen Bedingungen. Unter www.dmb-rechtsschutz.de finden Sie weitere Informationen.

Revision

Die Revision ist ein Rechtsmittel. In Mietsachen kann gegen Berufungsurteile des Landgerichts oder eines Oberlandesgerichts Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt werden. Der Bundesgerichtshof prüft, ob das Urteil des Vordergerichts Rechtsfehler aufweist. Die Revision muss vom Berufungsgericht oder vom Revisionsgericht zugelassen werden. Das wird regelmäßig der Fall sein, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Nach der Revision ist der Instanzenzug ausgeschöpft. Im Einzelfall kann möglicherweise noch eine ⇨ VERFASSUNGSBE-SCHWERDE gegen das rechtskräftige Urteil helfen.

Rollstuhl ⇨ TREPPENHAUS

Rückgabe der Wohnung ⇨ WOHNUNGSABNAHME

Ist das Mietverhältnis beendet, erlischt das Recht des Mieters zum Gebrauch der Mietwohnung. Er ist verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung zurückzugeben ⇨ STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES. Bei mehreren Mietern trifft diese Pflicht alle, auch den, der die Wohnung bereits endgültig aufgegeben hat (BGH RE WuM 96, 83). Erst wenn der Vermieter die Wohnung zurückerhalten hat, entfällt die ⇨ OBHUTSPFLICHT des Mieters.

Rückgabe im ordnungsgemäßen Zustand

Die Rückgabe der Wohnung erfordert im Normalfall die vollständige Räumung von Wohnung, Keller und Garage sowie die Rückgabe der

⇒ **SCHLÜSSEL (BGH WuM 2010, 688)**. Sie in den Briefkasten des Hauswerts zu werfen reicht nur, wenn dies vereinbart war (LG Hannover NZM 05, 421; LG Berlin GE 2003, 1431). Der Mieter erfüllt seine Rückgabepflicht nicht, wenn in erheblicher Anzahl Gegenstände zurückbleiben, etwa die komplette Einbauküche, eine Balkonverkleidung und ein Einbauschränk im Badezimmer (KG Berlin GE 2010, 1201; LG Köln NJW-RR 96, 1480). Sind aber nur vereinzelte Gegenstände zurückgeblieben, steht das der Rückgabe nicht entgegen (BGH WuM 88, 270; OLG Düsseldorf ZMR 87, 215; LG Braunschweig WuM 96, 272; LG Hildesheim WuM 87, 390). Für die Rückgabe selbst spielt es auch keine Rolle, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet. Der Vermieter kann z. B. die Rücknahme der Wohnung nicht verweigern, nur weil der Mieter nicht die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hat (BGH NJW 83, 1049; OLG Düsseldorf NZM 2005, 823; WuM 2002, 494) ⇒ **VERJÄHRUNG**.

Davon unberührt bleibt natürlich der Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand. Dazu gehört auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Beispiel: Hat der Mieter eine Einbauküche installiert, muss er die ursprünglich vorhandene Küchenspüle nach seinem Auszug wieder anbringen (LG Landau WuM 97, 428). Auch andere Einbauten wie ein Hochbett, eine Markise, einen Wandschränk oder einen selbst verlegten ⇒ **TEPPICHBODEN** muss der Mieter wieder beseitigen ⇒ **MIETERMODERNISIERUNG**. Häufig wird darüber gestritten, ob Schäden bereits vorhanden waren, als der Mieter eingezogen ist, z. B. Schäden im Parkett. Dann muss der Vermieter beweisen, dass er die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßen Zustand übergeben hat (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621).

Verstößt der Mieter gegen seine Pflicht, Einbauten zu entfernen und von ihm verschuldete Schäden zu beseitigen, macht er sich u. U. schadensersatzpflichtig. Der Vermieter kann allerdings nicht sofort Geld verlangen. Er muss seinen Anspruch auf ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung in einen Schadensersatzanspruch umwandeln. Dazu muss er dem Mieter zunächst eine Frist setzen (BGH WuM 97, 217; AG Peine NZM 2005, 799). Dabei muss der Vermieter die geforderten Arbeiten im Einzelnen beschreiben (OLG Hamburg WuM 92, 70). Geht die Aufforderung des Vermieters zur Entfernung von Gegenständen weit über das Geschuldete hinaus, kann er aus der Fristsetzung keine Rechte herleiten (OLG Düsseldorf NZM 2005, 823). Dieses Verfahren muss er nicht einhalten, wenn sich ein Schaden schnell und ohne größere Kosten beseitigen lässt (LG Köln WuM 2000, 548).

Der Vermieter kann die Beseitigung von Einbauten grundsätzlich auch dann verlangen, wenn er dem Einbau zugestimmt hat (OLG Düsseldorf ZMR 90, 218). Eine Ausnahme besteht, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet hat. Das wird angenommen, wenn es sich um einen selbstverständlichen Standard (LG Hamburg WuM 2010, 448) oder um eine auf Dauer angelegte Einrichtung handelt, deren Beseitigung nur mit erheblichem Kostenaufwand möglich wäre, und die Mietsache in einen erheblich schlechteren Zustand versetzen würde (OLG Frankfurt/M. WuM 92, 56). Hier kann vom Vermieter erwartet werden, dass er sich die Beseitigung der Einbauten ausdrücklich vorbehält, wenn er seine Zustimmung erteilt (LG Münster WuM 99, 515).

Der Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Einbauten, die ein Vermieter vorgenommen hat, wieder zu beseitigen (LG Berlin GE 89, 999).
Σ⇒ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, Σ⇒ MÄNGEL DER WOHNUNG, Σ⇒ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Hat der Vermieter dem Mieter anlässlich der Rückgabe der Wohnung bestätigt, dass sich diese in ordnungs- bzw. vertragsgemäßem Zustand befindet, hat er weder Erfüllungs- noch Schadensersatzansprüche (LG Kassel WuM 74, 235) Σ⇒ WOHNUNGSABNAHME. Das Gleiche gilt auch, wenn der Vermieter die Kautionsrückzahlung vorbehaltlos zurückzahlt (OLG München NJW-RR 90, 20).

Mietverträge aus DDR-Zeiten: Bauliche Veränderungen, die der Mieter zur Zeit der DDR vorgenommen hat, richten sich auch heute noch nach dem Zivilgesetzbuch der DDR (BGH WuM 99, 334; BGH ZMR 97, 174). Danach muss der Mieter bauliche Veränderungen nur rückgängig machen, wenn er sie ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat. Aber selbst wenn der Mieter die Zustimmung nicht eingeholt hat, muss er den ursprünglichen Zustand dennoch nicht wiederherstellen, falls die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse lag (LG Berlin MM 2005, 111). Einen zu DDR-Zeiten verlegten Linoleumboden, der an die Stelle eines einfachen Bodenbelags getreten ist, muss der Mieter deshalb zum Beispiel nicht wieder beseitigen (LG Berlin ZMR 2000, 24), auch eine Garage nicht (LG Potsdam WuM 2000, 605).

Verspätete Übergabe

Die Rückgabe muss nach dem Gesetz »nach der Beendigung des Mietverhältnisses« erfolgen. Das Mietverhältnis endet in aller Regel am letzten Tag des jeweiligen Monats. Es wird die Meinung vertreten, dass der Mieter die Wohnung immer erst am folgenden Tag herausgeben müsse

(AG Lichtenberg GE 2005, 807). Auf jeden Fall ist die Rückgabe auch einige Tage vor Ablauf der Mietzeit möglich (OLG Dresden NZM 2000, 827).

Fällt der Monatsletzte auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, verschiebt sich der Termin der Rückgabe nach einer Auffassung ohnehin auf den nächsten Werktag (OLG Hamm WuM 81, 40). Nach anderer Ansicht bleibt es beim letzten Tag des Monats (BGH WuM 89, 141 zum Zeitpunkt, bis zu dem Einbauten zu entfernen sind; LG Düsseldorf WuM 92, 191). In Hamburg und Bremen sehen landesrechtliche Regelungen vor, dass eine Rückgabe der Wohnung bis 12 Uhr des auf die Beendigung folgenden nächsten Werktages möglich ist.

Übergibt der Mieter dem Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig, muss er eine Σ NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG – mindestens die bisherige Miete, evtl. aber auch die ortsübliche Vergleichsmiete – zahlen. Die Zahlungspflicht endet mit dem Tag der Rückgabe (BGH WuM 2005, 771). Der Mieter muss jedoch dem Vermieter den bevorstehenden Auszug umgehend mitteilen, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (LG Freiburg WuM 80, 223; AG Dortmund WuM 81, 105; AG Friedberg WuM 80, 223). Kommt der Mieter seinen Zahlungspflichten nicht nach, ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, weiter für eine Beheizung der Räume zu sorgen (BGH WuM 2009, 469).

Neben der Nutzungsentschädigung kann der Vermieter grundsätzlich den Ersatz eines weiteren finanziellen Schadens verlangen, der ihm durch die verspätete Rückgabe entstanden ist. Diesen Anspruch hat er aber nur, wenn den Mieter ein Verschulden an der Verspätung trifft und »die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert«. Der Mieter muss deshalb keinen Schadensersatz leisten, wenn er trotz intensiver Suche keine neue Wohnung gefunden hat und wohnen bleibt, um einen Zwischenumzug in ein Hotel zu vermeiden (LG Hamburg WuM 96, 341). Gibt der Mieter die Wohnung aufgrund einer gerichtlich festgesetzten Σ RÄUMUNGSFRIST (Urteil oder Vergleich) verspätet zurück, ist er ebenfalls nicht zum Ersatz eines weitergehenden Schadens verpflichtet.

Zwangsräumung

Eine Zwangsräumung darf nur ein Σ GERICHTSVOLLZIEHER auf der Grundlage eines gerichtlichen Räumungstitels durchführen. Der Räumungstitel gibt dem Vermieter aber keinen Anspruch auf Herausgabe der in der Wohnung verbliebenen Sachen des Mieters. Diese darf der Gerichtsvollzieher zwar entfernen, muss sie aber bei einem Speditionunternehmen einlagern. Die Kosten hierfür muss der Mieter tragen, der Vermieter muss dem Gerichtsvollzieher hierfür allerdings zuerst einen

Vorschuss zahlen. Dies macht eine Räumung für den Vermieter unter Umständen recht teuer. Um diese Kosten zu vermeiden, wenden manche Vermieter einen Trick an. Sie machen an allen Sachen in der Wohnung, auch an den grundsätzlich unpfändbaren, ihr Vermieterpfandrecht geltend und weisen den Gerichtsvollzieher an, die Sachen in der Wohnung zu belassen (BGH ZMR 2004, 734). Der Gerichtsvollzieher darf nicht prüfen, ob das Vermieterpfandrecht tatsächlich besteht (BGH WuM 2006, 50). Die Gerichte halten diese sogenannte »Berliner Räumung« für zulässig (BGH ZMR 2004, 734). Der Vermieter kann dann anschließend die Sachen des Mieters selbst entfernen. Dieses Vorgehen birgt für ihn aber das Risiko, dass er für Verlust oder Beschädigung von Mietergut Ersatz leisten muss (BGH NJW-RR 2009, 1384; NZM 2006, 149; LG Lübeck NZM 2010, 439). Räumt der Vermieter ohne Gerichtstitel eigenmächtig die Wohnung des Mieters aus, haftet er dem Mieter für alle Schäden, unabhängig von einem Verschulden, auch in den Fällen, in denen der Mieter mit unbekanntem Aufenthaltsort abwesend ist (BGH WuM 2010, 578).

Sonstige Pflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen. Der Vermieter muss die Möglichkeit haben, sich ggf. aus der Abwicklung des Mietverhältnisses entwickelnde Ansprüche dem Mieter gegenüber geltend zu machen. Versäumt der Mieter eine entsprechende Mitteilung an den Vermieter, muss er sich hieraus entstehende Nachteile zurechnen lassen (OLG Hamburg ZMR 80, 84).

Rücktritt vom Mietvertrag

Tritt der Mieter oder der Vermieter vom Mietvertrag zurück, bevor die Wohnung bezogen wurde (dies ist nur möglich, wenn ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart ist), muss der Vermieter die empfangenen Leistungen (z. B. eine bereits gezahlte Kautions- oder Renovierungskosten) zurückgewähren.

Hat der Vermieter die Wohnung dem Mieter überlassen, ist wegen der Besonderheiten des Mietverhältnisses eine Aufhebung des Mietvertrages durch einseitige Erklärung eines Vertragspartners grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Mietverhältnis kann dann nur noch durch Kündigung beendet werden.

Ist in einem Mietvertrag ein Rücktrittsrecht für das laufende Mietverhältnis vereinbart worden, kann sich der Vermieter von Wohnungen darauf nicht berufen. Er kann auch hier nur bei Vorliegen der gesetzlichen Gründe kündigen \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ, \Rightarrow SELBSTAUSKUNFT.

Rückübertragung/Aufhebung staatlicher Verwaltung

Unter Berufung auf das »Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen« können in den neuen Bundesländern **rechtswidrig enteignete** Grundstücke durch den rechtmäßigen Eigentümer zurückgefordert werden. Außerdem ist zum 31. 12. 1992 die staatliche Verwaltung per Gesetz aufgehoben worden.

Dies ist aber für die davon betroffenen Mieter sowie die Grundstücksnutzer (und gleichzeitig Gebäudeeigentümer) kein Grund zur Sorge. Die bisherigen Miet- bzw. Nutzungsrechte bleiben auch in diesem Fall bestehen. Der Berechtigte tritt in die Verträge ein.

Ausnahme: Der Mieter oder Nutzer war bei Abschluss des Vertrages unredlich, z. B. korrupt.

Nutzer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Grundstücken für Erholungszwecke können in den Rückübertragungsfällen – aber nicht mehr nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung – ein Σ VORKAUFSCHECHT am Grundstück beantragen. Dadurch haben sie das Recht, für den Fall, dass der rechtmäßige Eigentümer das Grundstück nach der Rückübertragung verkauft, durch eine einseitige Erklärung anstelle des Käufers in diesen Kaufvertrag einzutreten.

Nutzer von Einfamilienhäusern und Grundstücken für Erholungszwecke können das Grundstück unter Umständen auch dann erwerben, wenn der rechtmäßige Eigentümer das Grundstück nicht verkauft. Sie können nämlich beantragen, dass dem Berechtigten ein Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt wird. Nimmt dieser das Ersatzgrundstück an – eine Pflicht dazu besteht nicht –, kann der Nutzer »sein« Grundstück kaufen.

Soweit Nutzer in der Vergangenheit Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Grundstück getätigt haben, können sie ihre daraus abgeleiteten Ansprüche anmelden. Einzelheiten dazu erfahren Sie bei den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen, die für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt eingerichtet worden sind.

S

Schadensersatzanspruch des Mieters \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, \Rightarrow MIET-MODERNISIERUNG

Schadensersatzanspruch des Vermieters \Rightarrow ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, \Rightarrow SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schallschutz \Rightarrow LÄRM

Der Schallschutz in einer Mietwohnung hat eine wichtige Bedeutung für die Wohnzufriedenheit. Nicht nur für Neubauten, sondern auch für Altbauten gibt es Mindestvorschriften zum Schallschutz. Diese sind in der DIN 4109 niedergelegt. Altbauten müssen mindestens die Schallschutzwerte erreichen, die in dieser Norm zur Zeit der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben waren (BGH WuM 2010, 482; WuM 2009, 457; WuM 2004, 715). **Achtung:** Für Altbauten, die um die Jahrhundertwende gebaut worden sind, gab es noch keine Mindestwerte für Schallschutz. Die ersten Festlegungen hierzu wurden erst im Jahre 1938 veröffentlicht, und die erste echte Schallschutznorm wurde vom DIN unter der Nr. 4109 im Jahre 1944 veröffentlicht. Für frühere Baujahre gilt daher, dass nur das baujahrestypische Schallschutzniveau geschuldet ist. Dies gilt nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerberäume (OLG Dresden WuM 2009, 393).

Wird aber anschließend saniert oder umgebaut, beispielsweise durch Einbau neuer Sanitärinstallationen, sind die für diese Installationsgeräusche allgemein anerkannten Regeln der Technik maßgebend, die bei Vornahme der Umbauarbeiten aktuell gelten. Werden jedoch beispielsweise bei einer Altbausanierung keine Veränderungen an der Deckenkonstruktion vorgenommen, gelten für den Trittschallschutz nicht die aktuellen Werte (OLG Dresden WuM 2009, 393). Wird aber eine Altbauwohnung als »vollmodernisiert« vermietet, kann der Mieter den Standard beim Schallschutz erwarten, der zum Zeitpunkt der Sanierung üblich war. Wird für die Sanierung keine Zeitangabe gegeben, kann der Mieter einen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses modernen Standard erwarten (AG Wiesbaden WuM 2010, 416). Dieser wird nicht durch die DIN-Norm 4109 festgelegt (BGH WuM 2007, 640); denn darin sind nur Mindestanforderungen zum Gesundheitsschutz enthalten.

Die Grenzwerte der DIN-Vorgaben sind für Neubauten nicht verbindlich. Auch wenn sie eingehalten werden, kann im Einzelfall ein Wohnungsmangel vorliegen, wenn die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind (LG Berlin GE 96, 677; VG Berlin GE 92, 729). Geschuldet wird grundsätzlich ein Schallschutz nach dem »Stand der Technik«, der heute über dem Mindestschallschutz der DIN liegt. Hierzu gibt es beispielsweise ein Beiblatt zur DIN 4109 für »Erhöhten Schallschutz«, der zu beachten ist (OLG Schleswig WuM 2003, 521).

Heutzutage werden in den meisten Wohnungen, die keine Baumängel haben, bessere Schallschutzwerte erreicht. Dazu gibt es technische Festlegungen für den heute im Wohnungsbau üblichen mittleren Schallschutz und für erhöhten Schallschutz in der VDI-Richtlinie 4100. Dort werden 3 Schallschutzstufen unterschieden. Die **Stufe 1** legt in der Fassung 2010 Werte fest, die leicht über den Anforderungen der DIN 4109 liegen. Die **Schallschutzstufe 2** enthält Werte, bei deren Einhaltung die Bewohner bei üblichen Wohngegebenheiten im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeiten zu wahren. Angehobene Sprache aus der Nachbarwohnung ist in der Regel wahrzunehmen, aber nicht zu verstehen. Diese Stufe wird bei normaler Bauausführung in mittlerer Art und Güte in einer Wohnung ohne Baumängel erreicht, die auch in ihren sonstigen Ausstattungen üblichen Komfortansprüchen genügt, ohne dass besondere zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nötig sind.

In Wohnungen mit der **Schallschutzstufe 3** können Bewohner ein hohes Maß an Ruhe finden. Geräusche von außen sind kaum wahrnehmbar, und der Schutz der Privatsphäre ist auch bei lauter Sprache weitestgehend gewährleistet. Angehobene Sprache aus der Nachbarwohnung wird nur halb so laut wahrgenommen wie bei der Stufe 2. Die Stufe 3 sollten Wohnungen erfüllen, die auch in ihrer sonstigen Ausstattung gehobenen Komfortansprüchen genügen.

Bei Streit zwischen Vermieter und Mieter oder auch zwischen Nachbarn über mangelhafte Schallisolierung werden von den Gerichten die anerkannten Regeln der Technik herangezogen, die beispielsweise in der VDI-Richtlinie 4100 beschrieben sind. Im Einzelfall kann das Gericht mit Hilfe von Gutachtern oder durch eigene Anschauung zu abweichenden Einschätzungen kommen (BayObLG WuM 93, 287).

Das Gericht darf sich dabei aber nicht einfach über Messergebnisse des Gutachters und über die Festlegung in den Schallschutznormen hinwegsetzen, weil es selbst subjektiv die Geräusche für unerheblich hält (OLG Schleswig WuM 99, 180). Probleme entstehen häufig in der Praxis

dadurch, dass bei Wohnungen mit rechnerisch richtigem Schallschutz durch Fehler in der Bauausführung Schallbrücken entstehen. Diese lassen sich nachträglich durch Messungen im Bau feststellen. Der Bauherr oder Vermieter kann dann innerhalb der Gewährleistungsfrist Ansprüche gegen die Baufirmen geltend machen. Auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist bleibt er seinem Mieter gegenüber dafür verantwortlich, dass die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand mit ordnungsgemäßem Schallschutz vermietet wird. Der Mieter kann bei erheblichen Mängeln Abhilfe verlangen und eine ↗ MIETMINDERUNG durchführen. Werden Normen nach Abschluss des Mietvertrages verschärft, muss der Vermieter jedoch nicht nachbessern (AG Schöneberg GE 2003, 191).

Besteht in einer **Eigentumswohnung** von Anfang an ein unzulänglicher Schallschutz zur Nachbarwohnung, können zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht allein vom Nachbarn, sondern nur von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt verlangt werden (OLG Schleswig WuM 2003, 521; OLG Köln WuM 2001, 37). Wird der Schallschutz aber nachträglich dadurch verschlechtert, dass statt Teppichboden Parkett verlegt wird, muss dieses ggf. wieder entfernt werden (OLG Düsseldorf WuM 2008, 42). Der zur Nachbesserung Verpflichtete kann den Trittschall nach seiner Wahl auch durch Auflage eines Teppichbodens wiederherstellen (OLG Hamm WuM 2010, 50).

Zur Vermeidung von Streit ist es in jedem Fall empfehlenswert, bei der Anmietung oder bei einem Wohnungskauf konkrete Vereinbarungen über den Schallschutz zu treffen und eine Schallschutzstufe der VDI 4100 im Vertrag festzuschreiben. Dabei kann durchaus unterschieden werden zwischen dem Schutzniveau gegenüber Geräuschen aus Nachbarwohnungen und dem Schutz im eigenen Wohnbereich, beispielsweise zwischen Bad und Wohn- oder Schlafräumen.

Bei **Gewerbelärm** aus der Nachbarschaft gilt: Grundsätzlich müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Werden sie eingehalten, kann ein Mangel ausnahmsweise dennoch vorliegen, wenn die Lärmbelästigungen etwa wegen der Eigenart der Geräusche objektiv zu einer Beeinträchtigung führen. Geräusche, die nach Art und Intensität gebietstypisch sind, begründen aber keinen Mangel. Beispiel: Die Wohnung grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet an (LG Heidelberg WuM 2010, 148).

Schimmel \Rightarrow FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG**Schlüssel****Anzahl der Schlüssel**

Der Mieter muss beim Einzug genügend Schlüssel erhalten. Die notwendige Anzahl richtet sich grundsätzlich nach der Anzahl der Bewohner (LG Berlin GE 85, 1259), ausgenommen der Kleinkinder. Davon abgesehen kann der Mieter so viele Schlüssel verlangen, wie er für seine Zwecke benötigt (LG Darmstadt WuM 85, 255; AG Schöneberg WuM 91, 29). Deshalb stehen ihm zusätzliche Schlüssel zu für einen Zeitungsboten (AG Mainz NJW-RR 2008, 100), den Pflegedienst (AG Bad Neuenahr-Ahrweiler WuM 96, 331), den Babysitter, die Tagesmutter oder die Putzhilfe (AG Karlsruhe WuM 97, 109). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter einen Teil seiner Wohnung untervermieten darf \Rightarrow UNTERMIETE. Gibt der Vermieter die Schlüssel nicht freiwillig heraus, kann ihn der Mieter gerichtlich dazu zwingen.

Die zusätzlich benötigten Schlüssel kann sich der Mieter auch selbst anfertigen lassen, soweit das möglich ist. Er muss dies dem Vermieter mitteilen. Den Schlüssel einer Zentralschließanlage kann der Mieter jedoch nicht ohne Einwilligung des Vermieters nachmachen lassen. Die erforderliche Zustimmung muss der Vermieter aber erteilen (LG Berlin MM 91, 228). Die Kosten für die nachträgliche Anfertigung zusätzlicher Schlüssel über die übliche Anzahl hinaus hat der Mieter selbst zu tragen.

Schlüsselbesitz des Vermieters

Der Vermieter darf keinen Wohnungsschlüssel »für alle Fälle« zurückbehalten (AG Tecklenburg WuM 91, 579; AG Ellwangen WuM 91, 340), es sei denn, der Mieter hat dies ausdrücklich gestattet. Dasselbe gilt für den Schlüssel zum Tor des mitvermieteten Gartens (AG Köln WuM 96, 756).

Betritt der Vermieter mit einem Zweit- oder Universalschlüssel unberechtigterweise die Wohnung, kann der Mieter fristlos kündigen (LG Berlin WuM 99, 332; AG Heidelberg WuM 78, 69). Selbst wenn der Vermieter im Einverständnis mit dem Mieter einen Schlüssel für die Wohnung behält, darf er die Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne dessen Willen nicht betreten. Andernfalls begeht der Vermieter \Rightarrow HAUSFRIEDENSBRUCH. Hat der Mieter den Verdacht, dass der Vermieter während seiner Abwesenheit die Wohnung aufsucht, darf er die Tür besonders sichern und zum Beispiel ein Steckschloss (Kobold) einbauen (LG Kassel WuM 53, 103).

Will der Mieter dem Vermieter keinen Schlüssel überlassen, muss er dafür sorgen, dass der Vermieter oder sein Hausmeister die Wohnung in Notfällen betreten können. Dazu reicht es aus, wenn der Mieter während einer längeren Abwesenheit einem Wohnungsnachbarn oder einem in der Nähe wohnenden Bekannten einen Wohnungsschlüssel überlässt und das dem Vermieter mitteilt. Verletzt der Mieter diese Pflicht, muss er für daraus entstehende Schäden Ersatz leisten (BGH WuM 72, 25; AG Köln WuM 86, 86) Σ ABWESENHEIT DES MIETERS.

Verloren gegangener Schlüssel

Jeder Mieter ist verpflichtet, Haus- und Wohnungsschlüssel sorgfältig zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden. Ist ein Schlüssel abhanden gekommen, muss der Mieter den Vermieter darüber unterrichten. Den Aufwand für eine notwendige Auswechslung des Schlosses muss der Mieter nur bezahlen, wenn ihn am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft. Dabei genügt es, wenn dem Mieter der Vorwurf eines fahrlässigen Verhaltens gemacht werden kann. Als fahrlässig anzusehen ist in der Regel die weit verbreitete Unsitte, außerhalb der Wohnung für Notfälle einen Schlüssel zu »verstecken«, etwa unter der Fußmatte.

Besteht kein Verschulden des Mieters, sind die Σ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS unberechtigt. Deshalb haftet der Mieter zum Beispiel nicht, wenn ihm in einem Geschäft seine Tasche mit den Schlüsseln trotz ausreichender Bewachung gestohlen wird (AG Hamburg WuM 99, 687). Die Rechtslage ist aber anders, wenn eine Mieterin ihre Handtasche mit Wohnungsschlüsseln und Ausweispapieren in einem unbeaufsichtigt abgestellten Fahrzeug auf dem Beifahrersitz zurücklässt. Wird das Auto aufgebrochen und die Handtasche gestohlen, besteht ein Verschulden (KG Berlin ZMR 2008, 618).

Ähnlich verhält es sich, wenn dem Mieter ein Schlüssel abgebrochen ist. Das passiert oft, weil das Material ermüdet war. Der Mieter muss dann nicht die Kosten für einen neuen Schlüssel übernehmen. Schadensersatz kann der Vermieter nur verlangen, wenn feststeht, dass der Mieter Schuld hat (AG Halle/Saale NZM 2009, 739).

Eine Klausel im Mietvertrag, die den Vermieter berechtigt, unabhängig vom Verschulden des Mieters auf dessen Kosten ein neues Schloss anzubringen, ist unwirksam (OLG Brandenburg WuM 2004, 597; LG Hamburg WuM 99, 327). Den Austausch des Schlosses muss der Mieter auch nicht bezahlen, wenn ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen ist. Das trifft zu, wenn der Schlüssel in einen Fluss gefallen ist (LG Mannheim WuM 77, 121) oder wenn ein unehrlicher Finder den Schlüssel

nicht zuordnen kann (LG Berlin GE 88, 411; AG Kaiserslautern WuM 80, 99). Im Streitfall trifft den Mieter die Beweislast. Behauptet er, dass der verlorene Schlüssel nicht mit einem Namensschild oder Ähnlichem gekennzeichnet gewesen ist, muss er das nachweisen. Der Mieter kann auch nicht geltend machen, der Verlust liege schon einige Zeit zurück, ohne dass ein Unbefugter die Wohnung mithilfe des Schlüssels betreten habe (AG Münster WuM 2003, 354). Bei einer Zentralschließanlage ist größte Vorsicht geboten. Hier können alle Mieter im Haus mit einem Schlüssel nicht nur ihre Wohnungstür, sondern auch die Haustür und Türen zu Gemeinschaftsräumen aufschließen. Ein Schlüsselverlust kann teuer werden, weil unter Umständen die ganze Anlage geändert werden muss. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter bei Übergabe der Schlüssel auf diese Gefahr hinzuweisen, andernfalls hat er möglicherweise einen Teil des Schadens selbst zu tragen (AG Bad Schwalbach NJWE-MietR 97, 174). Hat der Vermieter hingegen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Generalschlüssel handelt, muss der Mieter auch hohe Kosten tragen (AG Witten ZMR 2003, 507). Auch bei einer Schließanlage kann der Vermieter keinesfalls Schadensersatz für den Austausch der Schlösser verlangen, wenn ein Missbrauch des verloren gegangenen Schlüssels durch Unbefugte ausgeschlossen ist (LG Berlin ZMR 2000, 535).

Der Vermieter kann nur tatsächlichen Aufwand ersetzt verlangen und nicht nach einem Kostenvoranschlag abrechnen (AG Rheinbach NZM 2005, 822).

Rückgabe der Schlüssel

Zieht der Mieter aus, muss er sämtliche Schlüssel zurückgeben. Er hat dem Vermieter oder dem Verwalter die Schlüssel persönlich zu überreichen. Die Übergabe an den Hausmeister genügt nicht (LG Berlin WuM 2004, 233), es sei denn, der Vermieter hat ihn als den »zuständigen Mann« für derartige Mietangelegenheiten bezeichnet (LG Osnabrück WuM 84, 2). Es reicht hingegen nicht aus, den Schlüssel in den Briefkasten des Hausmeisters einzuwerfen, es sei denn, das wurde ausdrücklich vereinbart (LG Hannover NZM 2005, 421; LG Berlin GE 2003, 1431). Ebenso wenig genügt es, wenn der Mieter die Schlüssel bei einem anderen Hausbewohner abgibt, damit dieser die Schlüssel an die Hausverwaltung weiterleitet (AG Tempelhof-Kreuzberg GE 82, 617).

Der Mieter muss auch die Schlüssel zurückgeben, die er sich selbst besorgt hat. Ist der Vermieter nicht bereit, dem Mieter die Kosten für zusätzlich angefertigte Schlüssel zu erstatten, kann der Mieter sie im Beisein des Vermieters oder eines Zeugen unbrauchbar machen.

Fehlen beim Auszug Schlüssel, muss der Mieter die Ersatzschlüssel bezahlen. Der Vermieter darf ein Sicherheitsschloss auf Kosten des Mieters nach dem Auszug auswechseln, wenn der Mieter dafür nachweislich Zweitschlüssel anfertigen ließ und er sie beim Auszug nicht abgibt (LG Mannheim WuM 74, 238; WuM 68, 9).

Gibt der Mieter die Schlüssel nicht zurück, verletzt er in der Regel seine Pflicht zur Σ RÜCKGABE DER WOHNUNG. Möglicherweise muss er dann eine Σ NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG zahlen, weil er dem Vermieter den Besitz an den Mieträumen nicht zurückübertragen hat (OLG Düsseldorf WuM 97, 218; LG Potsdam GE 2009, 908). Der Vermieter hat aber keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung, wenn ihm bekannt ist, dass der Mieter ausgezogen ist und er die leeren Räume ohne Schwierigkeiten betreten kann (OLG Düsseldorf ZMR 87, 215; LG Mannheim WuM 76, 13). Das Gleiche gilt, wenn klar ist, dass der Mieter einen fehlenden Schlüssel nicht zurückgeben kann und die Auswechslung des Schlosses daher günstiger ist als weitere Mietzahlungen (OLG Hamburg WuM 2004, 471).

Umstritten ist auch, ob der Mieter die Schlüssel bereits vor Ablauf der Mietzeit übergeben darf. Nach Auffassung einiger Gerichte ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Wohnungsschlüssel vorher entgegenzunehmen (KG Berlin NZM 2000, 92; OLG Düsseldorf VersR 89, 46). Anderen Gerichten zufolge darf der Mieter die Schlüssel gegen den Willen des Vermieters auch vor dem letzten Tag des Mietverhältnisses zurückgeben (OLG Dresden NZM 2000, 827; BezG Cottbus WuM 94, 146; AG Mannheim WuM 82, 298).

Schlüsselnotdienst

Hat der Mieter seinen Schlüssel in der Wohnung vergessen und die Tür zugeschlagen, ist der Schlüssel verloren gegangen oder gestohlen worden, bleibt als letzter Ausweg oftmals nur, den Schlüsselnotdienst einzuschalten. Telefonnummern finden sich im Branchenverzeichnis. Es gibt jedoch unseriöse Firmen, die ihre Dienste zu überhöhten Preisen anbieten. Bei erheblich überteuerten Rechnungen ist womöglich der Tatbestand des Wuchers erfüllt, da der Notdienst häufig eine Zwangslage des Mieters ausnutzt. Muss der Mieter das Dreifache des ortsüblichen Entgelts zahlen, kann er den Betrag, der das Übliche überschreitet, zurückfordern (AG Langenfeld NJW-RR 99, 1354). Außerdem führt der Notdienst mitunter unnötige Leistungen aus. Es ist zum Beispiel vorgekommen, dass der Monteur unnötigerweise das alte Schloss zerstört und ungefragt ein neues eingebaut hat. Ist die Tür nur zugefallen, kann der Monteur sie meistens ohne Beschädigung schnell öffnen (AG Düssel-

dorf 31 C 16138/92). Die Auswechslung des Schlosses ist dann keinesfalls erforderlich. Ein neues Schloss muss deshalb auch nicht bezahlt werden (AG Oldenburg E7 C 7223/96). Unnötige Kosten entstehen auch, wenn der Schlüsselnotdienst gleich mit 2 Monteuren anrückt und sich dadurch die Lohnkosten verdoppeln (AG Oldenburg E7 C 7223/96). Unzulässig sind außerdem Zuschläge für »Pkw-Bereitstellungskosten« und »Sofortdienste« (LG Bremen 1 O 725/96; AG Oldenburg E7 C 7223/96). Das sind für einen Notdienst selbstverständliche Leistungen. Ein Notdienst darf auch kein Geld kassieren, wenn er die vereinbarte Reparatur nicht oder nur provisorisch durchführt (LG Düsseldorf VuR 89, 37). Nach diesem Urteil ist es auch unzulässig, jede angebrochene halbe Stunde voll zu berechnen. Zuschläge für das Wochenende oder Feiertage sowie für Nachtzeiten sind grundsätzlich erlaubt. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Schlüsseldienstes muss aber klargelegt sein, dass sie nur einmal anfallen (LG Bremen 1 O 725/96). Hat der Mieter den Vermieter früher bereits vergeblich dazu aufgefordert, das klemmende Schloss seiner Wohnungstür zu reparieren, kann er von ihm Ersatz der Kosten verlangen, wenn er einen Schlüsselnotdienst einschalten musste, um in die Wohnung zu kommen (AG Frankfurt WuM 88, 157). Dasselbe gilt, wenn Unbekannte das Schloss mit Klebstoff verklebt haben und der Vermieter sich geweigert hat, den Schaden zu beheben (AG Siegburg WuM 2004, 233) Σ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Wie kann sich der Mieter gegen überhöhte Rechnungen schützen?

- Das Beste ist, für Notfälle einen Wohnungsschlüssel beim Nachbarn oder bei Bekannten/Verwandten in der Nähe in Verwahrung zu geben.
- Ist es unumgänglich, einen Notdienst zu beauftragen, sollte der Mieter mehrere Firmen anrufen und sich nach den voraussichtlichen Kosten erkundigen. Für Standardaufträge (z. B. eine zugeschlagene Tür öffnen) können seriöse Unternehmen bereits am Telefon einen Preis nennen.
- Der Mieter sollte nahe gelegene Schlüsselnotdienste bevorzugen. Wer eine örtliche Telefonnummer wählt, kann darauf vertrauen, dass der Notdienst keine langen Anfahrtszeiten berechnet (AG Duisburg 3 C 125/89).
- Der Mieter kann in Ruhe prüfen, ob die Rechnung unerlaubte oder überteuerte Zuschläge enthält. Er sollte die Rechnung auf keinen Fall sofort begleichen, auch nicht, wenn der Monteur darauf drängt. Der Schlüsseldienst darf keine zusätzliche Gebühr fordern, falls die Rechnung nicht sofort vor Ort bezahlt wird. Eine entsprechende Klausel ist unwirksam (LG Bremen 1 O 725/96).

Schmerzensgeld

Zum 1. August 2002 ist das Schadensersatzrecht geändert worden. Seitdem kann neben dem zu ersetzenden materiellen Schaden auch ein angemessenes Schmerzensgeld gefordert werden, wenn es um eine Verletzung des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung geht. \Rightarrow GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG, \Rightarrow VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Hat der Mieter also gesundheitliche Schäden erlitten, weil die Wohnung schon bei Vertragsbeginn mangelhaft war oder der Vermieter einen späteren Mangel zu vertreten hat oder mit der Beseitigung des Mangels in Verzug geraten ist, kann der Mieter auch Schmerzensgeld verlangen. Das Gleiche gilt bei Schäden durch Personen, deren Verschulden dem Vermieter zugerechnet wird (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte, Handwerker). Allerdings kann die verschuldensunabhängige Haftung für Mängel bei Vertragsbeginn ausgeschlossen werden (BGH WuM 92, 316). Ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung ist jedoch unwirksam, wenn es um fahrlässig verursachte Körper- oder Gesundheitsschäden geht (§ 309 Nr. 7 a BGB). \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG

Beispiele:

Lungenentzündung aufgrund von Legionellen im Trinkwasser – 6 000 Euro (LG Saarbrücken – 10 S 26/08).

Psychische Beeinträchtigungen wegen der Nichtbenutzbarkeit der Toilette während der Nachtzeit – 250 Euro (AG Hannover WuM 2009, 346).

Schwere Knieverletzungen nach einem Sturz auf rutschigem Hausflurboden, der von der Reinigungsfirma hätte abgesperrt werden müssen – 5 000 Euro (LG Berlin GE 2009, 654).

Beleidigung durch den Hausverwalter in einer Abmahnung – je 250 Euro vom Verwalter und vom Vermieter (LG Berlin GE 2009, 1623).

Schneefegen

Die Straßenreinigung, insbesondere die Schnee- und Eisbeseitigung, ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Diese kann jedoch durch Ortssatzung die Reinigungspflicht, vor allem für die Gehwege, den Anliegern (Grundstückseigentümern) auferlegen. Wie die Eigentümer ihre Pflicht erfüllen, bleibt ihnen überlassen; sie dürfen auch eine Firma damit beauftragen, die dann bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ggf. haftet (BGH WuM 2008, 235). Viele Vermieter wälzen ihre Pflicht – dazu gehört im Allgemeinen die Reinigung des Bürgersteigs, des Hausein-

gangs und des Weges zu den Mülltonnen, nicht aber ein zum Hause gehörender kleiner Parkplatz von geringer Verkehrsbedeutung (OLG Hamm MDR 97, 1028) – auf die Mieter ab. Dazu genügt die tatsächliche Übernahme der Schneeräumungspflicht durch die Mieter (OLG Dresden WuM 96, 553) oder aber eine vertragliche Vereinbarung (LG Stuttgart WuM 88, 399). Ohne die ist auch ein Erdgeschossmieter nicht verpflichtet, Schnee zu fegen oder vereiste Bürgersteige zu bestreuen (LG Bonn NJW 58, 146). Der Vermieter kann diese Pflichten auch formularmäßig in der Hausordnung auf die Mieter übertragen, wenn diese Hausordnung Bestandteil des vom Mieter zu unterschreibenden Mietvertrages ist (OLG Frankfurt WuM 88, 399; LG Marburg NJW-RR 90, 1448). Der Vermieter kann seine Mieter aber nicht durch nachträgliche Änderung der Hausordnung zum Schneefegen verpflichten (LG Bonn NJW 58, 146; AG Freiburg BlGBW 57, 64; AG Köln WuM 57, 35; AG Hattingen WuM 56, 104).

Problematisch wird es, wenn der Winterdienst wirksam vereinbart worden ist, der Mieter aber infolge von Alter oder Gebrechlichkeit auf Dauer nicht mehr zum Schneefegen in der Lage ist. Manche Gerichte sagen, der Mieter bleibt für die Erfüllung seiner Pflicht verantwortlich; er muss selbst für eine Vertretung sorgen (LG Kassel WuM 91, 580; LG Düsseldorf WuM 88, 400; LG Flensburg WuM 87, 52; LG Wuppertal WuM 87, 381). Andere Gerichte haben entschieden, dass die Pflicht dann wieder auf den Vermieter übergeht (LG Hamburg WuM 89, 622; LG Darmstadt WuM 88, 300; AG Münster WuM 95, 36; AG Bonn WuM 89, 498; AG Hamburg WuM 86, 84; AG Frankfurt WuM 85, 19). Dies gilt zumindest dann, wenn der Mieter niemanden findet, der bereit ist, die Arbeiten zu übernehmen (LG Münster WuM 2004, 193; AG Münster WuM 2005, 648).

Wie im Einzelnen die Schneec- und Eisbeseitigungspflicht zu erfüllen ist, kann in der Hausordnung geregelt werden. Dabei muss der Vermieter aber den Grundsatz von Treu und Glauben beachten.

Das Risiko witterungs- und damit zufallsbedingter Ungleichheiten muss weitgehend ausgeschaltet werden. Ein täglicher oder gar nur wöchentlicher Wechsel der Streupflicht erfüllt diese Voraussetzung nicht. Anknüpfungspunkt muss der tatsächlich ausgeführte Winterdienst sein. Hier empfiehlt sich die Benutzung einer so genannten »Schneekarte«. Dem Mieter, der die Schneekarte in den Händen hält, obliegt die Streupflicht für einen Tag. Nur wenn er aufgrund der Witterungsverhältnisse tatsächlich seinen Winterpflichten nachkommen musste, darf er die Schneekarte an den nächsten Mieter weitergeben (so OLG Hamm WuM 85, 299).

Ist der Mieter vertraglich zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet, muss er morgens etwa ab 7.00 Uhr (OLG Koblenz ZMR 2008, 625) und abends bis etwa 20.00 Uhr (LG Köln WuM 95, 107) Schnee fegen und streuen; er hat aber nach Ende des Schneefalls mindestens eine halbe Stunde Zeit, zu prüfen, ob der Schneefall nur vorübergehend unterbrochen ist (OLG Naumburg MDR 2000, 520). Auch wenn bei Eisregen die Streupflicht entfällt, muss die Streutätigkeit spätestens 1 Stunde nach Ende des Eisregens wieder aufgenommen werden (OLG Celle NJW-RR 2004, 1251; LG Berlin GE 98, 861). Einen besonderen Notfallplan für den Fall von außergewöhnlicher Glättebildung muss aber niemand vorhalten (OLG München NZM 2010, 216).

Bei Dauerschneefall hat der Mieter während des Tages die Reinigungs- und Streuarbeiten zu wiederholen (BGH WuM 86, 66; über Inhalt und Umfang der Reinigungspflicht der Gemeinde vgl. BGH NJW 65, 201; LG Tübingen BB 54, 82). Wer z. B. wegen Berufstätigkeit tagsüber nicht zu Hause ist, muss folglich während dieser Zeit für eine Vertretung sorgen, z. B. durch Absprache mit den Nachbarn (OLG Hamburg MDR 69, 483). Eine Überwachung des Vertreters ist nur im Rahmen des Zumutbaren erforderlich; bei einer Urlaubsvertretung entfällt sie daher normalerweise (OLG Köln WuM 95, 316).

Wer nach einem Sturz Schadensersatzansprüche geltend macht, muss die Voraussetzungen für eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beweisen (BGH WuM 2009, 241); der Streupflichtige muss ggf. beweisen, dass die Schnee- und Eisbeseitigung zwecklos und damit unzumutbar war (BGH NZM 2005, 599).

Die Gerichte stellen ziemlich hohe Anforderungen an die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht. Der Mieter sollte daher lieber einmal mehr als zu wenig Schnee und Eis räumen. Im Regelfall genügt es, einen 1–1,5 m breiten Streifen mitten auf dem Bürgersteig zu räumen; eine Räumung am Rande des Gehsteigs kann nicht erwartet werden (OLG Nürnberg NJW-RR 2002, 23). Auch die Beschaffenheit des Streumaterials ist von Wichtigkeit. Das Streumittel muss die Schnee- und Eisglätte abstumpfen. Sand und Asche sind hierzu am besten geeignet.

Treten infolge Vernachlässigung der Streupflicht Personenschäden auf, kann der Mieter u. U. sogar wegen fahrlässiger Körperverletzung (§ 230 StGB) zur Verantwortung gezogen werden (OLG Celle NJW 61, 1939) ⇒ DACHLAWINEN. Auf jeden Fall können erhebliche Schadensersatzforderungen auf den Mieter zukommen. Sind diese Schäden durch die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters abgedeckt, für die der

Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet der Mieter nur bei Vorsatz (OLG Oldenburg NJW-RR 2008, 1181).

Hat der Mieter die Verpflichtung zur Schneebeseitigung übernommen, muss es zusätzlich im Vertrag geregelt sein, wenn er die erforderlichen Arbeitsgeräte und das Streumaterial bezahlen soll (AG Wuppertal WuM 82, 114; AG Bochum WuM 81, U5; AG Witten WuM 81, U5; AG Solingen WuM 79, 239).

Ist eine Regelung über die Kostenfrage nicht getroffen, hat der Mieter trotzdem stets Arbeitsgeräte und Streumaterial auf eigene Kosten beschafft, würde die grundsätzliche Verpflichtung des Vermieters, das Arbeitsmaterial zur Verfügung zu stellen, allerdings erst wieder bei einem ungewöhnlich harten Winter, der erhöhte Kosten erfordert, aufleben (AG Essen ZMR 80, 316).

Auch ohne besondere Vereinbarung gehen das AG Ebersberg (WuM 85, 258) und AG Solingen (Urt. vom 23. 4. 79 – 12 C 140/79) von einer Kostenzuständigkeit des Mieters bei übernommener Arbeitsverpflichtung aus.

Schönheitsreparaturen

Das Recht der Schönheitsreparaturen ist eines der schwierigsten Rechtsgebiete im Mietrecht. Es gibt eine Unzahl von gerichtlichen Entscheidungen. In den letzten Jahren hat der BGH mit einigen Urteilen für Klarheit gesorgt und vielfach verwendete Klauseln für unwirksam erklärt. Dabei hat er mehrere grundlegende Entscheidungen zugunsten der Mieter getroffen. Viele Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind nicht gültig, und der Mieter muss gar nicht renovieren, obwohl das im Mietvertrag steht. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes enthalten mindestens drei Viertel aller Mietverträge unwirksame Klauseln. Es gibt aber kein neues Gesetz, dass der Mieter beim Auszug nicht mehr renovieren muss. Entscheidend ist, was im Mietvertrag steht. Deshalb sollte sich jeder Mieter vor dem Auszug im Zweifelsfall vom Mieterverein beraten lassen. Es lässt sich viel Geld, Zeit und Ärger sparen, wenn die Pflicht zur Herrichtung der Wohnung entfällt.

Die Grundsätze

Die Rechtslage stimmt oft nicht mit den Überlegungen des juristischen Laien überein. Viele Mieter halten sich irrtümlich für verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Wer beim Einzug eine frisch renovierte Wohnung vorgefunden hat, ist in dem Glauben, er müsse sie beim Auszug wieder herrichten. Weit verbreitet ist auch die Ansicht,

dass beim Auszug keine Renovierung ansteht, wenn die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses unrenoviert übergeben wurde. Das stimmt so nicht!

Nach dem Gesetz gehört die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu den Pflichten des Vermieters. Die Mietparteien sehen es aber zumeist als selbstverständlich an, dass der Mieter diese Aufgabe übernimmt. Es ist allgemein üblich, dass der Vermieter die Renovierungsarbeiten durch eine Bestimmung im Mietvertrag auf den Mieter überträgt. Laut BGH ist eine solche Vereinbarung inzwischen Verkehrssitte geworden (BGH WuM 2004, 529). Der Vermieter kann dem Mieter die Schönheitsreparaturen grundsätzlich auch dann auferlegen, wenn er die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergibt (BGH WuM 87, 306).

Der BGH geht davon aus, dass die Übernahme der Schönheitsreparaturen mit einer entsprechend geringeren Miete verbunden ist (BGH WuM 85, 46). Als Gegenstück zur herabgesetzten Miete handelt es sich bei den Schönheitsreparaturen um eine sogenannte Hauptleistungspflicht des Mietverhältnisses. Diese Sichtweise macht viele Entscheidungen des BGH verständlich. Dazu gehören die Zulässigkeit von sogenannten Quotenklauseln, die Voraussetzungen für den Schadensersatz bei unterlassenen Schönheitsreparaturen sowie die Zahlungspflicht des Mieters bei geplanten Umbauarbeiten nach seinem Auszug.

Drei Fragen sind wichtig:

1. Zählt das, was der Vermieter verlangt, überhaupt zu den Schönheitsreparaturen? Für Arbeiten, die keine Schönheitsreparaturen sind (z. B. Teppich reinigen, Parkett abschleifen), gelten andere Regeln. Alle anderen Reparaturen muss der Vermieter zahlen. Eine Ausnahme gilt für \Rightarrow BAGATELLSCHÄDEN. Zu unterscheiden ist auch die Beseitigung von Schäden, die der Mieter verursacht hat, oder die Beseitigung von eigenen Einbauten. Hierzu ist der Mieter gesetzlich verpflichtet. Diese Pflicht trifft ihn also auch bei einem mündlichen \Rightarrow MIETVERTRAG (LG Berlin WuM 91, 29).

2. Was steht im Mietvertrag über Renovierung oder Schönheitsreparaturen, und sind diese Regelungen auch gültig? Alle Klauseln sind an dem Grundsatz zu messen: »Der Mieter soll nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen, als er selbst verwohnt hat.« Die Vertragsbestimmungen sind danach zu beurteilen, ob sie ihn entgegen Treu und Glauben unangemessen belasten. Der Vermieter darf dem Mieter durch eine Formulklausel also nicht zuviel auferlegen, sonst folgt daraus die Unwirksamkeit. Wenn die Bestimmungen zu den Schön-

heitsreparaturen unwirksam sind, kann der Mieter die Wohnung beim Auszug unrenoviert übergeben. Darüber hinaus kann er während der Mietzeit sogar verlangen, dass der Vermieter die Wohnung regelmäßig »auf Vordermann« bringt und Malerarbeiten in Auftrag gibt.

3. Darf der Vermieter seine Forderungen jetzt stellen, sind die Schönheitsreparaturen fällig? Besteht eine wirksame Regelung, muss der Mieter die Arbeiten im Laufe der Mietzeit in bestimmten Zeitabständen durchführen (laufende Schönheitsreparaturen). Der Vermieter darf aber nicht zu oft Renovierungen verlangen, auch wenn über Zeitpunkt oder Fristen nichts Besonderes im Vertrag steht. Meistens fragt er erst beim Auszug, ob der Mieter die Arbeiten erledigt hat. Unter Umständen muss der Mieter dann auch ohne gesonderte Vereinbarung renovieren, nämlich wenn er mit den geschuldeten laufenden Schönheitsreparaturen im Rückstand ist.

Hat der Mieter nur kurze Zeit in der Wohnung gelebt (Richtschnur: weniger als drei Jahre), muss er womöglich keine Arbeiten erledigen und kann die Wohnung unrenoviert hinterlassen. In vielen Mietverträgen gibt es aber eine sogenannte Quotenklausel, die den Mieter verpflichtet, einen Kostenanteil zu zahlen – vorausgesetzt, diese Regelung ist wirksam.

Die Einzelheiten

Was sind Schönheitsreparaturen?

Unter Schönheitsreparaturen werden alle malermäßigen Arbeiten verstanden, die erforderlich sind, um die Räume in einen zur Vermietung geeigneten Zustand zu versetzen. Dazu gehört alles, was sich beim normalen Wohnen abgenutzt hat und sich in der Regel mit Farbe, Tapete und ggf. etwas Gips erneuern lässt. Schönheitsreparaturen sind: das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (BGH WuM 2009, 286; RE WuM 87, 306).

Diese Begriffe klingen zum Teil etwas altmodisch. Z. B. spricht heute niemand mehr von »Kalken«, und Fußböden werden auch nicht mehr gestrichen. Dennoch ist diese Definition nach wie vor gültig. Für Fenster und Heizkörper gilt sie selbstverständlich nur, wenn sich diese überstreichen lassen. Mit zu erledigen sind gegebenenfalls das Lackieren von Scheuerleisten (LG Berlin GE 96, 1373) sowie Versorgungs- und Abflussleitungen, die über Putz verlegt sind. Der Mietvertrag kann auch regeln, dass Einbaumöbel zu streichen sind (BGH WuM 2005, 241). Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundsäden und kleineren Einrisen an Holz, Putz oder Mauerwerk gehören zu den Schönheitsreparatu-

ren, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen oder Tapezieren handelt (KG Berlin GE 81, 1065; LG Berlin GE 95, 115).

Nicht zu Schönheitsreparaturen zählen:

■ Das Abschleifen, Grundieren und Lackieren von Wandschränken (LG Nürnberg-Fürth ZMR 2005, 622).

■ Die Instandsetzung der Fensterverkittung.

■ Das Streichen der Fenster und Türen von außen (BGH WuM 2010, 231; WuM 2010, 85).

■ Das Streichen der Terrasse und des Balkons oder der Loggia (BGH WuM 2009, 286).

■ Die Renovierung des mitgemieteten Kellerraums. Ohne besondere Vereinbarung erstreckt sich die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen nicht auf den Keller und andere mitvermietete Nebenräume. Hierfür gibt es auch keine üblichen Renovierungsfristen (LG Darmstadt WuM 87, 315; AG Langen WuM 97, 40).

■ Das Streichen des Hausflurs und anderer Gemeinschaftsräume. Diese Arbeiten muss der Vermieter ausführen (KG Berlin RE WuM 84, 42; LG München WuM 93, 736; AG Bensheim WuM 85, 257).

■ Das Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden (BGH WuM 2010, 85). Für den ∑ PARKETTBODEN ist grundsätzlich der Vermieter zuständig.

■ Das Erneuern von Teppichböden. Der Mieter muss sich nicht um das Auswechseln des ∑ TEPPICHBODENS kümmern, den der Vermieter verlegt hat (OLG Hamm RE WuM 91, 248; LG Lüneburg WuM 76, 6).

■ Auch die Grundreinigung des Teppichs nach dem Auszug ist Sache des Vermieters (AG Braunschweig WuM 86, 310). Durch eine Klausel im Mietvertrag kann der Mieter aber zur Reinigung in Eigenarbeit verpflichtet werden (OLG Stuttgart RE WuM 93, 528) ∑ TEPPICHBODEN. Bei gewerblichen Mietverhältnissen hingegen gehört die Reinigung des Teppichbodens zu den Schönheitsreparaturen (BGH WuM 2009, 225).

■ Schäden, die der Mieter nicht verschuldet hat. Ist z. B. die Decke gerissen oder der Putz abgefallen, muss der Vermieter dies in Ordnung bringen lassen und den entsprechenden Teil der Malerarbeiten bezahlen. Glasarbeiten, Reparaturen an Lichtschaltern, Türschlössern, Leitungen usw. gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen. Eine Klausel, die den Mieter zur »Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände

und Decken und am Bodenbelag« verpflichtet, ist unwirksam (LG Köln WuM 89, 506; LG Berlin GE 92, 677). Für Schäden, die der Mieter verursacht hat, muss er aber auf jeden Fall aufkommen. Das gilt z. B. für abgeblätterte Farbe an der Zimmerdecke, nachdem er eine von ihm angebrachte Deckenverkleidung entfernt hat (KG Berlin WuM 2008, 724).

■ Schäden, die auf normaler Abnutzung beruhen. Ist z. B. eine alte Badewanne stumpf und unansehnlich geworden, ist der Mieter dafür nicht verantwortlich (LG Köln WuM 85, 258). Der Mieter haftet nur für Schäden, die er verschuldet hat und die nicht auf normaler Abnutzung beruhen. Das Verfärben der Fugen zwischen Fliesen im Bad entspricht normaler Abnutzung, die Fugenmasse muss nicht erneuert werden (AG Hannover WuM 2008, 721; AG Köln WuM 95, 312). Sind aber an der Badewanne größere Teile der Emaille während der Mietzeit abgeplatzt, muss der Mieter das unter Umständen ersetzen (AG Köln WuM 86, 85). Allerdings kann er einen Abzug vom Neupreis machen, bei einer 20 Jahre alten Wanne z. B. 40%. Auch Schäden an Linoleumböden, z. B. durch Pfennigabsätze, muss der Mieter auf seine Kosten beseitigen (LG Mannheim WuM 74, 8; LG Essen NJW 62, 1398).

■ Schönheitsreparaturen, die nach Reparatur- oder Modernisierungsarbeiten erforderlich werden. Diese muss der Vermieter erledigen. Es handelt sich nicht um die normalen Schönheitsreparaturen (OLG Nürnberg WuM 93, 121). Eine Verpflichtung des Mieters, die »durch Zufall« erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen, ist unwirksam (LG Berlin WuM 93, 161).

Dübellöcher: Die Beseitigung von Dübeln und das Verschließen der Löcher in den Wänden und Decken gehören zu den Schönheitsreparaturen. Muss der Mieter die Schönheitsreparaturen beim Auszug jedoch nicht durchführen, braucht er auch nicht die im üblichen Umfang entstandenen Dübellöcher zu verschließen (OLG Frankfurt WuM 92, 56; LG Braunschweig WuM 86, 274). Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Dübeleinsätze und -löcher spurlos zu beseitigen, ist unwirksam (BGH WuM 93, 109). Nur eine über das übliche Maß hinausgehende Häufung von Dübellöchern ist als übernormale Abnutzung anzusehen (AG Warendorf WuM 83, 235). Auch für angebohrte Fliesen im Badezimmer kann der Vermieter keinen Ersatz verlangen (BGH WuM 93, 109; LG Darmstadt NJW-RR 88, 80), es sei denn, der Mieter hat übermäßig viele Dübel angebracht (LG Göttingen WuM 90, 199). Die Löcher sollen nach Möglichkeit nicht in die Fliesen, sondern in die Fugen gesetzt werden (LG Berlin GE 2002, 261).

Was steht im Mietvertrag?

Ob der Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, lässt sich nur mithilfe des Mietvertrags beantworten. Besteht (ausnahmsweise) keine Vereinbarung hierzu, sind sie Sache des Vermieters (**BGH RE WuM 87, 306**). Das gilt vor allem für einen mündlich abgeschlossenen Σ MIET-VERTRAG. Der Mieter kann dann verlangen, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen in angemessenen Zeitabständen durchführt. Eine stillschweigende Übernahme durch den Mieter kommt grundsätzlich in Betracht. Sie ist jedoch an strenge Voraussetzungen gebunden. Der Anspruch des Mieters geht nicht verloren, wenn er ihn jahrelang nicht geltend gemacht und sogar zwei oder drei Mal selbst renoviert hat (LG Berlin NZM 2002, 946). Im Zweifelsfall muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat (OLG Celle WuM 80, 185).

Sind die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wirksam?

In fast allen vordruckten Mietverträgen gibt es aber Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen. Diese formularmäßig gestalteten Vereinbarungen sind nach besonderen Vorschriften zu prüfen, nach dem Recht über Σ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Klauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen, sind unwirksam. Von den vordruckten Mietvertragsklauseln zu unterscheiden ist eine individuelle Vereinbarung. Hierdurch kann der Vermieter den Mieter ohne Weiteres wirksam zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichten. Eine Individualvereinbarung kann vorliegen, wenn der Vermieter dem Mietvertragsformular eigene Bestimmungen hinzufügt. Aber nicht alles, was der Vermieter nachträglich ergänzt, ist als individuelle Vereinbarung anzusehen, auch dann nicht, wenn der Vermieter im Mietvertrag etwas handschriftlich eingefügt hat (**BGH WuM 2009, 395**). Ist die Vertragsregel zur mehrfachen Verwendung, auch für andere Mietverhältnisse, vorgesehen, gilt das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Außerdem handelt es sich in der Regel nur dann um eine Individualvereinbarung, wenn diese im Einzelnen ausgehandelt wurde (OLG Düsseldorf WuM 2007, 87; LG Berlin GE 2008, 869). Aushandeln bedeutet, dass der Vermieter die Vertragsbestimmungen zur Diskussion stellt. Er muss dem Mieter eine Gestaltungsfreiheit einräumen, um eigene Interessen wahrzunehmen, und ihm tatsächlich die Möglichkeit geben, die Ausgestaltung der Bedingungen zu beeinflussen. Auch bei nachträglichen Änderungen in einem Formularymietvertrag muss der Vermieter im Zweifelsfall beweisen, dass es sich um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen handelt (LG Düsseldorf NZM 2002, 779). Eine Anlage zum Mietvertrag, in der der Mieter bestä-

tigt, dass eine Klausel ausgehandelt wurde, hilft dem Vermieter nicht (LG Freiburg WuM 2005, 650).

Nachfolgend werden im Wesentlichen Formulklauseln beschrieben und auf ihre Wirksamkeit beurteilt.

Der Mieter darf durch eine formularmäßige Bestimmung nicht mit Schönheitsreparaturen belastet werden, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Der BGH (WuM 2004, 333; WuM 98, 592; RE WuM 87, 306) hat die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen durch folgende Regelung für zulässig erklärt: Der Mieter muss während seiner Mietzeit Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter Fristen seit Mietbeginn unaufgefordert ausführen. Spätestens beim Auszug müssen diejenigen Räume renoviert werden, für die die Fristen abgelaufen sind. Die Fristen sind für einzelne Zimmer unterschiedlich, sie müssen angemessen lang sein und vom Einzug (bzw. der letzten Renovierung) an berechnet werden. Dabei ist es unerheblich, ob der Mieter die Wohnung renoviert oder unrenoviert übernommen hat (BGH WuM 2005, 50). In Anlehnung an den Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums von 1976 sind folgende Renovierungsfristen laut BGH im Allgemeinen angemessen:

- alle 3 Jahre für Küchen, Bäder und Duschen,
- alle 5 Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,
- alle 7 Jahre für andere Nebenräume.

Ähnliches gilt für preisgebundene Wohnungen (BayObLG RE WuM 87, 344).

Die Fristen gelten auch für die Anstriche von Fenstern, Türen und Heizungsrohren (BGH WuM 2005, 241).

Achtung: Bei Mietverträgen, die **ab 2008** geschlossen wurden, sind möglicherweise nur noch längere Fristen wirksam (BGH WuM 2007, 684).

In einem Mietvertrag lassen sich folgende Regelungen unterscheiden:

1. Eine Klausel zur **Anfangsrenovierung**, das heißt, zu Beginn des Mietverhältnisses. Diese ist im Allgemeinen unwirksam. Der Mieter kann nicht schon beim Einzug zu den Arbeiten verpflichtet werden.
2. Eine Bestimmung zu **laufenden Schönheitsreparaturen**, die also während des Mietverhältnisses vorzunehmen sind. Eine solche Vertragsbestimmung muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Der BGH hat viele Klauseln für unwirksam erklärt.

3. Eine Klausel zur **Endrenovierung**. Klauseln, die in jedem Fall eine Renovierungspflicht beim Auszug festlegen, sind in der Regel nicht zulässig. Die Bestimmung muss berücksichtigen, ob ein Renovierungsbedarf besteht. Bei einer kürzeren Wohndauer muss der Mieter deshalb normalerweise nicht renovieren, auch wenn das im Mietvertrag steht.

4. Eine **Quoten- oder Abgeltungsklausel** verpflichtet den Mieter nicht, Renovierungsarbeiten durchzuführen, sondern einen festgelegten Anteil zu zahlen. Eine solche Bestimmung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Schönheitsreparaturen beim Einzug

Eine formularmäßige Vereinbarung zu Lasten des Mieters, eine unrenovierte Wohnung zu Mietbeginn oder kurz danach zu renovieren, ist grundsätzlich unwirksam (OLG Hamburg RE WuM 95, 637; RE WuM 91, 523). Der Mieter würde damit verpflichtet, die Abnutzungen seines Vorgängers zu beseitigen.

Eine Ausnahme ist zulässig, wenn der Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten erhält und z. B. die ersten Monate nach dem Einzug keine Miete zahlen muss (BGH WuM 87, 306; KG Berlin NZM 2004, 424). Die Angemessenheit ist vom konkreten Renovierungsaufwand abhängig (LG Berlin GE 2004, 964). Außerdem kann eine Anfangsrenovierung durch Individualabrede vereinbart werden. Enthält der Mietvertrag jedoch zugleich eine Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, führt das wegen eines Summierungs-effekts zur Unwirksamkeit (vgl. unten »mehrere Klauseln«).

Die Rechtslage zur Renovierung beim Einzug stimmt oft nicht mit den praktischen Gegebenheiten überein. Der Mieter darf zwar durch eine Formulklausel nicht zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet werden. Der Vermieter kann ihm die Wohnung aber unrenoviert vermieten. Der Mieter sieht sich dann gezwungen, sie herzurichten, wenn er nicht in einer verwohnten Wohnung leben will. Die Rechtsprechung berücksichtigt das nicht. Nach der Sichtweise des BGH steht es im Belieben des Mieters, ob er renoviert oder nicht. Die Renovierung zu Mietbeginn führt der Mieter sozusagen freiwillig durch. Und noch etwas ist wichtig: Auch wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung angemietet hat, ist damit noch nichts darüber gesagt, ob die Renovierungspflicht beim Auszug entfällt. Dies richtet sich nach den folgenden rechtlichen Erwägungen.

Laufende Schönheitsreparaturen

Für eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter sind folgende Formulierungen ausreichend:

- »Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.«
- »Die Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf seine Kosten auszuführen.«
- »Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.«

Diese Vertragsbestimmungen sind dahin auszulegen, dass damit keine Verpflichtung zur Anfangsrenovierung, aber eine zur Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb der allgemein anerkannten Fristen vereinbart ist (OLG Karlsruhe RE WuM 92, 349; OLG Hamburg RE WuM 91, 523). Die zuletzt genannte Klausel besagt nicht nur, dass der Mieter die Kosten tragen muss, sondern dass er die Arbeiten auch durchzuführen hat (so BGH WuM 2004, 529).

In vielen Mietverträgen finden sich folgende oder ähnliche vorgedruckte Klauseln: »Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Vermieter – der Mieter« oder: »Die Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter – der Mieter.«

Ist die Alternative »der Vermieter« nicht gestrichen worden oder ist nicht kenntlich gemacht, wen diese Pflicht treffen soll, handelt es sich um eine unklare Vereinbarung. Dann gilt der Grundsatz: Unklarheiten gehen zu Lasten des Vermieters. Deshalb muss er die Schönheitsreparaturen übernehmen.

Wann muss der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen?

Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich fällig, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind. Sobald nach objektiver Bewertung ein Renovierungsbedarf besteht, kann der Vermieter den Mieter auffordern, die Arbeiten zu erledigen. Anhaltspunkte hierfür geben die nach Räumen gestaffelten üblichen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren. Sind diese Zeiträume abgelaufen, ist zu vermuten, dass die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. Diese Fristen gelten als Erfahrungsgrundsatz auch, wenn sie im Mietvertrag nicht wiedergeben sind. Laut BGH gelten sie auch, wenn der Vermieter eine unrenovierte Wohnung übergeben hat, obwohl der Renovierungsaufwand dann erheblich höher sein kann.

⇒ RAUCHEN in der Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass der Mieter wegen der entstehenden Nikotinablagerungen vor Ablauf der Fristen renoviert. Entfällt die Renovierungspflicht, weil die mietvertraglichen Klauseln unwirksam sind, kann der Vermieter keinen Schadensersatz für Nikotinrückstände verlangen (BGH WuM 2006, 513). Eine Ausnahme besteht nur,

wenn sich die Spuren des Tabakkonsums nicht durch Malern oder Tapezieren beseitigen lassen. Für darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten kann der Vermieter Kostenersatz verlangen (BGH WuM 2008, 213). Enthält der Mietvertrag hingegen wirksame Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen, muss der Mieter die Spuren des Rauchens turnusmäßig beseitigen, auch wenn die Renovierung dadurch teurer wird.

Einige Gerichte haben die Auffassung vertreten, dass Schönheitsreparaturen grundsätzlich erst beim Auszug fällig werden. Während des laufenden Mietverhältnisses habe der Vermieter darauf nur Anspruch, wenn die Substanz der Wohnung gefährdet sei. Dieser Auffassung ist der BGH (WuM 2005, 383) nicht gefolgt. Er hat entschieden, dass der Mieter die Arbeiten grundsätzlich auch im laufenden Mietverhältnis schuldet. Sind die entsprechenden Klauseln im Mietvertrag wirksam, kann der Vermieter also verlangen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ausführt. Falls der Mieter sich weigert, kann der Vermieter sogar einen Vorschuss einklagen (BGH WuM 2005, 383; WuM 90, 494). Der Vorschuss ist zweckgebunden zu verwenden. Der Vermieter muss das Geld alsbald in die Renovierungsarbeiten investieren. Nach Erledigung der Arbeiten ist über den Vorschuss abzurechnen.

Nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen sind kein Grund für eine Σ FRISTLOSE KÜNDIGUNG (AG Hamburg-Altona WuM 2000, 418). Nur in Ausnahmefällen, wenn durch langjährige »Unterlassungssünden« große Schäden drohen oder die Bausubstanz gefährdet wird, ist eine Kündigung denkbar (LG Münster WuM 91, 33; LG Itzehoe WuM 89, 76).

Unwirksame Klauseln

Die Gerichte haben viele Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Dazu gehören folgende Klauseln:

Zu kurze Fristen: Durch eine Formulklausel darf der Mieter grundsätzlich nur zur Beseitigung seiner eigenen Abnutzung herangezogen werden. Legt die Klausel zu kurze Fristen zugrunde, ist sie unwirksam (BGH WuM 2004, 463). Maßgebend sind die oben aufgeführten Fristen aus dem Mustermietvertrag (3, 5 und 7 Jahre). Steht im Mietvertrag zum Beispiel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen spätestens alle 2 Jahre und in allen übrigen Räumen alle 5 Jahre ausführen soll, ist das ungültig. Dasselbe gilt, wenn eine Wohnküche laut Mietvertrag bereits nach 2 Jahren renoviert werden muss (AG Dortmund WuM 2005, 764). Unwirksam ist auch eine Verpflichtung, die laufenden Schönheitsreparaturen regelmäßig innerhalb von zwei bis drei Jahren auszuführen (LG Hamburg WuM 92, 476; LG Berlin GE 92, 1327).

Zu kurze Fristen haben zur Folge, dass die gesamten Regelungen zu den Schönheitsreparaturen nicht wirksam sind. Der Mieter muss gar nicht renovieren (BGH WuM 2004, 463). Denn es ist unzulässig, die Klausel so auszulegen, dass angemessene Fristen gelten (LG Berlin GE 2003, 124; WuM 2002, 668; LG Hamburg WuM 92, 476; LG Köln WuM 91, 341). Diese Rechtslage gilt selbstverständlich auch für Mietverträge, die vor der Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2004 abgeschlossen wurden (AG Dortmund WuM 2005, 764).

Starre Fristen: Unwirksam ist eine Klausel mit einem »starren« Fristenplan. »Starr« bedeutet, dass der Mieter laut Mietvertrag nach Ablauf der Fristen auf jeden Fall renovieren muss. Es könnte sich in Ausnahmefällen aber so verhalten, dass eine Renovierung nicht notwendig ist, obwohl die üblichen Fristen (3 Jahre für Küche und Bad, 5 Jahre für Wohnräume, 7 Jahre für Nebenräume) abgelaufen sind. Dann müsste der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführen, obwohl die Räume noch in gutem Zustand sind. Eine »starre« Klausel berücksichtigt solche Ausnahmefälle nicht. Deshalb benachteiligt eine solche Vertragsbestimmung den Mieter unangemessen (BGH WuM 2004, 463; WuM 2004, 660).

»Starr« sind alle Klauseln, die nach ihrem Wortlaut eine Verlängerung der Fristen nicht zulassen. Fristenpläne zu Schönheitsreparaturen sind unwirksam, wenn die Zeiträume durch Worte wie »spätestens« oder »mindestens« als verbindlich festgelegt sind. Im Mietvertrag heißt es z. B.: »Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen wenn erforderlich, mindestens aber in der angegebenen Zeitfolge auszuführen . . .«. Dabei spielt es keine Rolle, wie die Verhältnisse in der Wohnung tatsächlich sind. Auch wenn der Mieter lange in der Wohnung gelebt hat und sie stark renovierungsbedürftig ist, muss der Mieter keine Renovierung vornehmen. Es macht keinen Unterschied, ob die Fristen ohne jeden Zusatz versehen sind oder zusätzlich die Worte »mindestens« oder »spätestens« enthalten. Folgende Vertragsklauseln sind ebenfalls unwirksam:

■ »Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre« (BGH WuM 2006, 248).

■ »Auf die üblichen Fristen wird Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4–5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre« (BGH WuM 2006, 377; WuM 2006, 308).

■ »Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von 3 Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem

solchen von 5 Jahren und in anderen Nebenräumen von 7 Jahren durchzuführen . . .« (BGH WuM 2004, 660).

■ »Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen« (OLG Düsseldorf NZM 2006, 462, für ein gewerbliches Mietverhältnis).

■ Die Schönheitsreparaturen sind »regelmäßig nach Maßgabe der genannten Fristen auszuführen« (KG Berlin WuM 2008, 398) oder »nach folgenden Regelfristen« (LG Hannover WuM 2007, 191).

Die Folge von starren Fristen ist, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss, sondern die erforderlichen Arbeiten bei Bedarf vom Vermieter verlangen kann.

Die Klausel zu den Schönheitsreparaturen ist hingegen wirksam, wenn ein »weicher« **Fristenplan** zugrunde liegt. Dann steht im Mietvertrag, dass die Schönheitsreparaturen »im Allgemeinen«, »in der Regel« oder »üblicherweise« in den angegebenen Zeitabständen durchzuführen sind (BGH WuM 2008, 722; LG Berlin GE 2005, 484). Das Gleiche gilt für die Bestimmung, dass die Arbeiten »grundsätzlich« zu den genannten Fristen auszuführen sind (LG Berlin GE 2006, 449).

Wirksam sind deshalb z. B. folgende Klauseln:

■ »**Im Allgemeinen** werden die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: . . .«

■ »Die Schönheitsreparaturen sind **in der Regel** in folgenden Zeitabständen durchzuführen: . . .« Es folgt jeweils die Aufzählung der üblichen Fristen – 3 / 5 / 7 Jahre.

Wird die Gültigkeit der Fristen im Mietvertragsformular eingeschränkt, handelt es sich um »weiche« Fristen. Eine wirksame Einschränkung liegt auch vor, wenn zunächst ein »starrer« Fristenplan angeführt wird und im nächsten Absatz der Vermieter das Recht erhält, diese Fristen je nach Zustand der Wohnung nach billigem Ermessen zu verlängern oder zu verkürzen (BGH WuM 2005, 241). Als nicht »starr« hat der Bundesgerichtshof aber auch eine Klausel angesehen, wonach die Schönheitsreparaturen »**in der Regel . . . spätestens**« zu den angegebenen Fristen durchzuführen sind (BGH WuM 2005, 716). Auch wenn im Mietvertrag steht, dass der Vermieter die Fristen »**auf Antrag in besonderen Ausnahmefällen nach billigem Ermessen**« verlängern kann, sind die Fristen laut BGH nicht »starr« und damit wirksam (BGH WuM 2005, 50).

Weitere unwirksame Klauseln:

■ »Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.« (BGH WuM 2007, 259). Der BGH betont ausdrücklich, dass dann alle Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind. In einigen Mietverträgen der Wohnungsgenossenschaften steht, dass die Zustimmung des Vermieters nur bei einer **erheblichen** Abweichung einzuholen ist. Auch mit dieser Einschränkung ist die Klausel unwirksam (LG Berlin GE 2007, 845). Denn es ist unklar, was erheblich sein soll.

■ **Farbwahlklausel:** Eine Klausel, die dem Mieter vorschreibt, welche Farben oder Tapeten er während der Mietzeit verwenden darf (BGH WuM 2009, 224; WuM 2008, 472). Eine Vorgabe des Vermieters ist nur wirksam, wenn sie sich ausschließlich auf die **Rückgabe** der Wohnung beschränkt (BGH WuM 2009, 224). Steht im Mietvertrag, dass Schönheitsreparaturen in neutralen oder hellen Farben auszuführen sind, ist das unwirksam. Ungültig ist deshalb auch eine Klausel, nach der als Tapete nur eine weiß zu streichende Raufaser verwandt werden darf (AG Gießen WuM 2009, 454). Das Gleiche gilt für eine Klausel, die den Mieter zum »Weiß« der Decken verpflichtet. Denn »Weiß« bedeutet nach dem BGH, dass weiße Farbe zu verwenden ist (BGH WuM 2009, 655). Diese Urteile gelten auch, wenn sich eine Klausel lediglich auf die Türen und Fenster bezieht. Sind laut Mietvertrag die Türrahmen, Türblätter und Fensterrahmen in Weiß zu lackieren sind, ist das ungültig (BGH WuM 2010, 142).

Anders verhält es sich, wenn eine Klausel dem Mieter vorschreibt, die Wohnung beim Auszug nur in neutralen, hellen Farben zurückzugeben (BGH WuM 2008, 722). Das ist zulässig. Gültig ist nach dem BGH auch eine Klausel, nach der lackierte Holzteile in demselben Farbton wie bei Mietbeginn zurückzugeben sind. Der Mieter ist zwar auf einen Farbton festgelegt. Es besteht aber ein Unterschied zu der Farbwahlklausel für Wände und Decken, weil der Anstrich von Holzteilen mit einem anderen Farbton nur mit großem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden kann.

■ **Außenanstrich:** Der Mieter muss nur innerhalb der Wohnung renovieren. Fenster und Türen z. B. muss er nicht von außen streichen. Das Gleiche gilt für den Balkon oder die Loggia. Das ist Aufgabe des Vermieters. Umfassen die Schönheitsreparaturen nach dem Mietvertrag »das Streichen der Türen und Fenster«, ist das unwirksam, da auch der Anstrich von außen einbezogen ist (BGH WuM 2010, 85; WuM 2010, 231). Auch hierzu gilt: Steht im Mietvertrag, dass der Mieter das erledigt

gen muss, sind die gesamten Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam. (BGH WuM 2009, 286).

■ Eine Vertragsbestimmung, nach der der Mieter »nach Bedarf« renovieren soll. Denn dann müsste er unter Umständen auch für eine Abnutzung aufkommen, die der Vermieter verursacht hat (OLG Karlsruhe RE WuM 92, 349; OLG Stuttgart RE WuM 89, 121). Das gilt auch, wenn im Vertrag steht: »Ein Bedarf gilt mindestens dann als gegeben, wenn die Fristen nach dem Fristenplan verstrichen sind.« Damit soll der Mieter verpflichtet werden, nicht nur nach Ablauf der Fristen, sondern im Zweifel auch früher, nämlich »bei Bedarf«, zu renovieren. Das ist mehr, als der BGH erlaubt (OLG Stuttgart RE WuM 89, 121).

■ »Der Mieter hat alle während seiner Mietzeit erforderlichen Schönheitsreparaturen turnusmäßig auszuführen, ohne Rücksicht auf den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der erstmaligen Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen« (LG Berlin WuM 93, 261).

■ Wirksam ist hingegen eine Klausel, die angemessene Fristen für die Schönheitsreparaturen festlegt und den Mieter verpflichtet, »spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung erforderlichen Arbeiten durchzuführen« (BGH WuM 2005, 243; WuM 2004, 333). Danach besteht eine Pflicht zur Renovierung nur, wenn die Fristen für die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen beim Auszug unerledigt abgelaufen sind. Unwirksam ist eine solche Regelung aber, wenn sie auf einen starren Fristenplan (siehe oben) Bezug nimmt (BGH WuM 2006, 248).

Achtung: Enthält der Mietvertrag eine der genannten ungültigen Klauseln, hat das zur Folge, dass die gesamte Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Der Mieter muss weder während der Mietzeit noch beim Auszug renovieren. Es bleiben auch nicht an sich gültige Teile von Schönheitsreparaturklauseln erhalten. Andernfalls könnte der Vermieter gefahrlos unwirksame Klauseln in den Mietvertrag aufnehmen (BGH WuM 2009, 286; BGH WuM 2009, 224). Und das bedeutet: Der Vermieter – und nicht der Mieter – muss die Renovierungsarbeiten erledigen.

Schönheitsreparaturen beim Auszug

Die Frage, ob der Mieter Schönheitsreparaturen zu erledigen hat, stellt sich zumeist erst beim Auszug. Auch hier gilt: Steht im Mietvertrag überhaupt nichts zu Schönheitsreparaturen, kann der Mieter die Wohnung unrenoviert übergeben. Der Mieter muss in der Regel auch nicht zu

Pinsel und Farbe greifen, wenn die üblichen Fristen (3, 5 und 7 Jahre) beim Auszug noch nicht abgelaufen sind. Besteht keine Renovierungspflicht, muss der Mieter nur für die ordnungsgemäße Σ RÜCKGABE DER WOHNUNG sorgen. Arbeiten, die als Schönheitsreparaturen anzusehen sind, muss er nicht durchführen. Normal abgenutzte Tapeten kann er hinterlassen. Bilder- und Möbelflecken verpflichten nicht zur Renovierung (LG Köln WuM 73, 208). Auch Dübellöcher müssen grundsätzlich nicht beseitigt werden.

Achtung: Der Mieter braucht nicht mehr zu renovieren, wenn der Nachmieter die Wohnung bereits bewohnt, abgenutzt und auch schon renoviert hat (LG Wiesbaden WuM 87, 214). Auch wenn der Vermieter den Mieter veranlasst hat, einen Mietaufhebungsvertrag abzuschließen, muss der Mieter beim Auszug keine Schönheitsreparaturen vornehmen (LG Nürnberg-Fürth WuM 81, 159), es sei denn, das wurde ausdrücklich vereinbart.

Klauseln zur Auszugsrenovierung: Einige Verträge enthalten Klauseln über eine Renovierung beim Auszug. Solche Regelungen sind unwirksam, soweit die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit unberücksichtigt bleiben (BGH WuM 2007, 682; WuM 2003, 436). Zur Begründung führt der BGH an, dass der Mieter andernfalls renovieren müsste, obwohl das gar nicht erforderlich wäre. Der Mieter soll nur seine eigene Abnutzung beseitigen. Eine Renovierungspflicht beim Auszug dient allein den Interessen des Vermieters. Er könnte dann eine frisch renovierte Wohnung weitervermieten. Wirksam ist hingegen eine Klausel, wonach der Mieter beim Auszug renovieren muss, wenn die im Mietvertrag angegebenen Fristen, die angemessen sein müssen, seit der letzten Renovierung verstrichen sind (BGH WuM 2003, 436; WuM 98, 592).

Unwirksam sind demnach z. B. folgende Vertragsklauseln:

■ »Die Mieträume sind bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen . . . vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben« (BGH WuM 2003, 436).

■ »Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung in gut dekoriertem Zustand zurückzugeben« (LG Hamburg WuM 84, 74).

■ »Der Mieter ist bei unerwartet eintretendem Auszug schon nach mehr als zwei Jahren zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet« (LG Hamburg WuM 91, 681).

■ **Tapetenklausel:** In einigen Mietverträgen steht, dass der Mieter beim Auszug die Tapeten entfernen muss. Auch das Beseitigen von Tape-

ten, ohne neue anzubringen, ist eine Endrenovierung. Die Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen sind unwirksam, wenn sie nicht die Mietdauer und die letzten Renovierungsarbeiten berücksichtigen (**BGH WuM 2006, 308; WuM 2006, 310**).

■ Hingegen ist die Klausel »Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war« wirksam (**BGH WuM 2008, 722**).

Achtung: Auch wenn der Mietvertrag keine Bestimmungen zur Renovierung beim Auszug enthält, muss der Mieter diese Arbeiten häufig dennoch erledigen. Enthält der Mietvertrag eine wirksame Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, sind die nach Räumen gestaffelten üblichen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren zu beachten. Die jeweils fälligen Räume müssen spätestens beim Auszug renoviert sein. Der Mieter muss also überfällige Malerarbeiten nachholen. Räume, für die die jeweilige Frist noch nicht abgelaufen ist, müssen hingegen nicht renoviert werden. Beispiel: Der Mieter zieht nach 4 Jahren aus. Er muss spätestens dann nur Küche und Bad renoviert haben, alle anderen Räume nicht. Das gilt auch dann, wenn er beim Einzug eine Anfangsrenovierung durchgeführt hat, zu der er vertraglich nicht verpflichtet war. Diese »freiwillige« Renovierung zählt nicht mit (**OLG Karlsruhe RE WuM 92, 349**). Behauptet der Mieter, dass die Wohnung noch in gutem Zustand ist und deswegen eine Renovierung trotz Ablaufs der Fristen nicht erforderlich ist, trägt er die Beweislast. Im Streitfall kann er dies z. B. mithilfe eines Sachverständigen belegen (**LG Hamburg WuM 2005, 453**). Liegt die letzte Renovierung lange zurück, muss unter Umständen beim Auszug vollständig renoviert werden (**OLG Köln WuM 88, 22**). Die weit verbreitete Meinung, dass der Mieter beim Auszug nicht renovieren muss, wenn er beim Einzug eine unrenovierte Wohnung vorgefunden hat, ist also falsch! Macht der Mieter geltend, dass er beim Auszug nicht zu renovieren brauche, weil er die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der vorgesehenen Fristen vorgenommen habe, muss er das im Streitfall belegen können. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter die Beweislast hierfür auferlegt, ist wirksam. Sie entspricht der gesetzlichen Regelung (**BGH WuM 98, 592**).

Empfehlung: Bewahren Sie die Rechnungen des Malerfachbetriebs oder für das gekaufte Material (Werkzeug, Farben und Tapeten) sorgfältig auf. Nützlich sein kann auch eine schriftliche Bestätigung von Bekannten oder Verwandten, die beim Renovieren geholfen haben.

Sonstige Vertragsklauseln über die Rückgabe: In vielen Formularmietverträgen stehen Klauseln, wie der Mieter die Wohnung beim Aus-

zug zu übergeben hat. Es ist z. B. festgeschrieben, dass die Wohnung »in ordnungsgemäßem Zustand« oder »in vertragsgemäßem Zustand« zurückzugeben ist. Diese Pflicht besteht für den Mieter auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag ⇒ RÜCKGABE DER WOHNUNG. Dadurch wird keine eigenständige Pflicht zur Renovierung begründet (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 1096). Auch durch Klauseln wie »bezugsfertig« oder »den ursprünglichen Zustand wiederherstellen« wird der Mieter grundsätzlich nicht zu Schönheitsreparaturen beim Auszug verpflichtet. Auch die Vertragsbestimmung: »Die Mietsache ist in dem Zustand wie übernommen zurückzugeben«, bedeutet nicht, dass der Mieter zusätzliche Schönheitsreparaturen vornehmen muss (OLG München WuM 85, 62). Nur wenn eine übermäßige Abnutzung beim Auszug vorliegt, können Arbeiten nötig werden (BGH WuM 82, 296). Ein solcher Fall kann auch vorliegen, wenn der Mieter nach dem Vertrag zwar nicht am Ende, aber während des laufenden Mietvertrages regelmäßig renovieren sollte und dies nicht getan hat. Dann ist die Vertragsklausel »Übergabe in bezugsfertigem Zustand« dahingehend auszulegen, dass die Wohnung so zurückgegeben werden muss, wie sie normalerweise bei ordentlicher regelmäßiger Renovierung aussehen würde, also ohne größere Schäden und Abnutzungen (OLG Düsseldorf WuM 94, 323).

Ist die Wohnung »besenrein« zurückzugeben, heißt das nicht zwangsläufig, dass die Renovierungspflicht entfällt. Das ist ein häufiges Missverständnis. Enthält der Mietvertrag eine wirksame Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, muss der Mieter fällige Arbeiten beim Auszug nachholen, wenn die Fristen abgelaufen sind. Unabhängig davon bedeutet »besenrein« lediglich, dass grobe Verschmutzungen zu beseitigen sind (BGH WuM 2006, 513). Besteht keine Renovierungspflicht, genügt es, die Wohnung in sauberem Zustand zurückzugeben (AG Schleiden WuM 2000, 436; AG Miesbach WuM 92, 603; AG Köln WuM 80, 185). Der Mieter muss aber nicht die Küche und den Keller von Grund auf reinigen, auch die Fenster müssen nicht frisch geputzt sein (LG Berlin GE 80, 667).

Quotenklausel

Sind die üblichen Fristen für Schönheitsreparaturen von 3, 5 und 7 Jahren seit Einzug noch nicht abgelaufen, muss der Mieter beim Auszug in der Regel nicht renovieren. Viele Mietverträge enthalten aber eine Quoten- oder Abgeltungsklausel. Diese Klausel verpflichtet den Mieter, einen festgelegten Anteil auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags zu zahlen; das ist grundsätzlich rechtens (BGH WuM 2004, 663; WuM 2004, 466; WuM 98, 592).

Eine Abgeltungsklausel muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

■ Die Klausel darf nicht für mehr als fünf Jahre zurückliegende Schönheitsreparaturen einen Ersatz von 100% vorsehen (LG Berlin WuM 2002, 517; MM 2002, 481; GE 2001, 698; GE 2001, 492; GE 96, 1373; AG Leipzig WuM 2003, 663).

■ Der Kostenvoranschlag des Vermieters darf nicht als verbindlich festgelegt sein (LG Duisburg WuM 90, 201; LG Stuttgart WuM 89, 70). Der Vermieter kann auch den Kostenvoranschlag für eine baugleiche Wohnung vorlegen (OLG Celle WuM 2001, 393).

■ Für den Mieter muss die Möglichkeit bestehen, einen eigenen Kostenvoranschlag beizubringen. Die Klausel muss den Mieter aber nicht ausdrücklich darauf hinweisen, dass er dieses Recht hat.

■ Dem Mieter darf nicht verboten werden, selbst zu renovieren, um die Zahlungspflicht abzuwenden. Die Klausel darf auch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst durchführen kann, anstatt zu zahlen (AG Lörrach WuM 98, 216). Der Mieter kann abwarten, bis der Vermieter ihm einen Kostenvoranschlag vorlegt, und dann entscheiden, ob er die Schönheitsreparaturen selbst durchführen möchte (LG Braunschweig WuM 2001, 484). Renoviert der Mieter selbst, müssen die Arbeiten fachmännisch ausgeführt sein. Andernfalls kann der Vermieter – anders als bei dem ansonsten vorgeschriebenen Verfahren – nach der Abgeltungsklausel sofort Geld verlangen, ohne dem Mieter eine Frist zu setzen und die Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben (OLG Celle WuM 2001, 393).

■ Die genannten Fristen müssen sich an den üblichen nach 3, 5 und 7 Jahren gestaffelten Renovierungsfristen ausrichten. Ist die Klausel zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam, entfällt die Grundlage für die Quotenklausel, z. B. wenn auf eine Klausel mit starren Fristen verwiesen wird (BGH WuM 2006, 248) oder wenn der Mieter auch »bei Bedarf« und nicht nur nach Fristenplan renovieren soll (OLG Stuttgart RE WuM 89, 121; LG Karlsruhe WuM 90, 201).

■ Die Fristen, die in der Quotenklausel selbst genannt sind, dürfen nur als Regel gelten. Sind die Fristen und Prozentsätze für die Kostenquoten »starr«, ist die Klausel unwirksam (BGH WuM 2007, 260; BGH WuM 2006, 677). Derartige Klauseln berücksichtigen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung. Eine starre Abgeltungsregelung würde dazu führen, dass der Mieter mit höheren Renovierungskosten als notwendig belastet werden könnte. Um eine starre Quotenregelung handelt es sich

z. B., wenn der Mietvertrag verbindlich festlegt: »Der Mieter hat den ausgewiesenen Prozentsatz zu zahlen.«

■ Die Abschlagszahlung darf nicht als pauschale Summe bestimmt werden, sondern muss immer als Quote in Relation zu den noch nicht abgelaufenen Renovierungsfristen stehen (AG Düsseldorf WuM 91, 681).

■ Die Berechnung des Kostenanteils muss verständlich sein. Die Klausel ist unwirksam, wenn für einen juristisch nicht gebildeten Mieter nicht zu erkennen ist, wie der Zeitraum zur Bestimmung der Quote zu berechnen ist (BGH WuM 2007, 684). Deshalb ist auch die Klausel ungültig, dass »angelaufene Renovierungsintervalle« vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind. Denn es ist unklar, was hierunter zu verstehen ist (BGH WuM 2008, 278).

Die meisten Quotenklauseln haben aufgrund dieser Gerichtsurteile keine Gültigkeit. Der Mieter muss also nicht zahlen. Ist die Quotenklausel aber wirksam, kann der Vermieter sofort Kostenersatz verlangen und muss nicht das Verfahren einhalten, das bei Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen notwendig ist (LG Köln WuM 2000, 545). Er kann die Kostenquote auf der Grundlage eines eingeholten Kostenvoranschlags berechnen, einschließlich der Umsatzsteuer (BGH WuM 2010, 478).

Sind die üblichen Fristen abgelaufen, kann der Vermieter Geldersatz für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen nicht auf Grundlage einer (wirksamen) Abgeltungsklausel, sondern nur als Schadensersatz wegen Nichterfüllung beanspruchen (BGH WuM 2009, 36).

Vermieter von Sozialwohnungen dürfen bei der Vereinbarung von Quotenklauseln nur die geringere Kostenmiete erheben (OLG Hamm RE WuM 81, 196) ⇨ INSTANDHALTUNGSKOSTENPAUSCHALE.

Mehrere Klauseln

In vielen Mietverträgen finden sich mehrere Regelungen zu den Schönheitsreparaturen, möglicherweise an verschiedenen Stellen. Es gibt Klauseln zur Renovierungspflicht beim Einzug, während der Mietzeit und beim Auszug sowie zur Abgeltung für noch nicht abgelaufene Renovierungsfristen. Die Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen müssen möglichst klar und durchschaubar gehalten sein. Einerseits dürfen hieran keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Andererseits muss auch ein juristisch nicht vorgebildeter Mieter den Klauseln entnehmen können, in welchem Ausmaß er Renovierungsarbeiten durchführen oder Kosten tragen muss. Diese Grundsätze sind nicht eingehal-

ten, wenn die Mieterpflichten zu den Schönheitsreparaturen in einem Mietvertrag mit einem Umfang von mehr als drei DIN-A4-Seiten an drei verschiedenen Stellen teilweise widersprüchlich festgehalten sind (LG Mannheim WuM 2000, 485).

Alle Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen müssen zusammen beurteilt werden, ob dem Mieter nicht zu viel auferlegt wurde. Denn für sich unbedenkliche Klauseln können in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen (BGH WuM 2006, 248; WuM 2003, 436; WuM 93, 175). Dabei sind nach dem BGH auch so genannte Individualvereinbarungen einzubeziehen. Das sind Absprachen, die Vermieter und Mieter ausgehandelt haben und die deshalb nicht nach dem Recht über Σ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN zu beurteilen sind.

Die Unwirksamkeit sämtlicher Vertragsbestimmungen zu den Schönheitsreparaturen kann sich ergeben, wenn nur eine der Klauseln für sich gesehen unwirksam ist (BGH WuM 2003, 436). Die Klauseln zur Renovierung können sogar dann unwirksam sein, wenn zwei Klauseln für sich betrachtet wirksam sind. Beispiel: Der Mietvertrag enthält eine Regelung, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ausführen muss. Darüber hinaus besteht eine Individualvereinbarung, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses renovieren muss. Aus der Summe beider Bestimmungen folgt die Unwirksamkeit (BGH WuM 2006, 306). Auch eine Individualvereinbarung ist dann im Zweifel als nichtig anzusehen (BGH WuM 2009; 173; LG Hamburg ZMR 2008, 454; OLG Düsseldorf GuT 2007, 26 für ein gewerbliches Mietverhältnis).

Folgende Kombinationen von Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen sind am häufigsten anzutreffen:

■ **Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen und zum Auszug:** Der Mietvertrag enthält die Verpflichtung, die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu erledigen, und zusätzlich die Pflicht, auch beim Auszug zu renovieren. Berücksichtigt eine Klausel zur Auszugsrenovierung nicht, wie lange die letzten Schönheitsreparaturen zurückliegen, wird der Mieter unangemessen benachteiligt (BGH WuM 2006, 306). In diesen Fällen enthalten die Mietverträge Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, die laufenden Schönheitsreparaturen nach Fristenplan auszuführen. An anderer Stelle heißt es: »Die Mieträume sind bei Auszug ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben.« Die Rechtslage ist genauso zu beurteilen, wenn die Klausel zur Auszugsre-

novierung in einer Anlage des Mietvertrags festgelegt ist (BGH WuM 2003, 561).

Enthält der Mietvertrag einen starren Fristenplan und eine Individualvereinbarung zur Endrenovierung, ist im Zweifel auch die Individualvereinbarung nichtig (BGH WuM 2008, 306). Davon ist jedoch nicht auszugehen, wenn die Individualvereinbarung nachträglich, also nach Abschluss des Mietvertrags getroffen wurde. Dann bleibt sie wirksam, z. B. wenn der Mieter im Übergabeprotokoll unterschrieben hat, dass er die Wohnung beim Auszug komplett renovieren wird (BGH WuM 2009, 173).

Achtung: Der Mieter sollte in einem Übergabeprotokoll (Σ⇒WOHNUNGS-ABNAHME) nicht einfach unterschreiben, dass er die Schönheitsreparaturen durchführt. Zunächst sollte geklärt werden, ob überhaupt eine Pflicht zur Renovierung besteht. Im Zweifel hilft der Mieterverein bei der Prüfung des Mietvertrags.

■ **Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen und zum Einzug:** Der Mietvertrag sieht vor, dass bereits beim Einzug und außerdem während des laufenden Mietverhältnisses zu renovieren ist. Dem Mieter wird zu viel auferlegt. Sämtliche Klauseln zu den Schönheitsreparaturen sind unwirksam (BGH WuM 93, 175; OLG Celle ZMR 99, 469; LG Hamburg WuM 2004, 88; AG Dortmund WuM 2004, 87; AG Frankenberg ZMR 2003, 848; AG Hamburg NZM 2000, 1180).

■ **Klausel zu laufenden Schönheitsreparaturen und Quotenklausel:** Der Mietvertrag enthält neben einer gültigen Regelung zu den laufenden Renovierungsarbeiten eine unzulässige Abgeltungsklausel (Quotenklausel). Dann behält die Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen ihre Gültigkeit. Die unwirksame Quotenklausel hat also nicht zur Folge, dass auch die anderen Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen ungültig sind (BGH WuM 2009, 36; BGH WuM 2008, 472). Ist umgekehrt die Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam, verliert die Quotenklausel ihre Grundlage. Der Mieter muss beim Auszug ebenfalls keine Kostenanteile bezahlen (BGH WuM 2006, 248). Vgl. dazu die Ausführungen oben unter »Quotenklausel«.

Achtung: In allen genannten Fällen sind sämtliche Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam. Das bedeutet, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss, auch nicht während der Mietzeit! Wer sich die Vertragsklauseln im Mietvertrag genau ansieht, kann viel Geld sparen. Im Zweifelsfall hilft Ihnen Ihr Mieterverein bei der Beurteilung.

Folgen unwirksamer Klauseln

Sind die Regelungen über die Schönheitsreparaturen unwirksam, gelten stattdessen die gesetzlichen Vorschriften. Und die besagen, dass der Vermieter renovieren muss. Das bedeutet: Der Mieter kann die Wohnung beim Auszug unrenoviert hinterlassen. Außerdem hat er während der Mietzeit das Recht, vom Vermieter die Ausführung von regelmäßigen Malerarbeiten zu verlangen. Kommt er diesen Pflichten nicht nach, darf der Mieter nach vergeblicher Aufforderung selbst einen Maler beauftragen. Außerdem kann er vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten verlangen (AG Berlin-Charlottenburg MM 2010, 110).

Achtung: Keiner Änderung des Mietvertrags zustimmen! Einige Vermieter verlangen, dass der Mieter wegen unwirksamer Regelungen zu den Schönheitsreparaturen eine Ergänzung zum Mietvertrag unterschreibt. Manche Vermieter behaupten sogar, sie hätten einen Anspruch hierauf, weil der BGH die bestehenden Klauseln für unwirksam erklärt habe. Mieter sollten sich nicht unter Druck setzen lassen. Der BGH hat tatsächlich viele Klauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Das ist das Risiko des Vermieters, der einen Formularmietvertrag mit solchen Klauseln verwendet. Er hat keinen Anspruch auf Korrektur des Mietvertrags.

Einige Vermieter sind auf die Idee gekommen, vom Mieter bei einer Σ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE einen Zuschlag zu verlangen, wenn die Klauseln zur Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Das hat der BGH (WuM 2008, 560; WuM 2008, 487) für unzulässig erklärt. Verwendet der Vermieter ein Vertragsformular mit einer ungültigen Klausel, muss er auch die Konsequenzen daraus tragen. Für die Schönheitsreparaturen ist er dann zuständig und nicht der Mieter. Einen Zuschlag zur Miete gibt es dafür aber nicht.

Der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung darf hingegen einen Zuschlag zur Kostenmiete erheben, wenn die Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind (BGH WuM 2010, 296).

Achtung: Zunächst sollte mithilfe des Mietervereins geklärt werden, ob die Klauseln unwirksam sind. Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) sollten überdenken, ob sie sich auf die ungültige Klausel berufen. Oftmals ist es günstiger, die Klauseln im Einvernehmen mit dem Vermieter anzupassen und die Malerarbeiten selbst durchzuführen. Für alle anderen Mieter gilt dies jedoch nicht!

Achtung: Es gibt Geld zurück! Der Mieter hat Anspruch auf Kostenerstattung, wenn er Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Klausel durchgeführt oder aufgrund einer unwirksamen Quotenklausel Geld gezahlt hat (BGH WuM 2009, 395). Hat er in Eigenarbeit renoviert, kann er eine angemessene Vergütung für den Einsatz an freier Zeit sowie die Kosten für Tapeten, Farbe, Pinsel usw. verlangen. Außerdem muss der Vermieter die Kosten ersetzen, die der Mieter für Helfer aus dem Verwandten- oder Bekanntenkreis aufgewendet hat. Hat der Mieter einen Malermeister oder eine andere Person mit den Arbeiten beauftragt, kann er diese Kosten zurückverlangen. Noch nicht geklärt ist, wie lange der Mieter seine Forderungen durchsetzen kann. Nach LG Freiburg (WuM 2010, 480) verjährt der Anspruch innerhalb eines halben Jahres nach Rückgabe der Wohnung. Nach anderer Auffassung beträgt die Verjährungsfrist drei Jahre nach Durchführung der Renovierung oder sogar bis zu zehn Jahre, nachdem der Mieter erfahren hat, dass keine Renovierungspflicht besteht.

Mietverträge aus DDR-Zeiten

Keine Regelung im Mietvertrag: Nach den DDR-Gesetzen musste der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auch ohne eine entsprechende Bestimmung im Mietvertrag durchführen. Diese Gesetze sind seit dem 3. 10. 1990 außer Kraft gesetzt. Nach dem heute geltenden Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches sind die Malerarbeiten damit Aufgabe des Vermieters (KrsG Eberswalde GE 94, 587).

Regelung im Mietvertrag: Enthält ein vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossener Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung zu den Renovierungsarbeiten, bleibt diese weiterhin gültig. Das gilt auch, wenn der Mietvertrag hierzu nur den Wortlaut des zu DDR-Zeiten gültigen Gesetzes wiedergibt. Die in DDR-Mietverträgen übliche Formulierung »malermäßige Instandsetzung« meint dasselbe wie Schönheitsreparaturen (LG Bautzen WuM 2001, 279; LG Berlin GE 97, 807; GE 95, 565). Ist nur die Pflicht zur malermäßigen Instandsetzung während des Mietverhältnisses vereinbart, muss der Mieter beim Auszug keine Schönheitsreparaturen durchführen (KG Berlin RE WuM 2000, 590).

Wie muss der Mieter Schönheitsreparaturen durchführen?

Eine Verpflichtung bezieht sich stets nur auf fachmännische Ausführung in mittlerer Art und Güte (BGH RE WuM 88, 294).

Damit sind Eigenleistungen des Mieters nicht ausgeschlossen; denn auch Heimwerker verfügen oft über gute handwerkliche Fähigkeiten. Eine Klausel »Die Schönheitsreparaturen sind ausschließlich durch Fachkräfte auszuführen« ist unwirksam (OLG Stuttgart RE WuM 93,

528). Unzulässig ist bereits die Klausel »Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen«. Derartige Vertragsbestimmungen haben zur Folge, dass die gesamten Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Der Mieter muss gar nicht renovieren, auch nicht in Eigenarbeit (**BGH WuM 2010, 476**).

Besteht die Pflicht zu Schönheitsreparaturen, darf der Mieter allerdings nicht laienhaft oder fehlerhaft renovieren. »Hobby-Qualität« reicht nicht aus (**LG Berlin GE 2000, 677**).

Nicht akzeptieren muss der Vermieter

- streifig oder nicht deckend gestrichene Wände, Decken oder Türen usw.,
- »Laufnasen« am Tür- oder Fensteranstrich,
- größere Blasen oder Falten in der Tapete,
- offene Nähte oder Überlappungen an den Tapetenbahnen,
- nach dem Anstrich nicht mehr erkennbare Körnung der Raufasertapete,
- übermalte Tür- und Fensterbeschläge, Fensterrahmen, Lichtschalter, Steckdosen,
- Pinselhaare oder Schmutzpartikel im Farbanstrich,
- überstrichene Papier- oder Mustertapeten (**KG Berlin GE 81, 1065**),
- mit Farbe verschmutzte Teile der Wohnung, größere Farbkleckse oder Schmierereien auf Fußboden oder Bodenbelag, Fensterbänken, Rollladengurten.

Andererseits darf der Vermieter auch keine übertriebenen Ansprüche an die Güte der Renovierungsarbeiten stellen. Eine Raufasertapete kann drei Mal und mehr überstrichen werden. Nur wenn sie besonders abgenutzt ist, muss neu tapeziert werden (**AG Münster WuM 98, 569**).

Manchmal entsteht Streit darüber, welche Farben und Tapeten der Mieter verwenden muss. Während der Mietzeit kann er sich die Materialien grundsätzlich nach seinem Geschmack aussuchen. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter vorschreibt, welche Tapeten, Farben oder Farbtöne er zu verwenden hat, ist nur wirksam, wenn sie sich auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung beschränkt (**BGH WuM 2008, 722; WuM 2008, 472; LG Köln WuM 2007, 125**).

Beim Auszug muss der Mieter die Wohnung aber nach Auffassung der meisten Gerichte in einen Zustand versetzen, der den üblichen Geschmacksvorstellungen entspricht (KG Berlin NJW 2005, 3150; LG Berlin NZM 2007, 801; LG Hamburg NZM 99, 838; LG Aachen WuM 98, 596; a. A. LG Braunschweig WuM 86, 274). Kunterbunte oder knallige Farben braucht der Vermieter nicht zu akzeptieren. Der Mieter muss dann unabhängig von einer bestehenden Renovierungspflicht mit einer neutralen Farbe überstreichen. Wände, Decken, Türen und Fenster müssen aber nicht weiß gestrichen sein (LG Berlin GE 2008, 869). Eine andere neutrale Gestaltung ist zulässig.

Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen

Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter wegen unterlassener oder unsachgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen keinen Schadensersatz fordern. Er hat lediglich das Recht, den Mieter auf Durchführung der notwendigen Arbeiten zu verklagen oder einen Vorschuss dafür zu fordern (BGH WuM 2005, 383; WuM 98, 494).

Wenn der Mieter die Wohnung bei Auszug nicht oder nicht fachgerecht renoviert, macht er sich schadensersatzpflichtig. Den Schaden muss der Vermieter aber beweisen (LG Düsseldorf WuM 79, 238). Voraussetzung hierfür ist natürlich, dass der Mieter überhaupt wirksam verpflichtet worden ist (s. o.). Dem Vermieter steht grundsätzlich kein Schadensersatz zu, wenn die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind (BGH WuM 2009, 224; BGH WuM 2006, 308). Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter laienhaft renoviert hat und dem Vermieter dadurch mehr Aufwand entsteht, als wenn der Mieter gar keine Malerarbeiten vorgenommen hätte.

Ebenso ist der Mieter dann nicht schadensersatzpflichtig, wenn er nach einer berechtigten fristlosen Kündigung auszieht (LG Darmstadt WuM 80, 52) oder der Vermieter dem Mieter extra eine Abstandssumme für einen vorzeitigen Auszug gezahlt hat (LG Stuttgart WuM 95, 392; LG Nürnberg-Fürth WuM 81, 159).

Die Schadensersatzpflicht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter die notwendigen Arbeiten nach dem Mietvertrag selbst vornehmen darf, wenn der Mieter trotz einer Abmahnung seine Pflicht nicht erfüllt hat (OLG Hamm RE WuM 83, 76).

Die Ersatzpflicht ist nicht davon abhängig, dass der Vermieter das Geld tatsächlich zur Renovierung verwendet (OLG Köln WuM 88, 108).

Achtung: Erledigt der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht rechtzeitig, kann der Vermieter nicht sofort Geld verlangen. Er muss den Mieter

erst auffordern, die Arbeiten durchzuführen, und dafür eine Frist setzen. Die Frist kann der Vermieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses setzen. Auch der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen entsteht erst nach Beendigung des Mietvertrages. Nach einer Kündigung kann sich der Mieter also bis zum Ende der Mietzeit mit den Renovierungsarbeiten Zeit lassen. Setzt der Vermieter die Frist vorher, ist das unwirksam (LG Berlin GE 2001, 697). Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Wohnung vorzeitig zurückgibt (KG Berlin GE 2002, 1330).

Die Aufforderung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen muss so genau sein, dass der Mieter den Umfang der durchzuführenden Renovierung ersehen kann (KG Berlin ZMR 2007, 450; LG Itzehoe WuM 97, 175; LG Hamburg WuM 86, 242). Es reicht also nicht, wenn der Vermieter lediglich verlangt, die Wohnung vollständig zu renovieren. Er muss im Einzelnen beschreiben, in welchen Räumen welche Arbeiten zu erledigen sind (KG Berlin NZM 2003, 676). Schadensersatz steht dem Vermieter erst zu, wenn die Frist erfolglos verstrichen ist.

Der Vermieter bekommt kein Geld, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen gar nicht durchführen kann:

- weil die Wohnung erheblich feucht oder beschädigt ist (KG Berlin MDR 74, 319; LG Augsburg WuM 83, 22; AG Bidingen WuM 83, 122),
- weil an den Wänden zunächst erhebliche Putzschäden und Risse ausgebessert werden müssten (KG Berlin ZMR 2009, 277),
- weil der Vermieter die Wohnung bereits weitervermietet hat und sie deshalb dem Mieter zur Renovierung gar nicht zur Verfügung stellen kann (LG Braunschweig WuM 99, 547; LG Berlin GE 89, 999; GE 88, 411),
- weil der Vermieter dem Mieter die Wohnungsschlüssel, die der Mieter bereits übergeben hat, nicht wieder aushändigt.

Die Fristsetzung ist nicht nötig, wenn der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig ablehnt. Hier sind jedoch strenge Maßstäbe anzulegen (BGH WuM 82, 296). Der Auszug allein stellt noch keine endgültige Weigerung des Mieters dar (KG Berlin WuM 2008, 592; NZM 2007, 356; OLG Hamburg WuM 92, 70), selbst dann nicht, wenn er dem Vermieter seine neue Anschrift nicht mitteilt (LG Hamburg WuM 97, 616; LG Wiesbaden WuM 86, 113); ebenso wenig ein Schreiben, in dem der Mieter bestreitet, zur Renovierung verpflichtet zu sein (LG Berlin NZM 2000, 1178).

Die Notwendigkeit, eine Frist zu setzen, kann nicht durch eine Klausel im Formularvertrag ausgeschlossen werden (**OLG Karlsruhe RE WuM 82, 291**). Die Frist muss ausreichend lang sein, so dass der Mieter tatsächlich die Möglichkeit zur eigenen Durchführung der Renovierung hat. Angemessen sind, je nach Umfang der Arbeiten, zwei (LG Berlin GE 89, 413) bis drei Wochen (OLG Hamburg WuM 98, 17). Sieben Tage sind hingegen zu kurz bemessen (LG Itzehoe WuM 97, 175). Eine zu kurze Frist hat jedoch nicht die Unwirksamkeit der Vermietererklärung zur Folge, sondern setzt lediglich eine angemessene Frist in Gang (LG Berlin GE 91, 1037). Nach OLG Hamburg (WuM 98, 17) sind bei zu kurz bemessenen Fristen immer drei Wochen anzusetzen.

Achtung: Bei diesem Verfahren sind in jedem Einzelfall viele Details zu beachten; lassen Sie sich daher fachkundig beraten.

Höhe des Schadensersatzes

Dem Vermieter müssen seine notwendigen Auslagen, also die Kosten für die erforderlichen Arbeiten durch einen Fachbetrieb, ersetzt werden. Diese kann er durch einen Kostenvoranschlag nachweisen. Dem Vermieter steht das Geld auch zu, wenn er die Schönheitsreparaturen nicht ausführen lässt. Unklar ist, ob er dann die Mehrwertsteuer verlangen kann. Hier bleibt abzuwarten, wie die Gerichte entscheiden werden. Der Kostenvoranschlag muss natürlich die vom Mieter bewohnte Wohnung betreffen, es reicht nicht, wenn die Firma nur eine in Fläche und Ausmaß identische andere Wohnung im Haus zur Grundlage macht (LG Hannover WuM 94, 676). Der Schadensersatz umfasst neben den Renovierungskosten evtl. noch eine Monatsmiete, wenn der Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig weitervermieten kann. Er muss aber unmittelbar nach dem Auszug des Mieters renovieren, um den Schaden so gering wie möglich zu halten (LG Frankfurt WuM 77, 95). Außerdem muss der Vermieter eine konkrete Vermietungschance nachweisen (AG Köln WuM 87, 150; a. A. LG Frankfurt/M. NZM 2000, 1177).

Ausnahmsweise kann der Vermieter sofort Geld verlangen:

1. Wenn der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig verweigert oder
2. wenn die Ausführung der Arbeiten sinnlos ist, z. B. weil die Wohnung anschließend umgebaut werden soll.

Für den Sonderfall, dass der Vermieter die Wohnung nach dem Auszug umbauen will, hat der **BGH (WuM 2005, 50; RE WuM 85, 46)** entschieden: Der Mieter muss dann einen Ausgleich in Geld zahlen, der neben den Materialkosten nur einen Betrag umfasst, den er für die Arbeitsleis-

tung von Verwandten oder Bekannten hätte ausgeben müssen. Der Wert dieser Eigenleistung wird – wenn überhaupt (LG Frankfurt WuM 89, 562) – im Allgemeinen nur einen Bruchteil der Kosten für einen Handwerker betragen.

Achtung: Das gilt nur, wenn der Mieter bereit gewesen ist, die Arbeiten durchzuführen. Hat er sich geweigert, kann der Vermieter wesentlich mehr Geld verlangen, nämlich die Kosten, die für einen Fachhandwerker zu zahlen wären (BGH WuM 2005, 50).

Unter Umständen kann die Forderung von Geldersatz unbillig sein, z. B. dann, wenn der Vermieter den Mieter wegen seiner Umbaupläne auffordert, vorzeitig auszuziehen, und der Mieter das letztlich akzeptiert (OLG Karlsruhe RE WuM 84, 51). Wenn die geplanten Umbaumaßnahmen nur einzelne Räume betreffen, muss der Mieter auch nur hierfür anteilig zahlen und kann die restlichen Räume selbst renovieren (LG Hannover WuM 94, 428).

Es ist umstritten, ob der Mieter sich schadensersatzpflichtig macht, wenn der Nachmieter die Wohnung auf eigene Kosten renoviert.

Eine Schadensersatzpflicht des Mieters in diesem Fall **lehnen ab:** LG Itzehoe WuM 92, 242; LG Nürnberg-Fürth WuM 84, 244; AG Neuruppin WuM 2009, 514.

Die **Gegenansicht** hält auch in diesem Fall den Vormieter zum Schadensersatz verpflichtet: BGH NJW 68, 491; LG Berlin GE 92, 1329.

Verjährung ⇨ SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN

Der Anspruch des Vermieters auf **Durchführung** der Schönheitsreparaturen verjährt 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung durch den Mieter, und zwar unabhängig davon, ob das Mietverhältnis beendet ist (OLG Köln WuM 88, 22). Gibt der Mieter die Wohnung also vor Ablauf der Kündigungsfrist zurück, läuft die Verjährungsfrist ab Auszug ⇨ VERJÄHRUNG.

Der **Schadensersatzanspruch** wegen nicht durchgeführter oder nicht fachgerechter Renovierung verjährt ebenfalls in 6 Monaten, nachdem der Mieter die Wohnung zurückgegeben hat. Dies ergibt sich seit dem 1. 1. 2002 aus den Änderungen der Schuldrechtsreform (BGH WuM 2005, 126; LG Berlin GE 2004, 626; LG Frankenthal WuM 2003, 444). Gibt der Mieter die Wohnung vor Ende des Mietverhältnisses zurück, beginnt die Verjährungsfrist bereits mit der Rückgabe zu laufen (BGH WuM 2006, 319). Durch Verhandlungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter kann der Ablauf der Verjährungsfrist gehemmt sein ⇨ VERJÄHRUNG.

Um zu verhindern, dass der Vermieter gegen den Mieter noch Wochen oder Monate nach dem Auszug, gestützt auf Aussagen von Malern oder Dritten über einen schlechten Zustand der Wohnung, Ersatzansprüche geltend machen kann, sollte ein Wohnungsübergabeprotokoll ausgefüllt werden \Rightarrow WOHNUNGSABNAHME.

Schrebergarten \Rightarrow NUTZER

Für die Pacht von Kleingärten (Schrebergärten) gelten die Sonderbestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Kleingärten sind nur solche, die in einer Kleingartenanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. gemeinsame Wege, Parkplätze, Vereinsheim) liegen (BGH WuM 2005, 794) und die nicht gewerbsmäßig genutzt werden. Im Regelfall gehört es auch dazu, dass mindestens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird (BGH WuM 2004, 498). Wohnungsgärten, die zusammen mit einer Wohnung vermietet werden, sind keine Kleingärten.

Eine Laube darf nicht zum dauernden Wohnen benutzt werden, es sei denn, der Nutzer genießt den Bestandsschutz eines vor dem 1. April 1983 abgeschlossenen Vertrages (BGH WuM 2004, 349). Strom- und Telefonanschluss sind nicht möglich (LG Bremen – 1S 360/80). Der Garten muss »kleingärtnerisch« genutzt werden, nach Auffassung des LG Frankfurt (WuM 87, 232) darf man daher keinen Wild- oder Naturgarten anlegen.

Die Größe von Kleingärten ist auf 400 qm begrenzt, eine Gartenlaube darf höchstens 24 qm groß sein (§ 3 BKleingG). Der örtliche Bebauungsplan kann kleinere vorschreiben. Bereits bestehende größere Gärten und Lauben dürfen weiterhin benutzt, ggf. auch weiter bewohnt werden (LG Hannover ZMR 87, 23). In diesem Fall kann ein Wohnlaubenentgelt als Zuschlag zum Pachtzins verlangt werden (zur Höhe siehe LG Hannover DWW 86, 155). Für die Lauben gilt aber auch das Baurecht (BVerwG ZMR 84, 361), hiernach kann unter Umständen eine Änderung verlangt werden.

Für das Pachtverhältnis gibt es zum Schutz des Kleingärtners Sondervorschriften über die Begrenzung des Pachtzinses, über die Pachtdauer und den Kündigungsschutz. Diese gelten auch, wenn Kleingärtnervereine als Zwischenverpächter auftreten. Der Pachtzins darf höchstens den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau betragen (BVerfG NJW-RR 98, 1166). Er kann nur alle 3 Jahre angehoben werden, zusätzlich kann die anteilige Erstattung von bestimmten Aufwendungen für die Gemeinschaftsanlage

(Wege, Parkplätze etc.) sowie von öffentlich-rechtlichen Grundstücks-lasten verlangt werden (OLG Brandenburg WuM 2007, 510). Hat der Pächter einen überhöhten Pachtzins gezahlt, kann er diesen Betrag zurückfordern (BGH WuM 89, 491).

Mit dem Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis, wenn nicht Ehegatte oder Lebensgefährte des Pächters den Vertrag fortsetzen; den Kindern des Verstorbenen steht dieses Recht aber nicht zu (BGH WuM 2007, 127).

Nach einer ordentlichen Kündigung durch den Verpächter kann der Pächter Ersatz für seine Anpflanzungen und Anlagen nach entsprechenden Richtlinien verlangen (§ 11 BKleingG). Kündigt der Pächter oder läuft ein befristeter Vertrag aus, kann er seine eingepflanzten oder eingebauten Sachen (Laube, Bäume etc.) wegnehmen oder an seinen Nachfolger verkaufen. Datschengrundstücke \Rightarrow NUTZER.

Schriftform \Rightarrow UNTERSCHRIFT

Für manche Erklärungen ist nach dem Gesetz die Einhaltung der Schriftform erforderlich, und hierfür verlangt § 126 BGB, dass der Aussteller eigenhändig unterschreibt. Unterschreibt ein Vertreter, muss das Vertretungsverhältnis in der Urkunde zum Ausdruck kommen, sonst ist die Schriftform nicht erfüllt (BGH NJW 2003, 3053). Bei Verträgen soll grundsätzlich jede Partei auf derselben Urkunde unterschreiben, es reicht aber auch aus, wenn mehrere gleich lautende Urkunden ausgestellt werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Vertragsurkunde originalhandschriftlich unterzeichnet. Ergibt sich aber der Vertragsinhalt erst aus der Zusammenfassung beider Urkunden (Vertrag durch Briefwechsel), ist damit die gesetzliche Schriftform nicht eingehalten (BGH NJW 2001, 221).

Achtung: Ein weit verbreiteter Irrtum ist es, dass ein \Rightarrow MIETVERTRAG schriftlich abgeschlossen werden müsse. Dies ist nicht so. Auch mündliche Mietverträge sind gültig. In aller Regel wird natürlich bei allen Arten von Mietverträgen schon aus Beweisgründen eine schriftliche Ausfertigung erstellt, worin auch mit den \Rightarrow ALLGEMEINEN GESCHÄFTS-BEDINGUNGEN eine Fülle von zusätzlichen Verpflichtungen enthalten ist.

Aufpassen muss man bei Mietverträgen, die auf **bestimmte Zeit** abgeschlossen werden \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG. Hier ist die Schriftform erforderlich. Wird sie nicht eingehalten, bleibt der Vertrag zwar gültig, er ist dann jedoch nicht mehr befristet, sondern gilt als auf unbe-

stimmte Zeit abgeschlossen. Bei langfristigen Mietverträgen (insbesondere über Σ GESCHÄFTSRÄUME) gibt es daher immer wieder Versuche von Mieter oder Vermieter, die Einhaltung der Schriftform in Zweifel zu ziehen, weil dann eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses möglich ist. Sind auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen Vertragspartner, müssen grundsätzlich alle persönlich unterschreiben, bei einer AG alle Vorstandsmitglieder (BGH NZM 2010, 82). Da dies oft unpraktisch ist, z. B. wenn eine BGB-Gesellschaft oder eine Erbengemeinschaft Vertragspartner ist, werden in der Praxis oft ein oder mehrere Mitglieder der Gesellschaft oder Gemeinschaft bevollmächtigt, im Namen aller zu handeln und zu unterschreiben. Dies ist möglich, die Vertretung muss aber dann eindeutig auf der Vertragsurkunde vermerkt sein (BGH NZM 2010, 82; NJW 2003, 3053). Außerdem muss zur Wahrung der Schriftform das Mietobjekt präzise bezeichnet sein (LG Gießen WuM 2007, 11).

Ein anderes Problem der Schriftform besteht darin, dass die Vertragsurkunde eine Einheit bilden muss. Die Schriftform ist dann gewahrt, wenn einzelne Blätter zusammengeheftet sind und die Unterschriften am Ende des gesamten Textes stehen. Der BGH (WuM 97, 667) hat hierzu festgestellt, dass die Einhaltung der Schriftform nicht davon abhängig ist, dass die einzelnen Blätter der Vertragsurkunde unlösbar körperlich miteinander verbunden sind, es reicht aus, wenn sich aus fortlaufender Nummerierung, einheitlicher grafischer Gestaltung oder inhaltlichem Zusammenhang des Textes zweifelsfrei ergibt, dass es sich um eine Urkunde handelt.

Geht es um einen Mietvertrag mit Anlagen, ist die Schriftform gewahrt, wenn im Mietvertrag auf die Anlagen verwiesen wird und sich die Einheit von Vertrag und Anlagen zudem durch die Unterschriften aller Vertragspartner auf jedem Blatt der Anlage ergibt. Eine feste Verbindung der Anlage mit dem Mietvertrag ist dann nicht erforderlich (BGH WuM 99, 286). Ist die Bezugnahme auf die Anlagen in der Haupturkunde eindeutig, müssen die Anlagen nicht unbedingt unterschrieben sein (BGH NJW 2003, 1248). Enthalten die Anlagen nur Vereinbarungen von nebensächlicher Bedeutung, kann auf die Schriftform verzichtet werden (BGH NJW 2008, 365; BGH WuM 99, 698; WuM 99, 516), z. B. bei einem Wohnungsübergabeprotokoll (KG Berlin NZM 2008, 576). Das gilt auch für die mündliche Vereinbarung von unwesentlichen Einzelheiten (BGH WuM 2008, 290).

Wird zu einem Mietvertrag ein Nachtrag vereinbart, muss zur Erfüllung der Schriftform im Nachtrag auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug

genommen werden und zum Ausdruck kommen, dass es unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem bisher vereinbarten Vertragsinhalt bleiben soll; außerdem muss der Nachtrag auch von beiden Vertragspartnern unterzeichnet werden (BGH WuM 2000, 351; WuM 92, 316; NJW-RR 92, 654). Wird der Nachtrag in einem Brief des Mieters festgehalten, genügt es für die Einhaltung der Schriftform, dass der Vermieter diesen Brief später auch unterschreibt (BGH WuM 2004, 534).

Wichtig: Wurde die vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten, ist eine darauf gestützte vorzeitige Kündigung nicht deshalb treuwidrig, weil der Vertrag zuvor jahrelang durchgeführt worden ist (BGH GuT 2004, 61).

Die wichtigste Erklärung, bei der die Schriftform eingehalten werden muss, ist die \Rightarrow KÜNDIGUNG. Dies gilt für Mieter und Vermieter. Mündliche Kündigungen oder die Übermittlung per Fax, Telegramm oder E-Mail sind unwirksam (BGH NJW 93, 1126; AG Siegburg WuM 93, 674).

Ausnahme: Eine elektronische Nachricht ist mit einem speziellen Verfahren elektronisch signiert. Die Verwendung der elektronischen Signatur ist aber aufwändig und im normalen Geschäftsleben unüblich. Achtung: Für die Zukunft plant der Gesetzgeber spezielle Vorschriften für elektronische Briefe, so genannte D-Mails, mit denen rechtswirksame Erklärungen auch ohne Unterschrift elektronisch übermittelt werden können. \Rightarrow KÜNDIGUNGSFORM

Die wichtigsten weiteren Erklärungen mit Schriftformzwang sind: der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung nach der Sozialklausel, das Fortsetzungsverlangen des Mieters beim Zeitmietvertrag, Erklärungen des Vermieters im Zusammenhang mit dem Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz.

Eine \Rightarrow VOLLMACHT an eine andere Person ersetzt zwar nicht die Schriftform, bedeutet aber, dass der Bevollmächtigte die Erklärung im Namen des Vollmachtgebers selbst schriftlich abgeben kann. In diesem Fall muss allerdings zusätzlich die Vollmachtsurkunde eigenhändig unterschrieben und im Original beigelegt sein.

In Mietverträgen finden sich häufig sogenannte Schriftformklauseln, nach denen Änderungen oder Ergänzungen schriftlich erfolgen sollen oder müssen. Bedeuten sie, dass Abmachungen aus Beweisgründen schriftlich festgehalten werden, ist das nicht zu beanstanden. Wird das Verfahren nicht eingehalten, sind die mündlichen Abmachungen trotzdem wirksam. Wenn aber die Wirksamkeit einer nachträglichen Zusage

von der Schriftform abhängig gemacht werden soll, ist dies unwirksam, wie das OLG Frankfurt (WuM 92, 56) für folgende Klausel entschieden hat. »Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und auch Aufhebungen des Vertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das Gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzicht oder Vergleiche aller Art.« Ebenso unwirksam sind die Klauseln: »Zusagen oder Absprachen verpflichten den Vermieter nur, wenn diese von ihm schriftlich bestätigt werden, andernfalls gelten sie als nicht erfolgt« (LG Hamburg WuM 90, 115) und »nachträgliche Änderungen und Ergänzungen... sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind« (OLG München WuM 89, 128).

Die Schriftform kann durch die **elektronische Form** ersetzt werden; dazu muss das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein.

Nicht zu verwechseln ist dies mit der **Textform**, die bei vielen Erklärungen im Mietrecht anstelle der Schriftform genügt. Das betrifft z. B. Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen, Ankündigung der Aufrechnung oder Zurückbehaltung von Miete.

Textform bedeutet, der Vertragspartner soll lesen können, was der andere erklärt. Allerdings sind die formellen Anforderungen deutlich gesenkt worden. Die eigenhändige Unterschrift ist zwar weiterhin möglich, jedoch nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Für die Einhaltung der Textform reicht es aus, wenn die Erklärung lesbar ist, die Person des Absenders angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sind. Die Form ist also z. B. gewahrt, wenn die Erklärung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet. Ist die (kopierte oder faksimilierte) Unterschrift aber unleserlich, ist die notwendige Form nicht gewahrt und die Erklärung daher unwirksam (LG Berlin WuM 2003, 568).

Erklärungen per **E-Mail** erfüllen auch die Anforderungen der Textform, wenn der Absender den Text mit seinem richtigen Namen kennzeichnet. Der Absender muss sich aber vergewissern, ob die E-Mail auch angekommen ist; er muss also entweder nachfragen, eine Antwort erhalten oder die automatische Rückantwortfunktion des Programms benutzen (OLG Düsseldorf NJW 2003, 833).

Die gleichen Anforderungen müssen auch beim Fax gelten, hier sollte der Absender sich das Sendeprotokoll aufheben.

Mündliche Erklärungen nur in Ausnahmefällen

Wenn weder Schriftform noch Textform vorgeschrieben sind, genügt auch eine mündliche Erklärung. Das betrifft z. B. die Mängelanzeige des Mieters, die Erlaubnis zur Untervermietung durch den Vermieter, den Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit, die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung. Allerdings sind mündliche Erklärungen im Regelfall schwerer zu beweisen; eine Mängelanzeige sollte der Mieter daher zumindest in Textform abgeben.

Schufa-Auskunft

Viele Wohnungsgesellschaften und private Vermieter haben vor dem Abschluss eines Mietvertrages ein Interesse daran, die finanziellen Verhältnisse des Mieters weitestgehend zu durchleuchten. Die Möglichkeiten, sich hiergegen zu wehren, sind trotz des Datenschutzgesetzes begrenzt. Es gibt neben der Schufa eine Reihe privater Auskunftsteien, die Datensammlungen unterhalten, z. B. Creditreform, Bürgel. Diese stellen auf Anfrage für Firmen Auskünfte zusammen. Hierbei ist nicht gesichert, dass diese Auskünfte richtig oder komplett sind. Umstritten ist insbesondere, in welchem Umfang Wohnungsunternehmen die Möglichkeit haben, bei der Schufa (Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung) Auskünfte über Wohnungsbewerber einzuholen. Dies war nach einer älteren Entscheidung des BGH (NJW 86, 49) lange Zeit überhaupt nicht möglich. Nachdem aber den Bedenken des BGH Rechnung getragen worden ist, werden wieder zunehmend mehr Wohnungsunternehmen Schufa-Vertragspartner.

Leider umgehen Vermieter aber oft diese Regelung, indem sie von Wohnungsbewerbern eine »Selbstauskunft« verlangen. Der Wohnungssuchende muss dann bei der Schufa selbst über sich eine Auskunft einholen (dies kostet 7,80 Euro), was er natürlich »freiwillig« tun kann, und muss diese vorlegen. Hiergegen helfen die Datenschutzgesetze leider nicht.

Wichtig zu wissen ist, dass die Schufa mittlerweile verschiedene Arten von Selbstauskünften anbietet. Die Schufa-Eigenauskunft (einmal im Jahr kostenlos) enthält alle bei der Schufa gespeicherten Daten. Neu ist die **Schufa-Verbraucherauskunft**. Diese enthält nicht alle Daten, sondern nur diejenigen Informationen, die nötig sind, um beispielsweise bei der Anmietung einer Wohnung den Vermieter von der eigenen Bonität zu überzeugen. Verlangt also der Vermieter eine Schufa-Auskunft, sollte der Mieter keine Schufa-Eigenauskunft, sondern die Schufa-Verbrau-

cherauskunft einholen und diese vorlegen. Nähere Einzelheiten sind auf der Internetseite www.meineschufa.de zu erfahren.

Oft verlangen Vermieter auch auf selbst angefertigten Fragebögen eine \Rightarrow SELBSTAUSKUNFT, worin der Mieter seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse selbst offen legen soll.

Immer wieder werden auch Versuche bekannt, dass Privatfirmen oder große Wohnungsgesellschaften spezielle Warndateien für Vermieter zusammenstellen wollen, in denen sie Angaben über angeblich zahlungsunwillige Mieter zusammenstellen und auf Anfrage an Vermieter weitergeben. Solche Warndateien können von den Datenschutzbehörden der Länder verboten werden, wenn nicht sämtliche Vorgaben des Datenschutzgesetzes erfüllt werden.

Selbstauskunft \Rightarrow ANFECHTUNG EINES MIETVERTRAGES, $\Sigma \Rightarrow$ SCHUFA-AUSKUNFT

Immer mehr Vermieter wollen persönliche Informationen über den Mieter bekommen, bevor sie mit ihm einen Mietvertrag abschließen. Sie legen deshalb dem Wohnungssuchenden einen Fragebogen vor, in dem der künftige Mieter z. B. angeben soll, was er verdient, ob er schon einmal arbeitslos war, ob er eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, ob noch mehr Kinder geplant sind oder ob er Mitglied im Mieterverein ist. Alternativ dazu verlangen manche Vermieter auch, dass der Mieter eine Selbstauskunft bei einer Auskunftstei, beispielsweise bei der Schufa, einholt und dem Vermieter vorlegt ($\Sigma \Rightarrow$ SCHUFA-AUSKUNFT).

Dieses Ausleseverfahren des Vermieters ist nur insoweit berechtigt, als es sich um Fragen handelt, die für ihn von maßgeblichem Interesse sind. Kein Mieter ist z. B. verpflichtet, seinem Vermieter zu offenbaren, dass er wegen Geistesschwäche entmündigt ist (BVerfG WuM 91, 463). Er muss grundsätzlich auch nicht den Vermieter vor Vertragsabschluss ungefragt über seine Einkommensverhältnisse und über seine Vermögenslage aufklären; anders, wenn klar ist, dass die Miete nur mit Hilfe des Sozialamts aufgebracht werden kann (LG Gießen NZM 2002, 944; AG Frankfurt WuM 89, 620) oder über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist (LG Bonn WuM 2006, 24). Wird er aber vom Vermieter befragt, darf er ihm hierüber keine falschen Auskünfte erteilen (LG München WuM 87, 379; AG Bonn WuM 92, 597). Auch die Fragen, ob eine Einkommenspfändung vorliegt (OLG Koblenz WuM 2008, 471) oder noch Mietschulden aus dem vorherigen Mietverhältnis bestehen (LG Itzehoe WuM 2008, 281), müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden. Gibt er z. B. als Arbeitsloser einfach seinen letzten

Arbeitsplatz an, darf der Vermieter, wenn er dies vor der Wohnungsübergabe erfährt, die Wohnung an einen anderen vermieten (LG Köln WuM 84, 297).

Ist der Mieter jedoch in die Wohnung eingezogen und zahlt er seine Miete vertragsgemäß, darf der Vermieter wegen dieser falschen Auskunft nicht kündigen (LG Wuppertal WuM 99, 39; LG Essen WuM 84, 299; a. A. LG München I ZMR 2010, 367). Die Mieter müssen auch auf die Frage, ob sie verheiratet sind, wahrheitsgemäß antworten (LG Landau WuM 86, 133; LG Hannover WuM 83, 142). Andere Fragen jedoch, die mit dem Mietvertrag nichts zu tun haben, kann der Mieter falsch beantworten.

Beispiel: Die Frage nach der Mitgliedschaft im Mieterverein, nach der Aufenthaltsberechtigung (AG Wiesbaden WuM 92, 597), nach einem Ermittlungsverfahren (AG Hamburg WuM 92, 598) oder nach einer Vorstrafe (AG Rendsburg WuM 90, 507). Hat der Mieter die Wohnung dann erhalten und erfährt der Vermieter später von der unrichtigen Antwort, kann er den Mietvertrag deshalb grundsätzlich nicht kündigen.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Einige Vermieter machen den Abschluss eines Mietvertrages davon abhängig, dass zuvor eine Bescheinigung des letzten Vermieters vorgelegt wird, aus der sich ergibt, dass keine offenen Mietforderungen bestehen. Dies ist schon allein deswegen problematisch, weil Mieter gar keinen Anspruch darauf haben, dass ihr bisheriger Vermieter eine solche Bescheinigung ausstellt (BGH WuM 2009, 647).

Selbstbeseitigungsrecht \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG

Selbstständiges Beweisverfahren

Das selbstständige Beweisverfahren (früher: Beweissicherungsverfahren) ist die vorsorgliche Beweisaufnahme über umstrittene Tatsachen. Es kann mit Zustimmung des Gegners eingeleitet werden, z. B. weil man sich über einen bestimmten strittigen Punkt verständigen möchte, dazu aber auf das Ergebnis eines Sachverständigengutachtens angewiesen ist. Das kann z. B. der Fall sein, wenn Feuchtigkeit in der Wohnung des Mieters auftritt und zwischen Mieter und Vermieter strittig ist, ob die Feuchtigkeit vom Mieter oder vom Vermieter zu vertreten ist \Rightarrow FEUCHTIGKEIT IN DER MIETWOHNUNG. Wird im Beweisverfahren der Mangel bestätigt, muss derjenige die Kosten tragen, der für den Mangel verantwortlich ist (AG Lüdenscheid RuS 97, 25; a. A. AG Wedding GE 83, 173). Selbst für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann

ein selbstständiges Beweisverfahren zulässig sein (LG Köln WuM 95, 490; a. A. LG Berlin GE 97, 245).

Ein Beweisverfahren kann aber auch gegen den Willen des Gegners eingeleitet werden, wenn zu befürchten ist, dass das Beweismittel z. B. verloren geht. Das könnte der Fall sein, wenn der Vermieter Modernisierungsarbeiten durchführen, aber der Mieter am alten Zustand der Wohnung festhalten will (LG Frankfurt/Main WuM 82, 218), oder wenn der Mieter aus der Wohnung auszieht und der Vermieter unterlassene \Rightarrow SCHÖNHEITSREPARATUREN behauptet. In diesem Verfahren ist auch eine Streitverkündung zulässig (BGH NJW 97, 859).

In dem Beweisverfahren können folgende Beweismittel angewendet werden:

Einnahme des Augenscheins, Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen, schriftliche Begutachtung.

Das Gesuch um Einleitung eines Beweisverfahrens ist an das Amtsgericht zu stellen, wenn noch kein Rechtsstreit anhängig ist. Das Gesuch muss folgende Punkte enthalten:

1. Bezeichnung des Gegners,
2. Bezeichnung der Tatsachen, über welche die Beweisaufnahme erfolgen soll,
3. die Bezeichnung der Beweismittel unter Benennung der zu vernehmenden Zeugen und Sachverständigen,
4. die Darlegung des Grundes, der die Besorgnis rechtfertigt, dass das Beweismittel verloren oder seine Benutzung erschwert werde. Dieser Grund ist glaubhaft zu machen.

Ein Beweisverfahren zur Feststellung von Mängeln des Mietobjektes ist unzulässig, wenn ein Kosten sparenderes Vorgehen möglich ist (LG Hannover WuM 80, 221).

Für die Einleitung eines Beweisverfahrens sollte zuvor unbedingt der Rat des \Rightarrow MIETERVEREIN in Anspruch genommen werden. Für das Verfahren kann auch \Rightarrow PROZESSKOSTENHILFE bewilligt werden (LG Augsburg WuM 96, 233).

Achtung: Die Einleitung des Beweisverfahrens hemmt die \Rightarrow VERJÄHRUNG. Das heißt, die Zeit, in der das Beweisverfahren durchgeführt wird, wird auf die Verjährungsfrist nicht angerechnet. Die Verjährungsfrist läuft erst dann weiter, wenn das Verfahren beendet ist; frühestens

also dann – soweit ein Gutachter eingeschaltet ist –, wenn das schriftliche Gutachten des Sachverständigen vorliegt.

Solarenergie Σ ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Nutzung von solar erzeugter Wärmeenergie nimmt rasant zu, überwiegend für Eigenheime. Zunehmend wird die Sonnenenergie aber auch von Wohnungsbaugesellschaften als Mittel zur Betriebskostensenkung, insbesondere im Warmwasser-Bereich, entdeckt.

Eine solare Kollektoranlage ist dann besonders wirtschaftlich, wenn ihre Erträge das ganze Jahr über genutzt werden können. Wegen der langen Winter in unseren Breitengraden sind Kollektorsysteme zur Warmwasserbereitung prinzipiell sinnvoller als Anlagen zur Heizungsunterstützung. Für letztere kann nämlich nur die Sonneneinstrahlung in der Heizperiode, also bei niedrigem Sonnenstand, verwertet werden. Auch Kombianlagen sind nicht immer sinnvoll, da sie für die Wasserbereitung häufig überdimensioniert sind.

In Deutschland werden meist nur geringe solare Deckungsraten erzielt. Trotz heutiger hoher Brennstoffpreise kann eine solartechnische Anlage – ohne finanzielle Förderung – meist keine finanzielle Rendite abwerfen. Dazu kommt, dass im Winter regelmäßig ein zusätzlicher Wärmeerzeuger (Öl- oder Gasheizung) eingesetzt werden muss.

Für die Wärme, die die Solaranlage beisteuert, darf der Vermieter keine Kosten berechnen, wenn er die Anlage selbst betreibt. Es ist nicht zulässig, den Mietern etwas dafür zu berechnen, dass Kosten für Öl oder Erdgas eingespart werden Σ HEIZKOSTEN.

Sozialhilfe

Jeder soll die Möglichkeit haben, ein menschenwürdiges Leben zu führen. Wer dies nicht aus eigenen Kräften und Mitteln schafft, hat Anspruch auf öffentliche Unterstützung. Diese gibt es als Sozialhilfe (SGB XII) oder als Arbeitslosengeld II (SGB II).

Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), welche die Kosten für Unterkunft und Heizung einschließt, ist den Personen zu gewähren, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln (ihrem Einkommen und Vermögen) beschaffen können. Da Sozialhilfe eine nachrangige Hilfe ist, haben Leistungsberechtigte nach SGB II (Arbeitslosengeld II) keinen Sozialhilfeanspruch.

Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben oder das 18. Lebensjahr vollendet haben und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, erhal-

ten Sozialhilfe nach den besonderen Regeln der »Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung«. Das bedeutet, dass bei diesen Personen Unterhaltsansprüche gegenüber ihren Kindern und Eltern unberücksichtigt bleiben, sofern deren Gesamteinkommen unter 100 000 Euro liegt.

Arbeitslosengeld II (SGB II), welches Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der Kosten für Unterkunft und Heizung erfasst, wird Personen gewährt, die zwischen 16 und 65 Jahre alt, erwerbsfähig und hilfebedürftig sind. Kosten für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der angemessenen tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Personen unter 25 Jahren erhalten allerdings im Falle eines Umzugs Leistungen für Unterkunft und Heizung nur, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Mietvertrages zugesichert hat.

Bei der Abwicklung gibt es unterschiedliche Handhabungen der Kommunen. Daher sollten unbedingt alle Maßnahmen, die die Wohnung betreffen, mit der Agentur für Arbeit bzw. mit der zuständigen Arbeitsgemeinschaft abgestimmt werden. Sind die Wohnkosten nicht angemessen, kann u.U. ein Wohnungswechsel verlangt werden, allerdings nicht in eine andere Gemeinde (BSG – B 7 b AS 10/06 R).

Angemessene Wohnkosten

Welche Kosten als angemessen anzusehen sind, wird nach der sog. Produkttheorie ermittelt. Entscheidend ist dabei nicht die Einzelbetrachtung von Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung, sondern es ist zu fragen, ob die Gesamtbelastung als angemessen angesehen werden kann (BSG FamRZ 2007, 729). So kann z.B. eine zu große Wohnfläche durch einen niedrigeren qm-Preis kompensiert werden. Ein Rückgriff auf Mietspiegeldaten hat Vorrang vor Zahlen aus dem Wohngeldgesetz (BGH WuM 2009, 540).

Die Prüfung der Angemessenheit ist in einem mehrstufigen Verfahren durchzuführen (BSG – B 14 AS 73/08 R).

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße und des Wohnungsstandards.
2. Bestimmung des räumlichen Vergleichsmaßstabs (Lagenbeurteilung).
3. Ermittlung der für den Hilfebedürftigen zu zahlende Miete nach abstrakten Gesichtspunkten.
4. Konnte der Hilfebedürftige nach den konkreten Verhältnissen eine solche Wohnung auch anmieten oder musste er zur Sicherung seiner Unterkunft auf eine teurere Wohnung ausweichen?

Will ein Sozialhilfeempfänger umziehen, muss er sich vor Abschluss des neuen Mietvertrages mit dem Sozialamt in Verbindung setzen, damit die neuen Wohnkosten auf ihre Angemessenheit überprüft werden können (§ 29 SGB XII). So kann ein Umzug z.B. erforderlich sein, damit zwei Kinder eigene Zimmer bekommen können (LSG Niedersachsen-Bremen NZM 2008, 374). Wer eine Wohnung bezieht, die aus sozialhilferechtlicher Sicht zu teuer ist, kann die Übernahme der tatsächlichen Kosten nur beanspruchen, wenn und solange für ihn keine bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunftsmöglichkeit verfügbar ist (BVerwG NJW 96, 3427). Neben angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung können auch Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen (LSG Berlin-Brandenburg ZMR 2008, 306; OVG Lüneburg NJW 2000, 1355) gewährt werden; auch die Übernahme von Genossenschaftsanteilen kann dazu gehören (SG Reutlingen NJW-RR 2007, 445). Wohnungsbeschaffungskosten müssen aber durch die Behörde zugesagt werden, bevor der Mieter die vertragliche Verpflichtung eingeht. Wenn bei einem Umzug in eine kostengünstigere Wohnung doppelte Mietkosten entstehen, können auch diese Kosten vom Sozialhilfeträger zu übernehmen sein (VGH Mannheim NJW 99, 3068).

Auch die Kosten von Schönheitsreparaturen gehören zu den Wohnkosten (BSG NZM 2009, 249). Das Sozialamt muss diese Kosten jedoch nicht übernehmen, wenn die Arbeiten vor der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag bereits erledigt worden sind (BVerwG NJW 92, 3184). Die laufende Miete kann das Sozialamt unter bestimmten Voraussetzungen auch direkt an den Vermieter zahlen (a. A. zum alten Recht BVerwG NJW 94, 2968). Umfasst die Sozialhilfeleistung auch die monatlichen Vorauszahlungen für Nebenkosten, muss auch eine Nachzahlung aufgrund der Jahresabrechnung durch Sozialhilfe abgedeckt werden (OVG Münster WuM 87, 429). Ein Abrechnungsguthaben steht dem Sozialhilfeempfänger zu. Es ist allerdings als Einkommen im Monat des Zuflusses zu behandeln (OVG Münster NZM 2003, 565).

Anspruch auf Wohngeld haben Empfänger von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II nicht mehr, da die angemessenen Wohnkosten ja vollständig übernommen werden.

Tipp: Kommt ein Mieter in eine finanzielle Notlage, so dass die Gefahr besteht, dass er seine Wohnung verliert, sollte er sich auf jeden Fall an das Sozialamt wenden ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Sozialklausel ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇒ WERKWOHNUNG

Sozialmieten Σ **FÖRDERZUSAGE**

Für Sozialwohnungen gilt der Grundsatz der frei vereinbarten Miete nicht. Für sie kann höchstens die sogenannte Kostenmiete verlangt werden (§ 8 WoBindG). Daran hat sich auch durch das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz nichts geändert. Der bis dahin geförderte Wohnungsbestand wird weiter nach altem Recht beurteilt. Das bedeutet: Für alle Sozialwohnungen ist die Kostenmiete so lange die Höchstmiete, bis der Bauherr die öffentlichen Baudarlehen planmäßig zurückgezahlt hat Σ **ÖFFENTLICHE MITTEL**.

Nach **Wegfall der Preisbindung** ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete (einschließlich evtl. Zuschläge, z.B. wegen Untervermietung, gewerblicher Nutzung oder Freistellung von Bindungen) weiter zu zahlen (BGH WuM 2010, 490).

Auch die am 1. Januar 2004 in Kraft getretenen neuen Vorschriften zur Berechnung der Σ **WOHNFLÄCHE** wirken sich nicht unmittelbar aus; eine Wohnflächenberechnung, die nach den alten Regeln (§§ 42–44 II. BV) vorgenommen wurde, bleibt weiter maßgeblich.

Bei freifinanzierten Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen richten sich Σ **MIETERHÖHUNGEN** nach der ortsüblichen Vergleichsmiete; die vertraglich vereinbarte Kostenmiete hat keine Bedeutung mehr (BGH WuM 2006, 520).

Zusammensetzung der Kostenmiete

Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 8 Abs. 1 WoBindG). Zu den laufenden Aufwendungen gehören Kosten für Fremd- und Eigenkapital sowie die Bewirtschaftungskosten (Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis). Neben der Einzelmiete darf der Vermieter noch bestimmte Zuschläge (z. B. für eine Einzelmodernisierung oder für die Untervermietung) und Vergütungen (z. B. für eine Garage) fordern, nicht aber eine Gebühr für die Sat-Schüssel (AG Gelsenkirchen WuM 2004, 234). Für die Ermittlung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung können für Verwaltung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen feste Pauschbeträge angesetzt werden.

Die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung muss von der Bewilligungsstelle geprüft werden. Diese genehmigt dann eine bestimmte Durchschnittsmiete, aufgrund derer der Vermieter dann die Einzelmiete berechnet. Maßgeblich ist dabei der unterschiedliche Wohnwert der einzelnen Wohnungen, insbesondere Größe, Lage und Ausstattung. Ändert sich der

Wohnwert einzelner Wohnungen, kann eine Neuberechnung der Einzelmiete erforderlich werden (LG Hamburg WuM 87, 442). Ob die Durchschnittsmiete zu Recht genehmigt worden ist, kann der Mieter nur vor dem Zivilgericht überprüfen lassen (BVerwG WuM 86, 179; OLG Hamburg RE WuM 91, 152; siehe auch BGH WuM 87, 185; a. A. bei erstmaliger Genehmigung OLG Hamm RE WuM 93, 591).

Überprüfung der Kostenmiete

Der Mieter kann über die Zusammensetzung der Kostenmiete Auskunft verlangen (§ 8 Abs.4 WoBindG). Der Anspruch besteht auch gegenüber einem späteren Käufer der Wohnung (LG Berlin WuM 92, 430). Dieses Recht ist an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft (BGH RE WuM 84, 70; LG Hamburg WuM 85, 183). Auch der Datenschutz steht dem Anspruch des Mieters auf Übersendung der notwendigen Unterlagen nicht entgegen (AG Dortmund WuM 86, 378). Bei unzureichender Auskunft kann der Mieter die zuständige Stelle des Landes um Auskunft über die zulässige Höhe der Miete bitten und die Miete bis dahin zurückbehalten (LG Braunschweig ZMR 84, 243).

Stellt sich heraus, dass der Mieter von Anfang an mehr als die Kostenmiete gezahlt hat, kann er den überschießenden Betrag innerhalb von 4 Jahren ab der jeweiligen Leistung, spätestens aber 1 Jahr nach Auszug, zurückverlangen (AG Hannover WuM 81, 276). Diese Verjährungsfrist gilt auch dann, wenn der Mieter deshalb zu viel gezahlt hat, weil der Vermieter eine Zinssenkung pflichtwidrig nicht an den Mieter weitergegeben hat (LG Duisburg WuM 87, 420). Hat der Vermieter die höhere Miete aber in betrügerischer Weise erlangt, kann er sich nicht auf Verjährung berufen (LG Berlin GE 87, 1265).

Beruhet die überhöhte Forderung des Vermieters auf einer Mieterhöhung, verjährt der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach 3 Jahren, diesmal gerechnet ab dem Ende des Jahres, in dem die jeweilige Zahlung erfolgte und der Mieter die Unwirksamkeit der Mieterhöhung kannte ⇒ VERJÄHRUNG (OLG Hamm RE WuM 97, 543).

Das Rückforderungsrecht besteht auch dann, wenn der Vermieter eine der Höhe nach berechnete Mieterhöhung verlangt, dabei aber die gesetzlichen Voraussetzungen nicht berücksichtigt hat (OLG Karlsruhe RE WuM 86, 166). Nur wenn der Mietvertrag eine Gleitklausel enthält, schaden dem Vermieter formale Mängel nicht (BGH WuM 81, 276).

Wichtig: Das Rückforderungsrecht hängt nicht davon ab, ob der Mieter wohnberechtigt war (OLG Hamm RE WuM 88, 203).

Erhöhung der Kostenmiete

Die Kostenmiete erhöht sich, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters ohne sein Verschulden erhöhen. Steigen die Kosten, weil dem Vermieter eine Verzögerung beim Bau anzulasten ist, muss die Kostenmiete entsprechend gesenkt werden (LG Dortmund WuM 99, 576). Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, darf der Vermieter die Kostenmiete einseitig um den entsprechenden Zuschlag erhöhen (BGH WuM 2010, 296).

Wichtig: Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel darf nicht mehr zur Erhöhung der Kostenmiete führen.

Für laufende Aufwendungen, die in der ursprünglich genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht enthalten waren, kann eine Mieterhöhung erst nach Ablauf von 6 Jahren seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes für die Zukunft gefordert werden (KG Berlin RE WuM 83, 81).

Eine Mieterhöhung ist dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung von vornherein billiger als zur Kostenmiete vermietet hat, um überhaupt einen Mieter zu finden (LG Hannover WuM 96, 556).

Achtung: Stützt der Vermieter seine Mieterhöhung auf höhere Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen, ist Folgendes zu beachten:

Öffentliche Baudarlehen, die vor dem 1. Januar 1960 bewilligt wurden, können mit einem Zinssatz bis **höchstens 8%** jährlich verzinst werden. Öffentliche Mittel, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können bis **höchstens 6%** verzinst werden.

Voraussetzung für die Zinserhöhung ist, dass die jeweilige Landesregierung diese durch Rechtsverordnung vorschreibt. Ist dies geschehen, werden die öffentlichen Mittel auch dann höher verzinst, wenn im Darlehensvertrag zwischen Eigentümer und Behörde eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist (BVerfG WuM 86, 300).

Die einzelnen Bundesländer legen Miethöchstbeträge fest, die auch nach der Zinserhöhung nicht überschritten werden dürfen. Zusätzlich wird die Erhöhung durch einen Kappungsbetrag begrenzt. Diesen Betrag muss der Vermieter auch dann beachten, wenn er eine Zinsermäßigung nicht beantragt hat (AG München WuM 85, 188).

Der Vermieter kann die höhere Kostenmiete nur schriftlich fordern. Werden die Mieterhöhungserklärungen automatisch (z. B. durch Datenverarbeitung) angefertigt, bedarf es nicht mehr der eigenhändigen Unterschrift des Vermieters (§ 10 WoBindG), wohl aber, wenn der Vermieter

eine Vervielfältigungsmaschine benutzt (OLG Schleswig RE WuM 83, 338). Bei automatischen Erklärungen genügt es, den Vermieternamen anzugeben. Das kann auch eine juristische Person sein (GmbH, AG), die handelnde natürliche Person muss nicht genannt werden (BGH WuM 2010, 502).

Der Erhöhungserklärung müssen nach § 10 WoBindG die Wirtschaftlichkeitsberechnung und eine Berechnung und Erläuterung beigelegt werden (BVerfG WuM 98, 463; BGH WuM 2004, 25). Einzelheiten:

■ Die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus; es genügt aber auch eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Weist der Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung einen wesentlichen Mangel auf, ist die Mieterhöhungserklärung unwirksam (LG Stuttgart WuM 84, 157; LG Bremen WuM 81, 135).

Achtung: Wird die Mieterhöhung auf eine höhere Verzinsung öffentlicher Baudarlehen gestützt, braucht der Vermieter keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Er muss die Erhöhung aber berechnen und erläutern (LG Hanau WuM 87, 425) und auf Verlangen des Mieters diesem Einsicht in die Mitteilung der darlehensverwaltenden Stelle über die Zinserhöhung gewähren.

Wird für die höhere Verzinsung der Anfangsbetrag des Darlehens zugrunde gelegt, die teilweise Tilgung also nicht berücksichtigt, darf der Vermieter trotzdem die gesamte Erhöhung an den Mieter weitergeben (OLG Hamm RE WuM 85, 178; OLG Frankfurt RE WuM 83, 83).

Bedarf es zur Mieterhöhung der Genehmigung der Bewilligungsstelle, genügt es, wenn eine Abschrift der Genehmigung der Mieterhöhungserklärung beigelegt ist.

■ Eine Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung sind auch nötig (LG Berlin ZMR 98, 284; LG Münster WuM 88, 214; LG Itzehoe WuM 86, 184; LG Hildesheim WuM 85, 184; LG Stuttgart WuM 84, 157; LG Mönchengladbach WuM 81, 137; LG Kiel WuM 80, 272; AG Gelsenkirchen WuM 83, 198; AG Ratingen WuM 81, 135; AG Hannover WuM 80, 271; AG Köln WuM 80, 272). Dazu gehören auch die Erläuterung des Mietausfallwagnisses und die Angabe der gesetzlichen Grundlagen der Mieterhöhung (LG Itzehoe ZMR 2003, 494). Der Prüfbericht der öffentlichen Förderstelle kann die notwendige Berechnung und Erläuterung nicht ersetzen (LG Berlin GE 97, 1469).

Ohne Erläuterung ist die Mieterhöhung unwirksam, selbst wenn dies später nachgeholt wird (LG Berlin WuM 85, 391). Anders ist es nur, wenn

der Mietvertrag eine sog. **Gleitklausel** (»die jeweils gesetzlich zulässige Miete«) enthält; dann macht eine fehlende Erläuterung die Mieterhöhung nicht unwirksam, sondern nur nicht durchsetzbar. Holt der Vermieter die Erläuterung nach, muss der Mieter die Erhöhung auch für die Vergangenheit nachzahlen (**BGH WuM 2004, 25**).

Achtung: An einer wirksamen Gleitklausel fehlt es, wenn »alle allgemein oder im konkreten Fall eintretenden Mieterhöhungen vom Zeitpunkt des Eintritts ab vereinbart« sind (**BGH WuM 2004, 285**). Hier ist nicht erkennbar, dass die jeweilige Kostenmiete gemeint ist. An einer wirksamen Gleitklausel fehlt es auch, wenn der Vermieter »befugt ist, die Kostenmiete rückwirkend zu verlangen«; denn dann ändert die Klausel selbst die Miete noch nicht (**BGH WuM 2009, 354**). Ist die »jeweils gesetzlich zulässige Miete« vereinbart und zusätzlich auch die »Erhöhung und Neueinführung von Nebenkosten« vorgesehen, ist (nur) dieser letzte Teil der Gleitklausel unwirksam (**BGH WuM 2004, 288**).

Ist aber bereits im Mietvertrag festgelegt, wie sich die Miete nach Verringerung der öffentlichen Förderung erhöht, ist eine umfassende Erläuterung nicht notwendig (**LG Berlin GE 88, 945**).

Für die Wirksamkeit der Mieterhöhung ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter alle Unterlagen mitschickt, die den Mieter in die Lage versetzen, die Miete bis zur ursprünglich von einer Verwaltungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung zurückzuverfolgen (**BGH RE WuM 84, 70**).

Für eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung reicht es aus, wenn der Vermieter nur die Kosten aufschlüsselt, die sich erhöht haben, und im Übrigen nur Endbeträge angibt (**OLG Hamm RE WuM 84, 148**).

Unabhängig davon hat der Mieter jedoch das Recht, sich umfassend zu informieren. Er muss dann nur von sich aus den Vermieter auffordern, ihm Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete zu geben. Dabei kann er sich auch Kopien der einzelnen Kostenbelege zusenden lassen (**BGH RE WuM 84, 70; LG Hamburg WuM 85, 183**).

Die nachträgliche Vorlage des Originals oder einer Ablichtung der Genehmigung der Bewilligungsbehörde zur Mieterhöhung kann den ursprünglichen Formmangel der Mieterhöhungserklärung nicht heilen (**LG Bremen WuM 80, 79; AG Aachen WuM 80, 236**).

Grundsätzlich sind nunmehr alle Mieterhöhungen **ohne** Genehmigung der Bewilligungsstelle zulässig. Das gilt nicht, wenn nach der Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen die Durchschnittsmiete neu

berechnet wird; hier ist seit dem 1. Januar 2002 die Genehmigung der neuen Durchschnittsmiete durch die Bewilligungsstelle gesetzlich vorgeschrieben.

Ausnahme: Mieterhöhungen bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit, bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Gleiches gilt bei Modernisierungsvorhaben → MODERNISIERUNG.

Fälligkeit einer höheren Kostenmiete

Die Erklärung muss am 15. eines Monats beim Mieter eingegangen sein, um für den 1. des folgenden Monats wirksam zu werden.

Ist im Mietvertrag eine sog. **Gleitklausel** vereinbart, nach der der Vermieter eine erhöhte Kostenmiete von dem Tage an verlangen darf, an dem die Mieterhöhung zulässig ist, muss der Mieter die erhöhte Miete auch rückwirkend vom Tage ihrer Zulässigkeit an zahlen (**BGH WuM 2004, 25**), höchstens jedoch noch für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr. Eine Gleitklausel, die sich nur auf Nebenkosten bezieht, genügt jedoch nicht (**LG Berlin ZMR 98, 284**). Soll die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nachträglich erhöht werden, genügt die Gleitklausel nur dann, wenn sie sich auch ausdrücklich auf Modernisierungsmaßnahmen bezieht (**LG Berlin GE 2000, 812**).

Ausnahmsweise darf der Vermieter auch für einen weiter zurückliegenden Zeitraum die erhöhte Miete nachfordern, wenn er die Erhöhung vorher unverschuldet nicht geltend machen konnte und er die Forderung innerhalb von 3 Monaten nach Wegfall des Hinderungsgrundes geltend macht.

Von der **Gleitklausel** ist die **vorläufige** Miete zu unterscheiden. Wird im Mietvertrag vereinbart, dass bis zur endgültigen Berechnung der Miete nur der **vorläufig genehmigte** Mietzins zu zahlen ist, ist der Unterschiedsbetrag nach der endgültigen Genehmigung der Durchschnittsmiete für die Vergangenheit nachzuzahlen, grundsätzlich (zur Ausnahme s. o.) aber nur bis zum Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres (§ 4 Abs. 8 NMV; **BGH WuM 81, 141; WuM 78, 157**).

Nur wenn eine **vorläufige** Durchschnittsmiete vereinbart ist, die noch **nicht genehmigt** ist (z. B. bei steuerbegünstigten Wohnungen), kann im Vertrag festgelegt werden, dass die höhere Miete auf jeden Fall für die gesamte Mietdauer nachzuzahlen ist (**BGH WuM 81, 140**).

Ausnahme: Mieterhöhungen aufgrund höherer Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen dürfen auch bei einer vertraglich vereinbarten Gleit-

klauseel nicht für die zurückliegende Zeit gefordert werden (§ 18 f. Abs. 2 WoBindG). Das Gleiche gilt, wenn die Miete steigt, weil sich die Aufwendungsbeihilfen verringern (LG Berlin WuM 88, 218).

Wichtig: Vermindern sich die laufenden Aufwendungen, hat der Mieter Anspruch auf eine Herabsetzung der Miete. ↷ ZINSENKUNG

Umlage von Betriebskosten

Seit Januar 1986 dürfen in der Kostenmiete keine Betriebskosten mehr enthalten sein; der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit einer separaten Umlage. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Regelung. Dazu genügt es, wenn der Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (in alten Verträgen auf Anlage 3 zu § 27 II. BV) Bezug nimmt und die dafür geforderte Vorauszahlung nennt. Eine Aufteilung der Vorauszahlung auf die einzelnen Kostenarten ist nicht erforderlich (BGH WuM 2010, 153). Hinzu kommt noch das **Umlageausfallwagnis** in Höhe von 2 Prozent der Betriebskosten ↷ MIETAUSFALLWAGNIS.

Zahlt der Mieter noch eine (Teil-)Inklusivmiete, kann der Vermieter durch eine einseitige Erklärung erreichen, dass die Betriebskosten für **die Zukunft** separat abgerechnet werden. Diese Erklärung kann auch eine formal korrekte Abrechnung sein (BGH WuM 2010, 364). Natürlich müssen im Gegenzug die bisher in der Miete enthaltenen Betriebskosten herausgerechnet werden.

Der Vermieter muss über ↷ BETRIEBSKOSTEN innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes mit dem Mieter abrechnen. Sind Betriebskosten nicht für Wohnraum entstanden, müssen sie nachvollziehbar vorweg abgezogen werden (BGH WuM 2004, 666).

Er muss auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Ein Verstoß dagegen liegt vor, wenn der Vermieter z. B. die bisher von einem angestellten Hausmeister erledigten Aufgaben auf eine neu gegründete Tochterfirma überträgt, so dass die Kosten deswegen steigen (AG Nürnberg WuM 2003, 449).

Die Abrechnung muss schriftlich erfolgen, also vom Vermieter unterschrieben werden. Wird sie mit Hilfe automatischer Einrichtungen erstellt, genügt eine maschinelle Unterschrift (BGH WuM 2004, 666). Nach Ablauf der Frist kann der Mieter eine Abrechnung verlangen und bis dahin weitere Vorauszahlungen einstellen (BGH WuM 84, 128).

Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen geltend machen, wenn die Verspätung nicht unverschuldet ist. Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, dass von ihm beauftragte Abrech-

nungsfirmen die Verspätung zu vertreten hätten; diese Nachlässigkeiten werden ihm selbst zugerechnet.

Einmalige Leistungen

Mit einer \Rightarrow MIETKAUTION darf der Vermieter bei Sozialwohnungen nur Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen absichern (LG Aachen WuM 2006, 101; LG Hannover WuM 98, 347). Zum Schutz vor ausbleibenden Mietzahlungen dient das \Rightarrow MIETAUSFALLWAGNIS. Die Kautions muss immer zu Gunsten des Mieters verzinst werden. Anders als bei freifinanzierten Wohnungen war ein Verzinsungsausschluss auch bei Mietverträgen vor 1983 nicht zulässig.

Bei Sozialwohnungen dürfen vom Mieter keine Kosten für Beschaffung und Anbringung von Namensschildern, Überlassung bzw. Ausfertigung von Wohnungsunterlagen, Zeitungsanzeigen sowie sonstige Werbeaufwendungen verlangt werden (AG Hamburg WuM 79, 157).

\Rightarrow EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

Sonderkündigungsrecht des Mieters

Bei einer Erhöhung der Kostenmiete darf der Mieter spätestens am 3. Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann nicht ein (§ 11 WoBindG).

Durch den Hinweis im Mietvertrag, dass die Kostenmiete sich erhöhen könne, wird das Sonderkündigungsrecht nicht ausgeschlossen (LG Kassel WuM 83, 348), auch nicht dadurch, dass die jeweils zulässige Miete vereinbart wird (LG Berlin WuM 97, 117; LG Bremen WuM 85, 394). Ergibt sich jedoch bereits aus dem Mietvertrag durch den Wegfall von Aufwendungsbeihilfen eine kalkulierbare Mieterhöhung, entfällt das Sonderkündigungsrecht (LG Lüneburg WuM 84, 160). Das Recht ist nicht von der Wirksamkeit der Mieterhöhung abhängig (AG Brakel WuM 83, 349).

Sozialwohnung \Rightarrow FÖRDERZUSAGE, \Rightarrow ÖFFENTLICHE MITTEL, \Rightarrow SOZIALMIETEN, \Rightarrow VEREINBARTE FÖRDERUNG, \Rightarrow WOHNBERECHTIGUNG, \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Stadsanierung

Eine Stadt bzw. Gemeinde kann Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Stadtgebiet beschließen und durchführen. Hierzu zählen z. B. ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mängel an Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, ungenügende Erschließung mit Verkehrsflächen, Grünflächen, Spiel- und

Sportflächen, eine ungesunde Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten usw. (§ 136 BauGB). Es besteht auch die Möglichkeit, den Eigentümer eines unbebauten Grundstückes zur Bebauung zu verpflichten (BVerwG WuM 90, 591) oder das Grundstück zur Verwirklichung der Bebauung zu enteignen (BVerwG WuM 90, 597). Die Anordnung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsgeboten hängt nicht davon ab, dass der Eigentümer finanziell entsprechend leistungsfähig ist. Der Eigentümer hat u. U. einen Erstattungsanspruch gegen die Gemeinde (BVerwG WuM 94, 96).

Im Baugesetzbuch ist im Einzelnen geregelt, wie eine Sanierungsmaßnahme geplant und durchgeführt werden muss und wie die betroffenen Bewohner zu informieren und zu beteiligen sind. Die Betroffenen sind verpflichtet, erforderliche Auskünfte zu erteilen und bestimmte Maßnahmen, z. B. Baumaßnahmen oder auch Abbruchmaßnahmen, zu dulden. Mieter können insbesondere durch den Abbruch, Neubau oder die Modernisierung ihres Miethauses betroffen werden. Im Folgenden wird daher auf einige wichtige Vorschriften hingewiesen. Die Gemeinde oder der Sanierungsträger müssen mit allen Betroffenen die geplanten Maßnahmen frühzeitig erörtern und sie beraten, § 137 BauGB. Die Bewohner haben eine Auskunftspflicht nach § 138 BauGB über persönliche Daten, z. B. über Berufs-, Erwerbs- oder Familienverhältnisse, Wohnbedürfnisse etc. Die Daten dürfen nur im Rahmen der Sanierung verwendet werden und sind anschließend zu löschen. Nach einer vorbereitenden Untersuchung bestimmt die Gemeinde i. d. R. durch Sanierungssatzung das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Zur Durchführung der Sanierung können Miet- und Pachtverhältnisse von der Gemeinde aufgehoben werden, für den Mieter muss angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen, § 182 BauGB (OVG Lüneburg NZM 2003, 268). Für entstehende Vermögensnachteile muss die Gemeinde nach § 185 BauGB eine Entschädigung zahlen. Wenn nötig, kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters aber auch das Mietverhältnis vorübergehend verlängern, § 186 BauGB. Außerdem kommt ein Härteausgleich nach § 181 BauGB in Frage, wenn für den betroffenen Mieter eine besondere Härte entsteht, für die kein sonstiger Ausgleich erfolgt.

Neben der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes kann eine Stadt auch eine Erhaltungssatzung für bestimmte Stadtgebiete erlassen. Damit können in einem Wohnviertel zur Erhaltung baulicher Anlagen oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Auflagen für die Eigentümer und Vermieter gemacht werden. Mit der sogenannten Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB kann eine nicht

gewünschte Verdrängung von Mietern aus ihrem angestammten Wohnviertel verhindert werden. Darin können Regelungen über zulässige Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen und die \Rightarrow UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN festgelegt werden. Beispielsweise können Mietobergrenzen für die Modernisierung von Wohnungen festgelegt werden. Der Vermieter muss sich geplante Maßnahmen vorher von der Stadt genehmigen lassen; beispielsweise Modernisierungen in älteren Gebäuden (AG Frankfurt/M. WuM 2003, 580). Damit können negative Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, etwa drastisches Ansteigen des Mietpreisniveaus aufgrund von Luxusmodernisierungen, verhindert werden. Beim Erlass einer solchen Satzung wird auch die Öffentlichkeit beteiligt.

Allen Mietern ist anzuraten, sich bei Plänen der Stadt zur Festlegung von Sanierungsgebieten oder zum Erlass von Erhaltungssatzungen frühzeitig an der öffentlichen Diskussion zu beteiligen und ihre Interessen u. U. gesammelt vom Mieterverein vertreten zu lassen.

Viele Vermieter erhalten Fördermittel aus Programmen zur sozialen Stadterneuerung; sie müssen daher Beschränkungen bei Mieterhöhungen und Kündigungen beachten und ihre Mieter darüber unterrichten (AG Lichtenberg WuM 2009, 392).

Bei Mängeln an einzelnen Häusern oder Wohnungen haben Mieter gegen ihren Vermieter einen Anspruch auf \Rightarrow INSTANDHALTUNG und Instandsetzung. Außerdem gibt es bei gesundheitsgefährdenden Mängeln auch Möglichkeiten für die Ordnungsbehörde, den Vermieter zur Instandsetzung zu verpflichten. Die Rechtsgrundlagen hierfür finden sich im Polizei- und Ordnungsrecht. Manche Länder haben auch spezielle \Rightarrow WOHNUNGSGESETZE erlassen.

Staffelmiete \Rightarrow INDEXMIETE

Mit der Staffelmiete wird eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses für die folgenden Jahre abgeschlossen und die Mietzinssteigerung von vornherein festgelegt. Dabei muss Folgendes beachtet werden:

1. Zwischen zwei Staffeln muss mindestens 1 Jahr liegen. Wird daher z. B. eine Staffelmiete im Halbjahresturnus vereinbart, ist die Staffelmiete unwirksam.
2. Es muss entweder die jeweils zu zahlende Monatsmiete ausdrücklich genannt (OLG Braunschweig RE WuM 85, 213) oder aber der jeweilige Erhöhungsbetrag in Euro (früher in DM) angegeben werden. Wird aber im Mietvertrag vereinbart, dass die Miete jedes Jahr um 5% steigt, ist

diese Vereinbarung unwirksam. Ebenso reicht die Angabe eines gestaffelten qm-Preises nicht aus (LG Görlitz WuM 97, 682). Die Wirksamkeit einer Staffelmiete scheitert aber nicht daran, dass der Mieter zusätzlich das Recht hat, sich auf eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen (BGH WuM 2009, 237).

Zahlt der Mieter auf eine unwirksame Staffelmiete, weil er von der Wirksamkeit der Vereinbarung ausgeht, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern (LG Kiel WuM 2000, 308; LG Berlin GE 99, 1428; GE 95, 369; LG Nürnberg-Fürth WuM 97, 438; LG Düsseldorf DWW 90, 308) \Rightarrow GLEITKLAUSEL.

Eine Begrenzung von Staffelmieten auf höchstens 10 Jahre gibt es seit dem 1. 9. 2001 nicht mehr; Staffelmieten können jetzt auch für längere Zeiträume vereinbart werden.

Ist eine Staffelmiete vereinbart, sind alle anderen Mieterhöhungen ausgeschlossen (außer: \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN). Allerdings: Die Kappungsgrenze muss der Vermieter bei den einzelnen Staffeln nicht beachten; Obergrenze ist nicht die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern die \Rightarrow MIETPREISÜBERHÖHUNG (LG Berlin MM 95, 354).

Macht der Vermieter – weil die Staffelveinbarung unwirksam ist – eine Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend, darf diese aber nicht höher ausfallen, als es nach der Staffelveinbarung möglich wäre (LG Berlin WuM 92, 198; LG Bonn WuM 92, 199; a. A. LG Berlin GE 93, 95).

Achtung: Der Mieter ist nicht verpflichtet, bei einem bestehenden Mietverhältnis einer Vertragsänderung zuzustimmen. Gegen den Willen des Mieters kann daher der Vermieter keine Staffelmietvereinbarung durchsetzen.

Sonderkündigungsrecht

Bei unbefristeten Mietverträgen kann der Mieter jederzeit die Wohnung kündigen \Rightarrow KÜNDIGUNG.

Bei einer Staffelmietvereinbarung wird der Vermieter aber in der Regel daran interessiert sein, den Mieter auf längere Zeit an sich zu binden. Da befristete Mietverträge \Rightarrow ZEITMIETVERTRÄGE nur noch in Ausnahmefällen möglich sind, wird oft versucht, das Kündigungsrecht des Mieters auszuschließen. Ein solcher Kündigungsausschluss ist aber für höchstens vier Jahre zulässig. Zum Ablauf der 4-Jahres-Frist (oder jederzeit danach) muss der Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen können (OLG Hamm RE WuM 89, 485). Es schadet

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

nicht, wenn der Kündigungsausschluss einseitig ist, also nur für den Mieter gilt (BGH WuM 2009, 45).

Enthält der Vertrag einen Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren, ist die Regelung als Formularvereinbarung insgesamt unwirksam, so dass der Mieter jederzeit fristgemäß kündigen kann (BGH WuM 2006, 152; anders nur bei Staffilverträgen, die vor September 2001 abgeschlossen worden sind – BGH WuM 2005, 519). Als Individualvereinbarung wird ein fünfjähriger Kündigungsausschluss auf vier Jahre begrenzt (BGH WuM 2006, 445).

Diese zeitliche Grenze darf auch nicht durch eine Klausel umgangen werden, nach der sich das Mietverhältnis nach vier Jahren jeweils um ein Jahr verlängert. Dadurch würde das Sonderkündigungsrecht beeinträchtigt; die Klausel ist daher unwirksam (BGH WuM 2004, 483).

Beachte: Staffelmietvereinbarungen in dieser Form sind bei Sozialwohnungen unzulässig, es sei denn, die bei Vertragsschluss maßgebliche Kostenmiete wird auch durch die höchste Staffel nicht übertroffen (OLG Hamm RE WuM 93, 108) ⇒ SOZIALMIETEN.

Für die Zeit nach Ablauf der Mietpreisbindung kann aber schon bei Vertragsbeginn eine Staffelmiete vereinbart werden (BGH WuM 2004, 28).

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Zieht der Mieter nicht aus, obwohl die Kündigungsfrist abgelaufen ist, muss der Vermieter sich noch einmal rühren. Sonst wird nach 2 Wochen die Kündigung unwirksam und der alte Mietvertrag zu den ursprünglichen Bedingungen fortgesetzt, es sei denn, dass bereits im Mietvertrag die stillschweigende Verlängerung des Vertrages ausgeschlossen ist (OLG Hamm RE WuM 83, 48).

Umstritten ist, ob es genügt, auf die entsprechende Vorschrift zu verweisen (»§ 545 BGB – in alten Verträgen § 568 – findet keine Anwendung.«), um die stillschweigende Verlängerung zu verhindern (so OLG Rostock NJW 2006, 3217), oder ob der Inhalt der Vorschrift genannt werden muss (so OLG Schleswig WuM 96, 85).

Der Vermieter kann letztlich eine Fortsetzung des Mietverhältnisses dadurch vermeiden, dass er dem Mieter innerhalb dieser 2 Wochen mitteilt, dass er an der Kündigung festhalte und das Mietverhältnis nicht verlängern will. Es genügt, wenn einer von mehreren Vermietern diese Erklärung abgibt (OLG Rostock WuM 2004, 470).

Es ist ausreichend, wenn der Vermieter seinen Widerspruch bereits zusammen mit der Kündigung erklärt, selbst wenn er eine lange Kündigungsfrist einhalten muss (BGH WuM 2010, 418). Dabei sind folgende Formulierungen ausreichend: »Ich gewähre Ihnen eine Räumungsfrist von einem Monat« oder »Ich fordere Sie auf, die Wohnung bis zum . . . zu räumen«.

Der Vermieter kann einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses auch mit der Räumungsklage widersprechen (LG Itzehoe WuM 82, 298). Ist die Widerspruchsfrist aber einmal abgelaufen, helfen auch keine »prozessualen Tricks« mehr. Hat der Vermieter innerhalb der 14-Tage-Frist Räumungsklage erhoben, wird diese Klage dem Mieter aber erst nach Ablauf der Frist zugestellt, kommt der Widerspruch zu spät. Die Regelung der Zivilprozessordnung, dass eine Frist u. U. durch Einreichung der Klage gewahrt werden kann, gilt nicht, wenn die Einschaltung eines Gerichtes nicht notwendig ist. Und hier hätte sich der Vermieter ja auch direkt an seinen Mieter wenden können (OLG Stuttgart RE WuM 87, 114).

Achtung: Die automatische Verlängerung des Vertrages, wenn der Mieter 2 Wochen nach dem Auszugstermin noch nicht ausgezogen ist, gilt auch bei einer Kündigung des Mieters. Will er ausziehen und verzögert sich sein Umzug, muss auch er der Verlängerung widersprechen!

Streitschlichtung

Man muss Streitfälle nicht unbedingt in einem Prozess vor Gericht klären; es gibt eine Reihe von Institutionen, die eine Streitschlichtung außerhalb der deutschen Gerichte anbieten.

1. Die vorgerichtliche obligatorische Streitschlichtung:

Seit dem 1. 1. 2000 haben die Bundesländer die Möglichkeit, vor der Erhebung einer Klage vor dem Amtsgericht ein obligatorisches Streit-schlichtungsverfahren vorzuschreiben. In welchem Umfang und ob überhaupt in den einzelnen Bundesländern solche Verfahren vorgeschrieben werden, entscheiden allerdings die Länder selbst. Durch unterschiedliche Ländergesetze ist es zwangsläufig zu einer uneinheitlichen Regelung gekommen.

Die obligatorische Streitschlichtung darf für vermögensrechtliche Streitigkeiten vor dem Amtsgericht bis zu der Summe von 750 Euro und für bestimmte Ansprüche aus dem Nachbarrecht eingeführt werden. Für Mieter und Vermieter kann das bedeuten, dass sie beispielsweise bei Streitigkeiten über die Zahlung oder Rückzahlung von Nebenkosten,

Kaution, rückständige oder zurückbehaltene Miete, Schadensersatzforderungen wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, Modernisierungsmieterhöhungen usw. vor der Klage beim Amtsgericht ein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren absolvieren müssen. Die Forderung, einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzustimmen, fällt allerdings nicht in den Zuständigkeitsbereich der Schlichtung; es handelt sich nämlich um eine Zustimmungs-, nicht um eine Zahlungsklage. Ist ein Schlichtungsverfahren vorgeschrieben, ist eine vorher eingereichte Klage unzulässig (BGH WuM 2005, 64). Hat eine Klage einen schlichtungsbedürftigen Teil und einen Antrag, für den keine Schlichtung erforderlich ist, muss die Klage hinsichtlich des schlichtungsbedürftigen Teils als unzulässig abgewiesen werden, wenn dieses Verfahren nicht durchgeführt wurde (BGH WuM 2009, 536). In Hessen sind Zahlungsklagen ohne vorheriges Schlichtungsverfahren zulässig, auch wenn sie mit der Verletzung nachbarrechtlicher Pflichten begründet werden (BGH WuM 2009, 537).

Wählt der Anspruchsteller den Weg des Mahnverfahrens und beantragt einen Σ MAHNBESCHEID, kann er damit das Schlichtungsverfahren umgehen. Ein Schlichtungsverfahren ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn die Beteiligten nicht im selben Bundesland wohnen oder ihre Niederlassung haben. Die Länder können in ihren Ausführungsbestimmungen hierzu noch weitere Auflagen machen, etwa den Anwendungsbereich nur auf den gleichen Landgerichtsbezirk einschränken. Dieses und auch Einzelregelungen über die Organisation der Gütestellen werden von den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich geregelt. Nähere Informationen können beim zuständigen Mieterverein oder beim Amtsgericht eingeholt werden.

2. Die Mietschlichtungsstellen

Zu unterscheiden hiervon sind sog. Mietschlichtungsstellen. Diese sind z. B. in Düsseldorf und Wuppertal auf freiwilliger, privatrechtlicher Grundlage gebildet worden. Sie sind besetzt mit Vertretern des Mieter- und des Haus- und Grundbesitzervereins. Ihre Inanspruchnahme geschieht freiwillig. Sie haben keine Entscheidungsbefugnis, sondern können versuchen, einen Streit zu schlichten und einen Vergleich zwischen den Streitparteien, also eine Einigung herbeizuführen.

3. Schiedspersonen

Sie werden dazu berufen, Streitschlichtungen und Sühneverhandlungen durchzuführen. Zum Teil arbeiten sie auf der Grundlage landesrechtlicher Regelungen, die es nicht in allen Bundesländern gibt. Sie haben keine Ausbildung als Jurist, sondern sie werden aufgrund ihrer

Lebenserfahrungen ausgewählt. Auch haben sie keine Entscheidungsbefugnis.

4. Vertragliche Schiedsklauseln

Vornehmlich im Bereich der Gewerberaummiete gibt es Vertragsregelungen, nach denen beispielsweise die Anpassung des Mietpreises bei lang laufenden Gewerberaummietverträgen dann, wenn sich Mieter und Vermieter nicht einigen können, einem Schiedsgutachter übertragen wird. Die Bestellung dieser Schiedsperson wird oft der örtlichen Industrie- und Handelskammer überlassen. Diese Punkte müssen zwischen Mieter und Vermieter im Mietvertrag vereinbart werden. Bei der Wohnraummiete ist dies nur in eingeschränktem Umfang möglich. Schiedsvereinbarungen über den Bestand von Wohnraummietverhältnissen sind nach § 1030 Abs. 2 ZPO unzulässig, für andere Streitigkeiten kann ein Schiedsverfahren statt einer Klage vor den Gerichten vereinbart werden (AG Münster WuM 2008, 506).

5. Der IVD Ombudsmann

Er wurde vom Immobilienverband Deutschland (IVD) zur Schlichtung von Verbraucherbeschwerden eingerichtet. Der IVD ist Interessenverband der Makler, Immobilienberater, Hausverwalter und Immobiliensachverständigen. Verbraucherbeschwerden aus diesen Bereichen können dem Ombudsmann vorgelegt werden, dieser bearbeitet sie nach einer festgelegten Verfahrensordnung. Sein Schlichtungsspruch ist für die Beteiligten nicht bindend, es sei denn, die beteiligte Immobilienfirma unterwirft sich freiwillig seiner Entscheidung. Eine Anrufung des Ombudsmannes bei Beschwerden, deren Wert 3000 Euro unterschreitet, ist nicht möglich. Weitere Einzelheiten zu diesem Verfahren sind unter www.ombudsmann-immobilien.net zu finden.

6. Mediation

Mit einer Σ MEDIATION können ebenfalls Streitfragen geregelt werden. Ein Mediationsverfahren eignet sich in der Regel für komplexe Streitfälle, auch hierbei müssen alle Beteiligten freiwillig mitwirken.

Streitwert Σ GERICHTE, Σ VERFAHRENSKOSTEN

Der Streitwert ist im gesamten Gerichtsverfahren von Bedeutung. Er bestimmt grundsätzlich, an welches Gericht man sich mit seiner Klage wenden muss, legt fest, ob gegen eine erstinstanzliche Entscheidung das Berufungsverfahren möglich ist (Beschwerdewert), und ist darüber hinaus auch maßgebend für die Festsetzung der Gerichts- und Anwaltskosten (Gebührenstreitwert).

Im Zivilrecht sind die Amtsgerichte für alle Streitigkeiten zuständig, die die Summe von 5000 Euro nicht übersteigen. Ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes sind die Amtsgerichte darüber hinaus u. a. zuständig für alle Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum sowie für Streitigkeiten bei Reisemängeln. Für Verfahren vor den Arbeits-, Verwaltungs- und Finanzgerichten sowie vor den Sozialgerichten gelten Sonderregelungen.

Ob gegen ein zivilrechtliches Urteil, z. B. gegen eine verlorene Klage des Vermieters auf Abschaffung eines Haustieres, Berufung eingelegt werden kann, ist vom Streitwert (Gegenstandswert) abhängig. Die Berufung ist regelmäßig unzulässig, wenn der Wert des Gegenstandes (Beschwer) 600 Euro nicht übersteigt. Es muss also vor einem Berufungsverfahren immer geprüft werden, ob der unterliegende Teil in Höhe von über 600 Euro beschwert ist. Ist der Wert geringer, kann das Gericht in Ausnahmefällen dennoch eine Berufung zulassen.

Auch für die Gebührenberechnung ist der Streitgegenstand von Interesse. Das Gerichtskostengesetz sowie das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz sehen vor, dass die Höhe der Gebühren sich nach dem jeweiligen Streitwert richtet. Je höher der Streitwert, desto höher die Gebühr, die man für eine bestimmte Tätigkeit des Gerichtes oder des Rechtsanwaltes bezahlen muss.

Studenten

Da die Studentenbude vom Vermieter in der Regel ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet und sie dem Studenten evtl. auch nur zum ☞ **VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH** überlassen ist, sind die verlängerten Kündigungsfristen und der Kündigungsschutz nicht anwendbar, wenn der Vermieter in der gleichen Wohnung wohnt.

Zahlt der Student die Miete monatlich, kann das Mietverhältnis grundsätzlich spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden.

Wohnt der Vermieter nicht in der gleichen Wohnung, gelten die normalen gesetzlichen Kündigungsschutzvorschriften ☞ **KÜNDIGUNG**.

LG Aachen WuM 71, 60 – was heißt das?

Das ist eine Abkürzung für Juristen. Das Landgericht (LG) Aachen hat ein wichtiges Urteil gefällt. Wer es nachlesen will, der findet es in der Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht« (WuM), Jahrgang 1971 (71), Seite 60.

Die Zeitschrift gibt es beim Deutschen Mieterbund, Bestellung siehe Seite 2.

Studenten- und Jugendwohnheime

Seit dem 1. 1. 1983 haben Bewohner von Studenten- und Jugendwohnheimen keinen \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ mehr (OLG Bremen RE WuM 89, 122). Den Bewohnern solcher Heime kann daher, soweit nicht ein Vertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, jederzeit gekündigt werden. Der Bewohner eines Studentenwohnheims kann auch nicht die Verlängerung eines befristeten Mietvertrages verlangen (LG Konstanz WuM 95, 539).

Ist allerdings das Studentenwerk als Anstalt öffentlichen Rechts Träger des Wohnheims, können die Bewohner eine willkürfreie Gleichbehandlung z.B. bei Kündigungen verlangen (LG Gießen WuM 2009, 172).

Ein Studentenwohnheim ist ein Gebäude, das vom Eigentümer dem studentischen Wohnen gewidmet ist. Das Gebäude muss nach baulicher Anlage und Ausstattung geeignet sein, Studenten mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, und der Mietpreis muss im Vergleich zur ortsüblichen Miete günstig sein. Die Vergabep Praxis muss darauf ausgerichtet sein, eine Vielzahl von Studenten mit Wohnraum zu versorgen. Dagegen ist es nicht erforderlich, dass das Gebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet, dass eine Heimleitung vorhanden ist oder dass das Gebäude ausschließlich von Studenten genutzt wird (LG Konstanz WuM 95, 539). Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Student oder der Auszubildende sich auf die Sozialklausel beruft und die Verlängerung des Mietverhältnisses verlangt. Dies wird in der Regel dann zum Erfolg führen, wenn der Student innerhalb der Examenzeit oder der Auszubildende in der Zeit seiner Abschlussprüfung das Heim verlassen soll (LG Aachen WuM 86, 252).

Die Vorschriften über die \Rightarrow MIETERHÖHUNG gelten bei Studenten- und Jugendwohnheimen ebenfalls nicht. Bei diesen Wohnheimen kann eine

beliebige Miete vom Vermieter verlangt werden. Kündigungen, die allein den Zweck der Mieterhöhung haben, sind hier zulässig.

Verlangt der Vermieter eine Σ MIETKAUTION, muss er diese wie bei sonstigen Mietverhältnissen auch von seinem übrigen Vermögen getrennt anlegen. Die Pflicht zur Verzinsung besteht hingegen nicht.

T

Tagesmutter ⇨ SCHLÜSSEL

Häufig übertragen berufstätige Eltern die Betreuung ihrer Kinder einer Tagesmutter. Einzelheiten zu Rechten und Pflichten aus dieser Betreuung teilt das Jugendamt mit.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob eine Mieterin, die als Tagesmutter weitere Kinder in der Wohnung betreut, sich noch vertragsgemäß verhält.

Das LG Hamburg hat dies im Grundsatz bejaht. Welchen Umfang diese Tätigkeit jedoch annehmen darf, hängt von Einzelheiten wie Wohnungsgröße und Zahl der Kinder ab. Bei einer Wohnfläche von 90 qm darf eine Mieterin mit einem eigenen 4-jährigen Kind nicht mehr als drei fremde Kleinkinder als Tagesmutter betreuen (LG Hamburg NJW 82, 2387; AG Hamburg WuM 89, 625); das AG München (WuM 2001, 305) zieht die Grenze bei einer monatlichen Einnahme für die Kinderbetreuung in Höhe von 322,11 Euro. Die Betreuung von fünf Kindern ist auf jeden Fall vertragswidrig (LG Berlin WuM 93, 39).

Kommt es beim Abholen der Kinder zu Störungen durch vor dem Haus parkende Autos der Eltern, sind diese für kurze Zeit (fünf Minuten) hinzunehmen (AG Wiesbaden WuM 2003, 88).

Teilkündigung ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE, ⇨ KÜNDIGUNG

Normalerweise kann ein Mietvertrag nur insgesamt beendet werden. Der Vermieter hat z. B. nicht das Recht, einzelne Räume, die der Mieter zusammen mit der Wohnung angemietet hat, separat zu kündigen.

Der Vermieter kann auch nicht einzelne Zimmer einer Wohnung mit 17 Räumen wegen Eigenbedarfs kündigen (BVerfG WuM 94, 127). Teilkündigungen sind grundsätzlich unzulässig (OLG Karlsruhe RE WuM 97, 202). Eine Ausnahme hält das Karlsruher Gericht allenfalls für denkbar, wenn Mieterinteressen durch die Vermieterkündigung nicht ernsthaft betroffen werden. Auch wenn Wohnung und ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE zusammen vermietet sind, kann die Garage nicht einzeln gekündigt werden. Das gilt auch, wenn im Mietvertrag ein entsprechender Vorbehalt aufgenommen ist (AG Menden WuM 99, 573).

Es gibt aber auch gesetzliche Ausnahmen von dem Verbot der Teilkündigung: Der Vermieter darf »nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume«, das sind beispielsweise mitvermietete Speicher- oder Kellerräume, Waschküchen, Abstellräume usw. oder Teile eines Grundstücks, z. B. Vorgärten und Stellplätze, einzeln kündigen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Nebenräume oder die Grundstücksteile dazu verwenden will, Mietwohnungen zu schaffen, etwa durch Dachgeschossausbau, oder die Nebenräume den anderen Mietern oder den neuen Mietern des Hauses anbieten will. Im Rahmen der Teilkündigung muss der Vermieter nachvollziehbar darlegen, dass eine konkrete Bauabsicht besteht und das beabsichtigte Bauvorhaben zulässig ist (LG Berlin NZM 98, 328). Die Teilkündigung ist unwirksam, wenn der Vermieter nicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist die rechtliche Zulässigkeit seines Bauvorhabens nachweist (AG Hamburg WuM 98, 348).

Diese neuen Wohnungen müssen vermietet werden, es reicht nicht aus, wenn der Vermieter selber in diese Räume einziehen will (LG Stuttgart WuM 92, 24 – bestätigt durch BVerfG WuM 92, 47). Dagegen meint das LG Marburg (ZMR 92, 304 – bestätigt durch BVerfG WuM 92, 228), der Vermieter könne auch selber einziehen, da er seine bisherige Wohnung zur anderweitigen Vermietung frei mache. Wenn der Vermieter aber nur seine bisherige Wohnung verkauft, soll das nicht ausreichen (LG Duisburg NJW-RR 96, 118).

Nicht zulässig ist die Teilkündigung z. B. des Dachbodens, wenn der Vermieter die Räume oder Dachflächen weiterverkaufen will und erst der Erwerber dort Wohnraum für sich schaffen will (LG Berlin NZM 1998, 328; AG Hamburg WuM 2004, 234). Auch unzulässig ist eine Teilkündigung, wenn der Vermieter einen einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage abgeschlossen hat und die Garage später verkauft (LG Köln WuM 2004, 614).

Die Kündigungsfrist beträgt bei einer derartigen Teilkündigung grundsätzlich 3 Monate. Eine gestaffelte Kündigungsfrist je nach Wohndauer gibt es nicht. Bei **Zeitmietverträgen** ist eine Teilkündigung nicht zulässig.

Dem Mieter stehen gegenüber einer derartigen Teilkündigung die Rechte nach der Sozialklausel zu ⇒ **KÜNDIGUNGSSCHUTZ**. Eine Härte kann möglicherweise darin liegen, dass der Mieter die Nebenräume bislang als Abstellfläche, Trockenraum usw. benutzt hat und der Vermieter keine Ersatzräume anbietet.

Muss der Mieter einen Nebenraum oder Grundstücksteile räumen, kann er grundsätzlich eine angemessene Herabsetzung (Σ⇒ MIETMINDERUNG) des Mietzinses verlangen (LG Hamburg 316 S 76/98). Dabei kann man sich an dem früheren Nutzwert des Raumes orientieren (LG Köln WuM 93, 670; AG Walsrode WuM 92, 616) bzw. an den Mietminderungssätzen, die Gerichte festgelegt haben, wenn derartige Räume nicht genutzt werden können. Danach würde die Teilkündigung eines Kellers eine Mietreduzierung um 10% rechtfertigen (AG Köln WuM 81, U19) und die Kündigung eines Trockenraumes 2% (LG Saarbrücken WuM 96, 468).

Teilungsversteigerung

Gehört ein Haus oder eine Eigentumswohnung mehreren Eigentümern und können diese sich nicht über die weitere Verwaltung oder über die Verwertung der Immobilie einigen, kann jeder Miteigentümer unabhängig von der Größe seines Anteils die Teilungsversteigerung beantragen. Anders als bei der Σ⇒ ZWANGSVERSTEIGERUNG ist der Anlass für die Einleitung eines solchen Verfahrens nicht die Zahlungsunfähigkeit, sondern die Zerstrittenheit einer Eigentümergemeinschaft. Die häufigsten Gründe hierfür sind Erbstreitigkeiten oder Ehescheidungen. Die Teilungsversteigerung kann in einem Testament oder durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen den Beteiligten ausgeschlossen werden. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung kann nur der Testamentsvollstrecker die Teilungsversteigerung betreiben. Genauso wie bei der Zwangsversteigerung wird das Verfahren vor Gericht durchgeführt, und der Erwerber tritt in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse als neuer Vermieter ein. Wichtigster Unterschied für die Mieter ist aber, dass der Erwerber nach § 183 ZVG kein Sonderkündigungsrecht hat. Er kann also nur nach den normalen mietrechtlichen Vorschriften kündigen, wenn er einen anerkannten gesetzlichen Kündigungsgrund hat Σ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Telefax

Der Betrieb eines Faxgerätes gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Bedenken kann der Vermieter nicht erheben. Es handelt sich hier um ein Zusatzgerät zum Telefon, zusätzliche Leitungen oder aufwändige Installationen sind nicht notwendig. Das Gerät verursacht auch im Standbybetrieb keine Störungen. Der Mieter darf es genauso wie einen Anrufbeantworter in seiner Wohnung betreiben, unabhängig davon, ob er es privat nutzt oder zur Σ⇒ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG.

Weil der Faxversand wesentlich billiger und schneller als der normale Postversand funktioniert, werden mittlerweile auch rechtsverbindliche Erklärungen per Fax versandt. Es gibt eine Reihe von Gerichtsurteilen dazu, ob die Σ SCHRIFTFORM, die manche Gesetze für Erklärungen vorsehen, auch durch Übersendung einer Erklärung per Telefax eingehalten werden kann. Das OLG Celle (ZMR 96, 26) meint, dass zum Beispiel ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, für den die Schriftform vorgeschrieben ist, nicht per Telefax abgeschlossen werden kann. Ebenso wenig kann die Kündigung eines Mietverhältnisses (BGH NJW 93, 1126; AG Siegburg WuM 93, 674) wirksam per Telefax erfolgen (a. A. OLG Frankfurt/M. NZM 99, 419 bei Gewerberaum). Das LG Berlin (MM 96, 245) verlangt bei der Kündigung durch einen Bevollmächtigten die Vorlage der Originalvollmacht, die Übermittlung per Fax reicht hierfür nicht. Der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe hat jedoch entschieden, dass beim Schriftwechsel zwischen Anwalt und Gericht das Computerfax ohne persönliche Unterschrift zulässig ist (NJW 2000, 2340).

Künftig genügt ein Telefax in den Fällen, in denen nach dem Gesetz die Σ TEXTFORM vorgesehen ist Σ SCHRIFTFORM.

Teppichboden Σ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Σ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Ist die Wohnung beim Einzug bereits mit einem Teppichboden ausgestattet, ist er in der Regel als mitvermietet anzusehen. In vielen Wohnungen findet der Mieter beim Einzug aber keinen geeigneten Bodenbelag vor. Es bleibt ihm dann überlassen, einen Teppich seiner Wahl zu verlegen. Je nachdem, ob die Wohnung beim Einzug bereits mit einem Teppichboden versehen ist oder nicht, ergeben sich unterschiedliche Rechtsfragen.

Mitvermieteter Teppich

Hat der Vermieter die Wohnung mit einem Teppich ausgestattet, ist dieser Bodenbelag eine mitvermietete Einrichtung, auch wenn der Mietvertrag dies nicht ausdrücklich erwähnt. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn nicht der Vermieter, sondern der Vormieter den Teppich verlegt hat (LG Berlin GE 89, 999; AG Neukölln MM 86, 249). Eine andere Beurteilung ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Mietvertragsparteien eine abweichende Regelung getroffen haben oder der Mieter die Fußbodenbeläge aufgrund einer Vereinbarung vom Vormieter übernommen hat (vgl. unten – am Ende dieses Stichwortes).

Reinigung: Der Mieter muss einen mitvermieteten Teppichboden pfleglich behandeln. Dazu gehört es, dass er ihn von Zeit zu Zeit angemessen reinigt.

Die Grundreinigung beim Auszug ist hingegen Sache des Vermieters (AG Braunschweig WuM 86, 310). Eine Formulklausel im Mietvertrag kann dem Mieter diese Arbeiten jedoch auferlegen. Eine derartige Klausel ist unwirksam, soweit sie dem Mieter die Reinigung durch einen Fachbetrieb vorschreibt (OLG Stuttgart RE WuM 93, 528). Es reicht also aus, wenn der Mieter diese Arbeiten selbst fachgerecht in die Hand nimmt. Die Teppichbodenreinigung gehört nicht zu den Σ SCHÖNHEITSREPARATUREN (LG Stuttgart NJW-RR 89, 1170). Der Mietvertrag muss also eine eigenständige Regelung hierzu festlegen. Anders verhält es sich bei einem gewerblichen Mietverhältnis. Hier ist die Grundreinigung Teil der Σ SCHÖNHEITSREPARATUREN (BGH WuM 2009, 225).

Abnutzung: Eine normale, durch vertragsgemäßen Gebrauch hervorgerufene Abnutzung des Fußbodenbelags ist durch die Zahlung der Miete abgegolten. Die notwendige Erneuerung muss der Vermieter auf eigene Kosten vornehmen, einschließlich der Kosten für das Aus- und Einräumen der Wohnung (AG Erfurt WuM 2009, 342).

Die Erneuerung des Bodenbelags zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen (OLG Hamm RE WuM 91, 248; LG Duisburg WuM 89, 10). Eine Formulklausel, die den Mieter zur Zahlung einer pauschalen Abnutzungsgebühr verpflichtet, ist unwirksam (LG Frankenthal WuM 86, 112; AG Hamburg WuM 86, 310). Ist der Teppich verschlissen, kommt neben dem Anspruch auf Austausch des Bodenbelags auch eine Mietminderung bis zu 15% in Betracht (OLG Celle WuM 95, 584).

Für einen Teppichboden mittlerer Qualität setzen die Gerichte als Lebensdauer einen Zeitraum von 10 Jahren an (LG Duisburg WuM 89, 10; LG Köln WuM 83, 126; AG Hannover WuM 2008, 721). Das LG Kiel (WuM 98, 215) orientiert sich an der Wertermittlungsrichtlinie des (damaligen) Bundesbauministeriums vom 11. 6. 1991 – Anlage 5: Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27. 9. 1991). Danach beträgt die Lebensdauer von Textilbelägen lediglich 5 bis 10 Jahre. Auch nach Auffassung des AG Köln (WuM 2000, 435) beläuft sich die übliche Nutzungsdauer auf weniger als 10 Jahre; nach AG Erfurt (WuM 2009, 342) sind es 8 Jahre.

Zur Beurteilung, ob ein Teppich erneuerungsbedürftig ist, kommt es jedoch nicht allein auf das Alter und die übliche Nutzungszeit an,

sondern auch auf den konkreten Erhaltungszustand und den Abnutzungsgrad (LG Hamburg WuM 88, 107). Es besteht demnach kein Grundsatz, dass der Vermieter einen Teppichboden nach einem festen Zeitraum, etwa von 10 Jahren, austauschen muss. Im Einzelfall kann die Erneuerung bereits früher erforderlich oder aber erst später notwendig sein.

Übernimmt der Mieter beim Einzug einen alten und verschlissenen Teppichboden, ist dieser Zustand stillschweigend vereinbart. Der Mieter kann später nicht die Verlegung eines neuen Bodenbelags verlangen (LG Köln WuM 2005, 240; AG Wetzlar ZMR 2009, 543). Wer die Wohnung nicht mit einem unansehnlichen Teppich anmieten möchte, muss den Vermieter vor Mietbeginn darauf ansprechen. Am besten ist, einen entsprechenden Vermerk in den Mietvertrag aufzunehmen und damit die Verlegung eines neuen Teppichs schriftlich zu vereinbaren.

Schadensersatz: Für eine Abnutzung, die über das normale Maß hinausgeht, kann der Vermieter eine Entschädigung verlangen \Rightarrow ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Der Mieter haftet, wenn er den Teppich übermäßig strapaziert oder aus Unachtsamkeit beschädigt hat. Dazu gehören Brandlöcher durch Zigaretten, größere, nicht zu beseitigende Flecken, die etwa von verschüttetem Rotwein herrühren, oder erhebliche Verschmutzungen durch den Hund des Mieters (OLG Bamberg NZM 2002, 917; LG Dortmund NJWE-MietR 97, 100; AG Böblingen WuM 98, 33). Der Mieter muss auch für Schäden am Teppich einstehen, die ein von ihm beauftragter Handwerker verursacht hat (AG Ibbenbüren WuM 77, 115). Ein kleiner Riss im Teppichboden (3 cm) erfordert aber nicht die komplette Erneuerung (LG Köln WuM 88, 302).

Bei der Berechnung des Schadens ist ein Abzug »neu für alt« vorzunehmen (LG Münster WuM 89, 508). Dadurch wird berücksichtigt, dass im Laufe der Zeit ein Wertverlust eintritt. Vor Gericht muss der Vermieter Angaben zum Alter, zum Wert und zur normalen Lebensdauer machen (LG Köln WuM 88, 302). Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von zehn Jahren ergibt dies einen Abzug von 20% für zwei Jahre Wohnzeit (LG Dortmund NJWE-MietR 97, 100). Hat der Teppich oder ein anderer Bodenbelag ein hohes Alter erreicht, kann der Vermieter keine Ansprüche mehr stellen. Für einen 20 Jahre alten PVC-Belag ist deshalb auch bei übermäßiger Abnutzung kein Schadensersatz mehr zu leisten (AG Kassel WuM 96, 757).

Handelt es sich hingegen um Verunreinigungen, Verfärbungen oder kleinere Beschädigungen, die im Laufe einer Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig entstehen, sind sie als übliche Gebrauchsspuren anzusehen,


wofür der Vermieter keinen Schadensersatz beanspruchen kann. Sind zum Beispiel nach dem Auszug Abdrücke von Möbeln und einige kleinere Flecken zu sehen, liegt das im Rahmen der üblichen Abnutzung.

Vom Mieter verlegter Teppichboden

Ist eine Wohnung ohne Bodenbelag vermietet, gehört es zur vertragsgemäßen Nutzung, wenn der Mieter einen Teppich verlegt. Dies ist ohne besondere Genehmigung des Vermieters zulässig. Der Mieter ist auch berechtigt, den Teppichboden jederzeit wieder zu entfernen (LG Hamburg NJW 79, 721).

Beim Auszug hat der Mieter den Teppichboden zu beseitigen und den Fußboden so herzurichten, wie er ihn zu Beginn des Mietverhältnisses angetroffen hat. Kommt der Mieter diesen Pflichten nicht nach, muss er mit Schadensersatzforderungen seines Vermieters rechnen (LG Berlin GE 2008, 478). Klebereste auf dem Fußboden sind zu beseitigen (LG Köln WuM 88, 111). Ein im Formularmietvertrag enthaltenes Verbot, den Teppich mit dem Fußboden zu verkleben, ist unwirksam. Denn es gibt wasserlösliche Klebstoffe, die eine Entfernung des Teppichs ermöglichen, ohne den Untergrund in Mitleidenschaft zu ziehen (LG Berlin GE 93, 159). Ist der PVC-Unterboden durch die Verwendung eines ungeeigneten Klebers beschädigt worden, hat der Mieter den Schaden zu ersetzen (LG Mainz WuM 96, 759; LG Mannheim WuM 76, 205). Für Beschädigungen am darunter liegenden PVC-Fußboden, die aus dem Weichmacher eines nicht verklebten Teppichbodens herrühren, muss der Mieter hingegen nicht aufkommen, da ein Laie mit einem solchen chemischen Prozess nicht rechnen muss (LG Duisburg WuM 75, 189; AG Gera WuM 2000, 19). Einen Teppichboden, den der Vormieter verlegt hat, muss der Mieter nur beseitigen, wenn er sich hierzu ausdrücklich verpflichtet (LG Mainz WuM 96, 759) oder wenn er ihn vom Vormieter – möglicherweise durch Abstandszahlung – übernommen hat (LG Berlin GE 88, 629).

Textform

Die Textform stellt gegenüber der  SCHRIFTFORM eine Erleichterung dar, die seit dem 1. August 2001 viele Erklärungen im Mietrecht betrifft, z. B. Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen, Anündigung der Aufrechnung oder Zurückbehaltung von Miete.

Textform bedeutet, der Vertragspartner soll lesen können, was der andere vorhat, mündliche Erklärungen genügen nicht. Allerdings sind die formellen Anforderungen deutlich gesenkt worden. Die eigenhändige Unterschrift ist zwar weiterhin möglich, jedoch nicht mehr zwin-

gend vorgeschrieben. Für die Einhaltung der Textform reicht es aus, wenn die Erklärung lesbar, die Person des Absenders angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sind. Die Form ist also z. B. gewahrt, wenn die Erklärung als Kopie, Fax oder Computerfax ein- geht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet. Es ist noch nicht ein- mal erforderlich, die (natürliche) Person zu nennen, die das Schreiben gefertigt hat; die Nennung der juristischen Person (»Wohnbau-GmbH«) genügt (BGH WuM 2010, 502).

Thermenwartung

Wartungskosten für Etagenheizung bzw. für Warmwassergeräte können als ↗ BETRIEBSKOSTEN per Mietvertrag auf die Mieter abgewälzt wer- den.

Häufig findet man in Formularmietverträgen aber eine Klausel unab- hängig von den Betriebskosten, z. B. unter »Instandhaltung/Instandset- zung«, wonach der Mieter verpflichtet ist, Kosten für die Thermenwar- tung zu übernehmen bzw. einen Wartungsvertrag mit einem bestimmten Unternehmen abzuschließen. Eine derartige Vertragsklausel ist unwirk- sam. Die Klausel könnte nur wirksam sein, wenn eine Obergrenze ver- einbart ist, bis zu der der Mieter die Kosten tragen muss (BGH WuM 91, 381; AG Charlottenburg GE 99, 577; AG Langenfeld WuM 95, 37). Außer- dem darf die Klausel den Mieter nicht verpflichten, selbst einen War- tungsvertrag mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Auch diese Verpflichtung führt dazu, dass die Klausel unwirksam ist (AG Peine NZM 2005, 799; AG Waiblingen WuM 2003, 480).

Die Rechtsprechung zieht hier die Parallele zu ↗ BAGATELLSCHÄDEN. Das bedeutet auch, der Mieter muss **allenfalls** bis zu einer bestimmten Obergrenze Wartungskosten **zahlen**, er muss die Arbeiten aber **nicht** selbst **in Auftrag geben**. Das ist Sache des Vermieters.

Thermostatventile

Die Energieeinsparverordnung schreibt vor, dass die Heizkörper von Zentralheizungen mit einer automatischen Regelung ausgerüstet sein müssen. Hierdurch erfolgt eine selbstständige Anpassung der Heizung an die schwankenden Außentemperaturen. Der Heizkessel arbeitet energiesparender. Gleichzeitig müssen alle seit 1978 eingebauten Heiz- körper mit Thermostatventilen ausgestattet sein. Mit Hilfe der Thermo- statventile lässt sich die Temperatur in den einzelnen Räumen indivi- duell regeln. Seit 1. 10. 1987 müssen auch Zentralheizungen, die vor

Oktober 1978 eingebaut wurden, nachträglich mit der automatischen Regelung und den Thermostatventilen versehen werden.

Für Zentralheizungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und für vor dem 1. 1. 1991 in Ostdeutschland installierte Heizungsanlagen in Wohnungen sowie Zentralheizungen in Nichtwohngebäuden galt eine Übergangsfrist bis zum 31. 12. 1995. Spätestens zum 31. 12. 1997 liefen dann auch die letzten Übergangsregelungen aus, z. B. für Zentralheizungen mit Niedertemperaturkesseln.

Die automatische Regelung und die Thermostatventile sollen Energie sparen helfen, den Wohnkomfort erhöhen und durch die Einhaltung von Mindesttemperaturen Frost- und Feuchtigkeitsschäden verhindern. Allerdings gehen die Ansichten der Experten zum Thema Energieersparnis weit auseinander. Während die Hersteller der Geräte Einsparungen von 10 bis 20% erwarten, gehen Vertreter der Wohnungswirtschaft von Zahlen zwischen 2,5 und 5% aus. Grund: Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung hat das Heizverhalten des Einzelnen so beeinflusst, dass weitere Energieeinsparungen kaum noch möglich sind.

Ob alle Heizungsanlagen umgerüstet sind, wird weder überprüft noch überwacht. Der Mieter hat allerdings die Möglichkeit, den Vermieter zur Umrüstung zu zwingen (AG Gelsenkirchen WuM 93, 735). Der Vermieter muss eine ordnungsgemäße und fehlerfreie Heizungsanlage betreiben. Diese Voraussetzungen werden nicht erfüllt, wenn die Heizungsanlage nicht den Anforderungen der Heizungsanlagenverordnung entspricht. In diesem Fall hat der Mieter einen Anspruch auf Umrüstung bzw. das Recht, die Miete bis zur Umrüstung zu mindern.

Auf der anderen Seite kann sich der Mieter nicht gegen die Umrüstung durch den Vermieter wehren, er muss den Einbau dulden (LG Berlin GE 86, 751).

Tierhaltung in der Wohnung

Immer mehr Mieter wollen einen Hund oder eine Katze in ihre Wohnung aufnehmen. Sie fragen dann oft, ob sie das dürfen oder ob sie vorher den Vermieter um Erlaubnis bitten müssen. Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten, denn im Gesetz steht nichts darüber. Es kommt also in erster Linie auf den Mietvertrag an.

Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung

In diesem Fall darf der Mieter übliche Haustiere wie Hunde, Katzen oder Vögel halten. Ungewöhnliche Tiere wie Gift- und Würgeschlangen zählen aber nicht dazu (AG Charlottenburg GE 88, 1051).

Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht

Enthält der Mietvertrag keine (oder eine unwirksame) Regelung, kommt es darauf an, ob die vom Mieter konkret geplante Tierhaltung zum **vertragsgemäßen** Gebrauch gehört oder nicht.

Bei **Kleintieren** wie Hamster, Schildkröten, Zierfische, Ziervogel usw. besteht Einigkeit, sie dürfen gehalten werden; das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Für das AG München (WuM 2005, 649) zählt auch ein Minischwein zu den Kleintieren; das AG Hanau (WuM 2002, 91) rechnet auch Chinchillas dazu, das LG Düsseldorf (WuM 93, 604) einen Yorkshire-Terrier. Nach einer Entscheidung des AG Bückeburg (NZM 2000, 238) ist auch für ungefährliche Schlangen in einem Terrarium keine Genehmigung des Vermieters erforderlich; anders bei zahlreichen Gift- bzw. Würgeschlangen in einer Eigentumswohnung (OLG Frankfurt, LG Bochum NJW-RR 90, 1430). Stellt sich allerdings heraus, dass von dem Kleintier Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen der Mitbewohner ausgehen, kann der Vermieter die Haltung untersagen (AG München WuM 2005, 649).

Bei **Hunden und Katzen** ist die Antwort nicht so einfach. Ob ihre Haltung vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten. Zu den vom **BGH (WuM 2008, 23)** ausdrücklich aufgeführten Beurteilungskriterien zählen insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung des Vermieters sowie besondere Bedürfnisse des Mieters.

Bei älterer Rechtsprechung ist Vorsicht geboten, weil die Einzelfallprüfung in der Regel nicht so umfassend durchgeführt wurde, wie es der BGH fordert. Wichtige Argumente kann sie dennoch bieten.

So haben Gerichte in der Vergangenheit entschieden:

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, das Halten eines Bullterriers (LG Krefeld WuM 96, 533) oder eines Rottweilers (AG Bergisch Gladbach WuM 91, 341) zu gestatten.

Bei einem Einfamilienhaus ist Hundehaltung vertragsgemäß (LG Hildesheim WuM 89, 9), nicht aber in einem Mehrfamilienhaus (LG Karlsruhe NZM 2002, 246).

Halten mehrere Familien im Haus Hund oder Katze, darf der Vermieter nicht willkürlich nur einem von ihnen die Tierhaltung verbieten (LG Berlin WuM 87, 213; LG Hamburg WuM 82, 254).

Katzen müssen so gehalten werden, dass sie nicht Balkon oder Terrasse von Nachbarn verschmutzen (LG Bonn NJW-RR 2010, 310).

Benötigt der Mieter einen Blindenhund, darf er ihn auch in einer Mietwohnung halten (AG Hamburg-Blankenese WuM 85, 256). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aus therapeutischen Gründen auf einen Hund (LG Hamburg WuM 97, 674) oder auf eine Katze (AG Bonn WuM 94, 323) angewiesen ist.

Der Mieter in einem einsam gelegenen Haus darf einen Wachhund halten (AG Neustrelitz WuM 95, 535). Dieser darf aber nicht dort auf dem Grundstück frei herumlaufen, wo auch andere Bewohner Zutritt haben (OLG Köln WuM 88, 123).

Sich nach Abschluss des Berufslebens einen kleinen Hund anzuschaffen, ist nachvollziehbar und kann zu einem Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung auch in einem Mehrparteienhaus führen (LG Hamburg WuM 2002, 666).

Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung

Steht im Mietvertrag, dass der Mieter keine Hunde oder Katzen halten darf, gilt das auch. Der Mieter kann später nicht einwenden, er würde durch das Verbot in seinem Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit verletzt (BVerfG WuM 81, 77). Auf Verlangen des Vermieters muss er daher das Tier wieder abgeben. Nur in besonderen Ausnahmefällen (z. B. Blindenhund) kann ein solches Verbot unwirksam sein (BGH WuM 95, 447; BayObLG NJW-RR 2002, 226).

Enthält der Mietvertrag aber das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung, ist diese Klausel unwirksam, weil dann auch Wellensittiche, Goldhamster, Schildkröten oder Zierfische verboten wären (BGH WuM 2008, 23; WuM 93, 109). Die Unwirksamkeit der Klausel bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden (s. o.).

Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters

Eine Klausel, nach der jede Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. Der Mietvertrag muss auf jeden Fall berücksichtigen, dass die Haltung von Kleintieren (s. o.) vertragsgemäß ist. Die

Klausel ist daher auch dann unwirksam, wenn sie zwar einige, aber nicht alle Kleintiere von der Zustimmungspflicht des Vermieters ausnimmt (BGH WuM 2008, 23).

Liegt eine unwirksame Klausel vor, muss wie bei einer fehlenden Regelung (s.o.) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist.

Macht der Mietvertrag nur die Hundhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig, steht es im freien Ermessen des Vermieters, ob er die Abschaffung eines ohne Zustimmung gehaltenen Hundes verlangt (LG Köln ZMR 2010, 533).

Widerruf der Zustimmung

Kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters oder der übrigen Mieter, kann der Vermieter die Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen (LG Hamburg WuM 2002, 666; AG München WuM 2005, 649). Die Angst vor einem Bullterrier (LG Nürnberg-Fürth WuM 91, 93) oder Dobermann (LG Hamburg WuM 99, 453) ist ein triftiger Grund.

Ein triftiger Grund liegt nicht schon dann vor, wenn der Hund gelegentlich bellt. In einem größeren Mietshaus mit einer Vielzahl von Mietparteien und bei 3 bis 4 genehmigten Hundehaltungen sowie einer größeren Zahl von Kleintierhaltungen gehört es zur hausüblichen Geräuschkulisse, wenn tagsüber hin und wieder Hundegebell oder Vogelgezwitscher aus einer Wohnung kommt (AG Hamburg-Wandsbek WuM 91, 94; AG Frankfurt WuM 78, 127). Der Vermieter ist aber zum Widerruf berechtigt, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt und in fremde Wohnungen eindringt (AG Hamburg-Altona WuM 89, 624). Auch das stundenlange schrille Pfeifen eines Papageis muss nicht hingenommen werden (OLG Düsseldorf WuM 90, 122). Werden Kakadus in einer Voliere im Garten gehalten, können Nachbarn bei Lärmbelästigungen eine Begrenzung des Aufenthalts im Freien auf eine Stunde täglich verlangen (LG Zwickau WuM 2001, 556).

Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, ist das Mietverhältnis damit nicht automatisch beendet (Ausnahme: Mietvertrag auf Lebenszeit eines allein stehenden Mieters; BayObLG RE WuM 93, 523). Entweder treten andere Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, oder es wird mit überlebenden Mitmietern oder den Erben fortgesetzt.

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter (z. B. Eheleute, die den Vertrag beide unterschrieben haben), wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den Überlebenden fortgesetzt. Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.

Eintritt in das Mietverhältnis

Der **Ehegatte**, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, falls er den Vertrag nicht schon als Mitmieter fortsetzt. In diesem Fall wird das Mietverhältnis so weitergeführt, wie es zwischen Vermieter und dem verstorbenen Mieter bestanden hat.

Das gleiche Recht steht dem eingetragenen Lebenspartner zu. $\Sigma \Rightarrow$
LEBENSPARTNERSCHAFT

Kinder, die im gemeinsamen Haushalt leben, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt.

Andere **Familienangehörige**, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten bei seinem Tod in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner eintritt.

Dasselbe Recht haben Personen, die mit dem Mieter einen **auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt** führen. Dies betrifft nicht nur den nicht eingetragenen Lebenspartner, sondern z. B. auch andere Personen, die sich zum gemeinsamen Wohnen entschlossen haben.

Wer in den Mietvertrag eingetreten ist, kann innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

Fortsetzung mit dem Erben

Wenn kein Familienangehöriger in das Mietverhältnis eintritt und sonst niemand den Mietvertrag fortsetzt (z. B. bei einem allein stehenden Mieter), wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt. Dieser hat jedoch das Recht, das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt hat, dass kein anderer das Mietverhältnis fortführt.

Rechte des Vermieters

Wird das Mietverhältnis mit überlebenden Mietern fortgesetzt, gelten die allgemeinen Regeln über die $\Sigma \Rightarrow$ KÜNDIGUNG. Ein besonderes Kündigungsrecht steht dem Vermieter nicht zu.

Wird das Mietverhältnis mit dem Ehegatten, dem Lebenspartner oder einem anderen Familien- oder Haushaltsangehörigen durch deren Eintritt in den Vertrag weitergeführt, kann der Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis von dem endgültigen Eintritt mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Voraussetzung für die Kündigung ist jedoch ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden sowie ein Kündigungsgrund, z. B. Eigenbedarf (BayObLG RE WuM 85, 52; OLG Hamburg RE WuM 83, 310).

Vorstrafen und Drogenabhängigkeit sprechen nicht gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses, wenn der Sohn der verstorbenen Mieterin bisher mehrere Jahre in der Wohnung gelebt hat, ohne Anlass zu Beanstandungen zu geben (BGH WuM 2010, 431).

Einfacher ist die Kündigung gegenüber dem nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt. Seit dem 1. 9. 2001 ist der Vermieter berechtigt, mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen; ein besonderer Kündigungsgrund muss nicht vorliegen. Die Kündigung muss allerdings innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Vermieter vom Tod des Mieters und der Fortsetzung durch den Erben Kenntnis erlangt hat.

Wer in das Mietverhältnis eingetreten ist bzw. den Vertrag fortsetzt, haftet neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten; der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er z. B. noch offene Mietzahlungen fordert. Ansprüche gegenüber dem Erben, z. B. wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, sind allerdings auf den Nachlass beschränkt, wenn der Erbe die Bedürftigkeitsrede erhebt (LG Berlin GE 2004, 1455).

Außerdem hat der Vermieter das Recht, von denjenigen, die das Mietverhältnis fortsetzen, eine Kautions zu verlangen, auch wenn dies mit dem verstorbenen Mieter nicht vereinbart war (Ausnahme: Wenn der Erbe das Mietverhältnis fortsetzt). Einzelheiten Σ MIETKAUTION

Hat der Mieter keine Erben oder sind diese unbekannt, kann der Vermieter beim Amtsgericht die Nachlasspflegschaft beantragen (LG Köln NZM 2009, 782).

Tod des Vermieters

Stirbt der Vermieter, wird das Mietverhältnis mit dem (oder den) Erben des Vermieters fortgesetzt. Der bisherige Mietvertrag behält seine Gültigkeit; eine Änderung oder einen neuen Vertrag kann der Erbe nicht verlangen.

Der Vermieterwechsel ist nicht von einer Änderung des Grundbuchs abhängig. Allerdings kann der Mieter erwarten, dass der Erbe sein Erbrecht nachweist. Dies geschieht am Besten – insbesondere in unklaren Fällen – durch einen Erbschein. Ein solcher Erbschein ist aber nicht zwingend vorgeschrieben, das heißt, der Nachweis ist auch anders möglich. In der Regel genügt ein eröffnetes öffentliches Testament (BGH NJW 2005, 2779).

Treppenhaus

Das Treppenhaus in einem Mehrfamilienhaus gehört zu den Gemeinschaftsräumen; es kann grundsätzlich von allen Mietern und ihren Besuchern genutzt werden. Dabei kann es Probleme geben, wenn die Nutzung des einen Mieters andere Hausbewohner stört. Entscheidend ist einerseits, was noch zum \Rightarrow VERTRAGSGEMÄSSEN GEBRAUCH gehört; auf der anderen Seite sind auch Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme gefragt.

Sind keine besonderen Vereinbarungen getroffen, ist die übliche Nutzung vertragsgemäß. Der Mieter hat daher das Recht, im Hausflur einen \Rightarrow KINDERWAGEN oder einen Rollstuhl oder Rollator abzustellen, wenn die Größe des Hausflurs dies zulässt (BGH WuM 2007, 29; LG Hannover WuM 2006, 189). Der Beschluss einer Wohnungseigentümersammlung, einem Bewohner des Hauses das Abstellen des Rollstuhls im Hausflur zu verbieten, ist sittenwidrig und daher unwirksam (OLG Düsseldorf ZMR 84, 161). Der Mieter kann auch einen Anspruch darauf haben, auf eigene Kosten zu Gunsten seines behinderten Lebenspartners einen Treppenlift zu installieren (BVerfG WuM 2000, 298) \Rightarrow MIETERMODERNISIERUNG.

Mieter dürfen auch eine Fußmatte vor ihrer Wohnungseingangstür auslegen und Schuhe darauf abstellen (OLG Hamm WuM 88, 413; LG Berlin MM 91, 264).

Ein generelles Rauchverbot im Treppenhaus ist nicht zulässig (BayObLG WuM 99, 536).

Mängel im Treppenhaus muss der Vermieter genauso beseitigen wie \Rightarrow MÄNGEL in der Mietwohnung. Auch die Renovierung des Treppenhauses ist Sache des Vermieters; sie gehört nicht zu den \Rightarrow SCHÖNHEITSREPARATUREN (KG Berlin RE WuM 84, 42).

Selbstverständlich ist es umgekehrt Aufgabe des Mieters, den Vermieter über Mängel umgehend zu informieren.

Treppenreinigung

Hat der Mieter im Mietvertrag die Reinigung des Treppenhauses übernommen, wird sich die nähere Regelung meistens aus der Hausordnung in dem Sinne ergeben, dass der Mieter die Reinigung an bestimmten Wochentagen im Wechsel mit den anderen Mietern durchzuführen hat. Die Verpflichtung des Mieters erstreckt sich meistens auf den zwischen zwei Geschossen liegenden Treppenabschnitt. An welchem Tag und zu welcher Uhrzeit der Mieter seinen Pflichten nachkommt, bleibt ihm selbst überlassen (AG Reichenbach WuM 94, 322).

Grundsätzlich bleibt der Mieter dann auch während seiner Abwesenheit verpflichtet. Notfalls muss er für eine Vertretung sorgen oder mit dem Nachbarn tauschen. Aber: Nach Auffassung des AG Dortmund (WuM 88, 54) gilt das nicht für den 14-tägigen Sommerurlaub. Für eine derart kurze Abwesenheit ist die Suche nach einer Vertretung unzumutbar.

Ohne vertragliche Vereinbarung muss grundsätzlich der Vermieter putzen (lassen). Stellt er beispielsweise eine Putzfrau ein, kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass diese Kosten als Nebenkosten auf die Mieter anteilig abgewälzt werden dürfen. \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN

Kehrwoche

In einigen Gebieten (insbesondere in Baden-Württemberg) ist eine sogenannte Kehrwoche in Mehrfamilienhäusern üblich.

In der »kleinen« Kehrwoche muss der Mieter den Flurbereich vor seiner Wohnungstür und den zum nächsten Stockwerk hinunterführenden Treppenabschnitt wöchentlich im Wechsel mit den anderen Etagenachbarn säubern. In der »großen« Kehrwoche müssen alle Mieter des Hauses jede Woche abwechselnd den Trockenboden, Kellertreppe und -flur sowie den Gehsteig vor dem Haus an genau festgelegten Tagen säubern. Einzelheiten hierzu stehen meist in der Hausordnung.

Eine umfassende Regelung einer im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung durch die \Rightarrow HAUSORDNUNG ist zulässig. Hat der Mieter Reinigungsarbeiten übernommen, muss er für die zuverlässige Ausführung eintreten. \Rightarrow VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT, \Rightarrow SCHNEEFEGEN

Türschilder

Der Mieter darf am Hauseingang und an seiner Wohnungstür sein Namensschild anbringen. Zieht die Lebensgefährtin des Mieters ein, dürfen die Schilder um deren Namen erweitert werden (AG Mitte MM 2000, 178). Ist das Mietverhältnis beendet und zieht der Mieter aus, sind

die von ihm angebrachten Schilder wieder zu entfernen. Der Mieter von Gewerberäumen hat das Recht, Firmenschilder in üblicher Größe anzubringen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses steht bestimmten Berufen (Rechtsanwälten, Ärzten, Steuerberatern usw.) das Recht zu, während eines vertretbaren Zeitraums ein Schild mit dem Hinweis auf die neue Anschrift anzubringen (RGZ 161, 338).

Wird der Beruf oder das Gewerbe nicht in der Wohnung, sondern anderswo ausgeübt, hat der Mieter keinen Anspruch auf Anbringung eines Firmenschildes an dem Hause, in dem er wohnt (LG Hof WuM 60, 164).

Türspion

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den Einbau eines Türspions zu gestatten. Es besteht ein schützenswertes Interesse für den Mieter zu wissen, wer vor seiner Wohnungstür steht (AG Hamburg WuM 80, 197). Falls keine andere Vereinbarung getroffen wurde, muss am Ende des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
Σ⇒ VIDEOÜBERWACHUNG

U

Umlageausfallwagnis ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ⇨ EIGENTUMSWOHNUNG, ⇨ WOHNUNGSEIGENTUM

Mietshäuser können in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Das nennt man die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In den östlichen Bundesländern heißt das Privatisierung. Eine solche juristische Aufteilung der Eigentumsverhältnisse ist erforderlich dafür, dass einzelne Wohnungen verkauft werden können. Tatsächlich ändert sich dadurch an den Wohnungen nichts, auch die Mietverträge bleiben bestehen.

Für Eigentumswohnungen gibt es spezielle Vorschriften im Wohnungseigentumsgesetz.

Auch als Mieter kann man natürlich in einer Eigentumswohnung wohnen oder wohnen bleiben. Allerdings erhöht sich für den Mieter einer Eigentumswohnung das Kündigungsrisiko, insbesondere das Risiko einer Eigenbedarfskündigung, da viele Eigentümer eine Eigentumswohnung kaufen, um sie dann selber zu nutzen. Da mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen – insbesondere mit leeren Eigentumswohnungen – hohe Profite zu erzielen sind, tummeln sich auf dem Gebiet der Umwandlung auch Spekulanten und unseriöse Geschäftsleute.

Zur Umwandlung muss jede einzelne Wohnung in sich abgeschlossen sein, und die Baubehörde muss eine sogenannte »Abgeschlossenheitsbescheinigung« ausstellen. Dazu hat der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe in der Bundesrepublik (**GmSOGB WuM 92, 671**) entschieden: Wohnungen sind auch dann in sich abgeschlossen, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den heutigen Forderungen des Baurechts entsprechen. Im Klartext: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung muss erteilt werden, wenn die Wohnung einen eigenen Eingang hat und innen alle Einrichtungen vorhanden sind, die unbedingt zur Führung eines Haushalts nötig sind: Wasserversorgung, Abfluss, WC und Stromversorgung.

Die Folge dieser Rechtsprechung war eine wahre Umwandlungswelle. Insbesondere Altbauwohnungen, die den neuen Baurechtsvorschriften nicht entsprachen, wurden jetzt umgewandelt. Der Gesetzgeber reagierte und verbesserte den Mieterschutz für Mieter umgewandelter Mietwohnungen. Die Länderregierungen können jetzt eine Verordnung

für bestimmte Städte und Kreise erlassen, in denen das Kündigungsrecht des Käufers einer umgewandelten Wohnung für höchstens 10 Jahre ausgeschlossen ist; ohne eine solche Verordnung gilt die bundesgesetzliche Sperrfrist von 3 Jahren. Außerdem erhält der Mieter ein Σ VORKAUFSRECHT an seiner Wohnung.

Neben diesen zwingenden gesetzlichen Vorschriften können natürlich in den Kaufvertrag oder auch in den Mietvertrag, der nach dem Verkauf weiter gilt, verschiedene Schutzvorschriften für Mieter aufgenommen werden, etwa längere Kündigungsfristen oder ein Verzicht auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Mit Einverständnis des Mieters kann der Verkäufer auch im Kaufvertrag vereinbaren, dass der Käufer der Wohnung zu Gunsten des Mieters ein lebenslanges dingliches Wohnrecht im Grundbuch eintragen lässt, das dann auch bei weiteren Verkäufen fortgilt (AG Rostock WuM 94, 665).

Selber kaufen?

Vor einer Kaufentscheidung sollten sich Mieter über die rechtlichen Konsequenzen im Klaren sein, die sie mit dem Kauf von Σ WOHNUNGSEIGENTUM eingehen. Sie werden dann nicht nur Eigentümer der Wohnung, sondern auch Miteigentümer am Haus, am sogenannten Gemeinschaftseigentum, und müssen sich auch an dessen Unterhaltung und Instandsetzung finanziell beteiligen. Ernsthaft in Erwägung ziehen sollte man den Kauf einer Wohnung nur in einem sanierten und modernisierten Haus.

Wichtig: Früher hatte der einzelne Wohnungseigentümer ein Veto-Recht, er konnte Modernisierungsmaßnahmen blockieren. Nun gelten folgende Mehrheiten: Für Instandhaltung, Instandsetzung und modernisierende Instandsetzung ist die einfache Mehrheit erforderlich, für eine Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik eine doppelte qualifizierte Mehrheit (3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, wobei diese mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile halten müssen) und bei baulichen Veränderungen die einfache Mehrheit, soweit die betroffenen Eigentümer zustimmen. Die Mieter müssen Reparaturen in aller Regel dulden Σ INSTANDHALTUNG. Jeder einzelne Wohnungseigentümer muss sich an den Kosten beteiligen, unabhängig von seinen finanziellen Möglichkeiten.

Auch Wohnungseigentümer müssen Σ BETRIEBSKOSTEN zahlen. Die so genannte »zweite Miete« (Grundsteuer, Versicherung, Wasser, Heizkosten usw.) fällt immer an. Daneben muss der Wohnungseigentümer aber auch Kosten tragen, mit denen ein Mieter nichts zu tun hat, zum Beispiel Kosten für den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage,

öffentliche Abgaben für Straßenbau, Parkplätze, Kinderspielplätze usw. (Anliegerbeiträge), Instandhaltungskosten, Reparaturkosten, und für größere Reparaturen müssen Instandhaltungsrücklagen angespart werden.

Wichtig ist, dass Mieter, die vor der Frage stehen: »Kaufen oder Mieten«, nicht aus Angst vor einer Kündigung ihre Wohnung kaufen. Kauft ein Dritter die Wohnung, gilt der Grundsatz: **Kauf bricht nicht Miete**. Der bisherige Mietvertrag wird daher mit dem Käufer als neuem Vermieter im bisherigen Umfang fortgesetzt Σ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG.

Den Anspruch auf Beseitigung von Mängeln und Instandsetzung kann der Mieter nach wie vor auch gegen seinen neuen Vermieter geltend machen. Daran ändert sich auch nichts, wenn die Mängel nicht im Sondereigentum, d. h. innerhalb der Wohnung, sondern im Gemeinschaftseigentum beseitigt werden müssten, so dass die Wohnungseigenterversammlung zustimmen muss. Auf deren Zustimmung hat der Eigentümer einen Anspruch. Ansprechpartner für den Mieter bleibt aber weiterhin nur sein Vermieter (KG Berlin RE WuM 90, 370). Das gilt auch dann, wenn der Vermieter gewerblicher Zwischenvermieter ist (OLG Zweibrücken RE WuM 95, 144).

Oft stellt sich aber trotzdem die Frage, welchen Kündigungsschutz der Mieter hat, wenn der neue Eigentümer selbst einziehen will oder wenn der Vermieter die umgewandelte Wohnung lieber geräumt verkaufen möchte.

Kündigungsschutz des Mieters

1. gegenüber dem bisherigen Vermieter:

Der Vermieter kann den Mietern nicht mit der Begründung kündigen, dass er seine Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und verkaufen will. Zur Kündigung braucht er immer einen gesetzlich anerkannten Grund (Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ), die Umwandlung ist kein solches »berechtigtes Interesse«. Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« kann allenfalls in Ausnahmefällen greifen. Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

2. gegenüber dem Käufer der Eigentumswohnung (Neuerwerber):

Nach dem Gesetz ist der Mieter nach einer Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung besonders geschützt. Er hat einen zusätzlichen Kündigungsschutz.

Ist eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden und will der Erwerber die gekaufte Eigentumswohnung selbst beziehen, kann er sich auf Eigenbedarf nicht vor **Ablauf von 3 Jahren** seit Erwerb

berufen (Wartezeit). Das Gleiche gilt, wenn ein ursprünglich auf einem ungeteilten Grundstück errichtetes Zweifamilienhaus anschließend im Wege der Realteilung in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt wird (BGH WuM 2010, 513). Unter bestimmten Voraussetzungen muss der Erwerber sogar eine Wartezeit (Kündigungssperrfrist) von bis zu 10 Jahren einhalten.

Wann gilt die verlängerte Sperrfrist?

Die Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren gilt in den Gebieten, die von der jeweiligen Landesregierung per Verordnung festgelegt worden sind.

Nicht nur bei Eigenbedarf

Die Kündigungssperrfrist gilt nicht nur für Eigenbedarfskündigungen, sondern auch für Kündigungen wegen »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« (Σ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, nicht hingegen bei Kündigung der Einliegerwohnung oder aus sonstigen berechtigten Interessen (BGH WuM 2010, 513; WuM 2009, 294).

Aber auch nach Ablauf dieser Kündigungssperrfrist muss der Mieter nach einer Kündigung und nach Ablauf der Σ⇒ KÜNDIGUNGSSFRIST nicht automatisch ausziehen. Der Mieter kann sich auf eine Härte im Sinne der Sozialklausel berufen (Σ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ). Der zusätzliche Schutz, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Ersatzwohnung nachweisen muss, galt nur bis zum 31. 8. 2004.

Wichtig: Die verlängerte Kündigungssperrfrist ist auch anzuwenden, wenn Umwandlung und Verkauf zwischen dem 1. 8. 1990 und dem 1. 5. 1993 stattgefunden haben (BGH RE WuM 2001, 74).

Bereits vor dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1. 9. 2001 gab es vergleichbare Regelungen; die Bundesländer haben Rechtsverordnungen für die Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf der Grundlage des alten Mietrechtes erlassen. Diese Verordnungen galten ab dem 1. 9. 2001 für einen Übergangszeitraum von 3 Jahren fort. Wurde die Verordnung in diesem Zeitraum verlängert, wurden bereits abgelaufene Zeiträume angerechnet. Die maximale Laufzeit der Kündigungssperrfrist beträgt 10 Jahre. Die Länder sind allerdings nicht verpflichtet, diesen Zeitraum voll auszuschöpfen. Eine weitere Besonderheit ist bei der Kündigung wegen »Hinderung angemessener Verwertung« zu beachten: die generelle 3-Jahres-Sperrfrist der Neuregelung gilt nicht für die Fälle, in denen vor dem 1. 9. 2001 die Wohnung verkauft wurde und nicht auch schon zu diesem Zeitpunkt eine entsprechende Rechtsverordnung des Landes vorlag.

In einigen Bundesländern gelten über den 31. 8. 2004 hinaus verlängerte Kündigungssperrfristen. Fragen Sie Ihren Mieterverein, ob Ihr Wohnort davon betroffen ist.

Wichtig: Die allgemeine Sperrfrist bei Umwandlung von 3 Jahren gilt auf jeden Fall.

Kündigungssperrfrist nur bei echten Umwandlungsfällen!

Voraussetzungen hierfür sind:

1. Der Mieter muss bereits in der Mietwohnung wohnen.
2. Die Wohnung wird erst nach dem Einzug in eine Eigentumswohnung umgewandelt.

Dies erfolgt durch Teilung des Grundstücks durch den Wohnungseigentümer. Dem Grundbuchamt wird die Teilungserklärung mitgeteilt; es werden Wohnungsgrundbücher angelegt.

3. Danach wird die Wohnung an einen Dritten verkauft, zwangsversteigert (**BayObLG RE WuM 92, 424**) oder in Erfüllung eines Vermächtnisses übertragen (**BayObLG RE WuM 2001, 390**).

Die Sperrfrist gilt auch dann, wenn schon bei Errichtung des Gebäudes die Aufteilung in Eigentumswohnungen geplant war (LG Duisburg WuM 97, 266; AG Konstanz WuM 78, 212).

Der **BGH (WuM 2008, 415)** hat entschieden, dass die Kündigungssperrfrist auch dann Anwendung findet, wenn ein Grundstück, auf dem eine Reihenhaussiedlung steht, durch Realteilung in Einzelgrundstücke mit je einem Reihnhaus aufgeteilt wird. Hierbei wird zwar kein Wohnungseigentum gebildet, die Mieter der entsprechenden Häuser seien aber genauso schutzwürdig, wenn die Einzelgrundstücke verkauft werden.

Die Kündigungssperrfrist greift aber dann nicht ein, wenn die Miteigentümer das Haus so in Eigentumswohnungen aufteilen, dass jeder von ihnen sofort Alleineigentümer einer Wohnung wird. Der Eigentumswechsel hat in diesem Fall nicht nach der Umwandlung stattgefunden, sondern gleichzeitig mit ihr (**BGH RE WuM 94, 452**).

Ebenfalls ohne Kündigungssperrfrist ist eine Eigenbedarfskündigung möglich, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Haus kauft und im Gesellschaftsvertrag vereinbart ist, dass jeder Gesellschafter je eine Wohnung ausschließlich nutzen darf, und anschließend eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgt (**BGH WuM 2009, 519**).

Wichtig: Zieht der Mieter in eine bereits umgewandelte Wohnung ein, kann die Wartefrist auch nicht entsprechend angewandt werden (BayObLG RE WuM 81, 200). Bei einem Mietvertrag über eine Eigentumswohnung gilt nur der normale Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Das LG Frankfurt (WuM 97, 561) meint, dass die Sperrfrist keine Anwendung findet, wenn der Mieter vor der Umwandlung schon als Untermieter im Haus wohnte und nach der Umwandlung einen Hauptmietvertrag mit dem neuen Eigentümer schließt, der seinerseits wiederum verkauft. Der Erwerber braucht die Sperrfrist dann nicht zu beachten. Der BGH sieht dies wohl anders; selbst jemand, der nur als Angehöriger in der Wohnung wohnte, tritt nach dem Tod des Mieters in den Mietvertrag und damit auch in die Sperrfrist ein. Sie ist zu seinen Gunsten weiterhin anzuwenden (BGH WuM 2003, 569).

Merke: Kein Umwandlungsfall mit Sperrfrist liegt vor, wenn der Vermieter das Mietshaus nur in Eigentumswohnungen aufteilt, sie aber nicht weiterverkauft (Vorratsteilung).

Bei einem **echten Umwandlungsfall** kann der Vermieter sich frühestens **nach Ablauf** der Sperrfrist auf berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) berufen.

Die **Wartezeit** beginnt mit vollendetem Eigentumserwerb, also Grundbucheintragung (LG München I WuM 79, 124), nicht schon mit Abschluss des Kaufvertrages.

Weitere Erwerber treten in diese Wartezeit ein, die Frist beginnt für sie also nicht von neuem zu laufen (BayObLG RE WuM 82, 46). Eine vor Ablauf der Wartefrist ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist unwirksam (BGH RE WuM 94, 452; OLG Hamm RE WuM 81, 35).

Wenn der Vermieter nach Ablauf der Sperrfrist kündigt, muss er selbstverständlich sowohl einen Kündigungsgrund vorweisen als auch die (von der Wohndauer abhängige) dann maßgebliche Σ KÜNDIGUNGSFRIST einhalten Σ EIGENBEDARF, Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Aber auch danach kann sich der Mieter immer noch auf die Sozialklausel (Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) berufen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Tipp: Beabsichtigt der Vermieter eine Umwandlung des Wohnhauses in Eigentumswohnungen und führt er die Wohnung einem Kaufinteressenten vor, sollte der Mieter diesem gegenüber deutlich machen, dass er nicht beabsichtigt, die Wohnung freiwillig zu räumen. Diese Erklärung

verstößt nicht gegen den Mietvertrag (AG Karlsruhe-Durlach WuM 92, 376; AG Gummersbach WuM 82, 209) und schreckt erfahrungsgemäß potenzielle Käufer ab \Rightarrow FREIE MEINUNGSÄUSSERUNG.

Wichtig: Der Mieter darf Kaufinteressenten auf Mängel oder vermeintliche Mängel der Wohnung hinweisen. Er kann erklären, dass er die Miete deshalb mindert (OLG Celle WuM 91, 538). Und: Der Eigentümer darf nicht jeden Tag mit anderen echten oder vermeintlichen Kaufinteressenten vor der Tür stehen. Ziehen sich die Verkaufsverhandlungen über Monate oder gar Jahre hin, muss der Mieter nach Ansicht des AG Hamburg (WuM 92, 540) nur einmal im Monat für eine 30-minütige Besichtigung zur Verfügung stehen. Ansonsten hat der Vermieter dieses \Rightarrow BESICHTIGUNGSRECHT einmal in der Woche, wenn er die Wohnung verkaufen will (LG Kiel WuM 93, 52).

Vorkaufsrecht

Jeder Mieter hat ein gesetzliches \Rightarrow VORKAUFRECHT, wenn seine Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt oder ein ursprünglich auf einem Grundstück errichtetes Zweifamilienhaus später durch Realteilung in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt wird (BGH WuM 2010, 513). Der Mieter muss über den Inhalt des Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und dem Kaufinteressenten unterrichtet werden. Der Mieter hat dann das Recht, innerhalb von 2 Monaten zu den im Kaufvertrag formulierten Bedingungen selber die Wohnung zu kaufen. Dazu muss noch kein Notar eingeschaltet werden; es genügt, dem Vermieter eine entsprechende persönlich unterschriebene Erklärung abzugeben.

Das Vorkaufsrecht gilt lediglich dann nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkaufen will. Dieses Vorkaufsrecht hat der Mieter nur einmal, nämlich beim ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung. Fand der erste Verkauf vor dem 1. September 1993 (Einführung der Vorschrift) statt, gibt es kein Vorkaufsrecht mehr (BGH WuM 2006, 260). Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden (BGH WuM 99, 400).

Hat der Mieter aber eine Wohnung gemietet, die schon bei der Anmietung eine Eigentumswohnung war, hat er kein Vorkaufsrecht.

Gemeinschaftsräume

Im Rahmen der Umwandlung passiert es häufig, dass Gemeinschaftsräume wie der Trockenraum oder der Dachboden einem bestimmten

Eigentümer als Sondereigentum zugeordnet werden. Ebenso kann es sein, dass Keller und Wohnung des Mieters von zwei verschiedenen Eigentümern gekauft werden. Dies berechtigt aber nicht dazu, die Rechte des Mieters einzuschränken. Er darf weiterhin seinen Keller benutzen und die Gemeinschaftsräume wie vorher mitbenutzen (LG Hamburg WuM 88, 127; LG Stuttgart WuM 88, 404; AG Köln WuM 86, 109; AG Nürnberg WuM 83, 144) \Rightarrow GARAGEN/STELLPLÄTZE.

Aus dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses folgt, dass der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter wird und in dieser Eigenschaft auch zuständig für mitvermietete Nebenräume ist, die im Gemeinschaftseigentum stehen (BGH RE WuM 99, 390).

Mietzins

Allein wegen der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung kann **keine** Mieterhöhung erfolgen. Der Vermieter muss auch hier die allgemeinen Regeln einhalten \Rightarrow MIETERHÖHUNG.

Besonderheiten bei umgewandelten geförderten Wohnungen

■ Mitteilungspflicht

Der Vermieter muss der zuständigen Stelle den Verkauf von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitteilen; ebenso die Umwandlung solcher Wohnungen in Eigentumswohnungen.

■ Zusätzlicher Kündigungsschutz

Der Erwerber einer umgewandelten geförderten Wohnung \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG darf nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, solange die Wohnung gebunden ist, sei es hinsichtlich der Belegung oder sei es hinsichtlich der Miete. Das entspricht praktisch einer vollständigen Kündigungssperre für Eigenbedarf, und zwar auch für den Käufer, der sozialwohnungsberechtigt ist.

Dieser grundsätzliche Schutz wird bei öffentlich geförderten Wohnungen allerdings durchbrochen, wenn die öffentlichen Darlehen vorzeitig vom früheren Eigentümer oder vom Erwerber der umgewandelten Wohnung zurückgezahlt werden.

In diesem Fall ist die Eigenbedarfskündigung für den Erwerber der umgewandelten Sozialwohnung nur während der sogenannten Nachwirkungsfrist der Bindungen ausgeschlossen, d. h. in der Regel für 10 Jahre \Rightarrow ÖFFENTLICHE MITTEL.

Die Kündigungssperrfrist für Eigenbedarf bei umgewandelten Sozialmietwohnungen, für die die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückge-

zahlt wurden, beträgt somit in der Regel 10 Jahre, aber mindestens 3 bis 10 Jahre, je nach den allgemeinen örtlich maßgeblichen Regeln über die Kündigungssperrfrist (s. o.).

Bei Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, kommt es darauf an, ob im Falle der vorzeitigen Rückzahlung laut Vertrag die Bindungen verkürzt werden.

■ Übernahme öffentlicher Darlehen

Werden Sozialmietwohnungen umgewandelt und veräußert, so müssen auch öffentliche Baudarlehen übernommen werden, wenn diese Mittel nicht vom Voreigentümer vollständig abgelöst worden sind. Es empfiehlt sich also hier, alle notwendigen Unterlagen (bei der Bewilligungsstelle oder dem bisherigen Eigentümer) einzusehen.

Sind die öffentlichen Mittel noch nicht zurückgezahlt, kann der Mieter die Wohnung nur dann erwerben und auch selbst nutzen, wenn ihm ein **⇒ WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN** zusteht bzw. er von der Behörde eine Freistellungsbescheinigung erhält.

Weitere Einzelheiten zu diesem Thema finden Sie in unserer Broschüre »Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen«; Bestellungen siehe letzte Seite.

Umzug

Ein Umzug sollte gut vorbereitet und organisiert sein. Der Mieter muss unter anderem entscheiden, ob er ihn selbst durchführen oder eine Spedition beauftragen will. Wer einen Möbelspediteur beauftragen möchte, muss wissen, dass es keine tariflich festgelegten Preise gibt. Es lohnt sich deshalb, Preisvergleiche anzustellen. Die Preise richten sich nach der Entfernung zwischen den Umzugsorten, dem Umfang des Umzugsgutes, dem Aufwand für das Auf- und Abbauen, dem Stundenlohn für Packer und Fahrer sowie den Preisen für die Transportversicherung.

Folgende Tipps sollte der Mieter beachten:

■ Vor dem Auftrag an eine Spedition mehrere detaillierte **Kostenvorschläge einholen**. Wer sich auf mündliche Aussagen verlässt, kann eine böse Überraschung erleben. Einem günstigen Angebot folgt oft eine viel höhere Rechnung.

■ Eine preiswerte Möglichkeit, den Umzug zu gestalten, bieten **Möbel-Mitfahrzentralen**. Sie nutzen Leerraum, den Möbelspediteure bei Rück- und Kurierfahrten zur Verfügung haben. Die Kosten betragen weniger als die Hälfte der üblichen Preise.

■ Schon vor dem Umzug sollte der Mieter den Keller, Speicher sowie die Rumpelkammer ausmisten; denn **Ausmisten** kann Fracht sparen und damit die Umzugskosten senken.

■ Wenn Sie den Hausrat selber verpacken, haftet für evtl. Beschädigungen nicht die Versicherung des Spediteurs. **Selbstverpacktes ist nicht versichert.**

■ Stellen Sie vor dem Umzug eine **Inventarliste** auf, damit Sie einen Überblick über Ihren gesamten Haushalt bekommen. Führen Sie auch die Gegenstände im Keller und in der Garage auf. Die Umzugsfirma benötigt genaue Angaben über den Umfang des Hausrates, um einen Kostenvoranschlag zu erstellen.

■ Wählen Sie nach Möglichkeit nicht gerade den Monatsersten (besonders 1. April und 1. Oktober) für den Umzugstermin, denn das tun die meisten Leute. Bei Fernumzügen müssen Sie um den Monatsersten mit einem Tarifzuschlag bis zu 13 Prozent rechnen. Zwischen dem 6.–13. und dem 18.–24. eines Monats liegen die **günstigen** und **billigeren** Umzugstermine.

■ Wasch- und Spülmaschinen, Gas- und Elektroherde dürfen vom Möbelspediteur nicht ab- und anmontiert werden. Bestellen Sie deshalb **rechtzeitig Handwerker** für die alte und die neue Wohnung.

■ Führen Sie einen **Umzugskalender**, in den Sie sofort eintragen, was Ihnen im Laufe der Vorbereitungszeit einfällt, z. B.: Anmeldung bei der Meldebehörde, Zeitungen und Zeitschriften umbestellen, Telefon, Nachsendeantrag für die Post, Ummeldung von Radio und Fernsehen. Am Umzugstag Zähler ablesen lassen, Krankenkasse, Bank und Sparkasse, Schulbehörde sowie Versicherungsgesellschaften vom Wohnungswechsel verständigen, Pkw unverzüglich ummelden.

■ Benutzen Sie auch den **eigenen Pkw** für den Umzug, und laden Sie dort die **Notausrüstung** ein, z. B. Putzzeug, Werkzeug, Verbandszeug, Medikamente und Ausweispapiere. Zur Wohnungsübergabe ⇨ **WOHNUNGSABNAHME**.

Ersatz der Umzugskosten

Viele Mieter stellen sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sie vom Vermieter Ersatz für die Kosten des Umzugs verlangen können. Grundsätzlich hat der Mieter darauf keinen Anspruch. Das gilt auch dann, wenn er auf Veranlassung des Vermieters auszieht, etwa nach einer berechtigten Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Mieter kann jedoch ausnahmsweise in folgenden Fällen Kostenersatz verlangen:

■ Wenn er die Erstattung der Umzugskosten mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart. Sie kann Teil der Abfindung sein, falls der Mieter auf Wunsch des Vermieters bereit ist, einen \Rightarrow MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abzuschließen.

■ Nach einer \Rightarrow FRISTLOSEN KÜNDIGUNG durch den Mieter, zum Beispiel wegen erheblicher \Rightarrow GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG.

■ Wenn der Vermieter eine Kündigung wahrheitswidrig begründet hat (Schadensersatz wegen vorgetäuschten \Rightarrow EIGENBEDARFS).

Achtung: Prüfen Sie, ob Sie die Umzugskosten von der Steuer abziehen können (BFH NJW 2006, 3023).

Weitere Einzelheiten zum Umzug und den sich daraus ergebenden Problemen für die neue und alte Wohnung finden Sie in der Broschüre »Geld sparen beim Umzug«. Bestellungen siehe letzte Seite.

Unabdingbare Rechte des Mieters \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Folgende Rechte und Schutzbestimmungen können durch den Mietvertrag nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden:

■ Die Bedingungen, unter denen der Mieter Modernisierungen dulden muss bzw. ein Widerspruchsrecht besteht.

■ Das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung bei Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs des Mietobjektes oder eines wesentlichen Teils desselben; bei Gesundheitsgefährdung.

■ Das Recht auf Mietminderung.

■ Das Verbot einer Vertragsstrafe.

■ Das Aufrechnungsrecht mit bestimmten Schadensersatzansprüchen, wenn der Mieter dies mindestens 1 Monat vorher dem Vermieter in \Rightarrow TEXTFORM schriftlich mitgeteilt hat.

■ Das Recht auf vorzeitige Kündigung bei Tod des Mieters durch den Ehegatten, den Lebenspartner, zum Haushalt gehörende Familienmitglieder oder durch Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

■ Das Recht des Mieters auf Entschädigung für die von ihm eingebauten Einrichtungen, die er auf Wunsch des Vermieters beim Auszug in der Wohnung belässt.

- Das Recht des Mieters auf Rückzahlung eines über den Beendigungszeitpunkt eines Mietverhältnisses hinaus entrichteten Mietzinses und der noch nicht abgewohnten Mietvorauszahlung.
- Das Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine Vermieterkündigung nach der Sozialklausel.
- Das Recht des Mieters, bei nicht befristetem Mietverhältnis zu jedem Monatsletzten (und nicht nur zum Quartalende) unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen.
- Der Vermieter darf sowohl fristlos als auch fristgerecht nur aus den im Gesetz geregelten Gründen kündigen: Zahlungsverzug, vertragswidriger Gebrauch, schuldhafte Pflichtverletzung (z. B. nachhaltige Störung des Hausfriedens).
- Die Pflicht, eine Kautions zu Gunsten des Mieters zu verzinsen.
- Auch bei einer Mieterhöhung können die zu Gunsten des Mieters geschaffenen Vorschriften nicht zu seinen Lasten abgeändert werden.
- Das Recht »Kauf bricht nicht Miete«.
- Das Vorkaufsrecht für Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Das Recht von Familienangehörigen, bei Tod des Mieters in den bestehenden Mietvertrag einzutreten.

Untermiete ⇨ WOHNGEMEINSCHAFT

Bei der Untermiete sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Die vollständige Untervermietung des gesamten Wohnraums.
2. Die Untervermietung eines Teils des Mietobjektes.

Vollständige Untervermietung

Die Untervermietung des gesamten Wohnraums bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Das gilt auch dann, wenn der Mieter ausziehen will und Sohn oder Tochter in der Wohnung bleiben sollen (OLG Frankfurt RE WuM 88, 395; LG Cottbus WuM 95, 38). Gibt der Vermieter seine Erlaubnis nicht, darf der Mieter auch bei einem befristeten Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.

Voraussetzung ist aber, dass der genannte Untermieter tatsächlich dort einziehen will (BGH WuM 2010, 30).

Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter einen konkreten Untermieter vorschlägt, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung generell verweigert (LG Berlin NZM 2001, 231; LG Hamburg NJW-RR 99, 664; LG Köln WuM 98, 154; LG Landshut WuM 96, 408). Umgekehrt hat der Mieter keinen Anspruch auf eine generelle Erlaubnis des Vermieters; wird diese verweigert, steht dem Mieter kein Sonderkündigungsrecht zu (LG Gießen WuM 97, 368). Kann der Vermieter nachweisen, dass der vom Mieter benannte Untermieter tatsächlich nicht einziehen will, entfällt das Sonderkündigungsrecht des Mieters (BGH WuM 2010, 30).

Das Gleiche gilt, wenn der Mieter dem Vermieter – ohne Benennung eines bestimmten Untermietinteressenten – eine angemessene Frist setzt, der Vermieter aber nicht antwortet (OLG Koblenz RE WuM 2001, 272; a. A. OLG Köln WuM 2000, 597).

Dieses Kündigungsrecht kann in einem Formularmietvertrag nicht ausgeschlossen werden (LG Hamburg WuM 92, 689; LG Ellwangen WuM 82, 297).

Teilweise Untervermietung

In den meisten Fällen geht es darum, ob der Mieter einen Teil des Wohnraums untervermieten darf. Hier sagt das Gesetz, dass der Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters hat, wenn **nach** Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters entsteht.

Dabei ist kein dringendes Interesse erforderlich (AG Friedberg WuM 81, 231), es genügen vielmehr einleuchtende wirtschaftliche und persönliche Gründe (BGH RE WuM 85, 7; LG Mannheim WuM 97, 263; LG Berlin MM 96, 452; LG Landau WuM 89, 510; LG Hamburg WuM 83, 261; AG Hamburg WuM 90, 500; LG Frankfurt WuM 81, 39). Auch für die Aufnahme von Geschwistern des Mieters ist ein solches Interesse notwendig (BayObLG RE WuM 84, 13); das Gleiche gilt für die Aufnahme des Lebensgefährten, allerdings muss der Vermieter die Erlaubnis im Regelfall erteilen (BGH WuM 2003, 688). Seine Eltern oder Kinder darf der Mieter hingegen in der Wohnung aufnehmen, ohne den Vermieter zu fragen (BayObLG RE WuM 97, 603). Ein berechtigtes Interesse liegt nicht vor, wenn es allein darum geht, dass ein anderer während des vorübergehenden Aufenthaltes des Mieters in einer anderen Stadt die Wohnung betreut (LG Mannheim WuM 97, 369; LG Berlin MDR 93, 45). Kommt aber noch die Reduzierung der Kosten der doppelten Haushaltsführung hinzu, kann das Interesse an der Untervermietung berechtigt sein (LG Berlin NJW-RR 94, 1289). Der Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung ist nicht davon abhän-

gig, dass der Mieter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat (BGH WuM 2006, 147).

Hat der Mieter solch ein berechtigtes Interesse, kann er dem Vermieter den konkreten Untermieter benennen und die Zustimmung des Vermieters dazu einholen. Anspruch auf eine personenunabhängige Erlaubnis hat er nicht (KG Berlin RE WuM 92, 350). Der Vermieter darf seine Erlaubnis nur dann verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder aus anderen Gründen dem Vermieter die Untervermietung nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter darf aber z. B. Ausländer als Untermieter nicht allein wegen ihrer Herkunft ablehnen (LG Köln WuM 78, 50). Auch einer kirchlichen Einrichtung als Vermieterin ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft nicht von vornherein unzumutbar (OLG Hamm RE WuM 91, 668).

Ebenso ist es für den Vermieter nicht unzumutbar, wenn infolge der Untervermietung eine Wohngemeinschaft entstehen sollte (AG Frankfurt WuM 81, 39).

Der Mieter ist nicht verpflichtet, dem Vermieter Angaben über die Einkommensverhältnisse des Untermieters zu machen (LG Hamburg WuM 91, 585). Die fehlende Kreditwürdigkeit des Untermieters ist kein Grund, ihn abzulehnen (LG Berlin GE 2002, 332). Der Vermieter darf die Genehmigung zur Untervermietung nicht von Bedingungen, Auflagen oder Befristungen abhängig machen (LG Hamburg WuM 93, 737).

Wenn der Mieter Wohnraum weitervermietet, ohne auf die Untervermietung einen Anspruch zu haben, darf der Vermieter in der Regel fristlos kündigen (OLG Hamburg RE WuM 82, 41; a. A. LG Frankfurt WuM 81, 40). Voraussetzung ist aber, dass der Kündigung eine Abmahnung vorausgeht (LG Heidelberg WuM 94, 681). Nach der Abmahnung muss der Mieter alles tun, um das Untermietverhältnis zu beenden; dazu gehört nicht nur eine Räumungsklage, sondern auch der Versuch, den Untermieter zu »bestechen« (LG Hamburg ZMR 2001, 39; LG Berlin NZM 99, 407). Der Vermieter hat keinen Anspruch auf den Mietzins, den der Mieter vom Untermieter bekommen hat (OLG Celle WuM 95, 655; LG Hildesheim WuM 90, 341).

Der Mieter kann noch im Prozess darauf hinweisen, dass ihm der Vermieter die Erlaubnis hätte erteilen müssen (BayObLG RE WuM 91, 18). Im Klartext: Hat der Mieter nur vergessen, die Genehmigung des Vermieters einzuholen, hätte der Vermieter aber der Untervermietung zustimmen müssen, ist eine fristlose Kündigung unberechtigt (LG Berlin

GE 2003, 880; MM 92, 284; LG München I WuM 91, 548; LG Köln WuM 91, 548). Eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist nicht von vornherein ausgeschlossen; es hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, ob die Pflichtverletzung des Mieters nur unerheblich ist oder ihm kein Schuldvorwurf gemacht werden kann, weil der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung hätte geben müssen (BayObLG RE WuM 95, 378).

In einer Untervermietung durch den Mieter ist jedoch dann keine Vertragswidrigkeit zu sehen, wenn der Vermieter seit Beginn des Mietverhältnisses die Untervermietung bisher für den jeweiligen Einzelfall immer erlaubt hat, bei einer erneuten Untervermietung aber plötzlich ohne erkennbaren Grund von der bisherigen Übung abweicht (AG Frankfurt WuM 71, 10).

Eigentümer – Hauptmieter – Untermieter

Der Untermieter hat seinen Vertrag nur mit dem Zwischenvermieter (Hauptmieter). Zwischen (Haupt-)Vermieter (Eigentümer) und Untermieter bestehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet daher nicht automatisch auch das Untermietverhältnis zwischen Haupt- und Untermieter. Vielmehr richtet sich dies nach dem zwischen Mieter und Untermieter geschlossenen Vertrag.

Allerdings hat der Eigentümer gegen den Untermieter einen Anspruch auf Herausgabe des gemieteten Raumes (OLG Hamm WuM 81, 40; AG Düsseldorf WuM 76, 30). Um diesen Anspruch vollstrecken zu können, ist allerdings ein eigener Räumungstitel gegen den Untermieter erforderlich; der Titel gegen den Hauptmieter genügt nicht (BGH WuM 2003, 577).

Hiervon gibt es jedoch drei wichtige Ausnahmen:

1. Der Untermieter kann sich gegenüber dem Hauptvermieter auf den Kündigungsschutz und auf die Sozialklausel berufen, wenn Hauptvermieter und Mieter (= Zwischenvermieter) einverständlich zusammengearbeitet haben, um dem Untermieter den für den Wohnraum geltenden Kündigungsschutz abzuschneiden (AG Helmstedt WuM 89, 19).

2. Hat der Eigentümer (= Hauptvermieter) seine Wohnung einer **gewerblichen** Vermietungsgesellschaft zur Weitervermietung überlassen (z. B. im Bauherren-Modell) und hat diese die Wohnung weitervermietet, ist der Wohnungsmieter rechtlich ebenfalls Untermieter. In diesen Fällen führt die Beendigung des Hauptmietvertrages jedoch nicht zu Nachteilen für den Untermieter. Es bestehen vielmehr 3 Möglichkeiten:

- a) Der Eigentümer tritt anstelle des Zwischenvermieters in den Mietvertrag ein.
- b) Der Eigentümer schaltet nahtlos einen neuen gewerblichen Zwischenvermieter ein.
- c) Der Eigentümer tritt zunächst selbst in den Mietvertrag ein und schaltet erst später einen neuen Zwischenvermieter ein, der dann das Mietverhältnis weiter fortsetzt.

Für alle Varianten gilt: Es besteht kein Recht, den Mietvertrag darüber hinaus abzuändern. Die bisherigen Rechte und Pflichten bleiben – wie sonst bei einem Eigentümerwechsel auch – unverändert.

3. Ebenso ist es, wenn der Zwischenmieter ein Arbeitgeber ist und der Eigentümer ihm gegenüber das Recht hat, auf den Inhalt des Endmietvertrages sowie die Auswahl des Endmieters (Arbeitnehmers) Einfluss zu nehmen (**BayObLG RE WuM 95, 645**; LG Duisburg NJW-RR 97, 1169).

Handelt es sich nicht um einen gewerblichen Zwischenvermieter, sondern z. B. um einen **gemeinnützig tätigen Verein**, muss man unterscheiden:

Beispiel 1: Ein gemeinnütziger Verein, dessen satzungsgemäße Aufgaben darin bestehen, Jugendliche aus zerrütteten Elternhäusern zu beraten und durch Sozialarbeiter zu betreuen, hat Wohnungen angemietet, um sie an von ihm betreute Jugendliche unterzuvermieten. Wenn in diesem Fall das Hauptmietverhältnis endet, tritt der Eigentümer nicht in die Mietverträge mit den Untermietern ein. Die Jugendlichen haben gegenüber dem Eigentümer also keinen Kündigungsschutz (**BGH WuM 96, 537**). Der BGH begründet dies zum einen mit der engen Beziehung zwischen Haupt- und Untermieter und zum andern damit, dass der Vermieter die Wohnungen ohne Zwischenschaltung des Vereins dem auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligten Personenkreis gar nicht vermietet hätte.

Beispiel 2: Ein gemeinnütziger Verein, dessen satzungsgemäßer Zweck in der Förderung von künstlerischen Berufen besteht, hat neben Werkstätten und Ausstellungshallen auch Räume als Wohnungen an Künstler, die Mitglieder des Vereins sind, untervermietet. Hier hat der **BGH (WuM 2003, 563)** entschieden, dass der Vermieter nach Beendigung des Hauptmietvertrages nicht vom Untermieter die Wohnung herausverlangen kann, weil sich der Untermieter ihm gegenüber auf den gesetzlichen Kündigungsschutz für Wohnraummieter berufen kann. Anders

Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde

als in Beispiel 1 ging es hier nicht um einen besonderen Personenkreis, an den der Vermieter sonst nicht vermietet hätte.

Kündigt der Eigentümer dem Zwischenvermieter wegen Eigenbedarfs, gelten diese Kündigungsgründe auch gegenüber dem Endmieter, wenn der Zwischenvermieter die Gründe »weitergibt« (OLG Stuttgart RE WuM 93, 386). Kündigt der Hauptmieter das Untermietverhältnis, muss wiederum zwischen der vollständigen und der teilweisen Weitervermietung unterschieden werden:

■ Ist die Wohnung insgesamt untervermietet, hat der Untermieter dem Hauptmieter gegenüber den gleichen Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ wie sonst ein Mieter auch.

■ Ist nur ein Teil der Wohnung untervermietet, wohnt der Hauptmieter also auch noch dort, gilt das Gleiche wie bei einer Σ EINLIEGERWOHNUNG. Dem Untermieter kann also auch ohne Grund, dann aber mit längerer Frist, gekündigt werden (KG Berlin RE WuM 81, 154).

Hat der Hauptmieter die teilweise vermietete Wohnung überwiegend selbst mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet und nicht an eine Familie, sondern an eine Einzelperson vermietet, entfallen sogar sämtliche Schutzbestimmungen.

Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde

Untermietverhältnisse mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. einer Gemeinde) oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege schränken die Mieterrechte stark ein.

■ Betroffen sind Mieter, die Wohnungen mieten, die ein privater Wohlfahrtsträger oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben (z. B. die Gemeinde) vorher selbst angemietet hat, um sie an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf weiterzuvermieten. Rechtlich gesehen sind die Mieter hier Untermieter.

■ Bei Vertragsabschluss muss die Gemeinde auf die Zweckbestimmung und den fehlenden Mieterschutz hinweisen.

Derartige Untermietverhältnisse zwischen Gemeinde und Wohnungssuchenden können von der Gemeinde jederzeit – unter Beachtung der Σ KÜNDIGUNGSFRIST – gekündigt werden. Gründe müssen nicht angegeben werden. Auf die Sozialklausel Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ oder auf Σ RÄUMUNGSFRISTEN kann sich der Untermieter nicht berufen.

Untermietzuschlag

Der Vermieter kann seine Erlaubnis zur Untervermietung von einer Mieterhöhung abhängig machen, wenn ihm die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist. Die Erhöhung der Miete wegen Untervermietung muss sich aber in angemessenem Rahmen halten. Diese Regelung dürfte heute keine große Rolle mehr spielen. Sie hat nur Bedeutung, wenn Mieter und Vermieter eine Inklusivmiete (Σ⇒ MIETE) vereinbart haben und sich durch die Aufnahme eines Untermieters die Betriebskosten erhöhen, zum Beispiel für Wasser, Müll usw. Nur für Sozialwohnungen ist die Höhe des Untermietzuschlags gesetzlich geregelt. Er beträgt 2,50 Euro (bei zwei oder mehr Personen 5 Euro) monatlich (§ 26 Abs. 3 NMV 70). Ist der Mieter mit einer gerechtfertigten Mieterhöhung nicht einverstanden, gilt die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung als verweigert.

Unterschrift Σ⇒ SCHRIFTFORM, Σ⇒ TEXTFORM

An vielen Stellen schreibt das Gesetz vor, dass Erklärungen schriftlich abgegeben werden müssen. Das bedeutet, dass sie nur dann wirksam sind, wenn sie vom Erklärenden eigenhändig mit dem Namen unterschrieben sind Σ⇒ VOLLMACHT. Die gesetzliche Schriftform kann also bei der Verwendung von Σ⇒ TELEFAX und bei der Übermittlung durch E-Mail nicht eingehalten werden, weil die beim Empfänger angekommene Erklärung nicht die Originalunterschrift des Absenders trägt. Ab dem 1. 8. 2001 genügt vielfach die Textform; die eigenhändige Unterschrift ist dann nicht erforderlich. Einzelheiten Σ⇒ SCHRIFTFORM und Σ⇒ TEXTFORM. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber jetzt auch die Voraussetzungen zur Verwendung digitaler Signaturen geschaffen.

Mietverträge müssen entgegen einer weit verbreiteten Meinung nicht unbedingt schriftlich abgeschlossen werden. Auch mündliche Verträge sind wirksam, oft sogar noch vorteilhafter Σ⇒ MIETVERTRAG.

Die Frage, was eine Unterschrift ist, hat schon die höchsten Gerichte beschäftigt. Sie haben entschieden, dass die Unterschrift zwar nicht lesbar sein muss, aber charakteristische Merkmale aufweisen und die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnen muss (BGH NJW-RR 97, 760; NJW 82, 1467), mindestens einzelne Buchstaben müssen zu erkennen sein, willkürliche Linien genügen nicht (BFH –IR 2/84).

V

Verbrauchsabhängige Abrechnung \Rightarrow HEIZKOSTEN

Vereinbarte Förderung

Wenn der Staat mit \Rightarrow ÖFFENTLICHEN MITTELN oder mit Aufwendungszuschüssen/-darlehen beim Bau von Wohnungen hilft, sind damit grundsätzlich langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen verbunden \Rightarrow SOZIALMIETEN.

Seit Februar 1989 gibt es eine weitere Förderungsmöglichkeit: die vereinbarte Förderung (§ 88 d II. WoBauG). Trotz der Förderung handelt es sich hierbei um freifinanzierten Wohnraum; es gilt also nicht die Kostentante.

Bauherren, die diese Förderungsmöglichkeit wählen, müssen je nach Bundesland unterschiedliche vertragliche Pflichten übernehmen. Die einzelnen Bundesländer legen z. B. fest, ob und gegebenenfalls welche Einkommensgrenzen zu beachten sind, wie hoch die Miete ist und welche Mieterhöhungsmöglichkeiten es gibt. Auch die Dauer dieser vertraglichen Bindung kann ausgehandelt werden; sie soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Wichtig: In dem Fördervertrag muss sichergestellt sein, dass der Mieter sich auf die Einhaltung der mit dem Geldgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann. Das bedeutet: Wenn der Vermieter eine \Rightarrow MIETERHÖHUNG fordert, muss er die gesetzlichen Vorschriften für Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen beachten und außerdem die vertraglichen Beschränkungen einhalten (AG Hamburg WuM 2001, 558). Macht der Vermieter von einer zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeit keinen Gebrauch, kann er dies bei einem Mieterwechsel nachholen und den dementsprechend höheren Mietpreis vereinbaren (LG Freiburg WuM 2003, 696).

Auch die Vereinbarung einer \Rightarrow STAFFELMIETE ist möglich, wenn das nicht in den Förderbedingungen ausgeschlossen ist.

Einkommensorientierte Förderung

Für Neubauten ab dem 1. Oktober 1994 kann die o.g. vereinbarte Förderung auch in Abhängigkeit vom Einkommen erfolgen. Der Vermieter erhält dann eine Grundförderung. Deren Höhe wird von den Bundeslän-

dem festgelegt, ist aber deutlich geringer als bei \Rightarrow SOZIALWOHNUNGEN. Im Gegenzug verpflichtet sich der Bauherr, Belegungsbindungen zu übernehmen und die vertraglich vereinbarten Regelungen zur Miethöhe einzuhalten.

Neben dieser Grundförderung wird dem Vermieter eine Zusatzförderung gezahlt. Die Höhe dieser Förderung ist abhängig von dem Einkommen des Mieters. Je höher das Einkommen des Mieters, desto geringer die Förderung, desto höher die Miete. Die Einzelheiten dazu werden ebenfalls von den Bundesländern festgelegt.

Sicherung der Bindungen

Will der Vermieter eine geförderte Wohnung verkaufen oder in eine Eigentumswohnung umwandeln \Rightarrow UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, \Rightarrow VORKAUFRECHT, muss er dies der zuständigen Stelle umgehend schriftlich mitteilen.

Der Wohnungskäufer darf sich gegenüber dem Mieter, der bereits vor der Umwandlung dort wohnte, nicht auf Eigenbedarf berufen, solange die Belegungs- und Mietbindungen bestehen.

Achtung: Seit dem 1. Januar 2002 (in einigen Bundesländern 1. 1. 2003) erfolgt die Förderung auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes \Rightarrow FÖRDERZUSAGE. Die im Rahmen der vereinbarten Förderung errichteten Wohnungen werden aber wie vertraglich abgemacht weiter gefördert.

Verfahrenskosten \Rightarrow STREITWERT

Kommt es wegen einer Meinungsverschiedenheit zwischen Mieter und Vermieter zu einem gerichtlichen Verfahren, entstehen hierfür Gebühren und Auslagen.

Das Gericht trifft neben seiner Sachentscheidung (z. B. über die Berechtigung einer Kündigung oder Mieterhöhung) auch eine Entscheidung darüber, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Grundsätzlich muss die **unterliegende Prozesspartei** die Kosten tragen.

Die Verfahrenskosten setzen sich aus den **Gerichtskosten** und den **Rechtsanwaltskosten** (Rechtsbeistandskosten) zusammen.

Die Gerichtskosten und die Rechtsanwaltskosten setzen sich aus bestimmten Gebühren zusammen. Im Regelfall fallen in einem Prozess drei Gerichts- und je Partei 2,5 Anwaltsgebühren an. Die Höhe der einzelnen Gebühren richtet sich nach dem (Gebühren-)Streitwert. Der Streitwert bei einer Zahlungsklage, bei der also ein bestimmter Geldbe-

trag eingeklagt wird (z. B. Mietkaution), richtet sich nach der Höhe des Geldbetrages. Bei einem **Räumungsprozess** bestimmt sich der Streitwert regelmäßig nach dem vertraglich vereinbarten **Mietzins für ein Jahr** (OLG Düsseldorf WuM 2008, 160). Maßgeblich ist dabei die Jahresgrundmiete, ggf. zuzüglich Nebenkostenpauschale; wenn die Nebenkosten in der Miete enthalten sind, die Jahresinklusivmiete.

Beispiel: Der Mieter zahlt monatlich 350 Euro Miete plus 100 Euro Nebenkostenvorauszahlung. Der Streitwert für eine Räumungsklage beträgt demnach $12 \times 350 \text{ Euro} = 4200 \text{ Euro}$. Werden die Nebenkosten als Pauschale bezahlt, wird über sie also nicht abgerechnet, beträgt der Streitwert $12 \times 450 \text{ Euro} = 5400 \text{ Euro}$.

Der Streitwert für eine Zustimmungsklage im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Erhöhungsbetrag eines Jahres, und der Streitwert für Mängelbeseitigungsklagen richtet sich nach dem angemessenen Jahresminderungsbetrag (§ 41 Abs. 5 GKG).

Bei Klagen auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist der Jahresbetrag der Mieterhöhung maßgeblich.

Auf der Grundlage des ermittelten Streitwerts setzt das Gericht nach Beendigung des Prozesses die Gerichts- und Anwaltskosten fest. Diese hat dann die unterlegene Partei zu zahlen.

Wichtig: Die **unterlegene** Partei hat neben den Gerichtskosten sowohl die Kosten des eigenen Anwalts als auch die Kosten des gegnerischen Anwalts zu tragen, wenn ein Anwalt in Anspruch genommen wurde. Das Kostenrisiko eines Prozesses sollte den Mieter nicht davor abschrecken, seinen berechtigten Anspruch durchzusetzen. Der Mieter sollte jedoch die in Betracht kommenden Gerichts- und Anwaltskosten vorher einkalkulieren \Rightarrow RECHTSSCHUTZ.

Beispiel:

Räumungsverfahren vor dem Amtsgericht

Streitwert: 5400 Euro

($12 \times 450 \text{ Euro}$ Monatsmiete)

Gerichtskosten:

Eine Gerichtsgebühr beträgt 136 Euro.

Es fallen regelmäßig drei Gerichtsgebühren an, so dass ein Betrag von ca.

408 Euro

erreicht wird. Hinzu kommen noch eventuelle Auslagen für Zeugen, Sachverständige, Reisekosten etc.

Rechtsanwaltskosten:

Eine Anwaltsgebühr beträgt 338 Euro.

Es fallen z. B. zwei Anwaltsgebühren an (1,2 + 1,3 = 2,5fach), so dass Anwaltskosten (für einen Anwalt) in Höhe von 845 Euro entstehen. Hinzu kommen hier auch Auslagenpauschale (höchstens 20 Euro) und Mehrwertsteuer.

Haben sowohl Mieter als auch Vermieter im Prozess einen Rechtsanwalt, fallen Kosten für zwei Anwälte an.

Derjenige, der also den Räumungsprozess im Beispiel mit einem Streitwert von 5400 Euro verliert, hat ca. 2400 Euro an Gerichts- und Anwaltskosten in der 1. Instanz zu zahlen.

Kosten für einen Sachverständigen

Zu den Gerichtskosten zählen grundsätzlich nur die Kosten für ein vom Gericht in Auftrag gegebenes Sachverständigen Gutachten. Ein Gutachten, das der Vermieter vorprozessual in Auftrag gegeben hat, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen, muss von ihm selbst bezahlt werden, auch wenn er den Prozess gewinnt (LG Bremen WuM 84, 114; LG Frankenthal WuM 84, 114; LG Hannover WuM 83, 182).

Anders kann dies bei einem \Rightarrow SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHREN sein.

Verfassungsbeschwerde \Rightarrow GERICHTE, \Rightarrow RECHTSENTSCHEID

Nach dem Grundgesetz hat jedermann das Recht, vor dem Verfassungsgericht gegen eine Verletzung seiner Grundrechte zu klagen. Dort können sogar Gerichtsurteile aufgehoben werden. Das **Bundesverfassungsgericht** hat 1993 erstmals verbindlich festgestellt (**WuM 93, 377**), dass das Besitzrecht des Mieters genauso wie das Eigentumsrecht des Eigentümers unter den Schutzbereich des Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz fällt.

Dadurch wird der Mieter zwar nicht dem Eigentümer gleichgestellt, er kann sich aber wegen einer Verletzung seiner Mieterschutzrechte nicht nur an die Zivilgerichte (Amts- und Landgericht) wenden, sondern er kann anschließend selbst gegen das letztinstanzliche Urteil Verfassungsbeschwerde erheben, »wenn die Auslegung der Zivilgerichte Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie, insbesondere vom Umfang ihres Schutzbereichs, beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind«, so das Bundesverfassungsgericht. Ein einfacher »Fehler« reicht also für eine Verfassungsbeschwerde nicht aus.

Auch bei normalen Gerichtsverfahren vor den ordentlichen Gerichten hat die Entscheidung aber Auswirkungen. Beim ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ müssen von den Zivilgerichten oftmals die Interessen des Eigentümers und des Mieters im konkreten Fall gegeneinander abgewogen werden. Hierzu stellt das Verfassungsgericht klar, dass die Gerichte bei ihren Entscheidungen berücksichtigen müssen, dass Mieter und Vermieter grundsätzlich gleichwertigen Schutz aus Art. 14 Abs. 1 GG haben; das Besitzrecht des Mieters ist also kein Recht zweiter Klasse. ⇒ EIGENBEDARF

Verjährung ⇒ HEIZKOSTEN

Auch im Mietrecht sind Ansprüche nicht zeitlich unbegrenzt durchsetzbar, sie können vielmehr verjähren. **Ausnahme:** Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung verjährt während der Mietzeit nicht (BGH WuM 2010, 238).

Dauer und Beginn der Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt **drei Jahre**. Im Mietrecht betrifft das zum Beispiel den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete (zum Saldo einer Nebenkostenabrechnung ⇒ BETRIEBSKOSTEN; ⇒ HEIZKOSTEN) und den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überhöhter Miete ⇒ MIETPREISÜBERHÖHUNG:

Diese Frist **beginnt** mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Umständen, die seinen Anspruch begründen, und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt, bzw. grob fahrlässig nicht erlangt (BGH WuM 2007, 346). Unabhängig davon tritt aber **spätestens nach zehn Jahren** Verjährung ein. Daneben gibt es aber auch spezielle mietrechtliche Verjährungsregelungen, die weiter gelten.

So verjährt der Anspruch auf Rückzahlung einer überhöht vereinbarten **Kostenmiete** in vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, spätestens aber ein Jahr nach Ende des Mietverhältnisses (§ 8 Abs. 2 WoBindG). Anders ist es dagegen, wenn der Mieter Zahlungen zurückfordert, die er aufgrund einer unwirksamen Kostenmieterhöhung geleistet hat. Wie das **OLG Hamm (RE WuM 97, 543)** entschieden hat, handelt es sich hier um einen Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB. Für ihn gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB).

Der Rückforderungsanspruch des Wohnungssuchenden wegen einer zu Unrecht gezahlten **Provision** verjährt ebenfalls in drei Jahren. ⇒ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

Liegt ein rechtskräftiger Titel (Urteil, Vollstreckungsbescheid) vor, kann aus ihm noch 30 Jahre vollstreckt werden (§ 197 BGB).

Hat der Mieter **Verwendungen** auf die Mietwohnung gemacht, verjährt sein Ersatzanspruch in **6 Monaten**. Dies gilt auch für den Anspruch des Mieters auf Wegnahme einer Einrichtung, mit der er seine Wohnung versehen hat. Ob die kurze Verjährungsfrist auch für die Rückforderung von Kosten gilt, die dem Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel entstanden sind, ist noch umstritten (vgl. LG Berlin GE 2010, 1059).

Die Verjährungsfrist dieser Ansprüche beginnt mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Wichtig: Das Mietverhältnis wird auch beendet, wenn der Vermieter die Wohnung bzw. das Haus verkauft. In diesem Fall beginnt der Lauf der Verjährungsfrist aber erst mit Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (BGH WuM 2008, 402).

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der vermieteten Wohnung (BGH WuM 89, 21), Mietausfalls (LG Berlin WuM 87, 24), vertragswidrigen Gebrauchs, unterlassener Instandhaltung (BGH NJW 73, 2059) sowie unterlassener Schönheitsreparaturen (LG Kassel WuM 89, 135; OLG Düsseldorf WuM 90, 344) verjähren ebenfalls nach **6 Monaten**, auch wenn sie sich aus einem Räumungsvergleich ergeben (BGH GuT 2010, 229). Diese Frist gilt auch, wenn der Mieter wegen der Beschädigung des Treppenhauses von der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen wird (LG Essen NZM 98, 377).

Achtung: Die Verjährungsfristen sind nicht zwingend, können also per Vertrag verlängert werden. Eine Verlängerung der sechsmonatigen Frist auf mehr als zwölf Monate ist aber unwirksam.

Die Frist **beginnt** nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern in dem Augenblick, in dem der Vermieter freien Zugang zu den Räumen erhält, um sie auf vorhandene Fehler untersuchen zu können (BGH WuM 2000, 419; WuM 92, 71; WuM 91, 550; WuM 86, 276; OLG Düsseldorf WuM 2008, 554). Die Verjährung beginnt auch dann mit der Rückgabe der Wohnung, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen (BGH WuM 2005, 126). Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet (BGH WuM 2006, 319). ⇨ VERWIRKUNG.

In Ausnahmefällen kann es ausreichen, dass der Vermieter Gelegenheit hatte, die Sache in Ruhe auf Veränderungen und Mängel zu untersu-

chen. In diesen Fällen beginnt die Verjährung auch ohne Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter, wenn dieser einen ihm vorgeschlagenen zumutbaren Besichtigungstermin ohne triftigen Grund versäumt hat (BGH WuM 94, 328).

Beispiel: Der Mieter zieht am 30. Juni aus, ohne seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nachgekommen zu sein. Die Vornahme- und Ersatzansprüche des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sind dann am 1. Januar verjährt.

Aufrechnung trotz Verjährung

Hat der Vermieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht über die \Rightarrow MIETKAUTION abgerechnet, kann er der Forderung des Mieters, die Kautions zurückzuzahlen, fällige Schadensersatzansprüche (z. B. wegen Beschädigung des Teppichbodens) auch dann entgegenhalten, wenn sie bereits verjährt sind (BGH RE WuM 87, 310). Hat der Vermieter hingegen eine Bürgschaft erhalten, kann er nach Ablauf der Verjährungsfrist seine Ansprüche weder gegenüber dem Mieter noch gegenüber dem Bürgen geltend machen (BGH WuM 98, 224).

Hemmung der Verjährung

Der Ablauf der Verjährungsfrist kann gehemmt werden. Die Hemmung verlängert die Verjährungsfrist, d. h., nach Wegfall des hemmenden Ereignisses läuft die restliche Verjährungsfrist weiter (§ 209 BGB). Die wichtigsten Maßnahmen, die zur Hemmung führen, sind Schritte zur Rechtsverfolgung von Ansprüchen (§ 204 BGB), z. B. Klageerhebung, Zustellung des \Rightarrow MAHNBESCHEIDS oder des Antrags auf Durchführung eines \Rightarrow SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHRENS. Fällt der letzte Tag der Verjährungsfrist auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, genügt es, die Klage oder den Mahnbescheid am nächsten Werktag einzureichen (BGH WuM 2008, 80).

Der Mahnbescheid hemmt die Verjährung allerdings nur, wenn er den geltend gemachten Anspruch hinreichend deutlich macht (BGH WuM 2008, 238; NJW 2001, 305; LG Mannheim WuM 99, 460; LG Köln WuM 99, 36; LG Wuppertal WuM 97, 110; LG Bielefeld WuM 97, 112).

Auch in der Zeit, in der Vermieter und Mieter miteinander verhandeln, läuft die Verjährungsfrist nicht weiter (§ 203 BGB).

Neubeginn der Verjährung

Die Verjährung beginnt vollständig von vorn, wenn der Schuldner die Forderung anerkennt, z. B. durch Zahlung einer Rate, oder wenn eine Vollstreckungshandlung vorgenommen wird (§ 212 BGB).

Verkauf des Hauses/der Wohnung ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers ⇨ VERSICHERUNG

Der Vermieter muss alles tun, um Mieter bzw. ihre Haushaltsangehörigen vor Schäden an Körper und Gesundheit durch den mangelhaften Zustand der Mietwohnung zu bewahren (BGH NJW 52, 1050). Der Vermieter hat aber auch die Verpflichtung gegenüber jedem, der das Hausgrundstück betritt (Postbote, Besucher), erforderliche Vorkehrungen zu seinem Schutze zu treffen. Gefahrenquellen (z. B. in Hauszugängen, Treppenhaus) sind zu beseitigen, eine ausreichende Treppenhausbeleuchtung muss sichergestellt sein (OLG Koblenz WuM 97, 50). Mit Anordnung der Zwangsverwaltung geht die Verkehrssicherungspflicht auf den Zwangsverwalter über (OLG Hamm WuM 2004, 675).

Verletzt der Vermieter schuldhaft seine Sorgfaltspflichten, macht er sich Schadensersatzpflichtig. Wenn auch nicht jeder Schaden, der beim Betreten des Hauses durch eine geringfügige Schadensquelle hervorgerufen wird, auf eine schuldhafte Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zurückzuführen ist, stellen die Gerichte doch hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Vermieters. Besonders sorgfältig müssen z. B. die Türverschlüsse bei einer Fahrstuhlanlage überprüft werden (BGH BB 57, 166). Das Dach alle drei Monate zu überprüfen, reicht aus (OLG Düsseldorf NJW-RR 2003, 885). Sanitäre Einrichtungen in den Mieträumen und elektrische Anlagen im Haus müssen ohne konkreten Anlass nicht geprüft werden (BGH WuM 2008, 719; OLG Frankfurt/M. ZMR 2003, 674). Teppichbeläge in Treppenhäusern (OLG Köln NJWE-MietR 96, 178; LG Berlin GE 90, 865; LG Köln MDR 60, 48), ausgetretene Treppenstufen, Bohnerglätte (BGH NJW 67, 154) stellen ebenfalls besondere Gefahrenquellen dar. Allerdings müssen Nutzer eines Bürohauses mit einer nass gewischten Treppe rechnen (LG Gießen NJW-RR 2002, 1388). Zugänge zum Haus und zu öffentlichen Gehwegen muss man auch im Winter gefahrlos begehen können (BGH NJW 52, 1050; WuM 70, 43; LG Bückeburg GE 59, 270 ⇨ SCHNEEFEGEN). Außenwände im Treppenhaus dürfen nicht mit gewöhnlichem Fensterglas versehen sein (BGH WuM 94, 480); Gleiches gilt für Haustüren aus Glas (OLG Koblenz WuM 97, 376). Demgegenüber liegt keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht vor, wenn eine baurechtlichen Vorschriften entsprechende Zimmertür mit einem Glasausschnitt bei Vermietung an eine Familie mit Kleinkindern nicht mit Sicherheitsglas nachgerüstet wird (BGH WuM 2006, 388). ⇨ SCHMERZENSGELD

Vermietergemeinschaft

Erleidet der Mieter einen Schaden, obwohl er von der Gefahrenquelle weiß, entfällt ein Schadensersatzanspruch (OLG Düsseldorf WuM 2001, 446), zumindest muss er sich ein Mitverschulden anrechnen lassen (LG Hamburg WuM 88, 405).

Vermietergemeinschaft \Rightarrow VOLLMACHT

Treten auf der Vermieterseite mehrere Personen auf (z. B. eine Erbengemeinschaft), kann ein Mietverhältnis wirksam nur von allen gekündigt werden, es sei denn, dass einer dem Mieter gegenüber zur Vornahme der Kündigung bevollmächtigt wird (BGH MDR 64, 308; LG Wiesbaden WuM 87, 392). Das Gleiche gilt bei einer Mieterhöhung (LG München I WuM 80, 110; LG Nürnberg-Fürth WuM 80, 125; AG Hamburg WuM 80, 58) sowie bei einer Abmahnung (LG Heidelberg NJW-RR 2001, 155).

Probleme ergeben sich, wenn im Kopf des Mietvertrages Eheleute als Vermieter angegeben sind, die Unterschrift aber nur von einem der Ehepartner geleistet wird. Überwiegend kommen die Gerichte im Wege der Vertragsauslegung dann zu dem Ergebnis, dass beide Eheleute Vertragspartner sind, z. B. bei Mieterhöhungen oder Kündigungen also beide unterschreiben müssen (OLG Düsseldorf WuM 89, 326; LG Heidelberg WuM 97, 547; a. A. LG Baden-Baden WuM 97, 430).

Schließen sich mehrere Personen zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen, sind sie als GbR, also zusammen, Vermieter. Sie können ihre Rechte als BGB-Gesellschaft (sog. Außengesellschaft) auch gerichtlich wahrnehmen (BGH WuM 2005, 791; WuM 2001, 134). Nach einem Gesellschafterwechsel wird der Mietvertrag mit der Gesellschaft in der neuen Zusammensetzung fortgesetzt (BGH WuM 98, 341; KG Berlin RE WuM 98, 407).

Vermieterpfandrecht

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen (z. B. Möbel) des Mieters.

Dieses Pfandrecht entsteht durch Einbringung der Sachen in die Mieträume. Sie müssen jedoch im Eigentum oder Miteigentum des Mieters stehen. Ein Raumsicherungsvertrag, den der Mieter mit seiner Bank geschlossen hat, steht dem nicht entgegen; die Bank erwirbt dann nur Eigentum, das mit dem Vermieterpfandrecht belastet ist (OLG Düsseldorf DWW 98, 52).

Auf **unpfändbare** Sachen, z. B. Rundfunkgerät, Kühlschrank, Waschmaschine, Haustiere, kann sich das Vermieterpfandrecht nicht beziehen (§ 811 ZPO).

Das Pfandrecht sichert alle Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z. B. Mietzins, Schadensersatzansprüche, Nebenkosten).

Besitzt der Vermieter einen fälligen Anspruch gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis und verweigert der Mieter seine Erfüllung, kann der Vermieter die dem Pfandrecht unterliegende Sache des Mieters jederzeit pfänden und versteigern lassen. Die allgemeinen Bestimmungen über das rechtsgeschäftliche Pfandrecht (§§ 1257, 1204 BGB) finden Anwendung.

Achtung: Der Vermieter kann schon vor Beendigung des Mietverhältnisses sein Pfandrecht ausüben. Für künftige Entschädigungsforderungen und den Mietzins für eine spätere Zeit als das laufende und folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Hat der Vermieter solche Sachen in Besitz genommen, muss er sie sorgfältig verwahren, weil er sonst schadensersatzpflichtig ist (OLG Düsseldorf ZMR 84, 383).

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Gegenstände von dem Grundstück, es sei denn, dass die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters geschieht. In diesen Fällen kann der Vermieter binnen einen Monats die Rückschaffung verlangen. Diesen Anspruch kann der Vermieter auch im Wege der **EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG** geltend machen (OLG Rostock WuM 2004, 471).

Zieht der Mieter aus, hat der Vermieter auch ein **Selbsthilferecht**, wenn der Mieter trotz Widerspruchs des Vermieters versucht, die dem Pfandrecht unterliegende Sache wegzuschaffen. In einem solchen Falle dürfen der Vermieter bzw. seine Hilfspersonen den Mieter notfalls mit Gewalt an der Wegschaffung der Sache hindern. Außerdem macht sich der Mieter u. U. strafbar.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, rein vorsorglich den Mieter daran zu hindern, die Sachen ohne sein Wissen zu entfernen, z. B. durch Sicherung der Haustür mit einem Steckschloss (OLG Karlsruhe NZM 2005, 542; OLG Düsseldorf ZMR 83, 376). Das Selbsthilferecht des Vermieters berechtigt erst dann zum Eingreifen, wenn der Mieter mit der Entfernung eingebrachter Sachen beginnt. Immer ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten, so dass nicht bei kleinsten Forderungen und Außenständen Gewalt erlaubt ist.

Wichtig: Der Mieter kann die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts durch **Sicherheitsleistung** (Hinterlegung eines Geldbetrages oder Wertstücks) beim **zuständigen Amtsgericht** abwehren. Die Erbringung einer Sicherheitsleistung hat die Wirkung, dass das Pfandrecht vom Vermieter nicht geltend gemacht werden kann.

Vermieterwechsel \Rightarrow HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

Vermögensverfall des Mieters \Rightarrow INSOLVENZ

Nach der Insolvenzordnung (InsO) können auch Privatpersonen als Verbraucher sozusagen »Konkurs« anmelden. Um ein Insolvenzverfahren in Gang zu bringen, muss entweder der Schuldner selbst oder einer seiner Gläubiger einen Eröffnungsantrag bei dem zuständigen Insolvenzgericht stellen. Es ergeht dann ein Eröffnungsbeschluss, und das Insolvenzverfahren beginnt zu laufen. Nach Durchlaufen des Verfahrens sowie einer sogenannten »Wohlverhaltensperiode« von 7 Jahren kann der Schuldner von seinen dann noch bestehenden Gesamtrechtschulden befreit werden.

In der Wohlverhaltensperiode muss der Schuldner an der Pfändungsfreigrenze leben, sich gegenüber seinen Gläubigern redlich verhalten und seine Fähigkeiten und Kenntnisse in vollem Umfang dafür einsetzen, die bestehenden Schulden so weit wie möglich abzubauen, insbesondere jede zumutbare Arbeit annehmen. Für das Verfahren wird ein Treuhänder eingesetzt. Da aber im Mietrecht einige Sonderprobleme bei einer Insolvenz des Mieters als Privatperson bestehen, sind hier besondere Regelungen in die Insolvenzordnung aufgenommen worden. Hierbei kann man zwei Situationen voneinander unterscheiden. Zum einen, dass dem Mieter zum Zeitpunkt des Eröffnungsantrages die Wohnung noch nicht überlassen worden war, und zum anderen, dass er die Wohnung zum Zeitpunkt des Eröffnungsantrages bereits im Besitz hatte.

Wurde die Wohnung dem Mieter **noch nicht überlassen**, räumt die InsO sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter das Recht ein, von dem Vertrag zurückzutreten. Dabei darf der Schuldner, also der insolvente Mieter, nicht selbst, sondern nur der Treuhänder den Rücktritt erklären.

Wurde die Wohnung dem Mieter **bereits überlassen**, kann der Vermieter dem insolventen Mieter nicht mehr wegen Zahlungsverzuges \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG kündigen. Hierbei ist es egal, ob diese Kündigung als fristlose oder fristgerechte Kündigung ausgesprochen werden soll.

Das Kündigungsrecht aus anderen Gründen ist von diesen Einschränkungen nicht betroffen, dem Mieter steht jedoch bei Kündigung durch den Vermieter der soziale ↗ KÜNDIGUNGSSCHUTZ in vollem Umfang zur Seite.

Auch der Treuhänder (des Mieters) kann das Mietverhältnis kündigen. Er hat ein Sonderkündigungsrecht, mit dessen Hilfe langfristige (teure) Mietverhältnisse beendet werden können.

Erfolgt die Zahlung der Miete im Lastschriftverfahren, muss der Insolvenzverwalter prüfen, ob er die Genehmigung der Lastschrift verweigern darf. Wurde diese aus dem pfändungsfreien Vermögen des Schuldners bedient, ist ein Widerspruch nicht zulässig (BGH NZM 2010, 833). Ein Widerspruch scheidet auch aus, wenn der Schuldner die Lastschrift bereits genehmigt hat (BGH – NZM 2010, 826; XI ZR 178/09).

Vermögensverfall des Vermieters ↗ INSOLVENZ

Für den Mieter kann eine Reihe von Problemen entstehen, wenn der Vermieter in Vermögensverfall gerät, also sozusagen »Pleite geht«. Durch gesetzliche Vorschriften ist sichergestellt, dass der Mieter weitgehend geschützt ist. Es ist aber in vielerlei Hinsicht von Bedeutung, dass der Mieter seine Rechte kennt, um sie wahrnehmen zu können.

Mietvertrag und Kündigungsschutz

Wenn der Vermieter das Mietshaus wegen finanzieller Probleme verkaufen muss, bleibt der Mietvertrag gegenüber dem neuen Hauseigentümer bestehen. Es gilt der Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete« ↗ HAUSVERKAUF. Grundsätzlich nichts anderes gilt bei Insolvenz (früher: Konkurs) des Vermieters. Der Insolvenzverwalter selbst kann das Mietverhältnis nicht kündigen. Erst der Erwerber des Grundstücks kann eine rechtswirksame Kündigung gegen den Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (↗ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) aussprechen (§ 57 a ZVG; BGH RE WuM 82, 178).

Achtung: Bei Insolvenz des gewerblichen Zwischenvermieters tritt der Eigentümer automatisch in den Mietvertrag ein; er kann aber auch einen neuen Zwischenvermieter einschalten ↗ UNTERMIETE.

Energie- und Wasserlieferungen

Bei einem bevorstehenden Vermögensverfall des Vermieters besteht die Gefahr, dass die Versorgung mit Strom, Gas, Fernwärme oder Wasser eingestellt wird. Eine Liefersperre droht, wenn nicht der Mieter, sondern

der Vermieter Kunde des Versorgungsunternehmens ist Σ VERSOR-
GUNGSSPERRE.

Bei Insolvenz oder in der Zwangsverwaltung ist der Insolvenz- bzw. Zwangsverwalter für die Energie- und Wasserversorgung der Mieter verantwortlich, da er an die Stelle des Vermieters tritt.

Mängel

Ansprüche des Mieters auf Beseitigung von Mängeln sind keine Insolvenzforderungen, sondern müssen aus der Masse erfüllt werden; dabei spielt es keine Rolle, ob der Mangel vor oder nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden ist (BGH WuM 2003, 338).

Kaution

Nach dem Gesetz muss die Mietkaution »konkursfest« angelegt sein, so dass trotz Vermögensverfalls des Vermieters der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach Beendigung der Mietzeit nicht gefährdet ist Σ MIETKAUTION. Hat der Vermieter die Kaution getrennt von seinem Vermögen angelegt, steht dem Mieter bei Insolvenz des Vermieters ein Aussonderungsrecht zu, sonst nicht (BGH WuM 2008, 149). Aussonderungsrecht bedeutet, dass der Mieter den gesamten Kautionsbetrag zurückerhält. Das Aussonderungsrecht steht dem Mieter für eine nach dem 1. 1. 1983 vereinbarte Kaution auch zu, wenn der Vermieter das Geld zunächst verbraucht und erst später einen entsprechenden Betrag auf ein Treuhandkonto überweist (BayObLG RE WuM 88, 205). Bestehen jedoch Zweifel, ob der Vermieter die Kaution ausreichend gesichert hat – häufig bei Kaution vor dem 1. 1. 1983 –, sollte der Mieter spätestens, wenn er feststellt, dass sich die Vermögensverhältnisse des Vermieters verschlechtert haben, diesen auffordern, ihm unverzüglich die sichere Anlage nachzuweisen. Weigert sich der Vermieter oder reagiert er gar nicht, darf der Mieter gem. § 321 BGB den Kautionsbetrag zurückverlangen oder die Mietzinsansprüche mit der Kaution verrechnen, d. h. die Miete bis zur Höhe der eingezahlten Kaution zurückhalten. Er muss jedoch in jedem Fall diesen Betrag zu Gunsten des Vermieters zur Verfügung halten (so auch AG Ludwigshafen WuM 87, 350; AG Itzehoe WuM 86, 63).

Bei einem Hausverkauf ist zunächst der Käufer für die Kaution verantwortlich, auch wenn er den Kautionsbetrag nicht erhalten hat Σ MIETKAUTION: Ist der Käufer aber später z. B. vermögenslos, kann sich der Mieter wegen der Kaution auch an den früheren Vermieter wenden.

Ist über das Vermögen des Vermieters erst einmal das Insolvenzverfahren eröffnet, ohne dass er zuvor die Kaution von seinem übrigen Vermö-

gen getrennt angelegt hat, erhält der Mieter von seiner Kautionsrückzahlung allenfalls einen Teilbetrag zurück (OLG Hamburg RE WuM 90, 5).

Handelt es sich bei dem insolvent gewordenen Vermieter um eine GmbH, kann der Mieter die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung auch vom Geschäftsführer persönlich verlangen, wenn die Kautionsrückzahlung nicht vorschriftsgemäß »konkursicher« angelegt worden ist (OLG Frankfurt WuM 89, 138; LG Hamburg ZMR 2002, 598; AG Aachen WuM 89, 74; AG Hildesheim WuM 88, 157). Hat der Wohnungsverwalter eine gesetzeswidrige Anlage der Kautionsrückzahlung verschuldet, kann der Mieter ihn auf Schadensersatz verklagen (LG Kiel WuM 99, 571).

Steht das Miethaus unter Zwangsverwaltung, muss der Zwangsverwalter dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionsrückzahlung aushändigen bzw. zurückzahlen, wenn auch die sonstigen Voraussetzungen der Kautionsrückzahlung vorliegen. Die gegenteilige ältere Rechtsprechung hat der BGH (WuM 2003, 630) ausdrücklich aufgegeben. Wegen der Treuhänderschaft, die in einer Kautionsverwahrung zu sehen ist, sagt der BGH sogar, dass der Zwangsverwalter die Kautionsrückzahlung selbst dann herausgeben muss, wenn er sie vom Vermieter gar nicht erhalten hat. Die dadurch entstehende Schmälerung der Haftungsmasse zu Lasten der übrigen Gläubiger hat der BGH bewusst hingenommen.

Baukostenzuschuss

Hat der Vermieter mit dem Mieter im Mietvertrag eine Mietvorauszahlung (über Baukostenzuschuss) vereinbart, die zum Aufbau des Hauses verwendet wurde, ist diese nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters dem Insolvenzverwalter gegenüber beschränkt wirksam. Nach Eröffnung des Verfahrens muss der Mieter nicht die volle Miete zahlen.

Vorsicht: Der Bewohner eines Altenheims, der einen Baukostenzuschuss gezahlt hat, kann dieses Geld im Falle einer Insolvenz nur dann zurückverlangen, wenn sein Heimvertrag in erster Linie ein Mietvertrag (nicht aber ein Dienst- oder Pflegevertrag) ist (BGH NJW 82, 221)
 ⇒ ALTENHEIM.

Versicherung ⇒ RECHTSSCHUTZ

Der Mieter kann sich durch den Abschluss einer Versicherung vor den Folgen aus Schäden schützen, die er an den Gegenständen des Vermieters verursacht. Als mögliche Versicherungsarten kommen die **Privat-Haftpflichtversicherung** und die **Hausratversicherung** in Betracht. Ggf. können beide Versicherungsarten kombiniert werden.

Die **Privat-Haftpflichtversicherung** tritt immer dann ein, wenn der Versicherte (Mieter) Schäden an fremdem Eigentum herbeiführt. Dabei ist aber ausgeschlossen die vorsätzliche Beschädigung fremder Sachen (§ 152 VVG).

Achtung: Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen sehen in der Regel vor, dass von der Versicherung ausgeschlossen sind fremde Sachen, die der Versicherungsnehmer (Mieter) gemietet, gepachtet oder geliehen hat. Der Mieter muss somit entweder die gemieteten Sachen durch einen gesonderten Versicherungsvertrag in den Versicherungsschutz einbeziehen oder bei Neuabschluss darauf achten, dass die gemieteten Sachen mit unter den Versicherungsschutz fallen (Vermerk auf der Versicherungspolice).

Achtung: Sind die Schäden des Vermieters durch eine Versicherung abgedeckt, die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet der Mieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (BGH WuM 2006, 631; WuM 2006, 627; WuM 2006, 624; WuM 2006, 577; WuM 2005, 57). Das gilt auch dann, wenn der Mieter eine eigene Haftpflichtversicherung hat (BGH WuM 2007, 144). Besucher des Mieters hingegen profitieren von dieser Versicherung nicht, selbst wenn der Mieter ihnen besondere Fürsorge schuldet (OLG Hamm MDR 2001, 275).

Mit der **Hausratversicherung** wird der gesamte Hausrat, also alle Sachen, die in einem Haushalt zur Einrichtung, zum Gebrauch oder zum Verbrauch dienen, erfasst. Mit der Hausratversicherung sind somit auch alle fremden Sachen (auch die des Vermieters) mitversichert. Versichert sind jedoch – anders als bei der Privat-Haftpflichtversicherung – nur Schäden, die verursacht wurden durch Feuer, Sturm, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl und Glasbruch, soweit der Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist (§ 61 VVG). Grob fahrlässig ist es z. B., nicht den Wasserhahn für Wasch- oder Spülmaschine abzusperrern, bevor man die Wohnung verlässt (OLG Düsseldorf NJW-RR 89, 798; OLG Karlsruhe WuM 87, 325; LG Hamburg WuM 87, 90; a. A. LG Gießen NJW-RR 97, 26). Nicht immer grob fahrlässig ist es hingegen, ein Erdgeschossfenster während einer einige Stunden dauernden Abwesenheit in Kippstellung zu belassen (OLG Hamm MDR 99, 225; OLG Hamburg NJW-RR 89, 797), die Wohnungstür tagsüber nur ins Schnappschloss zu ziehen (OLG Nürnberg NJW-RR 96, 1118; LG Karlsruhe WuM 92, 120) oder die Wohnung für eine Stunde zu verlassen, ohne eine fabrikneue Heizdecke auszuschalten (OLG Düsseldorf WuM 2004, 461).

Merke: Die in der Hausratversicherung enthaltene Glasbruchversicherung erfasst in der Regel wegen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen nicht den Bruch von Mehrscheiben- und Isolierverglasungen. Will der Mieter dieses Risiko in die Versicherung einbeziehen, muss er hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit der Versicherung treffen.

Wichtig: Da von der Hausratversicherung auch fremde Sachen erfasst werden, muss ständig darauf geachtet werden, dass keine Unterversicherung eintritt. Im Schadensfall kann eine Unterversicherung dazu führen, dass dem Versicherungsnehmer nur ein Teil seines Schadens ersetzt wird (§ 56 VVG).

Tipp: Der Deutsche Mieterbund bietet eine **spezielle Mieterpolice** an, die nicht nur umfassenden Versicherungsschutz gewährt, sondern auch zu äußerst günstigen Bedingungen abgeschlossen werden kann. Informationen dazu erhalten Sie unter der Telefon-Nr. (02 21) 9 67 79 58.

Versorgungssperre

Wird die Stromversorgung wegen Zahlungsrückständen eingestellt, steht der Mieter vor ganz erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Problemen. Entsprechendes gilt bei Sperrung von Wasser, Gas und Fernwärme. Dabei sind folgende Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Der **Mieter** hat einen eigenen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen, wie es bei Stromversorgung üblich ist, aber auch bei anderen Versorgungsbereichen vorkommt.
- Nicht der Mieter, sondern der **Vermieter** ist Vertragspartner des Versorgungsunternehmens, und der Vermieter legt die anfallenden Kosten über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter um.
- Der Vermieter selbst sperrt die Versorgung und dreht dem Mieter die Heizung, den Strom oder das Wasser ab.

Mieter als Kunde des Versorgungsunternehmens

Zahlt der Mieter seine Rechnung nicht, darf das Versorgungsunternehmen die Versorgung einstellen (§ 33 der Allgemeinen Versorgungsbedingungen). Dieses Recht ist verfassungsgemäß (BVerfG NJW 82, 1511), obwohl die Versorgungsunternehmen häufig eine Monopolstellung haben und ein Leben ohne Energie und Wasser kaum denkbar erscheint.

Empfehlung: Spätestens nach Anmahnung der offen stehenden Rechnungen sollte sich der zahlungsunfähige Mieter an das zuständige So-

zialamt wenden, um die weitere Versorgung sicherzustellen (so auch BVerfG NJW 82, 1511). Liegt von dort eine entsprechende Zusage vor, ist die Liefersperre unzulässig (AG Steinfurt WuM 93, 204).

Bevor die Versorgung eingestellt werden darf, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Das Unternehmen muss den Zahlungsrückstand anmahnen.
2. Die Einstellung der Versorgung muss angedroht werden (unter Umständen zusammen mit der Mahnung).
3. Nach der Androhung hat das Unternehmen eine zweiwöchige Frist einzuhalten, bevor es die Liefersperre endgültig vollzieht. Für die Strom- und Gasversorgung beträgt die Frist vier Wochen, wenn der Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen nach dem 12. 7. 2005 abgeschlossen wurde.
4. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten. Es sind u. a. die Folgen der Einstellung für den Kunden und dessen zukünftige Zahlungsfähigkeit und -willigkeit zu berücksichtigen (AG Bad Homburg NJW-RR 97, 1080). Für die Stromversorgung besteht eine Bagatellgrenze von 100 Euro. Ist der Zahlungsrückstand geringer, darf der Strom nicht gesperrt werden. (§ 19 Stromgrundversorgungsverordnung). Das gilt zumindest für alle Verträge, die nach dem 12. 7. 2005 geschlossen wurden.

Das Versorgungsunternehmen darf die Stromlieferung nicht wegen Zahlungsrückständen aus einem früheren Vertragsverhältnis unterbrechen, wenn jetzt alle fälligen Zahlungen geleistet werden (LG Saarbrücken MDR 87, 54). Einige Gerichte vertreten allerdings die gegenteilige Auffassung (LG Bonn MDR 87, 844; LG Aachen NJW-RR 87, 443; LG Osnabrück NJW-RR 88, 498). Außerdem darf das Unternehmen die Stromversorgung nicht wegen einer Forderung einstellen, die 13 Jahre zurückliegt, wenn der Kunde seitdem immer pünktlich gezahlt hat (LG Hamburg WuM 90, 524). Schließlich darf nicht der Strom für die **Wohnung** gesperrt werden, wenn die Zahlungsrückstände für ein **gewerblich** genutztes Objekt bestehen (BGH WuM 91, 436).

Achtung: Das Versorgungsunternehmen darf keine Liefersperre vornehmen, wenn der Mieter deshalb nicht zahlt, weil eine vom Unternehmen vorgenommene Erhöhung nicht der Billigkeit gem. § 315 BGB entspricht (LG Oldenburg WuM 2006, 162). ⇨ GAS- UND STROMPREISERHÖHUNG.

Vermieter als Kunde des Versorgungsunternehmens

Der Vermieter darf die Versorgung nicht unterbrechen, nur weil der Mieter die Miete nicht zahlt (KG Berlin GE 2005, 1429).

Führen unregelmäßige Zahlungen des Vermieters zu einer Liefersperre, etwa zu Stromabschaltungen, kann der Mieter in der Regel eine Σ FRISTLOSE KÜNDIGUNG aussprechen (LG Saarbrücken WuM 95, 159). Außerdem ist eine Σ MIETMINDERUNG gerechtfertigt, unter Umständen bis zu 100%.

In erster Linie ist der Mieter aber daran interessiert, seine Grundversorgung aufrechtzuerhalten. Eine Mietminderung gibt ihm keinen Ausgleich für den Verzicht auf grundlegende Bedürfnisse des täglichen Lebens, gleichgültig, ob die Versorgung mit Wärme, Wasser oder Strom betroffen ist. Droht das Versorgungsunternehmen die Liefersperre an, kann der Mieter dies verhindern, indem er eine Σ EINSTWEILIGE VERFÜGUNG beim Amtsgericht beantragt (LG Bonn WuM 80, 231; AG Frankfurt/M. WuM 98, 42; AG Siegen WuM 96, 707). Dabei muss sichergestellt sein, dass der Mieter in Zukunft die Leistung des Versorgungsunternehmens bezahlt (LG Frankfurt/O. WuM 2002, 312). Mehrere Mieter im Haus müssen eine Notgemeinschaft bilden und gemeinsam die künftigen Zahlungen vornehmen. Es wird die Auffassung vertreten, dass das Versorgungsunternehmen entsprechende Verhandlungen mit den Mietern aufzunehmen habe (LG Aachen NJW-RR 88, 1522; AG Leipzig WuM 98, 673). Es ist aber zu bedenken, dass es insbesondere in großen Mietshäusern schwierig ist, Einigkeit mit allen Mietern zu erzielen.

Der Vermieter kann die direkte Zahlung an das Versorgungsunternehmen nicht verhindern (AG Münster WuM 95, 699). Das Unternehmen darf die weitere Lieferung nicht davon abhängig machen, dass die Mieter die noch offen stehenden Rechnungen des Vermieters bezahlen (LG Cottbus WuM 2000, 134; LG Aachen NJW-RR 88, 1522; LG Bonn WuM 80, 231).

Doch Vorsicht: Die Rechtslage wird von einigen Gerichten vollkommen anders beurteilt. Eine einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsunternehmen dürfe grundsätzlich nicht erlassen werden. Die Mieter könnten die weitere Versorgung nur aufrechterhalten, wenn sie für die Zahlungsrückstände des Vermieters aufkämen (LG Münster WuM 2007, 274; LG Neuruppin WuM 2001, 346; LG Frankfurt/M. WuM 98, 495; LG Gera WuM 98, 496; AG Halle MietRB 2008, 6; AG Siegen WuM 98, 675; AG Jena WuM 98, 675; AG Wuppertal NJW-RR 89, 251). Die an das Versorgungsunternehmen gezahlten Beträge könnten die Mieter mit den Mietzahlungen verrechnen.

Diese Rechtsauffassung ist abzulehnen. Die Einstellung der Versorgung mit Gas, Fernwärme, Elektrizität oder Wasser führt zu untragbaren Verhältnissen, die die Mieter sogar in ihrer Gesundheit gefährden und die Wohnung nahezu unbewohnbar machen können. Der Vermieter ist von einer Liefersperre nicht unmittelbar betroffen, wenn er nicht selbst im Haus wohnt. Leidtragende sind die Mieter. Letztlich wird die Zwangslage der Mieter ausgenutzt, um Schulden des Vermieters einzutreiben. Das Versorgungsunternehmen wälzt auf diese Weise das Insolvenzrisiko auf die Mieter ab. Trotz der Liberalisierung in Teilbereichen des Energiemarktes besteht häufig eine Art örtliche Monopolstellung des Versorgungsunternehmens. Es ist in den meisten Fällen nicht möglich, auf ein anderes Versorgungsunternehmen auszuweichen.

Den Mietern kann auch nicht zugemutet werden, die Schulden des Vermieters zu begleichen. Das setzt regelmäßig voraus, dass sich alle Mietparteien einig sind, auch hinsichtlich des Anteils, den jede zu tragen hat. Insbesondere in großen Mietshäusern ist dies kaum zu verwirklichen. Außerdem ist in vielen Mietverträgen ein Aufrechnungsverbot festgelegt und somit eine Verrechnung mit der Miete nicht zulässig. Schließlich besteht die Gefahr, dass der Mieter in rechtliche Auseinandersetzungen mit dem Versorgungsunternehmen hineingezogen wird.

Angesichts der schwer wiegenden Folgen einer Liefersperre ist dem Mieter deshalb das Recht zuzusprechen, sich gegen eine Einstellung der Grundversorgung rechtlich zur Wehr zu setzen und mit Erfolg eine einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Darüber hinaus hat der Mieter die Möglichkeit, eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter zu beantragen und ihn auf diese Weise zu zwingen, die Grundversorgung für die Mieter aufrechtzuerhalten (AG Leipzig WuM 98, 495). Der Antrag kann bereits gestellt werden, nachdem das Versorgungsunternehmen die Liefersperre angedroht hat. Das Unternehmen informiert in der Regel die Mieter des Hauses von der bevorstehenden Liefersperre. Es ist allerdings zu bedenken, dass dieser Weg wenig Erfolg versprechend ist, wenn die Insolvenz des Vermieters unmittelbar bevorsteht.

Ist das Mietverhältnis beendet und nutzt der Mieter die Räume dennoch, weil er z. B. keine neue Wohnung gefunden hat, darf der Vermieter nach herrschender Auffassung der Gerichte allerdings eine Versorgungssperre vornehmen (KG Berlin NZM 2005, 65).

Der Vermieter sperrt die Versorgung

Einige Vermieter nehmen das Recht in die eigenen Hände, etwa wenn Mietrückstände bestehen, und stellen dem Mieter die Versorgung mit Wasser, Heizung oder Strom ab. Der BGH hat für ein **gewerbliches Mietverhältnis** entschieden, dass dies ausnahmsweise zulässig sei. Der Vermieter muss dem Mieter nicht weiter Energie liefern, wenn er kein Entgelt mehr erhält und ihm andernfalls ein stetig wachsender finanzieller Schaden droht (BGH WuM 2009, 469). Dieses Urteil ist für ein Mietverhältnis ergangen, das der Vermieter bereits gekündigt hatte. Darüber hinaus setzt der BGH voraus, dass der Vermieter den Mieter frühzeitig von der beabsichtigten Sperre unterrichtet, sodass dieser sich hierauf einstellen kann. Dann sieht der BGH die Einstellung der Versorgung nicht als »verbotene Eigenmacht« an.

Auf Wohnraummietverträge lässt sich diese Entscheidung des BGH nicht ohne Weiteres übertragen. Wenn der Mieter seine Zahlungspflichten erfüllt, darf der Vermieter nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes die Versorgung nicht unterbrechen. Es muss aber abgewartet werden, wie der BGH diese Frage entscheidet.

Verteilerschlüssel ∑⇒ BETRIEBSKOSTEN, ∑⇒ HEIZKOSTEN

Vertragsgemäßer Gebrauch

Die Art und Weise, in der der Mieter seine Wohnung nutzt, ist selbstverständlich allein ihm überlassen. Der Vermieter kann ihm da grundsätzlich keine Vorschriften machen. Allerdings darf er die Wohnung natürlich nicht vertragswidrig nutzen, sonst kann der Vermieter ihn nach vergeblicher Abmahnung (BGH WuM 2007, 387) auf Unterlassung verklagen. In schwer wiegenden Fällen steht dem Vermieter sogar das Recht zur fristlosen Kündigung zu. Häufig ist es zwischen Vermieter und Mieter umstritten, was noch zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. So ist die Untervermietung grundsätzlich nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Allerdings hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf diese Erlaubnis ∑⇒ UNTERMIETE. Die Aufnahme von Eltern oder Kindern gehört normalerweise zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, der Vermieter muss dazu also nicht gefragt werden (BayObLG RE WuM 97, 603).

Der Einbau einer Sauna gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch und ist deshalb weder in der Loggia noch im Schlafzimmer ohne Einverständnis des Vermieters zulässig (LG Hannover WuM 84, 129; AG Dortmund WuM 85, 263). Der Mieter darf auch nicht anstelle der Tapete

Rauputz anbringen, doch kann der Vermieter erst bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen (AG Kerpen WuM 90, 198).

Eine Einbauküche hingegen kann der Vermieter dem Mieter nicht verwehren (LG Konstanz WuM 89, 67). Er darf auch eine Arbeitsplatte in der Küche mit Dübeln befestigen (AG Rheinbach NZM 2005, 822). Ebenso ist das Aufstellen einer transportablen Duschkabine vertragsgemäß (LG Berlin WuM 90, 421). Auch Außenjalousien darf der Mieter anbringen, wenn die Fassade optisch allenfalls geringfügig beeinträchtigt wird (AG Zeitz WuM 98, 16). Der Mieter darf eine Fußmatte vor seiner Wohnungstür auslegen und z. B. schmutzige Schuhe darauf abstellen (OLG Hamm WuM 88, 413; LG Berlin MM 91, 264). Allerdings ist das im Mietvertrag vereinbarte Verbot, im Hausflur eine Fußmatte auszulegen, nach Ansicht des AG Neukölln (GE 2003, 1161) wirksam. Der Mieter ist auch berechtigt, auf der Terrasse seines gemieteten Reihenhauses ein Pavillon-Zelt aufzustellen (LG Hamburg WuM 2007, 681) oder an dem zu seiner Wohnung gehörenden Balkon eine Markise (LG München I WuM 89, 556), einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und eine Vorrichtung zum Wäschetrocknen anzubringen (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199), nicht aber einen Vorhang zur vollständigen Verhüllung des Balkons (AG Münster WuM 2001, 445). Zur vertragsgemäßen Nutzung gehört auch das Σ RAUCHEN in der Wohnung (BGH WuM 2008, 213; BGH WuM 2006, 513). Ebenso ist es dem Mieter erlaubt, neben seiner Terrasse Biotonnen aufzustellen (AG Hamburg-Blankenese WuM 2000, 181).

Σ BERUFS AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG, Σ BESUCH, Σ MIETER-MODERNISIERUNG, Σ MUSIK IN DER WOHNUNG, Σ TAGESMUTTER, Σ TIERHALTUNG, Σ UNTERMIETE

Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter bei Verstößen gegen seine Vertragspflichten oder die Hausordnung mit einer Vertragsstrafe belegt wird, ist bei Wohnungen unwirksam. Dazu zählt auch eine Klausel, wonach der Mieter bei verspäteter Mietzahlung 5 Euro je Mahnung zahlen soll (AG Darmstadt WuM 88, 109).

Ob eine Klausel wirksam ist, wonach dem Vermieter bei vorzeitiger Vertragsbeendigung eine Pauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen ist, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt (unwirksam: LG Lübeck WuM 81, 104; wirksam: AG Bad Homburg WuM 90, 142).

Wird diese Pauschale erst in einem auf Wunsch des Mieters geschlossenen Mietaufhebungsvertrag vereinbart, ist sie zulässig (OLG Hamburg RE WuM 90, 244). Dem Mieter bleibt jedoch die Möglichkeit nachzuweisen, dass der Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten zu tragen hatte. Σ BEARBEITUNGSgebÜHR

Verzichtet der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges in einem Vergleich auf seinen Räumungsanspruch und verpflichtet sich der Mieter im Gegenzug, die Wohnung zu räumen, falls er seiner Ratenzahlungspflicht nicht pünktlich nachkommt, ist darin keine unwirksame Vertragsstrafe zu sehen (BGH WuM 2009, 739). Ebenso stellt es keine Vertragsstrafe dar, wenn der Mieter eine vom Vermieter geleistete Umzugspauschale zurückzahlen muss, falls er innerhalb von drei Jahren kündigt (AG Potsdam GE 2003, 594).

Vertragsstrafen bei Wohnungsvermittlung

Für den Fall der Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen können der Wohnungsvermittler und sein Auftraggeber eine Vertragsstrafe vereinbaren. Diese Vertragsstrafe ist jedoch auf 10 Prozent der vereinbarten Vermittlungsprovision beschränkt und darf 25 Euro nicht übersteigen (§ 4 WoVermittG) Σ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

Verwaltungskosten

Bei freifinanzierten und Altbauwohnungen sind Verwaltungskosten auch bei anders lautender vertraglicher Vereinbarung niemals umlagefähig (OLG Karlsruhe RE WuM 88, 204; OLG Koblenz RE WuM 86, 50) Σ BETRIEBSKOSTEN, anders bei Mietverträgen über gewerbliche Räume (BGH NZM 2010, 279; NZM 2010, 123).

Zu Unrecht gezahlte Beträge kann der Mieter grundsätzlich zurückfordern (LG Hildesheim WuM 87, 50). Die Verjährungsfrist dafür beträgt 3 Jahre Σ VERJÄHRUNG. Im Einzelfall hilft der Mieterverein.

Davon zu unterscheiden ist die Vereinbarung, einen festen Betrag für Verwaltungskosten zu zahlen. Über ihn wird nicht abgerechnet, er gehört vielmehr zur Grundmiete. Eine Erhöhung ist nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich (Σ MIETERHÖHUNGEN).

Bei Sozialwohnungen können Verwaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes (oder Wirtschaftseinheit) erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen. Die Pauschalen verändern sich alle drei Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutsch-

Verwirkung

land, festgestellt durch das Statistische Bundesamt, und betragen seit dem 1. Januar 2008 pro Wohnung 254,80 Euro und für Garagen (oder ähnliche Einstellplätze) je 33,23 Euro jährlich. Σ \Rightarrow SOZIALMIETEN

Verwirkung

Bereits vor Eintritt der Σ \Rightarrow VERJÄHRUNG können Ansprüche verwirkt sein. Entscheidend für die Verwirkung ist, dass vor verspäteter Geltendmachung der schutzwürdige Eindruck erweckt wird, der Berechtigte wolle sein Recht nicht mehr ausüben (BGH WuM 84, 127; OLG Hamm RE WuM 82, 73; OLG Karlsruhe RE WuM 81, 271; KG Berlin RE WuM 81, 270). Der Anwendungsbereich der Verwirkung ist auf Ausnahmefälle beschränkt (OLG Düsseldorf WuM 93, 411).

Verwirken können grundsätzlich alle Ansprüche, z. B. das Recht auf Mietminderung (AG Charlottenburg GE 2010, 129), Rückforderungen von Überzahlungen seitens des Mieters aus der Vergangenheit oder Nachforderungen des Vermieters aus bereits abgerechneten Jahren (LG Hamburg WuM 62, 152; AG Köln WuM 74, 144), ebenso der Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen (OLG Köln ZMR 54, 44). Σ \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN

Um die Verwirkung eines Anspruchs anzunehmen, müssen sowohl das sogenannte Zeitmoment als auch das sogenannte Umstandsmoment vorliegen. Das Zeitmoment beinhaltet einen bestimmten Zeitrahmen. Das Umstandsmoment erfasst Kriterien im Verhalten des Gläubigers, aus denen sich der Wille ableiten lässt, dass er sein Recht nicht mehr geltend machen will. Je länger das Zeitmoment, desto geringere Anforderungen sind an das Umstandsmoment zu stellen, und umgekehrt (BGH WuM 2006, 55). Das Zeitmoment allein reicht für den Rechtsverlust nicht aus (AG Frankfurt/M. ZMR 2010, 123). Es müssen immer noch weitere Umstände hinzukommen. Das bedeutet, dass neben dem zeitlichen Ablauf Umstände erkennbar sein müssen, die beim Vertragspartner das Vertrauen gesetzt haben, der Andere werde eine bestimmte Forderung nicht mehr geltend machen (BGH NJW 2003, 824; OLG Düsseldorf NZM 2003, 599). Das kann der Fall sein, wenn der Vermieter bei beendeten Mietverhältnis die Kautionszahlung zurückgezahlt hat und nach einem halben Jahr (AG Charlottenburg GE 2000, 474) oder sogar später (AG Köln WuM 2000, 152) eine Nebenkostenabrechnung vornimmt.

Aber nicht nur Zahlungsansprüche können verwirken. Hat der Vermieter jahrelang geduldet, dass der Mieter im Hausflur vor der Wohnung Schuhschränke und Besenschränke aufstellt, kann ein Anspruch des Vermieters auf Entfernung der Schränke verwirkt sein (AG Bergisch Gladbach

WuM 94, 197). Auch das Halten eines kleinen Hundes in der Mietwohnung kann entgegen anders lautender vertraglicher Bestimmungen vertragsgemäß werden, wenn der Vermieter die unberechtigte Tierhaltung nicht alsbald abmahnt (LG Düsseldorf WuM 93, 604).

Auch der Anspruch aus einem Räumungstitel kann verwirken, wenn der Vermieter hiervon jahrelang keinen Gebrauch macht (AG Hamburg WuM 2006, 697). Von der Verjährung unterscheidet sich die Verwirkung insbesondere dadurch, dass das Gericht sie von Amts wegen beachten muss (BGH NJW 66, 345), während die Verjährung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn der Betroffene sich darauf beruft (§ 214 BGB).

Verzug ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG; ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Oft hängt der Umfang der Rechte von Mieter und Vermieter davon ab, ob sich der andere in Verzug befindet. Zeigen sich z. B. in der Wohnung Mängel, kann der Mieter neben der ⇨ MIETMINDERUNG Schadensersatz verlangen, wenn der Mangel bereits bei Vertragsabschluss vorlag oder später auf Grund von Umständen entstanden ist, die der Vermieter zu vertreten hat.

Tritt hingegen ein Mangel im Laufe der Mietzeit auf, ohne dass der Vermieter dies zu vertreten hat, kann der Mieter erst dann Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug gerät. Das bedeutet, der Mieter muss den Vermieter zur Mängelbeseitigung auffordern; die Angabe einer Frist oder eines Termins ist nicht erforderlich, es genügt die Aufforderung, Mängel umgehend zu beseitigen (BGH WuM 2009, 580). Ersatz kann der Mieter nur für Schäden verlangen, die nach der Mahnung entstehen.

Auch das Recht des Mieters, einen Mangel selbst zu beseitigen und sich vom Vermieter die dafür erforderlichen Kosten ersetzen zu lassen, ist vom Verzug des Vermieters abhängig (BGH WuM 2008, 147) ⇨ ERSATZVORNAHME, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Die wichtigste Pflicht des Mieters ist die Zahlung der Miete. Zahlt der Mieter nicht zum vereinbarten Zeitpunkt, gerät er in Zahlungsverzug (§ 286 BGB) und riskiert eine ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG. Eine Mahnung des Vermieters ist nicht erforderlich, weil der Termin kalendermäßig festgelegt ist (z. B. »am Monatsanfang« oder »spätestens am 3. Werktag des Monats«).

Grundsätzlich hat der Mieter den Mietzins auf seine Kosten und Gefahr dem Vermieter an dessen Wohnsitz zu übermitteln (§ 270 BGB). Die unmittelbare Zahlung der Miete in bar kommt heute aber kaum noch

vor. Üblicherweise vereinbaren die Parteien die bargeldlose Mietzahlung. Soweit vertraglich nichts anderes geregelt ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung nicht auf den Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters, sondern auf die rechtzeitige Erteilung des Überweisungsauftrages an (BGH NJW 64, 499; OLG Naumburg WuM 99, 160; AG Köln WuM 91, 345). Für die rechtzeitige Erteilung des Überweisungsauftrages ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB). Es ist aber auch zulässig, formularmäßig zu vereinbaren, dass die Miete rechtzeitig beim Vermieter auf dem Konto sein muss (LG Berlin WuM 92, 606).

Geht das Geld irrtümlicherweise nicht auf dem Konto des Vermieters ein, befindet sich der Mieter zwar nicht in Verzug (LG Berlin WuM 88, 401), er hat aber u. U. noch einmal zu zahlen, da er die Gefahr der Geldübermittlung trägt (§ 270 Abs. 1 BGB).

Der Mieter kommt mit der Mietzahlung nur dann in Verzug, wenn er die verspätete Zahlung zu vertreten hat (§ 286 Abs. 4 BGB). Das ist wichtig, wenn der Mieter von seinem Recht zur \Rightarrow MIETMINDERUNG Gebrauch macht; denn dann scheidet Verzug aus. Auch Verzögerungen bei der Übermittlung, die bei rechtzeitiger Einzahlung oder bei Erteilung des Überweisungsauftrages von ihm nicht vorhergesehen werden konnten, gehen nicht zu seinen Lasten (LG Berlin WuM 92, 606), wohl aber die fehlerhafte Beratung seines Rechtsanwalts (OLG Köln WuM 98, 23) oder Mietervereins (BGH WuM 2007, 24).

Hat der Mieter aber bei bargeldloser Überweisung nicht genügend Geld auf seinem Konto, geht dies zu seinen Lasten. Daran ändert sich auch nichts, wenn er schuldlos zahlungsunfähig geworden ist (Krankheit, Arbeitslosigkeit; § 276 BGB). In einem solchen Falle sollte man an den Vermieter wegen einer Stundung der Miete herantreten und prüfen, ob nicht Anspruch auf \Rightarrow SOZIALHILFE besteht.

Videüberwachung

Häufig ist zu beobachten, dass sich Vermieter oder auch Mieter mit Hilfe einer Videüberwachung im Hausflur oder im Bereich der Hauseingangs- oder Wohnungstür vor ungebetenen Gästen und Besuchern schützen wollen. Grundsätzlich sind derartige Überwachungssysteme nur zulässig, wenn sie zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich sind, der Bewohner oder Besucher deutlich auf sie hingewiesen wird, die Aufnahmen nicht gespeichert werden und unter dem Gesichtspunkt des Persönlichkeitsschutzes (Recht auf informationelle Selbstbestimmung) die Interessen des Betroffenen nicht überwiegen (AG Aachen NZM 2004, 339). Im

Regelfall stellt daher die Installation einer Videokamera im Aufzug des Miethauses eine Persönlichkeitsverletzung des Mieters dar (KG Berlin WuM 2008, 663).

Unbedenklich ist die Videoüberwachung unter diesen Voraussetzungen regelmäßig dann, wenn sie dazu dient, die zeitgleiche Beobachtung an einem anderen Ort zu ermöglichen und damit die Funktion einer Wache an einem anderen Ort auszuüben (OLG Koblenz NJW-RR 99, 1394). Dafür gilt, dass nur derjenige Zugriff auf die Kamerabilder haben soll, der unmittelbar als berechtigter Nutzer betroffen ist. Der Monitor kann somit als elektronischer Türspion genutzt werden, damit sich die Bewohner ihren Besuch – nicht den des Nachbarn – vorher ansehen können. Dieser Zweck ist nicht erfüllt, wenn vom Vermieter eine Videokamera so installiert wird, dass sie der Beobachtung der Wohnungseingangstür des Mieters dient (LG Berlin GE 91, 405). Ebenso ist der Einbau solcher Systeme regelmäßig als unzulässig anzusehen, wenn sie die Aufnahmen speichern oder einen Bereich erfassen, der über den »Hoheitsbereich« des Vermieters oder Mieters hinausgeht (OLG Karlsruhe WuM 2000, 128). Es spielt dann auch keine Rolle, ob die Kamera dauernd eingeschaltet ist oder nicht (LG Darmstadt NZM 2000, 360; AG Spandau WuM 2004, 214) oder ob die Kamera nur eine Attrappe ist (LG Bonn NZM 2005, 399). Der Bewohner darf den Hauseingangsbereich mit einer Kamera nur überprüfen, wenn diese durch seinen Klingelknopf aktiviert wird (BayObLG GE 2005, 135). Eine verdeckte Videoüberwachung ist immer unzulässig.

Es steht nicht im Belieben des Überwachenden, also des Mieters oder Vermieters, wie er mit Bildaufzeichnungen verfährt (BGH NJW 95, 1955). Die in jeder Speicherung des Bildes liegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts (Art. 2 GG) kann nur gerechtfertigt sein, wenn andere grundrechtlich geschützte Güter dem entgegenstehen und höher zu bewerten sind. Dies kann z. B. im Privatbereich nur dann angenommen werden, wenn der Mieter/Vermieter konkrete Anhaltspunkte dafür hat, dass unmittelbare Angriffe auf seine Person oder auf Mitbewohner bevorstehen (OLG Zweibrücken NJW 2004, 374; AG Lichtenberg GE 2005, 435) oder konkret zu befürchten sind und dem nicht anders zumutbar begegnet werden kann (BGH NJW 95, 1955; LG Bielefeld NJW-RR 2008, 327). Dabei darf die Überwachung aber nicht über den eigenen Grundstücksbereich hinausgehen und Teile öffentlicher Wege oder Nachbargrundstücke erfassen, weil der Eingriff in hochrangige Rechtsgüter unbeteiligter Dritter unverhältnismäßig wäre (BGH NJW 95, 1955).

Vögel

Das Aushängen von Futterglocken oder das Ausstreuen von Vogelfutter für Singvögel bei Frost und Schnee auf Außenfensterbänken liegt durchaus im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung und kann vom Vermieter nicht beanstandet werden (AG Frankfurt WuM 77, 66). Auch das Aufstellen eines Vogelhäuschens ist heute weit verbreitet und kann dem Mieter nicht verwehrt werden.

Anders ist es mit Tauben; von diesen Tieren gehen Verschmutzungen, Geräuschbelästigungen und Ungeziefergefahren aus (LG Berlin MM 95, 354). Das Füttern der Tauben ist dem Mieter deshalb untersagt; hält er sich nicht an dieses Verbot, kann ihm u. U. sogar fristlos gekündigt werden (AG Frankfurt WuM 77, 66).

Stellt sich heraus, dass im Haus Tauben nisten, haben die Mieter einen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Nester entfernt. Bis zur Beseitigung des Mangels kann die Miete um 10% gemindert werden (LG Berlin MM 95, 354), nach Ansicht des AG Pforzheim (WuM 2000, 302) um 30%. Führt die Untätigkeit des Vermieters zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen, kommt sogar ein Schmerzensgeld in Betracht (LG Freiburg WuM 98, 212).

Das Amtsgericht Dortmund (WuM 80, 6) hielt bei Lärmbelästigungen durch einen Taubenschlag mit mehreren Hundert Tauben neben der Mietwohnung eine Minderung von 25 Prozent für gerechtfertigt.

Wer 48 Schwalbenkunstnester an seinem Wohnhaus anbringt, die dann von Mehlschwalben angenommen und voll belegt werden, muss damit rechnen, dass aufgrund von Verschmutzung Nachbarn bzw. die Bewohner des Hauses die Entfernung der Schwalbenkunstnester verlangen können. Dabei müssen allerdings auch naturschutzrechtliche Einschränkungen berücksichtigt werden (LG Hechingen NJW 95, 971). Bei »Bordsteinschwalben«, d. h., wenn sich ein Bordell im Haus befindet, ist der Mieter zu einer Mietminderung von 10 Prozent berechtigt (LG Berlin MM 95, 354).

Vollmacht

Es ist nicht immer erforderlich, alles persönlich zu erledigen. So kann zum Beispiel ein Vermieter seinen Verwalter, einen Rechtsanwalt oder den Haus- und Grundbesitzerverein beauftragen, eine Kündigung auszusprechen oder eine Mieterhöhung zu verlangen. Dann muss aber dem Schreiben eine vom Vermieter eigenhändig unterschriebene Vollmacht im Original beigelegt sein. Fehlt die Urkunde, kann der Mieter das

Schreiben ohne weitere Prüfung unverzüglich schriftlich zurückweisen (BGH WuM 81, 258; OLG Hamm RE WuM 82, 204; OLG Celle WuM 82, 206). Das Schreiben hat dann keine Wirkung (LG Hamburg WuM 98, 725).

Weist der Mieter das Schreiben nicht unverzüglich zurück oder kennt der Mieter die Bevollmächtigung schon von früher, schadet die fehlende Vollmacht allerdings nicht (LG Düsseldorf WuM 91, 588; LG Freiburg WuM 91, 689). Die Tatsache allein, dass der »Hausanwalt« des Vermieters die Kündigung ausgesprochen hat, macht die Vollmacht jedoch nicht entbehrlich (LG Hamburg WuM 87, 209).

⇒ EHELEUTE ALS MIETER, ⇒ KÜNDIGUNG, ⇒ MIETERHÖHUNG, ⇒ UNTERSCHRIFT

Vollstreckungsschutz ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇒ KÜNDIGUNG, ⇒ RÄUMUNGSFRIST

Ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt und sind die Möglichkeiten der Sozialklausel ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ und der ⇒ RÄUMUNGSFRIST ausgeschöpft, kann der Mieter möglicherweise noch Vollstreckungsschutz beantragen (§ 765 a ZPO). Der Vollstreckungsschutzantrag ist spätestens 2 Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu stellen (OLG Köln InVo 2000, 23) und ist auch in der Insolvenz des Mieters möglich (BGH WuM 2009, 314; WuM 2009, 141).

Die Gewährung von Vollstreckungsschutz ist jedoch an besonders strenge Voraussetzungen geknüpft (BGH WuM 2009, 678). Wenn aber im Einzelfall z. B. Leben und Gesundheit des Mieters durch den bevorstehenden Umzug gefährdet sind, so ist es durchaus möglich, dass deshalb der Vermieter auch für eine lange Zeit auf die Vollstreckung seines Räumungstitels verzichten muss (BVerfG WuM 80, 27; OLG Rostock GE 96, 976; OLG Köln WuM 89, 585). Dies ist insbesondere bei hohem Alter und geistiger Gebrechlichkeit (BVerfG WuM 92, 5) oder Selbstmordgefahr des Mieters (BVerfG WuM 2001, 482; GE 94, 1249; WuM 92, 6; BGH WuM 2006, 46) der Fall, oder wenn die Zwangsäumung für die hochbetagte Mutter (97 Jahre) des Mieters lebensbedrohlich wäre. Dabei sind die Probleme naher Angehöriger genau so wie die des Mieters zu berücksichtigen (BGH WuM 2005, 407). Selbst dann, wenn der Mieter zuvor nicht alles getan hat, um eine neue Wohnung zu finden (OLG Frankfurt WuM 93, 746). Auch ein vollständiger und auf Dauer wirkender Ausschluss der Zwangsvollstreckung ist in gravierenden Ausnahmefällen möglich (BVerfG WuM 97, 591; WuM 93, 239). Einem 99-jährigen Mieter kann bei ernsthaft drohender Selbstmordgefahr nicht einfach

empfohlen werden, sich therapeutisch behandeln zu lassen, hier ist die Vollstreckung auf unbestimmte Zeit einzustellen (BVerfG WuM 97, 591; a. A. BGH WuM 2005, 735). Im Zweifel muss das Gericht aber selbst geeignete Maßnahmen (etwa eine medizinische Betreuung) anordnen, um Gesundheitsgefahren auszuschließen (BGH WuM 2010, 587; WuM 2010, 250; WuM 2006, 46). Wenn auf beiden Seiten gesundheitliche Probleme eine Rolle spielen, muss das Gericht im Einzelfall beide Interessen gegeneinander abwägen. Beispiel: Sowohl der Mieter wie auch der Vermieter sind schwer krebskrank (BGH WuM 2005, 136).

Das LG Hamburg (WuM 91, 114) meint, die Vollstreckungsschutzvorschrift sei bei Wohnungsnot zu Gunsten des Mieters »extensiver als bisher anzuwenden«. Im Wege der einstweiligen Anordnung kann auch das Rechtsbeschwerdegericht die Vollziehung einer Vollstreckung aussetzen, wenn dadurch große Nachteile für den Mieter vermieden werden können und sein Rechtsmittel nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht ist (BGH WuM 2010, 252; WuM 2003, 509).

Ebenso kann dem Mieter Vollstreckungsschutz zur Vermeidung eines zweimaligen Umzugs auch nach Ausschöpfung der Räumungsfrist gewährt werden, wenn der Einzug in eine Ersatzwohnung kurz bevorsteht und der Mieter die Wohnkosten pünktlich zahlt (LG Berlin GE 2009, 1627; LG Osnabrück WuM 80, 256). Grund: Dem Mieter ist nicht zuzumuten, binnen kurzer Frist zweimal umzuziehen.

Achtung: Dies gilt dann nicht, wenn der Mieter keine oder eine viel zu geringe (LG Hamburg WuM 2007, 397) Nutzungsentschädigung zahlt, bei anderen gravierenden Vertragsverstößen des Mieters oder wenn der Mieter trotz Kenntnis der Räumungsverpflichtung unverständlich lange sich nicht mit entsprechendem Nachdruck um Ersatzwohnraum kümmert oder wenn ausnahmsweise besonders dringende Gründe auf Seiten des Vermieters eine sofortige Räumung erforderlich machen (LG Heilbronn WuM 93, 364).

Vollstreckungsschutz kann auch gewährt werden, damit eine Familie mit einem Säugling mehr Zeit hat, eine neue Wohnung zu finden (LG Hannover WuM 90, 397).

Auch die drohende Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft ist als unzumutbar anzusehen (LG Hamburg WuM 91, 360; AG Bad Iburg WuM 80, 138; AG Köln WuM 70, 175; a. A. LG Kiel WuM 70, 50), insbesondere wenn es um eine Familie mit mehreren Kindern geht (AG Hamburg WuM 92, 147). Bei einer Familie mit vier Kindern, die alle noch zur Schule bzw. in den Kindergarten gehen, ist nach Ansicht des OLG Köln (WuM 96, 352)

eine Zwangsräumung wenige Wochen vor Schuljahresende eine sittenwidrige Härte; hier muss Vollstreckungsschutz gewährt werden. Eine Vereinbarung, in der der Mieter im Voraus auf den Schutz des § 765 a ZPO verzichtet, ist unwirksam (LG Osnabrück WuM 80, 256).

Unter besonderen Umständen kann die Vollstreckung eines Räumungsurteils unzulässig sein, wenn der Vermieter damit mehrere Jahre gewartet hat (OLG Hamm RE WuM 81, 257; LG Mönchengladbach WuM 90, 161; LG Hamburg WuM 89, 32; LG Essen WuM 84, 252) oder sich nach Abschluss des Prozesses wesentliche Änderungen beim Vermieter ergeben haben (LG Siegen WuM 92, 148).

Vorauszahlung ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht räumt dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeit ein, in einen Kaufvertrag einzutreten und anstelle des Käufers einen Gegenstand unter gleichen vertraglichen Bedingungen zu erwerben, wie sie der Vorkaufsverpflichtete mit einem Dritten vereinbart hatte. Der Vorkaufsberechtigte kann also den Käufer verdrängen, hat aber keinen Einfluss auf den Inhalt des Kaufvertrages; er muss ihn so übernehmen, wie er zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelt worden ist. Enthält der ursprüngliche Kaufvertrag Preisvergünstigungen, weil mehrere Wohnungen verkauft werden sollten, profitiert davon auch der Mieter, der das Vorkaufsrecht nur für seine Wohnung ausübt (OLG Düsseldorf WuM 98, 668).

Das Vorkaufsrecht wird in der Regel vertraglich vereinbart. Ist das Vorkaufsrecht in einem Mietvertrag enthalten, bedarf dieser der notariellen Beurkundung. Fehlt es daran, ist im Zweifel auch der Mietvertrag nichtig (BGH GE 94, 1049).

Bei Umwandlung zwingend

Mieter haben ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass der Eigentümer die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt und an einen Dritten verkauft.

Ausnahme: Kein Vorkaufsrecht besteht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.

Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar, kann also nicht verkauft werden. Es erlischt aber auch nicht mit dem Tod des Mieters, sondern geht dann auf denjenigen über, mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird.

⇒ TOD DES MIETERS

Um eine Entscheidungsgrundlage zu haben, muss der Mieter natürlich wissen, was im Kaufvertrag steht. Deshalb muss ihm der Vermieter oder der Käufer den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen und ihn dabei auch darauf hinweisen, dass ihm ein Vorkaufsrecht zusteht. Unterrichtet er den Mieter nur unvollständig, kann er sich schadensersatzpflichtig machen (BGH WuM 2003, 281). Der Verkäufer muss den Mieter genauso wie den Kaufinteressenten auf Mängel der Wohnung hinweisen (OLG Köln WuM 95, 266).

Sonderregelung in den östlichen Bundesländern:

In den so genannten Rückübertragungsfällen wird Mietern und ⇒ NUTZERN von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Grundstücken für Erholungszwecke auf Antrag ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt; dies ist auch verfassungsgemäß (BVerfG NJW 2000, 1486). Wenn also der rechtmäßige Eigentümer nach ⇒ RÜCKÜBERTRAGUNG des Grundstücks dieses weiterverkaufen will, kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Ebenso wie ⇒ NUTZER haben Mieter von Einfamilienhäusern und Grundstücken für Erholungszwecke in den »Rückübertragungsfällen« auch die Möglichkeit zu beantragen, dass dem rechtmäßigen Eigentümer von der Kommune ein Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt wird. Nimmt dieser das Ersatzgrundstück an, verpflichtet ist er nicht, können sie »ihr« Grundstück kaufen.

Viel Zeit für seine Entscheidung (und vor allem für die Finanzierung des Kaufs) bleibt dem Mieter nicht. Das Vorkaufsrecht steht ihm nur bis zum Ablauf von zwei Monaten seit dem Empfang der Mitteilung über die Veräußerungsabsicht zu.

Die im Gesetz genannte Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei Monaten wird mit der Übersendung eines abgeänderten Kaufvertragsangebots mit reduziertem Kaufpreis erneut in Gang gesetzt (OLG Karlsruhe WuM 96, 326) ⇒ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMS- WOHNUNGEN.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt seit dem 1.9.2001 durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer, muss also nicht notariell beurkundet werden. Das Vorkaufsrecht kann jedoch nur bei der ersten Veräußerung nach der Umwandlung ausgeübt werden (BGH WuM 2007, 464). Fand der erste Verkauf vor dem 1. September

1993 (Einführung der Vorschrift) statt, gibt es kein Vorkaufsrecht mehr (BGH WuM 2006, 260). Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden (BGH WuM 99, 400). Die Zwangsverwaltung hindert die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums richtet sich aber gegen den Eigentümer und nicht gegen den Zwangsverwalter. Dieser kann ggf. weiter Miete verlangen, solange der Eigentumswechsel nicht erfolgt ist (BGH WuM 2009, 127).

Wird ein ganzes Haus verkauft, besteht kein Vorkaufsrecht (BayObLG RE WuM 92, 351). Ebenfalls kein Vorkaufsrecht hat derjenige Mieter, der keine Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, sondern schon eine Eigentumswohnung anmietet, denn er ist nicht während seiner Mietzeit von der Umwandlung betroffen.

Das Vorkaufsrecht kann unterlaufen werden. Wird der Käufer im Grundbuch abgesichert, bevor der Mieter seine Entscheidung trifft, läuft sein Vorkaufsrecht ins Leere. Ihm bleiben dann allenfalls Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter (BGH WuM 2005, 660; AG München WuM 2004, 616) Σ MITTEILUNGSPFLICHT. Ist der Käufer noch nicht im Grundbuch eingetragen, kann der Mieter durch eine einstweilige Verfügung verhindern, dass Verkäufer und Käufer vollendete Tatsachen schaffen (OLG München WuM 2000, 120).

Vorübergehender Gebrauch

Für den Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ und die Durchführung von Σ MIET-ERHÖHUNGEN kommt es entscheidend darauf an, ob die Wohnung auf Dauer oder nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Wer seine Wohnung (oder sein Zimmer oder Appartement) nur vorübergehend mietet, hat keinen Kündigungsschutz (OLG Hamm RE WuM 81, 5). Auch richten sich Mieterhöhungen nur nach dem Mietvertrag.

Zum vorübergehenden Gebrauch ist eine Wohnung nur dann gemietet, wenn der Vertragszweck **nicht** darauf abzielt, dem Mieter einen Raum zu geben, den er zum **Mittelpunkt seiner Lebensführung** machen kann (LG Hannover MDR 71, 762). Es reicht nicht aus, einfach in den Mietvertrag zu schreiben: »nur zum vorübergehenden Gebrauch«, entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls (OLG Bremen RE WuM 81, 8).

Typische Beispiele für eine vorübergehende Gebrauchsüberlassung sind u. a. die Vermietung von Hotelzimmern, Privatunterkünften oder

Ferienwohnungen bei Urlaub, Kuraufenthalt, Messe, Montagetätigkeit (BVerfG NJW 79, 757).

Kein nur vorübergehender Gebrauch liegt vor:

– Bei Vermietung an Gastarbeiter (LG Hannover MDR 71, 762; AG Hamburg WuM 85, 145; a. A. AG Frankfurt ZMR 73, 149), selbst wenn nur eine beschränkte, aber verlängerungsfähige Aufenthaltserlaubnis vorliegt.

– Bei privater Vermietung an Studenten für die Dauer des Studiums (OLG Bremen RE WuM 81, 8; OLG Hamm RE WuM 81, 5). Ausgeschlossen ist der Mieterschutz allerdings in $\Sigma \rightarrow$ STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIMEN.

Vorvertrag

Nicht immer kommt es gleich zum Abschluss eines endgültigen Mietvertrages. Besonders dann, wenn

- ein Neubau bei den Vertragsverhandlungen noch nicht fertig ist,
- der Mieter zur Finanzierung des Neubaus Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen usw. zu erbringen hat,
- die Vertragspartner sich über den Inhalt des endgültigen Vertrages noch nicht einig geworden sind,

werden Vorverträge abgeschlossen. Dadurch wollen die Vertragspartner sich schon zu diesem Zeitpunkt weitgehend binden (BGH WuM 92, 685). Vorverträge sind allerdings die Ausnahme; normalerweise ist davon auszugehen, dass ein sofort wirksamer Hauptvertrag gewollt ist (BGH NJWE-MietR 96, 54; NJW 62, 1812). Selbst wenn beabsichtigt ist, einen Hauptmietvertrag für länger als 1 Jahr abzuschließen, bedarf es für den Mietvorvertrag nicht der Schriftform (BGH NZM 2007, 445). Ein unwirksamer Hauptmietvertrag kann nicht in einen wirksamen Mietvorvertrag umgedeutet werden.

W

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung spielt für den Energiehaushalt des Gebäudes eine wichtige Rolle. Zum einen kann Wärmedämmung erheblich zur Energieeinsparung beitragen; zum anderen dient die Wärmedämmung der Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden \Rightarrow FEUCHTIGKEIT, da sie einer Auskühlung der Gebäudeaußenwände entgegenwirkt.

Im Neubau ist eine bestimmte Wärmedämmung vorgeschrieben. Einzelheiten ergeben sich aus der \Rightarrow ENERGIEEINSPARVERORDNUNG. Dort gibt es aber auch einige wenige Vorschriften, die Anforderungen an den Wohnungsbestand stellen und daher Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben können. Dazu gehört u. a. die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der energetischen Qualität.

Da diese Verpflichtung Instandsetzungscharakter hat, gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regeln für den Fall, dass sich das Mietobjekt energetisch verschlechtert. Wenn z. B. eine ältere Dämmung schadhaft wird oder gar abfällt, wird das Haus bzw. die Wohnung mangelhaft und der Mieter kann die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB mindern und ggf. Schadensersatzansprüche gem. § 536 a Abs. 1 BGB geltend machen. Natürlich hat er auch einen Erfüllungsanspruch auf Wiederherstellung des vormals vorhandenen energetischen Zustandes. Eine Mieterhöhung aufgrund einer solchen Maßnahme gem. § 559 BGB \Rightarrow MODERNISIERUNG scheidet aus.

Wärmepass \Rightarrow ENERGIEEINSPARVERORDNUNG, \Rightarrow HEIZSPIEGEL

Warmwasserbereiter

Sofern im Mietvertrag nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, hat der Vermieter Gas-/Elektrodurchlauferhitzer in der Wohnung instand zu halten. Auch die Kosten für die Geräteerneuerung hat der Vermieter zu tragen, sofern er das Gerät mitvermietet hat \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, \Rightarrow INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG.

Warmwasserversorgung

Eine Warmwasserversorgungsanlage ist das ganze Jahr über »rund um die Uhr« in Betrieb zu halten (AG München WuM 87, 382). Der Vermieter

kommt nur dann seinen vertraglichen Verpflichtungen nach, wenn ständig ausreichend warmes Wasser (mindestens 40 bis 50° Celsius) geliefert wird. Wird über einen längeren Zeitraum kein warmes Wasser geliefert, sondern nur zu Untertemperaturen, kann der Mieter die Miete mindern $\Sigma \Rightarrow$ HEIZUNG.

Ein erheblicher, den Mieter zur $\Sigma \Rightarrow$ MIETMINDERUNG berechtigender Mangel liegt aber nach Meinung des LG Hamburg (WuM 78, 242) noch nicht vor, wenn die Warmwassertemperatur nur 40° bzw. 43° C beträgt. Das ist aber auch die Mindesttemperatur (LG Berlin GE 98, 905). Sinkt die Warmwassertemperatur unter 40 Grad, liegt ein Mangel vor. Eine Mietminderung von 7,5% ist gerechtfertigt (AG Köln WuM 96, 701). Nach Ansicht des AG Schöneberg (MM 96, 401) ist es üblich, dass dem Mieter fließendes Warmwasser in der Küche und im Bad spätestens nach 10 Sekunden – höchstens 5 Liter Wasserverbrauch – mit einer Temperatur von 45 Grad Celsius zur Verfügung steht. Wer 5 Minuten warten muss, bis das Wasser 40 Grad warm ist, kann die Miete um 10% mindern. Wird das Wasser nur 36,5 Grad warm, könnte damit allenfalls geputzt werden, diese Temperaturen sind aber zum Duschen und Baden ungeeignet.

Wartungskosten $\Sigma \Rightarrow$ BETRIEBSKOSTEN, $\Sigma \Rightarrow$ HEIZKOSTEN

Waschen in der Mietwohnung $\Sigma \Rightarrow$ VERSICHERUNG

Dem Mieter kann das Aufstellen einer Haushaltswaschmaschine in seiner Wohnung in der Regel nicht verwehrt werden, auch nicht bei vorhandener Waschanlage (LG Karlsruhe WuM 68, 107; LG Düsseldorf ZMR 60, 109; LG Bielefeld WuM 57, 27; LG Krefeld ZMR 57, 194; LG Hagen MDR 55, 107; AG Hameln WuM 94, 426). Ist jedoch im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden, dass der Mieter die vorhandene Waschküche zu benutzen hat, muss er seine Waschmaschine in der Waschküche installieren (AG Solingen WuM 82, 142). Steht die Waschküche allerdings für eine Familie nur alle drei Wochen zur Verfügung, ist die Klausel unwirksam; die Waschmaschine darf dann in der Wohnung installiert werden (AG Köln WuM 2001, 276).

Beim Betrieb einer Haushaltswaschmaschine ist besondere Sorgfalt geboten, damit nicht durch auslaufendes Wasser Schäden an der Wohnung oder darunter liegenden Räumen eintreten (OLG Hamm WuM 85, 253; OLG Düsseldorf MDR 75, 54; LG Berlin WuM 71, 9). Kommt es zu einem Wasserschaden, weil ein porös gewordener Schlauch platzt, den der Mieter auch nach über 20 Jahren nicht hat überprüfen lassen, haf-

tet der Mieter wegen dieser Pflichtverletzung (LG Hamburg WuM 2003, 318).

Stellt der Vermieter vertraglich eine Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung, darf er diese nicht einseitig wieder entfernen, auch wenn sie nur noch ein Mieter nutzen will (AG Hamburg-Altona WuM 2007, 258).

Gehört zum Haus eine **Waschküche**, darf der Mieter sie auch dann benutzen, wenn im Mietvertrag keine ausdrückliche Vereinbarung hierüber enthalten ist (LG Münster WuM 98, 723). Um Überschneidungen zu verhindern, sollte man in der Hausordnung die einzelnen Benutzungszeiten regeln. An seinem Washtag hat der Mieter das Recht auf Alleinbenutzung der Waschküche. Er darf die Waschküche abschließen (LG Kassel WuM 53, 81); ist dies nicht möglich, darf die Miete um 10% gekürzt werden (AG Kassel 451 C 3313/95).

Wäschetrocknen \Rightarrow FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG

Der Mieter darf grundsätzlich einen Wäschetrockner in der Wohnung aufstellen. Ist eine ordnungsgemäße Ablüftungsvorrichtung vorhanden, muss diese genutzt werden (AG Dortmund WuM 74, 177; AG Mülheim WuM 81, 12). Wer als Mieter die Luft lediglich mit einem Schlauch nach außen leitet, muss mit einem Verbot rechnen. Nachbarn, die in diesen Fällen durch Nebelschwaden des Wäschetrockners erheblich belästigt werden, können die Miete mindern (AG Köln WuM 90, 385: 10 Prozent).

Kleinwäsche darf in der Wohnung getrocknet werden (LG Frankfurt WuM 90, 271), unter Umständen auch auf dem Balkon (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Im Übrigen kommt es auf den Umfang des Wäschetrocknens an. Das LG Düsseldorf (WuM 2008, 547) bescheinigt dem Mieter vertragsgemäßes Verhalten, wenn er im Schnitt dreimal pro Monat Wäsche in der Wohnung trocknet. Er muss dann trotz einer entsprechenden Regelung in der Hausordnung nicht den Gemeinschaftstrocknenraum benutzen. In der Gemeinschaftswaschküche darf der Mieter im Regelfall keinen eigenen Wäschetrockner aufstellen (LG Hamburg WuM 89, 9).

Und: Während des Betriebes eines Wäschetrockners muss der Mieter nicht ständig in der Wohnung bleiben (LG Saarbrücken WuM 89, 558).

Wasserzähler \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN, \Rightarrow EICHGESETZ/EICHPFLICHT, \Rightarrow HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER

Wegnahme von Einrichtungen \Rightarrow MIETERMODERNISIERUNG

Werkwohnung \Rightarrow BETRIEBSRAT

Unter einer Werkwohnung versteht man eine Wohnung, die aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses einem Arbeitnehmer überlassen wird. Hierbei ist es unerheblich, ob der Vermieter der Arbeitgeber selbst oder ein anderer, z. B. ein Wohnungsunternehmen, ist, mit dem der Arbeitgeber Belegungsverträge (Werkförderungsverträge) abgeschlossen hat.

Vorsicht:

Es gibt auch Fälle, in denen der Arbeitgeber selbst Wohnungen anmietet, um sie an seine Arbeitnehmer weiterzuvermieten. Wenn der Arbeitnehmer weiß, dass sein Arbeitgeber nicht der Eigentümer der Wohnung ist, war früher zweifelhaft, ob er auch gegenüber dem Eigentümer Kündigungsschutz genießt (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 251). Heute ist Kündigungsschutz zumindest dann gesichert, wenn der Eigentümer gegenüber dem Arbeitgeber das Recht hat, auf den Inhalt des Endmietvertrages sowie die Auswahl des Endmieters Einfluss zu nehmen (BayObLG RE WuM 95, 645) \Rightarrow UNTERMIETE. Zur Werkwohnung gehören die Werkmiet- und die Werkdienstwohnungen.

1. Werkmietwohnung

Das ist eine Wohnung, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet worden ist. Bei einer Werkmietwohnung bestehen zwei Rechtsverhältnisse, das Arbeitsverhältnis und das Mietverhältnis, nebeneinander.

Der Zusammenhang zwischen dem Arbeitsverhältnis und dem Mietverhältnis braucht zwar nicht Gegenstand der Vereinbarung zu sein, muss aber einen maßgebenden Einfluss auf den Abschluss des Mietvertrages gehabt haben (LG Wiesbaden ZMR 53, 186; LG Düsseldorf ZMR 55, 298). Da zwei selbstständige Rechtsverhältnisse vorliegen, hat der Arbeitsvertrag grundsätzlich keinen Einfluss auf das Mietverhältnis, das sich somit nach den mietrechtlichen Bestimmungen richtet.

Lediglich bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses hat der Arbeitsvertrag auch Auswirkungen auf den Mietvertrag. Bei einer Werkmietwohnung ist der Wille der Vertragspartner dahin auszulegen, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Arbeitgeber vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgeschlossen sein soll. Dies gilt auch bei nicht werkeigenen Wohnungen.

Wird das Arbeitsverhältnis beendet, bedeutet das nicht automatisch eine Beendigung des Mietverhältnisses. Ausnahme: Die Vertragspartner haben einen \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG ohne Kündigungsschutz abge-

geschlossen. Im Regelfall muss der Vermieter das Mietverhältnis erst kündigen (LG Düsseldorf WuM 85, 151; LG Itzehoe WuM 69, 10).

Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn der Vermieter die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer dringend benötigt (OLG Celle RE WuM 85, 142) und wenn die Kündigungsgründe in dem Kündigungsschreiben angegeben sind (OLG Stuttgart RE WuM 86, 132; LG Stuttgart WuM 92, 25). Seit 1. 9. 1993 reicht es aus, wenn die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt wird.

Die bloße Klausel in einem Hauswartvertrag, wonach bei Dienstende auch die Wohnung zu räumen ist, genügt nicht (AG Berlin Schöneberg NZM 2010, 123). Erforderlich ist vielmehr ein konkret nachweisbares Interesse des Vermieters an dem Freiwerden gerade dieser Räume (LG Köln WuM 2000, 358; AG Wermelskirchen WuM 80, 249). Dabei ist ausreichend, dass ein anderer Arbeitnehmer in der Wohnung des scheidenden Arbeitnehmers untergebracht werden soll, ohne dass dieser auch Nachfolger am Arbeitsplatz zu werden braucht. Eine Benennung des Nachfolgemieters ist nicht erforderlich, wenn der Arbeitgeber eine Warteliste führt (LG München I WuM 90, 153; LG Stuttgart WuM 90, 20).

Die Kündigung ist jedoch nicht gerechtfertigt, wenn betriebsfremde Personen in der Wohnung des Ausscheidenden untergebracht werden sollen oder die Wohnung nicht mehr als Wohnraum verwendet werden soll. Eine Kündigung wegen Betriebsbedarfs ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn die Wohnung an einen betriebsfremden Mieter vergeben worden ist (OLG Stuttgart RE WuM 93, 338; RE WuM 91, 330; LG Frankfurt NJW-RR 92, 1230).

Für die Kündigung einer Werkmietwohnung gelten kürzere Kündigungsfristen:

a) für funktionsgebundene Werkwohnungen (Pförtner-, Hausmeisterwohnung) 1 Monat. Hierbei ist erforderlich, dass die Werkmietwohnung für den Nachfolger am Arbeitsplatz des Ausscheidenden benötigt wird;

b) für die sonstigen Werkmietwohnungen 3 Monate, wenn die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer **benötigt** wird und das Mietverhältnis noch keine 10 Jahre dauert. Der Arbeitgeber verwirkt sein Recht, mit den verkürzten Fristen das Mietverhältnis zu kündigen, wenn er erst längere Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses kündigt (LG Aachen WuM 85, 149).

Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von der gesetzlichen Regelung abweichen, sind unwirksam.

Bei **Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit** kann vor Ablauf der Mietzeit auch bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht gekündigt werden.

Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkmietwohnungen

Der Mieter einer gekündigten Werkmietwohnung kann aufgrund der Sozialklausel der Kündigung seines Mietverhältnisses widersprechen (⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ). Dabei sind auch die Interessen des Arbeitgebers zu berücksichtigen.

Handelt es sich bei der gekündigten Wohnung um eine funktionsgebundene Werkwohnung, steht dem Mieter kein Widerspruchsrecht zu. Der Mieter hat auch dann kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel, wenn er von sich aus das Arbeitsverhältnis gekündigt hat, ohne dass der Arbeitgeber hierzu einen gesetzlich begründeten Anlass gegeben hat, oder wenn er dem Arbeitgeber einen gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat (erhebliche Störung des Betriebsfriedens; LG Aachen WuM 85, 149; LG Ulm WuM 79, 244).

Mieterhöhung

Für die ⇒ MIETERHÖHUNG bei einer Werkmietwohnung gelten die allgemeinen Regeln. Das bedeutet, dass der Vermieter die Erhöhung mit dem örtlichen Mietspiegel begründen kann. Ist die Miete bei Vertragsabschluss oder bei der letzten Anhebung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt worden, muss der Abstand weiterhin gewahrt bleiben (LG München I WuM 99, 464).

2. Werkdienstwohnungen

Bei Werkdienstwohnungen stellt die Überlassung der Wohnung das Entgelt (oder einen Teil davon) für die Dienstleistung dar. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich dabei nicht aus einem neben dem Arbeitsverhältnis bestehenden Mietvertrag, sondern aus dem Arbeitsverhältnis selbst (BAG WuM 93, 353). Für die Dauer des Arbeitsverhältnisses kann die Wohnung nicht gekündigt werden (LG Frankfurt ZMR 67, 201).

Erst mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Arbeitgebers, dem Arbeitnehmer die Wohnung zu überlassen.

Der Arbeitnehmer kann aber den gesetzlichen Kündigungsschutz für sich in Anspruch nehmen, wenn er die Wohnung ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder er in den Räumen mit seiner Familie oder mit Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Das bedeutet:

Bestand ein **Arbeitsverhältnis auf unbestimmte Zeit**, ist der Arbeitgeber gezwungen, zusätzlich das Mietverhältnis zu kündigen. Dies setzt konkreten Betriebsbedarf voraus (LG Itzehoe WuM 85, 152). Der Vermieter kann dann mit den für Werkmietwohnungen geltenden verkürzten oder mit den normalen Kündigungsfristen kündigen.

Bei einem **Arbeitsverhältnis auf bestimmte Zeit** verliert der Arbeitnehmer mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch das Recht zum Bewohnen der Werkdienstwohnung. Ein Kündigungsausspruch ist nicht erforderlich; der Mieter kann aber wie bei einem \Rightarrow ZEITMIETVERTRAG mit Kündigungsschutz 2 Monate vor Ablauf der Miet- und Arbeitszeit eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Vertrag vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurde.

Wertsicherungsklausel

Wertsicherungsklauseln sollen den Vermieter vor Geldwertverlust auf längere Zeit dadurch sichern, dass die Höhe der Miete sich ändert, wenn die vereinbarte Bezugsgröße (z. B. Lebenshaltungskosten, Beamtengehalt) sich verändert. Im Gegensatz zur \Rightarrow LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL ändert sich die Miete automatisch, wenn sich die Bezugsgröße ändert.

Derartige Klauseln sind in **Wohnungsmietverträgen** nur in Form der \Rightarrow INDEXMIETE zulässig.

Grundsätzlich ist für die Genehmigung von Wertsicherungsklauseln das Bundesamt für Wirtschaft in Eschborn zuständig. Preisklauseln in Mietverträgen über **Geschäftsraum** gelten jedoch als genehmigt, wenn der Vertrag auf mindestens 10 Jahre abgeschlossen ist (bzw. der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet hat) und die Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder Statistischen Landesamt ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindexes bestimmt werden soll. Zulässiger Maßstab ist auch die Entwicklung der Preise für die Güter, die der Geschäftsraummieter in seinem Betrieb erzeugt oder veräußert.

Ist in einem alten Vertrag noch der Index für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt zugrunde gelegt, ist dieser ab 2003 auf den Index für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte umzurechnen (LG Koblenz ZMR 2007, 121).

Beispiel für eine Wertsicherungsklausel:

»Die Miete wird entsprechend geändert, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte senkt oder erhöht. Bei Abschluss des Vertrages beträgt die Indexzahl... Steigt diese Indexzahl um 10 Punkte oder mehr, findet eine Mietanpassung in entsprechender Höhe statt.«

Wiedereinweisung

Als letzte Möglichkeit bleibt vor Räumung der Wohnung die sogenannte Wiedereinweisung. Hierbei handelt es sich um eine Verfügung der Gemeinde gegen den Eigentümer, seinen ehemaligen gekündigten Mieter für eine vorübergehende Zeit in der Wohnung zu belassen. Die Gemeinde ist dann verpflichtet, für die Zeit, in der der »ehemalige« Mieter noch in der Wohnung verbleibt, den Mietzins zu entrichten. Juristisch handelt es sich um eine so genannte Beschlagnahme. Die Dauer der Wiedereinweisung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (OVG Lüneburg NJW 2010, 1094; OVG Greifswald NJW 2010, 1096), ist aber max. für 3 bis 6 Monate möglich.

Danach kann der Vermieter aus seinem Räumungsurteil wiederum die Zwangsvollstreckung betreiben. Der Zwangsvollstreckungstitel wird daher durch die ordnungsbehördliche Wiedereinweisung in die Wohnung nicht verbraucht (LG Heilbronn WuM 93, 364). Eine Wiedereinweisung kann nur in Betracht kommen, wenn selbst die Unterbringung in Obdachlosen-Unterkünften nicht möglich ist (VG Köln, Urt. v. 8. 10. 2007 – 20 L 1334/07). Allein die Suche nach einer wohnmäßigen Unterbringung kann eine Wiedereinweisung nicht rechtfertigen (OVG Münster WuM 90, 582). Ist die Ordnungsbehörde daher in der Lage, vorläufig irgendeine Unterkunft anzubieten, die dem ehemaligen Mieter Schutz vor den Unbilden des Wetters bietet und die Erfüllung seiner notwendigen Lebensbedürfnisse zulässt, ist die Wiedereinweisung ausgeschlossen (OVG Münster WuM 90, 581).

Weigert sich der »Mieter«, nach Ablauf der Einweisungszeit die Wohnräume zu verlassen, haftet hierfür dem Vermieter gegenüber die Gemeinde (BGH WuM 95, 720). Sie haftet dem »Vermieter« (Eigentümer) aber nicht für Schäden, die der Eingewiesene verursacht (BGH WuM 2006, 164).

Windenergie ⇒ ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Windenergie wird seit Jahrhunderten vom Menschen für seine Zwecke genutzt; zum einen zur Fortbewegung mit Segelschiffen oder

Ballons, zum anderen zur Verrichtung mechanischer Arbeiten mit Hilfe von Windmühlen und Wasserpumpen.

Nach der Entdeckung der Elektrizität und der Erfindung des Generators lag auch der Gedanke der Nutzung der Windenergie zur Stromerzeugung nahe. Diese Arbeit leisten heute Windkraftanlagen (WKA). Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz wird der so gewonnene Strom in das allgemeine Stromnetz geleitet und muss von den Stromversorgungsunternehmen zu einem bestimmten gesetzlich festgelegten Satz vergütet werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnung \Rightarrow SOZIALMIETEN

Wirtschaftseinheit \Rightarrow BETRIEBSKOSTEN

Wohnberechtigung

Wer eine geförderte Wohnung \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG anmieten will, benötigt einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Dieser muss dem Vermieter vor Vertragsabschluss vorgelegt werden, sonst darf der die Wohnung nicht vergeben.

1) Abhängig vom Einkommen

Im Regelfall ist die Wohnberechtigung vom Jahreseinkommen abhängig, und durch den WBS weist der Mieter nach, dass er mit seiner Familie die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreitet und zum Bezug einer Wohnung berechtigt ist, die die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße (nach Fläche oder Zahl der Zimmer) nicht überschreitet.

Einkommensgrenze

Die Einkommensgrenze für den WBS ist von der Haushaltsgröße abhängig. Sie beträgt für einen

Einpersonenhaushalt 12 000 Euro,

Zweipersonenhaushalt 18 000 Euro

und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 4100 Euro;

sind unter den zum Haushalt rechnenden Personen Kinder, kommt für jedes von ihnen nochmals ein Betrag von 500 Euro hinzu.

Die einzelnen Landesregierungen können durch Verordnung von diesen Einkommensgrenzen abweichen, um die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (z. B. für Haus-

halte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Wohnungsstrukturen).

Berechnung des Einkommens

Einkommen ist die Summe dessen, was der Wohnungssuchende sowie die zu seiner Familie zählenden Angehörigen nach Abzug einiger Freibeträge an Einkommen im Jahr vorzuweisen haben. Dabei ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Kann dieses nicht ermittelt werden, muss das Einkommen der letzten 12 Monate vor Antragstellung zugrunde gelegt werden.

Zum Jahreseinkommen gehören u. a. Gehalt/Lohn, Renten, Gewinne aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen (soweit sie 100 Euro übersteigen); Werbungskosten dürfen jeweils abgezogen werden.

Hinzu kommen aber noch einige Beträge, die zwar steuerfrei sind, aber trotzdem berücksichtigt werden. Dazu zählen z. B. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, die steuerfreien Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit, Lohnersatzleistungen (Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld usw.), die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn, Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz und die Sozialhilfe, soweit sie über die Wohnkosten hinausgeht.

Achtung: Kinder- und Erziehungsgeld bleiben nach wie vor als Einkommen unberücksichtigt, BAFöG-Zuschüsse zählen zur Hälfte.

Pauschaler Abzug

Von dem oben genannten Einkommen darf ein pauschaler Abzug gemacht werden. Jeweils 10 Prozent abziehen darf derjenige, der

- Lohn- oder Einkommensteuer,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlt.

Wer anstelle der o. a. Pflichtbeiträge vergleichbare freiwillige Leistungen erbringt, darf diese einschließlich des Arbeitgeberanteils in tatsächlicher Höhe (höchstens aber jeweils 10 Prozent des o. g. Einkommens) abziehen.

Beiträge für eine private Altersvorsorge führen allerdings dann nicht zu einem Abzug, wenn – wie z. B. bei Beamten – eine im Wesentlichen bei-

tragsfreie oder drittfinanzierte Alterssicherung besteht. Je nach persönlicher Situation beträgt der pauschale Abzug also 10 Prozent, 20 Prozent oder 30 Prozent.

Frei- und Abzugsbeträge

Alleinerziehende können für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gezahlt wird, 600 Euro im Jahr abziehen, wenn sie wegen Berufstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind.

Kinder, die ein eigenes Einkommen haben, können bis zu 600 Euro im Jahr abziehen, wenn sie mindestens 16, aber noch nicht 25 Jahre alt sind.

Für **Schwerbehinderte** darf ein Freibetrag von 4500 Euro im Jahr geltend gemacht werden bei einem Grad der Behinderung von 100 oder von wenigstens 80, wenn sie häuslich pflegebedürftig sind.

Der Freibetrag liegt bei 2100 Euro bei einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig ist.

Junge Ehepaare (beide Ehegatten müssen unter 40 Jahren sein) haben einen Freibetrag in Höhe von 4000 Euro bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach der Eheschließung.

Wer gesetzlich zu **Unterhaltsleistungen** verpflichtet ist, kann die aus diesem Grund gemachten Aufwendungen (Geld oder Sachwerte) abziehen; Obergrenze ist der Betrag, der in einer Unterhaltsvereinbarung (oder Unterhaltstitel oder Bescheid) festgelegt ist. Liegen diese nicht vor, gelten folgende Höchstbeträge:

- bis zu 3000 Euro für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
- bis zu 6000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
- bis zu 3000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

2) Wohnberechtigung bei Freimachen einer Wohnung

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Mieter mit einem höheren Einkommen einen WBS erhalten. Das gilt zum einen in den Fällen, in denen durch den Umzug eine andere öffentlich geförderte Wohnung frei wird, die

- pro qm weniger Miete kostet oder
- die von der Familiengröße her angemessene Wohnfläche übersteigt; auf das Einkommen kommt es dann nicht an.

3) Wohnberechtigung zur Vermeidung besonderer Härten

In Ausnahmefällen kann ein WBS ausgestellt werden, obwohl

- die an sich zulässige Wohnungsgröße überschritten wurde oder
- die Wohnung eigentlich einem bestimmten Personenkreis vorbehalten ist oder
- Personen berücksichtigt werden sollen, die keine Familienangehörigen sind.

Voraussetzung ist, dass durch den WBS eine besondere Härte vermieden wird (BVerwG WuM 85, 378; WuM 84, 152; OVG Münster WuM 73, 178). Auf diesem Wege kann z. B. eine kinderreiche Familie in zwei benachbarte Wohnungen einziehen, wenn eine Wohnung angemessener Größe in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung steht.

Höhere Einkommensgrenzen beim 2. Förderweg

Der Bau von Wohnungen kann auch durch Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse gefördert worden sein \Rightarrow WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG. Diese gelten nicht als öffentliche Mittel. Die geförderten Wohnungen sind daher keine Sozialwohnungen im engeren Sinn. Ungeachtet dessen gelten aber Mietpreis- und Belegungsbindungen. Da der Förderungsumfang nicht so hoch ist, liegen die Einkommensgrenzen um 60% höher:

Haushalt	Einkommensgrenze
1 Person	19 200 Euro
2 Personen	28 800 Euro
Für jede weitere Person	6 560 Euro

Unabhängig vom Einkommen darf eine solche Wohnung beziehen, wer eine öffentlich geförderte Wohnung frei macht.

Wohnungsgröße

Die Festlegung von angemessenen Wohnungsgrößen ist Aufgabe der einzelnen Bundesländer. Als Richtschnur gilt:

Alleinstehende	45 qm
2 Personen	2 Wohnräume oder 60 qm
3 Personen	3 Wohnräume oder 75 qm
4 Personen	4 Wohnräume oder 90 qm

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt zählenden Angehörigen erhöht sich die Wohnungsgröße um einen Raum oder um 15 qm.

Die Länder sollen im Einzelfall auch besonderen Bedürfnissen Rechnung tragen und bei jungen Haushalten, bei sehr hoher Kinderzahl, bei schwerwiegenden Krankheits- und Pflegefällen oder wenn ein gesonder-tes Arbeitszimmer notwendig ist, ein Überschreiten der Grenze zulassen.

Geltungsdauer und Antragsberechtigung

Der WBS wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle (z. B. vom kommunalen Wohnungsamt) für die Dauer von einem Jahr ausgestellt. Wenn innerhalb eines Jahres keine geförderte Wohnung gefunden wird, muss ein neuer WBS beantragt werden.

Zum Antrag berechtigt sind seit Januar 2002 nur Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend in Deutschland aufhalten und die auch in der Lage sind, auf längere Dauer einen Wohnsitz zu begründen und einen selbstständigen Haushalt zu führen (BVerwG WuM 2003, 579). Asylbewerber haben im Regelfall keinen Anspruch auf den WBS (OVG Münster WuM 97, 563).

Der WBS wird für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen ausgestellt. Dazu gehören z. B. der Ehegatte, Kinder, Eltern und andere nahe Verwandte, die mit dem Antragsteller eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen; das können aber auch der gleichgeschlechtliche Lebenspartner \Rightarrow LEBENSPARTNERSCHAFT oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sein. Dabei werden nicht nur Personen berücksichtigt, die bereits zum Haushalt des Antragstellers gehören; es genügt, wenn jemand alsbald in den Haushalt aufgenommen werden soll.

Fehlende Wohnberechtigung

Hat der Vermieter eine geförderte Wohnung entgegen den Vorschriften an nicht Wohnberechtigte vermietet, muss er dem Mieter auf Verlangen der zuständigen Stelle wieder kündigen (BayObLG RE WuM 85, 283; OLG Hamm RE WuM 82, 244). Ob der Vermieter von der Belegungsbindung wusste, spielt keine Rolle. Kann der Vermieter durch eine Kündigung keine schnelle Beendigung des Mietverhältnisses erreichen (z. B. bei einem Zeitmietvertrag), kann die Behörde auch selbst vom Mieter die Räumung der Wohnung verlangen (BayVGH NJW-RR 88, 974).

In diesem Fall kann der Mieter, der selbst nicht wusste, dass die Wohnung nur mit WBS zu vermieten war, Schadensersatz fordern, z. B. Umzugskosten (AG Dortmund WuM 77, 263).

Veränderung der Einkommensverhältnisse

Wenn sich im Laufe der Mietzeit die Einkommensverhältnisse verbessern, ändert das nichts am Mietvertrag. Wer also Jahre nach dem Einzug keinen neuen WBS erhalten würde, weil die Familie deutlich mehr verdient oder die Kinder ausgezogen sind, muss deshalb nicht die Wohnung wieder verlassen. Je nach Wohnort und Landesregelung kann er dann aber zur Zahlung der Σ FEHLBELEGUNGSABGABE herangezogen werden.

Wohnfläche

Gesetzliche Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche gibt es nur für **preisgebundenen** Wohnraum; das sind die Regelungen der Wohnflächenverordnung bei Verträgen, die ab Januar 2004 geschlossen wurden, sowie die §§ 42–44 II. BV bei älteren Verträgen. Der BGH hat jedoch wiederholt entschieden, dass die Flächenberechnung bei **frei finanzierten** Wohnungen nach denselben Bestimmungen erfolgen kann, wenn nichts Anderes vereinbart oder ortsüblich oder nach Art der Wohnung nahe liegender ist (BGH WuM 2009, 661; WuM 2007, 441; WuM 2004, 337). Allein der Begriff »Mietraumfläche« lässt nicht den Schluss zu, dass damit eine andere Berechnungsweise vereinbart sein soll (BGH WuM 2010, 27). Es ist aber durchaus möglich, bei einer Maisonette-Wohnung im ausgebauten Dach festzulegen, dass die Grundfläche ohne Abzug für Schrägen anzusetzen ist (BGH WuM 2004, 337; LG Berlin GE 2005, 619); zur Berücksichtigung der Balkonfläche bei Mieterhöhungen s. u.

Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, einschließlich Wintergärten, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bzw. gedeckte Freisitze (BGH WuM 2009, 733). Dabei zählt die Fläche von Terrassen oder Freisitzen nur dann (anteilig) mit, wenn diese an den vermieteten Wohnraum angrenzen (BGH WuM 2009, 514).

Ebenfalls zur Wohnfläche zählt die Fläche von Räumen, die bauordnungswidrig sind (z.B. weil sie nicht die vorgeschriebene Höhe erreichen), aber als Wohnraum vermietet wurden und genutzt werden können (BGH WuM 2010, 150; WuM 2009, 661; WuM 2009, 662).

Nicht berücksichtigt wird die Grundfläche von Zubehörräumen (z. B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküche, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen) und Geschäftsräumen.

Ermittlung der Wohnfläche

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln und schließt z. B. die Grundfläche von Einbaumöbeln, versetzbaren Raumteilern und fest eingebauten Gegenständen wie Öfen, Herden, Bade- oder Duschwannen ein.

Außer Betracht bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen und freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie höher als 1,50 m sind und mehr als 0,1 qm aufweisen; von Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätzen; von Türnischen; von Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und max. 0,13 m tief sind.

Anrechnung der Grundfläche

Die Grundflächen von Räumen – dazu können auch Hobbyräume gehören (BGH WuM 2007, 441) – und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern werden vollständig angerechnet (bei einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte, unter 1 Meter gar nicht).

Die Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anzurechnen.

Die Ermittlung der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Freisitzen hängt mangels vertraglicher Regelung vom Vertragsbeginn ab. Bei Mietverträgen, die **bis Ende 2003** abgeschlossen worden sind, gelten die Regeln der II. Berechnungsverordnung. Danach dürfen diese Flächen bis zur Hälfte angerechnet werden, ohne dass es auf die Lage oder Nutzbarkeit ankommt (BGH WuM 2009, 344).

Bei Verträgen, die **ab Januar 2004** abgeschlossen wurden, gilt die Wohnflächenverordnung; danach sind die genannten Flächen **in der Regel** zu einem Viertel, höchstens aber zur Hälfte anzurechnen. Hier können also Lage oder Nutzbarkeit eine Rolle spielen.

Wenn es aber ortsüblich ist, z.B. Dachterrassen mit einem Viertel anzurechnen, hat diese Verkehrssitte Vorrang (BGH WuM 2009, 344).

Auswirkungen der Wohnfläche auf Miete und Betriebskosten

Inwieweit sich Fehler bei der Wohnfläche auf Miete und Betriebskosten auswirken, hängt vom Umfang der Wohnflächenabweichung ab. Die Grenze liegt bei 10 Prozent (BGH WuM 2005, 712) und gilt auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus; es gibt keinen Zuschlag für einen mitvermieteten Garten (BGH WuM 2009, 733).

Abweichungen bis zu 10 Prozent muss der Mieter akzeptieren; sie berechtigen ihn nicht, die Miete zu kürzen, es sei denn, die Wohnungsgröße war zugesichert (OLG Dresden WuM 98, 144; LG Mannheim WuM 89, 11). Die bloße Flächenangabe im Vertrag ist jedoch noch keine Zusicherung, u. U. aber die Vereinbarung eines qm-Preises (LG München I WuM 87, 217; LG Würzburg WuM 84, 213; AG Duisburg WuM 87, 217).

Ist die Wohnung mehr als **10 Prozent** kleiner als im Vertrag angegeben, kommt es auf eine Zusicherung nicht an; die Wohnung ist allein schon wegen der geringeren Fläche mangelhaft (BGH WuM 2005, 712; WuM 2004, 268). Das gilt auch dann, wenn der Vertrag eine »ca.«-Angabe enthält (BGH WuM 2010, 240) oder wenn sich die Wohnungsgröße nicht direkt aus dem Vertrag, sondern aus den vorvertraglichen Begleitumständen (BGH WuM 2010, 480) oder dem Umlageschlüssel für Betriebskosten (LG Osnabrück WuM 2010, 416) ergibt. Die Folge ist, der Mieter hat das Recht zur Σ MIETMINDERUNG. Die Höhe der Minderung richtet sich nach der Flächenabweichung; ist die Wohnung also 12 Prozent kleiner als vereinbart, darf die Miete auch um 12 Prozent gekürzt werden (BGH WuM 2010, 240; WuM 2004, 336). In der Vergangenheit geleistete Zuvielzahlungen kann der Mieter zurückfordern, wenn noch keine Σ VERJÄHRUNG eingetreten ist (LG Münster ZMR 2008, 630). Ob der Mieter weniger als die ortsübliche Miete zahlt, spielt keine Rolle (AG Winsen/Luhe WuM 2006, 192). **Achtung:** Keine Mietminderung, wenn ausdrücklich vereinbart ist, dass die Flächenangabe im Vertrag nicht verbindlich ist (BGH WuM 2011, 11).

Der Mieter kann wegen dieses Mangels aber auch fristlos kündigen; eine vorherige Abmahnung des Vermieters ist nicht erforderlich, da dieser keine Abhilfe schaffen kann (BGH WuM 2009, 349).

Bei **Mieterhöhungen** und bei der Abrechnung von **Betriebskosten**, für die die Wohnfläche als Verteilerschlüssel gilt, ist ebenfalls die 10-Prozent-Grenze zu beachten. Hat der Vermieter in seiner Mieterhöhung eine mehr als 10 Prozent zu hohe Wohnfläche angegeben, kann der Mieter die in Folge der Falschberechnung zuviel gezahlte Miete zurückfordern; der Vermieter ist insoweit ungerechtfertigt bereichert (BGH WuM 2004, 485). Ebenso muss in einem solchen Fall die Betriebskostenabrechnung korrigiert werden.

Ist jedoch die tatsächliche Fläche (nur) bis zu 10 Prozent geringer als die vertraglich vereinbarte, wird sowohl für die Mieterhöhung (BGH WuM 2009, 460) als auch für die Betriebskostenabrechnung (BGH WuM

2007, 700) die vereinbarte Fläche zugrunde gelegt; der Mieter muss dann für eine Fläche zahlen, die es gar nicht gibt.

Ist die Wohnung **größer** als im Vertrag angegeben, ist dies kein Grund, für die Vergangenheit Miete nachzufordern. Auch für eine Mieterhöhung darf der Vermieter nur die im Vertrag angegebene geringere Wohnfläche zugrunde legen, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als 10 Prozent beträgt (BGH WuM 2007, 450).

Wohngeld \Rightarrow SOZIALHILFE

Nach dem Wohngeldgesetz hat jeder Bürger unter den dort genannten Voraussetzungen Anspruch darauf, dass ihm zur Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens ein Zuschuss gezahlt wird. Dieses Wohngeld kann für alle Wohnungsarten (Alt- und Neubau, öffentlich oder freifinanziert) in allen Gemeinden und Landkreisen bezogen werden, auch in den **östlichen Bundesländern**. Allerdings kommt Wohngeld nicht von selbst ins Haus; erforderlich ist ein **Antrag**.

Es gibt zwei Arten von Wohngeld:

- den Mietzuschuss (für Mieter und rechtlich Gleichgestellte) und
- den Lastenzuschuss (für Eigentümer von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen).

Für beide Zuschussarten gelten im Wesentlichen die gleichen Bestimmungen.

Wohngeld kann man nur beanspruchen, wenn die Wohnung auch tatsächlich bewohnt wird (VG Berlin GE 2003, 599). Der Anspruch auf Wohngeld kann nicht vererbt werden. Eine Pfändung ist seit Anfang 2005 nicht mehr möglich; ausgenommen ist die Pfändung des Vermieters wegen offener Mietforderungen (§ 54 Abs. 3 Nr. 2 a SGB I).

Das Wohngeld wird an den Antragsberechtigten gezahlt. Mit schriftlicher Einwilligung des Mieters kann das Wohngeld auch an den Vermieter gezahlt werden.

Mietzuschuss beantragen können:

1. Der Mieter einer Mietwohnung
2. Der Nutzungsberechtigte einer Genossenschaftswohnung
3. Der Inhaber eines mietähnlichen Dauerwohnrechtes
4. Der Untermieter

5. Die Bewohner von Wohnheimen, insbesondere Altenwohnheimen, Altenheimen und von Wohnteilen eines Altenkrankeheimes oder Altenpflegeheimes sowie gleichartiger Einrichtungen, die alte Menschen sowie pflegebedürftige und behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen und betreuen.

Antragsberechtigt sind dagegen **nicht** Insassen oder Bewohner von Heil- und Pflegeanstalten, Strafanstalten, Sanatorien u. ä., denen kein Wohnraum zur selbstständigen Nutzung zur Verfügung steht, es sei denn, der Wohnzweck ist bei ihrer Unterbringung als überwiegend anzusehen (BVerwG WuM 73, 69; VG München, Urteil vom 13. 12. 68 – 6186/68).

6. Derjenige, der Wohnraum im eigenen Mehrfamilienhaus bewohnt.

Kein Wohngeld erhalten:

1. Bezieher von Transferleistungen (ihre Wohnkosten werden im Rahmen dieser Leistung berücksichtigt); dazu gehören z. B.

- ALG II und Sozialgeld nach dem SGB II;
- Zuschüsse nach § 22 Abs. 7 SGB II;
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII;
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII;
- ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem BVG;
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz;

2. alleinstehende Wehrpflichtige, es sei denn, die Mietbeihilfe nach § 7 a Unterhaltssicherungsgesetz ist abgelehnt;

3. Haushalte, bei denen alle Mitglieder dem Grunde nach Anspruch auf BAföG haben (BAföG steht dem Grunde nach z.B. **nicht** zu, wenn die Förderungshöchstdauer überschritten, die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt wurde oder das 30. Lebensjahr vollendet ist).

Außerdem besteht ein Wohngeldanspruch nicht, wenn das Wohngeld monatlich weniger als 10 Euro betragen würde oder die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre (z. B. eines Vermögens von über 60 000 Euro). Wer nach abgeschlossenem Studium ein sinnvolles weiteres Studium anschließt, statt sich um einen Arbeitsplatz zu bemühen, handelt nicht missbräuchlich (VG Berlin ZMR 2008, 671).

Antrag erforderlich

Wohngeld gibt es nur auf Antrag. Es wird in der Regel ab dem Monat bewilligt, in dem der Antrag gestellt wurde. Besteht ein Haushalt aus mehreren Personen, legen diese fest, wer den Antrag stellt. (Der Antragsteller wird in den Formularen als **wohngeldberechtigte Person** bezeichnet.)

Antragsteller (und damit wohngeldberechtigte Person) kann auch jemand sein, der selbst vom Wohngeld ausgeschlossen ist (z. B. als ALG II-Bezieher), aber mit mindestens einem zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führt.

Wohngeld-Berechnung

Zur Prüfung des Wohngeldanspruchs und der Höhe des Wohngeldes sind folgende Größen zu ermitteln:

- die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- ihr monatliches Gesamteinkommen,
- die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung.

Die Höhe des Wohngeldes ist aus Tabellen ablesbar. Diese finden Sie auf den Internetseiten des Bauministeriums (www.bmvbs.de).

Haushaltsmitglieder

Zum Haushalt gehören der Antragsteller selbst, sein Ehegatte oder Lebenspartner, seine Eltern, Großeltern, Kinder und Pflegekinder, Enkel und Geschwister sowie sonstige Personen, die mit einem Haushaltsmitglied in gerader Linie oder zweiten oder dritten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind. Voraussetzung ist jeweils, dass sie mit dem Antragsteller in einer **Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft** leben und die Wohnung, für die Wohngeld beantragt wird, den **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen** darstellt.

Eine Wirtschaftsgemeinschaft liegt vor, wenn sich Personen ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Wenn mehrere Personen gemeinsam wohnen, wird vermutet, dass sie auch zusammen wirtschaften.

Achtung: Im Regelfall kann eine Person nicht zu zwei Haushalten gehören, da der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nur an einem Ort liegen kann. Das kann ausnahmsweise anders sein, wenn Eltern, die nicht nur vorübergehend getrennt leben, das gemeinsame Sorgerecht für ihre Kinder haben. Halten sie zusätzlichen Wohnraum für die Kinderbetreuung bereit (das muss nicht unbedingt ein eigenes Kinderzimmer sein),

zählt jedes annähernd zu gleichen Teilen (mindestens ein Drittel zu zwei Drittel) betreute Kind bei beiden Eltern als Haushaltsmitglied.

Für die Wohngeldberechnung werden alle Haushaltsmitglieder berücksichtigt mit Ausnahme der o. g. Empfänger von Transferleistungen wie ALG II usw.

Stirbt ein zu berücksichtigendes Mitglied des Haushalts, bleibt dies für zwölf Monate nach dem Sterbemonat ohne Auswirkung auf die Zahl der Haushaltsmitglieder, es sei denn, die Wohnung wird aufgegeben oder die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht sich mindestens auf den Stand vor dem Todesfall.

Das monatliche Gesamteinkommen

Für jedes zu berücksichtigende Haushaltsmitglied werden alle Jahreseinkommen (abzüglich der Freibeträge und der Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen) zusammengezählt und durch zwölf geteilt. Dabei ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das bei Antragstellung im Bewilligungszeitraum zu erwarten ist.

Dazu gehören zum einen alle zu versteuernden Einkünfte, wie z. B. Löhne, Gehälter, Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, Kapitaleinkünfte und Mieteinnahmen. Zum Jahreseinkommen gehört aber auch eine Reihe von steuerfreien Einnahmen, z. B. die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, Kapitalerträge, soweit sie 100 Euro übersteigen, der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn. Arbeitnehmer können von dem Gesamtbetrag den steuerlichen Freibetrag von 920 Euro abziehen; wer höhere Werbungskosten geltend machen will, muss diese nachweisen. Maßgeblich sind insgesamt die positiven Einkünfte; ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig.

Pauschaler Abzug

Von dem bis dahin ermittelten Einkommen wird ein pauschaler Abzug vorgenommen. Dadurch wird berücksichtigt, dass dieses Geld nicht ganz zur freien Verfügung steht, da noch Steuern und Sozialabgaben anfallen.

Der Pauschalabzug beträgt jeweils 10 Prozent für jede der folgenden Belastungen:

- Lohn- bzw. Einkommensteuer,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Das bedeutet, ein Familienmitglied wird in die **erste Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 10 Prozent) eingeordnet, wenn es nur eine der Abgaben zu zahlen hat (z. B. Rentner, da diese Beiträge zur Krankenversicherung abführen müssen).

In die **zweite Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 20 Prozent) kommen Familienmitglieder, die zwei der genannten Abgaben leisten (z. B. Beamte sowie Erwerbstätige, die aufgrund ihres geringfügigen Verdienstes keine Steuern zahlen, aber freiwillig Beiträge zur Renten- und Krankenversicherung abführen).

In die **dritte Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 30 Prozent) werden die Arbeitnehmer eingeordnet, die sowohl Steuern zahlen als auch Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung leisten müssen.

Wer keine dieser Belastungen hat, wie z. B. Arbeitslose oder Hausfrauen, darf auf jeden Fall eine Grundpauschale von 6 Prozent abziehen.

Freibeträge für besondere Personengruppen

Vom Gesamteinkommen sind die folgenden jährlichen Freibeträge abzuziehen:

1. Für jedes **schwerbehinderte** zu berücksichtigende Haushaltsmitglied
 - 1500 Euro bei einem Grad der Behinderung von 100 oder von wenigstens 80 bei häuslicher Pflegebedürftigkeit;
 - 1200 Euro bei einem Grad der Behinderung von unter 80 bei häuslicher Pflegebedürftigkeit.
2. **Opfern nationalsozialistischer Verfolgung** steht ein Freibetrag von 750 Euro zu.
3. **Kinder** mit eigenem Einkommen, die 16, aber noch nicht 25 Jahre alt sind, haben einen Freibetrag bis zu 600 Euro.
4. **Alleinerziehende**, die wegen Berufstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind, können für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gezahlt wird, 600 Euro abziehen.
5. **Unterhaltszahlungen** (einschl. Sachwerte) zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten dürfen in der Höhe abgezogen werden, die in einer notariellen Urkunde oder einem Unterhaltstitel festgestellt wor-

den ist; ohne Urkunde/Unterhaltstitel können nachgewiesene oder glaubhaft gemachte Aufwendungen in folgender Höhe abgezogen werden:

- bis zu 3000 Euro für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts wohnt und sich in Berufsausbildung befindet;
- bis zu 3000 Euro für ein Kind, für das getrennt lebende Ehegatten das gemeinsame Sorgerecht haben, soweit der Unterhalt an das Kind als Haushaltsmitglied des anderen Elternteils geleistet wird;
- bis zu 6000 Euro für den nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen Ehe- oder Lebenspartner;
- bis zu 3000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Zu berücksichtigende Miete

Grundlage für die Wohngeldberechnung ist alles, was der Mieter für die Wohnung bezahlen muss, außer:

1. Heiz- und Warmwasserkosten (bei Fernheizung zählen Kapitalkosten, Abschreibung, Instandhaltung und Verwaltung zur Miete),
2. Untermietzuschläge,
3. Zuschlag für die Benutzung als Gewerberaum,
4. Vergütungen für die Überlassung von Möbeln mit Ausnahme von üblichen Einbaumöbeln.

Die übrigen Nebenkosten (z. B. Wasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Grundsteuer) werden zur Miete hinzugezählt, auch wenn die Kosten (z. B. für Müllabfuhr) direkt an die Stadt gezahlt werden.

Die Miete bleibt anteilig außer Betracht,

- soweit sie auf Wohnraum entfällt, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird;
- soweit sie auf Wohnraum entfällt, der einer Person überlassen ist, die nicht als Haushaltsmitglied zählt;
- soweit sie rechnerisch auf Personen entfällt, die keine Haushaltsmitglieder sind, aber deren Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Wohnraum ist und die nicht selbst wohngeldberechtigt sind;
- soweit sie rechnerisch auf Haushaltsmitglieder entfällt, die vom Wohngeld ausgeschlossen sind.

Die ermittelte tatsächlich gezahlte Miete wird jedoch nur dann voll berücksichtigt, wenn sie bestimmte, vom Gesetzgeber festgelegte Höchstmieten nicht überschreitet. Wer mehr zahlt als den **Höchstbetrag**, erhält Wohngeld nicht nach der tatsächlichen Miete, sondern nur nach diesem Höchstbetrag.

Der Höchstbetrag (siehe Tabelle Seite 618) richtet sich vor allem nach der Mietenstufe der Gemeinde. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Baualtersklassen wird seit Januar 2009 nicht mehr vorgenommen. Wer wissen will, in welche Mietenstufe sein Wohnort einzuordnen ist, kann dies beim örtlichen Mieterverein oder aber bei der Wohngeldstelle erfragen.

Für **Heizkosten** gab es seit Januar 2009 einen pauschalen **Zuschlag** zu der zu berücksichtigenden Miete. Dieser hing von der Haushaltsgröße ab und betrug zwischen 24 (bei einer Person) und 49 Euro (bei fünf Personen – siehe Tabelle Seite 618). Er ist seit Januar 2011 weggefallen.

Dauer der Wohngeldgewährung

Wohngeld wird vom 1. des Monats gewährt, in dem der Antrag gestellt wurde. Wird die Frist ohne Verschulden nicht eingehalten, kann auf Antrag die »Wiedereinsetzung in den vorigen Stand« gewährt werden.

Die Frist dafür beträgt 14 Tage ab Wegfall des Hindernisses. Ist die Antragsfrist um mehr als 1 Jahr überschritten, kann die Wiedereinsetzung nur erfolgen, wenn »höhere Gewalt« vorlag, z. B. eine falsche Behördenauskunft (BVerwG WuM 97, 504).

Bei rückwirkenden Mieterhöhungen wird das Wohngeld ebenfalls rückwirkend vom 1. des Monats gewährt, von dem an die erhöhte Miete zu zahlen ist. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter das Wohngeld nach Kenntnisnahme der Mieterhöhung bis zum Ablauf des nächsten Monats beantragt.

Das Wohngeld wird in der Regel für 12 Monate bewilligt. Soll das Wohngeld auch weiter bezogen werden, muss bis zum Ende des ersten Monats nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ein neuer Antrag gestellt werden. Um eine Unterbrechung der Wohngeldzahlung auszuschließen, empfiehlt es sich, den Antrag 2 Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes zu stellen. Wird der Wohnraum nicht mehr vom Wohngeldempfänger oder von seinen Familienangehörigen benutzt, ist dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Höchstbeträge für Miete und Belastung, Beträge für Heizkosten			
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe	Höchstbetrag in Euro	Betrag für Heizkosten in Euro*
1	I	292	24
	II	308	
	III	330	
	IV	358	
	V	385	
	VI	407	
2	I	352	31
	II	380	
	III	402	
	IV	435	
	V	468	
	VI	501	
3	I	424	37
	II	451	
	III	479	
	IV	517	
	V	556	
	VI	594	
4	I	490	43
	II	523	
	III	556	
	IV	600	
	V	649	
	VI	693	
5	I	561	49
	II	600	
	III	638	
	IV	688	
	V	737	
	VI	787	
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	66	*nur bis Dezember 2010
	II	72	
	III	77	
	IV	83	
	V	88	
	VI	99	

Erhöhung des Wohngeldes

Im laufenden Bewilligungszeitraum ist **auf Antrag** eine Erhöhung des Wohngeldes möglich, wenn

- sich die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht,
- sich die zu berücksichtigende Miete oder Belastung um mehr als 15 Prozent (auch rückwirkend) erhöht,
- sich das Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder um mehr als 15 Prozent verringert hat (z. B. bei Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Invalidität, Altersrente).

Achtung: Das Wohngeld kann im laufenden Bewilligungszeitraum auch gekürzt werden. Wenn sich das Gesamteinkommen um mehr als 15% erhöht oder die Miete um mehr als 15% sinkt, muss der Mieter dies dem Wohngeldamt melden. Dieses berechnet dann das Wohngeld neu. Die Beträge, die eine solche Mitteilungspflicht auslösen, sind auf dem Wohngeldbescheid ausdrücklich angegeben.

Wohngeldantrag abgelehnt, was nun?

Über die Ablehnung des Wohngeldes wird ebenso wie über die Bewilligung ein schriftlicher Bescheid erteilt, der mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein muss. Diesen Bescheid kann der Mieter mit einem **Widerspruch** anfechten. Der Widerspruch ist **innerhalb eines Monats**, nachdem dem Mieter der Bescheid zugegangen ist, schriftlich oder zur Niederschrift der erlassenden Behörde zu erheben. Das Verfahren ist kostenfrei.

Wird dem Widerspruch nicht stattgegeben, ergeht ein Widerspruchsbescheid, der mit **verwaltungsgerichtlicher Klage** angefochten werden kann. Diese Klage muss **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Widerspruchsbescheides beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden.

Lastenzuschuss

Einen Lastenzuschuss kann der Eigentümer einer Eigentumswohnung, eines Eigenheimes, eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts für die eigengenutzte Wohnung in der Regel unter den gleichen Voraussetzungen erhalten, wie dies beim Mietzuschuss der Fall ist.

Antragstelle für Wohngeld

Ein Wohngeldantrag ist zu richten an die örtlich zuständige Verwaltungsbehörde (Stadt-, Kreis- oder Gemeindeverwaltung).

Diese ist bei der Ausfüllung der Antragsformulare behilflich.

Wohngemeinschaft ⇒ LEBENSPARTNERSCHAFT, ⇒ NICHTHEHELICHE LEBENSGEMEINSCHAFT

Von einer Wohngemeinschaft spricht man, wenn mehrere Personen – ohne eine Familie zu bilden – eine Wohnung bewohnen. Das Rechtsverhältnis der einzelnen Personen der Wohngemeinschaft untereinander sowie zwischen der Wohngemeinschaft und dem Vermieter ist sehr umstritten. Die Gerichte bewerten die Wohngemeinschaften ganz unterschiedlich und kommen daher zwangsweise auch zu unterschiedlichen Urteilen. Daher sollte eine Wohngemeinschaft, bevor sie einen Vertrag mit dem Vermieter abschließt, sich über alle Eventualitäten Gedanken machen und die Ergebnisse der Überlegungen in den Mietvertrag aufnehmen. Nur so kann man vor Überraschungen geschützt werden.

Hierzu einige Grundsätze, die in jedem Fall in die Überlegungen einfließen sollten:

■ Zunächst sollte die Frage geklärt werden, wer gegenüber dem Vermieter für die Mietzinszahlung verantwortlich ist. Soll nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft verantwortlich sein, darf auch nur diese Person den Mietvertrag unterschreiben. Unterschreiben alle Mitglieder, sind sie auch gegenüber dem Vermieter zur Mietzinszahlung verpflichtet.

■ Die Unterschrift gewinnt aber auch für eine andere wichtige Frage an Bedeutung, nämlich für das Problem, ob einzelne Mitglieder der Wohngemeinschaft gegen den Willen des Vermieters ausgetauscht werden können.

Hierfür empfiehlt sich, dass alle Mitglieder der Wohngemeinschaft den Vertrag unterzeichnen oder auf andere Weise festhalten, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wurde. Dann können bei Auszug einer oder mehrerer Personen die verbleibenden Mitglieder der Wohngemeinschaft vom Vermieter verlangen, dass sie neue Mitglieder in die Wohngemeinschaft aufnehmen können (LG Karlsruhe WuM 92, 45; LG München I WuM 82, 189; AG Mainz WuM 82, 190; a. A. LG Berlin GE 92, 723; LG Lübeck WuM 85, 83). Eine solche Auslegung der Mietverträge mit einer Wohngemeinschaft ist auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden (BVerfG WuM 93, 104; WuM 92, 46). Besteht die Wohngemeinschaft nur aus 2 Personen, gibt es das Wechselrecht nicht, wohl aber einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung (LG Köln WuM 91, 483). Der Wechsel von Mitgliedern einer Wohngemeinschaft sollte auf jeden Fall dem Vermieter angezeigt werden (AG Braunschweig WuM 82, 191). Die Kündigung des Mietvertrages kann nur durch die Wohngemeinschaft insgesamt erfolgen. Können sich die Mitglieder einer WG nicht auf ein einheit-

liches Handeln einigen, kann jedes WG-Mitglied die zugrunde liegende Gemeinschaft (BGB-Gesellschaft) nach § 723 BGB beenden und dann die Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses verlangen (KG Berlin WuM 92, 323; LG Köln WuM 93, 613; LG München II WuM 93, 611). Bei einem Zeitmietvertrag besteht ein Anspruch darauf, dass eine Sonderkündigungsmöglichkeit, z. B. nach einer Mieterhöhung, wahrgenommen wird (KG Berlin MM 95, 183; a. A. LG Gießen WuM 96, 273).

Umgekehrt kann auch der Vermieter eine Kündigung nur gegenüber allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft aussprechen (LG Freiburg WuM 85, 86). Er kann die Kündigung nicht auf Gründe stützen, die vor dem Eintritt der letzten WG-Mitglieder entstanden sind (LG Lübeck WuM 90, 294).

■ Wer als Einzelner eine Wohnung anmietet, um über den Umweg von Untermietverhältnissen eine Wohngemeinschaft zu bilden, benötigt dazu die Erlaubnis des Vermieters. Die Bildung einer Wohngemeinschaft ist gegen den Willen des Vermieters in diesem Fall ebenso wie eine Untervermietung nur dann möglich, wenn sich **nach Abschluss** des Mietvertrages ein darauf gerichtetes Interesse des Mieters herausstellt (BGH RE WuM 85, 7; LG Mainz WuM 82, 191). ∑ KÜNDIGUNG, ∑ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ∑ UNTERMIETE

Wohnheim ∑ ALTENHEIM, ∑ BETREUTES WOHNEN

Wohnrecht

Wer einem anderen eine Wohnung überlässt, schließt mit diesem im Regelfall einen Mietvertrag. Es gibt aber auch Fälle, in denen der Benutzer der Wohnung eine stärkere Stellung als ein Mieter haben, also besser abgesichert werden soll. Zu diesem Zweck kann dem Benutzer ein Wohnrecht (auch Wohnungsrecht genannt) eingeräumt werden. Dabei sind verschiedene Regelungen möglich. Was gewollt ist, muss durch Auslegung ermittelt werden (LG Gießen WuM 96, 478).

Unentgeltliches schuldrechtliches Wohnrecht

Beispiel: Kinder vereinbaren mit der Haushälterin ihrer verstorbenen Mutter, dass ihr bestimmte Räume des Hauses »zur Benutzung als Wohnung unentgeltlich und auf Lebenszeit zur Verfügung gestellt werden«.

Ein solcher Vertrag (Leihe) ist nicht formbedürftig, insbesondere auch ohne notarielle Beurkundung wirksam (BGH WuM 82, 212).

Streit gibt es häufig darüber, ob sich die Unentgeltlichkeit auch auf Nebenkosten bezieht. Ohne besondere Vereinbarung sind die sich nor-

malerweise aus dem Gebrauch der Wohnung ergebenden Kosten vom Wohnberechtigten zu tragen. Aus dem zugrunde liegenden Vertrag kann sich jedoch durchaus ergeben, dass nicht nur die Wohnungsnutzung unentgeltlich, sondern der Wohnberechtigte auch von allen Nebenkosten freigestellt sein soll. Dies hängt immer davon ab, wie der Vertrag auszulegen ist (BGH WuM 82, 212; AG Rendsburg WuM 90, 218). Hat er Versorgungscharakter, braucht der Berechtigte auch die Nebenkosten nicht zu tragen (AG Bochum WuM 84, 301).

Der Wohnberechtigte hat jedoch nicht das Recht, die Wohnung zu vermieten, wenn er z. B. in ein Heim ziehen muss (OLG Celle NJW-RR 2004, 1595).

Ob bei einem Hausverkauf das Wohnrecht auch gegenüber dem neuen Eigentümer gilt, ist zweifelhaft.

Dingliches Wohnrecht

Dinglich bedeutet, dass die Vereinbarung über das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen wird, also auch bei einem Eigentümerwechsel (Verkauf des Hauses, Tod des Eigentümers) von dem neuen Eigentümer beachtet werden muss (OLG Hamburg WuM 2004, 492). Bei einer Zwangsversteigerung aus einem vorrangig eingetragenen Recht erlischt das Wohnrecht; deshalb muss – wenn das Wohnrecht Teil des Kaufpreises war – der Käufer dem Verkäufer Schadensersatz leisten (BGH NJW-RR 2003, 732). Ist das Wohnrecht als Altenteil anzusehen (Beispiel: Mutter übergibt Haus mit Gaststätte an ihren Sohn und erhält dafür Wohnrecht und Leibrente), bleibt es auch von einer Zwangsversteigerung unberührt (OLG Hamm Rpfleger 86, 270).

Der Wohnberechtigte hingegen darf sein Wohnrecht nicht veräußern, es ist auch nicht vererblich. Die Ausübung des Wohnrechts einem anderen zu überlassen, ist nur zulässig, wenn dies gestattet ist. In diesem Fall können Gläubiger des Wohnberechtigten das Wohnrecht auch pfänden (AG Köln WuM 2003, 341).

Kann der Wohnberechtigte die Wohnung nicht mehr nutzen, z. B. weil er in ein Altenheim umzieht, führt das nicht automatisch zum Erlöschen des Wohnrechts. Häufig umstritten ist aber, wem die Mieteinnahmen zustehen, wenn in diesem Fall der Eigentümer die Wohnung anderweitig vermietet. Eine generelle Antwort gibt es nicht; je nach Auslegung der begleitenden Vereinbarungen kann die Miete dem Wohnberechtigten oder dem Eigentümer zustehen (BGH WuM 2009, 184; WuM 2007, 139). Hat aber der Wohnberechtigte als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung einen Anspruch auf Pflege, wird daraus im Zweifel

kein Zahlungsanspruch, wenn die Pflege nach dem Umzug in ein Heim entfällt (BGH WuM 2010, 168).

In den meisten Fällen ergibt sich aus der notariellen Urkunde auch, in welchem Umfang der Wohnberechtigte Betriebskosten zu tragen hat. Fehlt eine solche Regelung, muss der Eigentümer die nicht verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Versicherungen) tragen, die verbrauchsabhängigen (z. B. Heizung, Warmwasser, Müllbeseitigung, Wasser, Abwasser) hingegen der Wohnberechtigte (KG Berlin WuM 2006, 576; LG Duisburg WuM 88, 167).

Hat der Wohnberechtigte Vorauszahlungen zu leisten, muss der Eigentümer darüber innerhalb von zwölf Monaten abrechnen, sonst verliert er den Anspruch auf eine Nachzahlung (BGH WuM 2009, 672).

Die Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen gehört zum Wohnrecht; Veränderungen in diesem Bereich muss der Berechtigte nur hinnehmen, soweit sie zumutbar sind (BayObLG WuM 97, 116). So ist es zu dulden, wenn die Gartenfläche zu Gunsten der Errichtung eines Carports etwas verringert wird (KG Berlin NZM 2000, 631).

Der Wohnberechtigte darf auch ohne weitere Erlaubnis einen Lebensgefährten in der Wohnung aufnehmen, zumindest wenn beide unverheiratet sind und die Beziehung auf Dauer angelegt ist (BGH WuM 82, 310).

Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Auch das Dauerwohnrecht (§§ 31 f WEG) setzt eine Eintragung in das Grundbuch voraus. Im Gegensatz zum oben genannten dinglichen Wohnrecht ist das Dauerwohnrecht jedoch veräußerlich und auch vererblich.

Wohnungsabnahme \Rightarrow AUSZUG DES MIETERS

Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen sollte bei der Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter sich vom Vermieter die Rückgabe der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand schriftlich bestätigen lassen, andernfalls sollte er zu Beweis Zwecken seine Wohnung durch einen Sachverständigen (Architekten, Malermeister) begutachten lassen.

Weitere Informationen zu diesem Themenkreis finden Sie in der Broschüre des Deutschen Mieterbundes »Geld sparen beim Umzug«; Bestellungen: siehe letzte Seite.

Wohnungsübergabeprotokoll

Die Frage, in welchem Umfang ein Mieter bei Auszug aus seiner Wohnung Mängel zu beseitigen oder Schönheitsreparaturen durchzuführen

hat, ist nicht nur eine rechtliche Frage, sondern in starkem Maße auch eine Frage des tatsächlichen Zustandes der Wohnung. Böse Überraschungen können Mieter erleben, die nach Räumung der Wohnung dem Vermieter die Schlüssel übergeben, ohne sich vom Vermieter schriftlich die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung bestätigen zu lassen. Um das zu verhindern, kann der Mieter vor Auszug aus der Wohnung mit dem Vermieter ein gemeinsames Wohnungsübergabeprotokoll aufstellen und vom Vermieter unterschreiben lassen. Der Vordruck eines solchen Übergabeprotokolls kann gegen Voreinsendung von 1 Euro beim DMB-Verlag bestellt oder unter www.mieterbund.de kostenlos heruntergeladen werden.

Sinn und Zweck der Übergabeverhandlung und der Aufnahme eines Protokolls ist es, späteren Streit über Vorhandensein und Art von Schäden zu vermeiden. Der Mieter kann deshalb später nicht für Schäden verantwortlich gemacht werden, die im Übergabeprotokoll nicht erwähnt sind (BGH NJW 83, 446; AG Pforzheim WuM 2005, 56; AG Lörach WuM 97, 218). Der Vermieter kann auch nicht einwenden, dass bestimmte Mängel bei der Besichtigung nicht zu erkennen waren (LG Braunschweig WuM 97, 470).

Umgekehrt besteht für den Mieter die Gefahr, dass er Arbeiten durchführen muss, die er an sich gar nicht schuldet. Der Mieter sollte im Übergabeprotokoll nicht einfach unterschreiben, dass er $\Sigma \rightarrow$ SCHÖNHEITSREPARATUREN übernimmt. Zunächst muss geklärt werden, ob überhaupt eine Pflicht zur Renovierung besteht. Im Zweifel sollte die Rechtslage mithilfe des Mietervereins geklärt werden. Das Gleiche gilt für Schäden in der Wohnung. Auch hier sollte der Mieter nicht voreilig bestätigen, dass er dafür aufkommt.

Erklärt der Vermieter oder dessen Beauftragter (z. B. Verwalter) sich nicht zu einer gemeinsamen Wohnungsbegehung und Aufstellung eines Protokolls bereit, sollte der Mieter auf jeden Fall durch einen Fachmann (Malermeister, Architekt) die Wohnung begutachten lassen. Ist dies nicht möglich, sollte der Mieter die geräumte Wohnung von Zeugen, z. B. auch einem Beauftragten des $\Sigma \rightarrow$ MIETERVEREINS, besichtigen lassen. Außerdem empfiehlt es sich, Fotos anzufertigen, die den Zustand der Wohnung festhalten. Schließlich geht es nicht selten um mehrere tausend Euro, die den Aufwand rechtfertigen. Ist aufgrund bisheriger negativer Erfahrungen mit dem Vermieter bzw. Verwalter mit Schwierigkeiten zu rechnen, wird geraten, ein gerichtliches $\Sigma \rightarrow$ SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN über den Zustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses einzuleiten. Dazu sollte die Beratung des örtlichen $\Sigma \rightarrow$ MIE-

TERVEREINS in Anspruch genommen werden. Vermieter bzw. Mieter haben jedoch keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die der Auftrag an einen Sachverständigen mit sich bringt, wenn ein neutraler Zeuge ausreicht, weil die Besichtigung der Wohnung keine besondere Sachkunde voraussetzt (LG Gießen WuM 85, 265).

Wohnungsbauförderung

Welche rechtlichen »Spielregeln« für Mieter und Vermieter maßgeblich sind, hängt u. a. davon ab, ob bzw. wie die Errichtung des jeweiligen Wohnraums gefördert worden ist.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Seit den 50er Jahren hat der Staat den Wohnungsbau mit $\Sigma \Rightarrow$ ÖFFENTLICHEN MITTELN gefördert (sogenannter 1. Förderweg). Als Gegenleistung für die Fördermittel mussten die Bauherren eine Mietpreis- und Belegungsbindung eingehen. Das bedeutet, die Miete darf die Kostenmiete nicht überschreiten $\Sigma \Rightarrow$ SOZIALMIETEN, und die Wohnung darf nur an Personen vermietet werden, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten und daher zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind $\Sigma \Rightarrow$ WOHNBERECHTIGUNG.

Die Bindungen gelten während des gesamten Förderzeitraums, bleiben also so lange bestehen, bis die öffentlichen Mittel planmäßig zurückgezahlt sind (ca. 30–40 Jahre; zur vorzeitigen Rückzahlung $\Sigma \Rightarrow$ ÖFFENTLICHE MITTEL). Daran hat sich auch nicht dadurch etwas geändert, dass es diese Art der Förderung spätestens seit dem 1. Januar 2003 nicht mehr gibt. Für die bisher so geförderten Wohnungen gilt das alte Recht bis zum Ende des Förderzeitraums weiter.

Achtung: In Baden-Württemberg ist das Prinzip der Kostenmiete zum 31.12. 2008 außer Kraft getreten; die zu diesem Zeitpunkt geschuldete Kostenmiete gilt als vertraglich vereinbarte Miete. Will der Vermieter diese erhöhen, muss er eine $\Sigma \Rightarrow$ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE vornehmen. Zusätzlich muss er die Begrenzung einhalten, die sich aus der kommunalen Satzung ergibt.

Förderung mit Aufwendungsbeihilfen

Mitte der 60er Jahre wurde als Alternative zum 1. Förderweg die Förderung des Wohnungsbaus durch Aufwendungsbeihilfen (Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse als nicht öffentliche Mittel zur Senkung der laufenden Aufwendungen des Vermieters) möglich. Dies wird häufig auch als 2. Förderweg bezeichnet. Seit 1972 erfolgt die Förderung degressiv gestaffelt, nimmt also schritt-

weise ab. Dies bedeutet, dass parallel dazu die Miete angehoben werden darf.

Ebenso wie im 1. Förderweg gibt es eine Mietpreisbindung; der Vermieter darf auch hier nicht mehr als die Kostenmiete nehmen \leadsto SOZIALMIETEN. Außerdem gilt eine Belegungsbindung. Die so geförderten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die entweder eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen oder deren Einkommen die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Grenzen um höchstens 60 Prozent übersteigt \leadsto WOHNBERECHTIGUNG.

Die Bindungen bestehen so lange, wie die laufenden Aufwendungen des Vermieters durch die Fördermittel vermindert werden.

Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen

Bund, Länder und Gemeinden haben eine Fürsorgepflicht gegenüber den Angehörigen des öffentlichen Dienstes. Sie haben den Wohnungsbau daher auch mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert. Im Gegenzug ist der Bauherr verpflichtet, von seinen Mietern höchstens die Kostenmiete \leadsto SOZIALMIETEN zu fordern und der fördernden Stelle ein Wohnungsbesetzungsrecht einzuräumen. Die Dauer des Besetzungsrechts wird vertraglich vereinbart (z. B. auf 20 oder 30 Jahre); in dieser Zeit darf der Vermieter die geförderte Wohnung nur an konkret benannte Mieter vergeben. Die Bindung an die Kostenmiete dauert bis zum Ablauf des Besetzungsrechts, auch wenn die Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt werden.

Vereinbarte Förderung

1989 wurde die \leadsto VEREINBARTE FÖRDERUNG als Alternative zum klassischen öffentlich geförderten Sozialwohnungsbau eingeführt, seit 1994 auch in der Form der einkommensorientierten Förderung \leadsto WOHNBERECHTIGUNG. Hierbei werden die Einzelheiten der Förderung vertraglich festgelegt; sie können auch von Bundesland zu Bundesland variieren.

Der wichtigste Unterschied zum öffentlich geförderten Wohnungsbau: Die Bindungen bestehen im Regelfall nicht länger als 15 Jahre, können sogar durchaus kürzer sein. Außerdem gelten diese Wohnungen trotz der Förderung als frei finanziert. Bei einer Mieterhöhung muss der Vermieter also nicht nur Beschränkungen auf Grund der Förderevereinbarung beachten (z. B. evtl. Miethöchstbeträge), sondern auch die Regelungen zur \leadsto MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE einhalten, wenn nicht eine \leadsto STAFFELMIETE vereinbart ist.

Soziale Wohnraumförderung

Am 1. Januar 2002 ist das Wohnraumförderungsgesetz in Kraft getreten; bis zum 31. Dezember 2002 durften die Bundesländer den Neubau

aber noch nach dem »alten« System einschließlich Kostenmiete fördern. Seit dem 1. Januar 2003 erfolgt die Förderung des Wohnungsbaus nur noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Gesetzliche Grundlage ist zunächst das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes. Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit der Wohnraumförderung ab September 2006 jedoch auf die Bundesländer übergegangen. Diese haben das Recht, eigene Fördervorschriften zu erlassen. Solange dies in einem Bundesland nicht geschehen ist, gelten dort die Vorschriften des WoFG als Bundesrecht weiter und werden auf die Wohnraumförderung dieses Landes angewandt.

Die Förderung erfolgt auf Antrag des Bauherren durch eine Σ FÖRDERZUSAGE, entweder in Form eines Verwaltungsaktes oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Diese Förderzusage enthält u. a. Bestimmungen über die Höhe der Förderung, über die Dauer der Gewährung, über die Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen Σ WOHNBERECHTIGUNG sowie über die Folgen eines Eigentümerwechsels. Außerdem ergeben sich aus der Förderzusage Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen sowie Art und Dauer der Belegungsbindungen, einschließlich der Folgen einer vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel.

Für die so geförderten Wohnungen gilt nicht die Kostenmiete; maßgeblich ist die nach der Förderzusage höchstzulässige Miete. Mieterhöhungen richten sich nach den allgemeinen Vorschriften Σ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE, Σ STAFFELMIETE; Σ INDEXMIETE. Die Bindungen aufgrund der Förderzusage müssen zusätzlich beachtet werden.

Freifinanzierte Wohnungen

Die meisten Wohnungen gelten als freifinanziert und unterliegen keinen besonderen Bindungen. Sie wurden entweder von vornherein ohne öffentliche Mittel errichtet, oder aber die öffentlichen Darlehen sind mittlerweile planmäßig zurückgezahlt worden, so dass die früheren Bindungen erloschen sind. Für diese Wohnungen gelten die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen Σ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE, Σ STAFFELMIETE; Σ INDEXMIETE.

Wohnungseigentum

Insbesondere bei Σ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN stehen Mieter manchmal vor der Frage, ob sie selbst Wohnungseigentümer werden sollen.

Welche Rechte hat der Wohnungseigentümer?

Maßgeblich sind die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Teilungserklärung

Wird ein Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt, legt der Eigentümer fest, welcher Miteigentumsanteil zu welcher Wohnung gehört. Dieses Schriftstück nennt man die »Teilungserklärung«.

Aus der Teilungserklärung ergibt sich aber nicht nur, wie groß die einzelnen Miteigentumsanteile sind. Wer das Haus aufteilt, darf dort auch festschreiben, welche Rechte und Pflichten die künftigen Eigentümer haben. **Beispiele:** Als Wohnraum deklarierte Räume dürfen nicht gewerblich, etwa als Laden oder Büro, genutzt werden. Die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste ist aber eine zulässige Wohnungsnutzung (**BGH WuM 2010, 185**). Wer eine Wohnung kauft, ist an all dies gebunden. Deshalb sollte jeder, der eine Wohnung kauft, die Teilungserklärung sorgfältig lesen.

Was gehört wem?

Der Käufer einer Eigentumswohnung erhält einen Miteigentumsanteil in Verbindung mit dem Sondereigentum an einer Wohnung.

Der **Miteigentumsanteil** gibt an, zu welchem Teil der einzelne Wohnungseigentümer an Gebäude und Grundstück beteiligt ist.

Das **Sondereigentum** wird in der Teilungserklärung festgelegt. Es gehört mindestens eine abgeschlossene Wohnung dazu, aber auch Keller oder Garage können Sondereigentum sein.

Bestimmte Teile des Hauses gehören zwingend zum **Gemeinschaftseigentum**. Steht in der Teilungserklärung etwas anderes, ist das unwirksam. Hierzu gehören:

- Das Grundstück.
- Die Teile des Hauses, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (z. B. Dach, tragende Wände).
- Alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z. B. Aufzug, Treppenhaus, Garageneinfahrt).
- Die Fassade des Hauses.
- Der Balkon (außer Luftraum, Innenanstrich und Bodenbelag) - **BGH WuM 2010, 175**.

Im Übrigen gehören alle Teile des Hauses zum Gemeinschaftseigentum, soweit sie nicht in der Teilungserklärung zum Sondereigentum gemacht worden sind.

Daneben gibt es noch **Sondernutzungsrechte**.

Wer z. B. nach der Teilungserklärung einen bestimmten Stellplatz im Hof allein benutzen darf, hat ein solches Sondernutzungsrecht. Es ist genauso gut wie Sondereigentum.

Die Verwaltung

Das Gemeinschaftseigentum wird von allen Wohnungseigentümern zusammen verwaltet. Die entsprechenden Beschlüsse werden auf der Eigentümerversammlung getroffen.

Aufgaben der Eigentümerversammlung

Sie soll

- den ordnungsgemäßen Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum regeln (z. B. durch eine Hausordnung),
- über Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten beschließen,
- Gebäudeversicherungen abschließen,
- Instandhaltungsrücklagen sammeln,
- einen Wirtschaftsplan aufstellen,
- Sonderumlagen beschließen,
- bauliche Änderungen beschließen.

Die Eigentümerversammlung kann über den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums und über die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mit Mehrheit beschließen.

Beispiele: Eine zeitliche Begrenzung des Musizierens (OLG Frankfurt NJW 85, 2138), ein Verbot des sichtbaren Wäschetrocknens auf dem Balkon (OLG Oldenburg ZMR 78, 245), das Verbot von Ablufttrocknern (OLG Düsseldorf OLGZ 85, 437), angemessene allgemeine Ruhezeiten (LG Braunschweig NJW-RR 87, 845), die durchschnittliche Heizungstemperatur (BayObLG DWE 84, 122).

Wichtig: Mehrheitsbeschlüsse können auf jeder folgenden Versammlung wieder durch einen Beschluss abgeändert werden.

Durch **Mehrheitsbeschluss** können folgende weitere Bereiche geregelt werden:

- Durchführung einzelner Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten,
- Zahlungen für eine Instandhaltungsrückstellung,
- Bestellung und Abberufung des Verwalters,
- Aufstellung bzw. Genehmigung des Wirtschaftsplans,
- Genehmigung der Jahresabrechnung des Verwalters,
- Regelung der Treppenreinigung (BayObLG WuM 94, 403).

Im Übrigen sind die Regelungen in der Teilungserklärung für Abstimmungen und Mehrheiten verbindlich.

Neu: Nicht mehr einstimmig, sondern auch mit Mehrheit beschlossen werden dürfen: Instandhaltung, Instandsetzung und modernisierende Instandsetzung und bauliche Veränderungen, soweit die betroffenen Eigentümer zustimmen. Eine Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik darf mit sog. doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, dies sind $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, wenn diese mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile halten.

Achtung: Auch »falsche« Beschlüsse werden nach einem Monat unanfechtbar und damit wirksam, wenn nicht ein betroffener Eigentümer oder der Verwalter bei Gericht die Aufhebung beantragt (BGH WuM 95, 447). Anfechtungsgründe können z. B. sein: Der Beschluss greift zu weit in Rechte einzelner Eigentümer ein, die Versammlung wurde nicht ordnungsgemäß einberufen, war nicht beschlussfähig oder das Thema, zu dem der Beschluss gefasst worden ist, war nicht oder nicht ausreichend deutlich in der Einladung bezeichnet. **Ausnahme:** Nichtig sind Beschlüsse auch ohne Anfechtung dann, wenn die Wohnungseigentümerversammlung hierfür überhaupt nicht zuständig ist. Beispielsweise kann ein Sondernutzungsrecht nur durch eine **Vereinbarung aller** Wohnungseigentümer begründet werden und nicht durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung (BGH WuM 2000, 620).

Tip: Die einmonatige Anfechtungsfrist gilt übrigens auch für diejenigen Eigentümer, die bei der Versammlung nicht anwesend waren. Sie läuft unabhängig davon, ob das jeweilige Protokoll bereits versendet worden ist. Sie sollten sich also in jedem Fall rechtzeitig z. B. beim Verwalter erkundigen, was beschlossen worden ist.

Der Verwalter

Jede Eigentümergemeinschaft muss einen Verwalter haben. Dieser muss

- die Beschluss-Sammlung führen; sie muss alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen (zumindest seit dem 1. Juli 2007) enthalten;

- die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ausführen,
- für die Einhaltung der Hausordnung sorgen.
- rechtzeitig die notwendigen Reparaturen am Gemeinschaftseigentum veranlassen,
- die gemeinschaftlichen Gelder verwalten,
- jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufstellen,
- die erforderlichen Vorschüsse von den einzelnen Wohnungseigentümern anfordern,
- nach Ablauf des Jahres über Einnahmen und Ausgaben abrechnen.

Der Verwalter ist nicht ermächtigt, wichtige oder grundsätzliche Entscheidungen ohne die Eigentümerversammlung zu treffen. Er kann auch nicht durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ermächtigt werden, umfangreiche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten in Höhe von etlichen tausend Euro eigenständig ohne Beschluss der Eigentümer zu veranlassen (OLG Düsseldorf WuM 97, 639).

Die Wohnungseigentümer können auch einen **Verwaltungsbeirat** wählen. Das sind wenigstens 3 Wohnungseigentümer, die den Verwalter bei der Durchführung seiner Arbeit unterstützen. Insbesondere sollen sie den Wirtschaftsplan und die Abrechnung prüfen.

Weitere Einzelheiten finden Sie in der Broschüre »**Wohnen in der Eigentumswohnung**«; Bestellung: siehe letzte Seite.

Wohnungsgesetze

Manche Bundesländer haben zur Vermeidung allgemeiner Gesundheitsgefahren bei mangelhaften Wohnungen so genannte Wohnungsgesetze erlassen. Damit haben die örtlich zuständigen Ordnungsbehörden die Möglichkeit, Vermieter bzw. Eigentümer zur Instandhaltung ihrer Häuser zu verpflichten. Sie können eingreifen, wenn das Gebäude oder die Wohnungen nicht wenigstens den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügen, wenn erhebliche Sicherheitsmängel bestehen oder wenn kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht. In Extremfällen kann eine Gemeinde ein Wohngebäude für unbewohnbar erklären. In diesem Fall muss auch der Mieter dem Folge leisten und ausziehen. Der Vermieter muss für eine anderweitige zumutbare Unterkunft sorgen, wenn er für die Unbewohnbarkeit verantwortlich ist. Bei höherer Gewalt, etwa durch Erdbeben oder Feuer, ist

die Gemeinde für eine Notunterbringung zuständig. Bei verbotener Leerstehenlassen entgegen der Zweckentfremdungsverordnung kann die Gemeinde anordnen, dass der Vermieter bzw. Eigentümer die Wohnräume wieder Wohnzwecken zuführt, also vermietet oder Bewohnern zur Verfügung stellt.

Wohnungsmängel \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG

Wohnungstausch

Ein Wohnungstausch liegt vor, wenn 2 Mieter sich darüber einig sind, dass jeder dem anderen seine Wohnung zur Verfügung stellen will. Diese Interessenlage findet sich häufig dann, wenn für den einen Mieter die Wohnung zu klein und für den anderen seine Wohnung zu groß ist. Nach geltendem Recht ist ein solcher Wohnungstausch aber nicht ohne Probleme. Dem Vermieter kann nämlich nicht einfach ein anderer Vertragspartner aufgezwungen werden. Ist der Vermieter daher mit dem Wohnungstausch nicht einverstanden, scheitert die Angelegenheit.

Um einen Wohnungstausch gegen den Willen des Vermieters zu ermöglichen, müsste daher das Mietrecht geändert werden.

Von Wohnungstausch spricht man auch, wenn man lediglich zur Urlaubszeit einem anderen seine Wohnung zur Verfügung stellen will. Wer nach dem Motto »Wer die Übernachtungskosten spart, kann preiswerter Urlaub machen« seine eigene Wohnung zur Verfügung stellt und gleichzeitig seine Urlaubszeit in der Wohnung des Tauschpartners verbringt, geht ein hohes Risiko ein. Auch wenn dieses Angebot verlockend erscheint, ist mit einer Mietwohnung der Tausch nicht einfach durchzuführen wie mit einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung. Voraussetzung ist nämlich auch hier, dass der Vermieter dem »zeitlich befristeten« Wohnungstausch zustimmt, da die Wohnung sonst vertragswidrig genutzt wird.

Wohnungsübergabe-Protokoll \Rightarrow WOHNUNGSABNAHME

Wohnungsvermittlung \Rightarrow MITWOHNZENTRALE, \Rightarrow WOHNUNGSVERMITTLUNGSVEREIN

Der Makler (Wohnungsvermittler) kann nur dann eine Vermittlungsgebühr verlangen, wenn

a) er eine Wohnung **nachgewiesen** hat, wenn er also dem Mieter eine Adresse besorgt hat, oder

b) er eine Wohnung vermittelt hat, wenn er also z. B. dem Mieter die Wohnräume gezeigt oder wenn er mit dem Vermieter verhandelt hat (OLG Koblenz WuM 92, 319).

Weitere Voraussetzung ist aber in jedem Fall, dass zwischen Mieter und Makler **Einigkeit** darüber bestand, dass der Mieter bei Erfolg eine **Provision** zahlt. Denn es ist nicht selbstverständlich, dass ein Wohnungsuchender, der einen Makler in Anspruch nimmt, dafür zahlen muss (LG Hamburg WuM 93, 58; WuM 89, 518). Benennt der Makler ohne vorherige Provisionsvereinbarung Adressen, handelt er auf eigenes Risiko (BGH NJW 86, 177; OLG Frankfurt WuM 89, 143). Der Makler kann sich auch nicht auf ein Zeitungsinserat mit dem Text »Miete + NK + Courtage« berufen. Für den Mietinteressenten ist nicht ersichtlich, ob der Makler die Courtage von ihm fordert oder ob der Mietinteressent die Provision an den Vermieter zahlen soll (LG Dortmund NZM 2003, 163). Eine Zahlungsverpflichtung besteht auch nicht, wenn der Mieter einer Provisionsforderung vor dem Abschluss des Maklervertrages ausdrücklich widerspricht, der Makler aber dennoch weiter tätig wird (BGH NJW-RR 86, 1496). Wenn der Kunde aber Leistungen des Maklers in Anspruch nimmt, ohne der Provisionsforderung ausdrücklich zu widersprechen, kann durch dieses Verhalten ein Maklervertrag abgeschlossen werden (OLG Koblenz WuM 89, 80).

In allen Fällen muss durch die Tätigkeit des Maklers auch tatsächlich ein **Mietvertrag zustande** kommen. Ist der Mietvertrag zu anderen Konditionen als ursprünglich vom Makler angeboten zustande gekommen, bleibt der Anspruch auf die Vermittlungsprovision bestehen (AG Hamburg WuM 93, 742). Grundsätzlich kann der Mieter die Vermittlungsprovision auch nicht zurückverlangen, wenn er den Mietvertrag nach kurzer Zeit kündigt oder im Einvernehmen mit dem Vermieter wieder aufhebt. Der Provisionsanspruch des Maklers hängt nur vom **Zustandekommen** des Hauptvertrages ab, nicht von dessen **Ausführung**. Eine Provisionspflicht ist daher ausgeschlossen, wenn der Hauptvertrag wegen Formnichtigkeit, Gesetzwidrigkeit, Sittenwidrigkeit, anfänglicher objektiver Unmöglichkeit, Anfechtung wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung von Anfang an unwirksam ist. Dagegen lassen Umstände, die die Leistungspflicht aus dem Vertrag beseitigen (wie nachträgliche Unmöglichkeit, Kündigung, Rücktritt oder einvernehmliche Vertragsaufhebung), den Provisionsanspruch unberührt (BGH NZM 2005, 711). Nach AG Trier (WuM 99, 48) und AG Köln (WuM 85, 297) ist die Rückforderung der Provision auch dann möglich, wenn der Mieter fristlos gekündigt hat, aber auch eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung möglich gewesen wäre. Kann der Mieter den Makler nicht auf Rückerstattung in Anspruch nehmen, haftet unter Umständen der Vermie-

ter auf Ersatz der Vermittlungsgebühr ⇒ **FRISTLOSE KÜNDIGUNG** (durch den Mieter). Der Vermieter muss die Provision zum Beispiel erstatten, wenn er den Mieter bewusst nicht darauf hingewiesen hat, dass die vermieteten Räume aus bauordnungsrechtlichen Gründen zu Wohnzwecken ungeeignet sind (LG Mannheim NZM 99, 406).

Der Makler hat die Wohnung nicht »nachgewiesen«, wenn die Adresse dem Mieter schon vorher bekannt war. Eine Klausel im Maklervertrag, mit der der Mieter bestätigt, er habe erstmalig Kenntnis von der Adresse durch den Makler erhalten, ist unwirksam (LG Lüneburg VuR 88, 52). Eine Klausel im Mietvertrag »Die Wohnung wurde von der Firma Sch. vermittelt, die Provision ist direkt mit ihr abzurechnen« reicht nicht, wenn diese Maklerfirma nicht tatsächlich tätig war (LG Aachen WuM 92, 259; LG Köln WuM 87, 90).

Hat der Mieter von mehreren Maklern die Adresse bekommen, muss grundsätzlich jeder Makler nachweisen, dass gerade ihm die Provision zusteht, weil sein Angebot zum Vertragsabschluss geführt hat (BGH WuM 79, 126).

Diese Regeln gelten bei der Wohnungsvermittlung immer, ganz gleich, was der Mieter im Maklerbüro unterschreiben musste. Sie sind zwingendes Recht (LG Hamburg WuM 79, 168). Übrigens gilt nichts anderes, wenn die Hausverwaltung sich im Mietvertrag oder in einer Zusatzerklärung eine Pauschale für den Vertragsabschluss versprechen lässt, diese muss der Mieter nicht zahlen (AG Norderstedt WuM 89, 5).

Zwingendes Recht ist auch:

■ Der Makler bekommt keine Provision, wenn durch den Mietvertrag, den er vermittelt hat, das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert (AG Düsseldorf WuM 98, 731) oder erneuert wird (§ 2 Abs.2 Nr. 1 WoVermittG).

■ Der Makler oder sonst ein Wohnungsvermittler bekommt keine Provision, wenn er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist (§ 2 Abs.2 Nr. 2 WoVermittG). Auch wenn der Mieter für den Abschluss eines Mietvertrages eine Geldprämie ausgelobt hat, kann diesen Betrag nicht der Vermieter für den Vertragsabschluss fordern (AG Freiburg WuM 90, 309). Diese Personen dürfen sich auch keine Vertrags- oder Verwaltungsgebühr für die Ausstellung des Mietvertrages zahlen lassen (AG Neumünster WuM 2000, 630).

Der Schutz des Wohnungssuchenden gilt auch bei **wirtschaftlicher Verflechtung** des Maklers bzw. Vermittlers mit dem o. g. Personenkreis,

damit Umgehungsgeschäfte vermieden werden. Eine Provision gibt es daher nicht, wenn der Geschäftsführer der Maklergesellschaft gleichzeitig Eigentümer der Wohnung (BGH WuM 2003, 705), Geschäftsführer des Vermieters (LG Konstanz WuM 2006, 645) oder Mitvermieter ist (AG Regensburg WuM 87, 128). Auch wenn der bisherige Mieter als Mitarbeiter für die Maklerfirma tätig wird, besteht kein Provisionsanspruch (BGH WuM 2006, 213). Außerdem kann die Maklercourtage zurückgefordert werden, wenn der Vermittler wirtschaftlich an der Gesellschaft beteiligt ist, die Eigentümerin der vermittelten Wohnung ist (AG Hannover WuM 94, 550), wenn der Makler gleichzeitig Geschäftsführer (LG Hannover WuM 83, 274) oder Mehrheitsgesellschafter (LG München I WuM 96, 548) der GmbH ist, die das Haus verwaltet, oder wenn er in maßgeblicher Stellung auch für die Verwalterfirma tätig ist (LG München NZM 2001, 489) oder sonst die Gefahr einer Interessenkollision besteht (LG Hamburg WuM 86, 256; LG Freiburg WuM 84, 87). Dem Makler hilft es auch nicht, wenn er den Wohnungssuchenden darauf hingewiesen hat, dass seine Firma mit der Vermietungsgesellschaft wirtschaftlich verbunden ist. Die Vermittlungsprovision muss er trotzdem zurückzahlen (LG Bautzen WuM 99, 473). Eine wirtschaftliche Verflechtung ist außerdem anzunehmen, wenn dem einen Ehepartner die Maklerfirma und dem anderen die Verwalterfirma gehört und beide in denselben Geschäftsräumen arbeiten (LG Aachen WuM 92, 259; AG Köln ZMR 93, 22; LG Osnabrück WuM 87, 324), oder wenn die vermittelten Wohnungen überwiegend aus dem Wohnungsbestand des Ehepartners stammen (LG Hanau NJW-RR 93, 203; LG Freiburg WuM 88, 174; AG Recklinghausen WuM 97, 278). Allerdings reicht es zur Annahme einer wirtschaftlichen Verflechtung nicht aus, wenn die beiden Inhaber der Firmen nur miteinander verheiratet sind (BVerfG WuM 87, 305).

Hat der Wohnungsvermittler gegenüber dem Vermieter eine Mietgarantie übernommen, ist das unschädlich. Die Provision muss gezahlt werden (BGH WuM 2006, 212).

Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er **Verwalter** der Wohnung ist. Dafür genügt jede Tätigkeit, die erkennen lässt, dass er die Interessen des Vermieters wahrnimmt. Nicht erforderlich ist, dass er mit dem Vermieter einen Verwaltervertrag geschlossen hat oder vom Vermieter eine Vergütung erhält. Entscheidend ist vielmehr, wie sich das Verhältnis des Maklers zum Mieter aus dessen Sicht darstellt (LG Wiesbaden WuM 86, 349). Auch wenn der Verwalter noch nicht bestellt wurde, dies aber bereits beabsichtigt war, fehlt dem Wohnungsvermittler die notwendige Neutralität (LG München I WuM 2005, 470). Dem Makler steht auch kein Provisionsanspruch zu, wenn einer seiner Angestellten die

Verwaltung der Wohnung übernommen hat (BGH WuM 2003,704). Zu den typischen Verwaltertätigkeiten gehört es, wenn der Vermittler den Mieter auswählt (LG Berlin NJW 75, 545), Kündigungen bearbeitet, mit der Aufhebung und dem Abschluss von Mietverträgen befasst ist oder die Wohnungen abnimmt (LG Düsseldorf DWW 99, 155). Als Verwaltungstätigkeit einzustufen ist es außerdem, wenn der Vermittler rückständige Miete anmahnt (LG Nürnberg WuM 93, 137; LG Münster WuM 91, 352), Mängelrügen bearbeitet (BGH WuM 2003, 704) oder andere Reklamationen über die Mietsache entgegennimmt (LG Frankenthal WuM 89, 195; AG Bad Neuenahr-Ahrweiler WuM 99, 472), Handwerker beauftragt (LG Aurich NJW 75, 544), auf die Einhaltung des Reinigungsplans achtet (LG Bonn WuM 86, 349), die Nebenkostenabrechnung erstellt (LG Kiel WuM 85, 91) oder generell als Hausmeister angestellt ist (LG Paderborn NZM 99, 731; AG Siegburg WuM 96, 149). Ein Makler, der ein Treffen mit dem Architekten vermittelt, damit der Mieter Ausbauwünsche äußern kann, nimmt ebenfalls Verwalteraufgaben wahr (AG Gotha NZM 2003, 166). Übernimmt der Makler erst später die Hausverwaltung, kann er für den vorher abgeschlossenen Mietvertrag Provision verlangen. Das gilt nicht, wenn er zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits als Verwalter vorgesehen war (LG Essen WuM 2000, 381; LG Düsseldorf DWW 99, 155; LG München I WuM 86, 122). Verwalter ist nicht ohne weiteres, wer den Mieter das Mietvertragsformular unterschreiben lässt und die Mietkaution sowie die erste Monatsmiete entgegennimmt (LG Berlin GE 97, 1343). Auch andere Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrags stehen, sind nicht als Verwalteraufgaben anzusehen. Dazu gehören Absprachen über durchzuführende Reparaturen und die Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe (LG Paderborn NJW-RR 2000, 1611; AG Hamburg NZM 2003, 165).

Bei der Vermittlung einer **Eigentumswohnung** waren sich die Gerichte nicht einig, ob dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage für die Vermittlung einer Wohnung aus der Anlage eine Provision zusteht. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Verwalter die Vermittlungsgebühr verlangen kann (BGH WuM 2003, 338). Wer lediglich die gesamte Wohnanlage betreut, hat darauf einen Anspruch. Nur wer (zusätzlich) Verwalter der vermittelten Eigentumswohnung ist, kann keine Provision fordern.

■ Der Makler bekommt keine Provision, wenn er eine Sozialwohnung vermittelt oder nachgewiesen hat (§ 2 Abs. 3 WoVermittG); ebenso bei einer Wohnung, die mit Aufwendungszuschüssen gefördert wurde (AG Meppen WuM 91, 602). Die Vermittlungsgebühr steht dem Makler selbst

dann nicht zu, wenn die Gemeinde von einem ihr zustehenden Belegungsrecht keinen Gebrauch macht (AG Mühlhausen WuM 98, 170).

Andere Vereinbarungen sind unwirksam. Hat der Mieter die Provision schon gezahlt, kann er sie zurückfordern (§ 5 WoVermittG, § 812 BGB).

⇒ VERJÄHRUNG

■ Der Makler bekommt nur dann eine Provision, wenn mit seiner Hilfe ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Er erhält also nur ein Erfolgshonorar. Insbesondere darf er keine Vorschüsse fordern. Auch keine versteckten Vorschüsse, also keine Einschreibegebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen o.ä. (BGH WuM 2010, 367). Siehe dazu auch die Ausführungen unter ⇒ WOHNUNGSVERMITTLUNGSVEREIN.

■ Die Makler dürfen nur Wohnungen anbieten, wenn sie dazu vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten einen Auftrag haben (§ 6 Abs. 1 WoVermittG). Hält sich der Makler nicht daran, kann er mit einem Bußgeld belegt werden. Der Maklervertrag bleibt jedoch wirksam. Der Makler kann also trotzdem die vereinbarte Provision verlangen (BGH WuM 2002, 558).

Die Makler müssen immer deutlich darauf hinweisen, dass sie die Wohnung bloß vermitteln und nicht etwa selbst Vermieter sind. Besonders in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln usw. müssen sie immer ihren Namen und ihre Bezeichnung als Wohnungsvermittler angeben, damit ein Mieter keine unangenehmen Überraschungen erlebt (§ 6 Abs. 2 WoVermittG; OLG Köln WuM 93, 366; OLG Schleswig WuM 93, 681).

Die Makler müssen immer die Provision in einem Bruchteil oder einem Vielfachen der Monatsmiete ausdrücken.

Beispiel: Provision 2 Monatsmieten oder Vermittlungsgebühr 1¹/₂ Monatsmieten (§ 3 Abs. 1 WoVermittG).

Wenn Makler Wohnungen anbieten, müssen sie immer die Miete und die Nebenkosten angeben (§ 6 Abs. 2 WoVermittG). Die Angabe der »Kaltmiete« ist nicht eindeutig genug (OLG Bremen WuM 93, 58; OLG Schleswig WuM 93, 59; a. A. OLG Braunschweig WuM 93, 59).

Verstößt der Makler hiergegen, bleibt zwar der Maklervertrag wirksam (OLG Karlsruhe NJW 76, 1408; a. A. LG Hannover NJW-RR 91, 1295). Der Makler verstößt aber gegen das Gesetz und kann eine Geldbuße bis zu 2500 Euro bekommen (§ 8 WoVermittG). Zuständig ist das Ordnungsamt der Stadt oder die Kreisverwaltung/Landratsamt. Außerdem verstößt er gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (BGH WuM 87, 325).

Der Makler darf nicht jeden Preis verlangen!

Achtung: Die Maklerprovision ist auf höchstens zwei Monatsmieten (zuzüglich Umsatzsteuer) begrenzt; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben dabei unberücksichtigt.

Wenn der Makler mehr verlangt, kann er eine Geldbuße bis zu 25 000 Euro bekommen (§ 8 WoVermittG). Auch hierfür ist wieder das Ordnungsamt zuständig (Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, Landratsamt).

Vermittelt der Makler eine überteuerte Wohnung \Rightarrow MIETPREISÜBERHÖHUNG, berechnet sich die Höhe der Maklerprovision nicht nach der vom Vermieter geforderten, sondern nach der maximal zulässigen Miete (LG Frankfurt WuM 96, 548; AG Braunschweig WuM 96, 275; AG Hamburg WuM 93, 742). Den zu viel gezahlten Teil der Provision kann der Mieter vom Makler zurückverlangen. Beispiel: Vereinbarte Miete ohne Nebenkostenvorauszahlung = 600 Euro; gezahlte Provision = 1200 Euro + Mehrwertsteuer; höchstzulässige Miete (ortsübliche Miete + 20%) = 500 Euro; maximal zulässige Provision somit = 1000 Euro + Mehrwertsteuer; Rückforderung des Mieters also = 200 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

Das Wohnungsvermittlungsgesetz regelt auch, inwieweit weitere Vereinbarungen bei der Aufgabe einer Wohnung zulässig sind. Der Gesetzgeber will verhindern, dass mit der Räumung der Wohnung ein Geschäft gemacht wird und der Wohnungssuchende Geld nur für das Räumen einer Wohnung bezahlen muss. Zu unterscheiden sind die Abstandszahlung und die Ablösevereinbarung.

Abstandszahlung

Hierunter ist ein Entgelt zu verstehen, das der Nachmieter an den Vormieter, den Vermieter oder jemand anderen zahlen muss, damit der Vormieter die Wohnung frei macht. Die Zahlung ist also nur dafür gedacht, dass der Vormieter auszieht, ohne dass der Wohnungssuchende eine Gegenleistung erhält. Derartige Vereinbarungen sind nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam (§ 4 a WoVermittG). Der Nachmieter kann das gezahlte Geld zurückfordern.

Zulässig ist es aber, wenn sich der Vormieter seine nachgewiesenen Umzugskosten vergüten lässt. Zu den Umzugskosten gehören nicht nur die Kosten für den Möbelspediteur, sondern auch andere aufgrund des Umzugs anfallende Aufwendungen, etwa für die Renovierung der alten und der neuen Wohnung.

Ablösevereinbarung

Davon zu unterscheiden ist eine Ablösevereinbarung. Das ist ein Vertrag, durch den sich der Nachmieter verpflichtet, Möbel oder andere

Einrichtungsgegenstände des Vormieters zu erwerben. Eine solche Vereinbarung ist grundsätzlich zulässig. Sie ist nur wirksam, wenn der Mietvertrag auch zustande kommt. Es besteht jedoch die Gefahr, dass der Vormieter die Möbel zu stark überhöhten Preisen verkauft und dadurch das Verbot umgeht, eine Abstandszahlung zu kassieren. Deshalb ist die Vereinbarung unwirksam, soweit das Entgelt in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht. Von einem auffälligen Missverhältnis ist auszugehen, wenn der Kaufpreis mehr als 50 Prozent über dem tatsächlichen Wert liegt. Bis zu dieser Höhe bleibt der Vertrag wirksam (BGH WuM 97, 380; KG Berlin GE 2004, 814; LG Traunstein NJW-RR 96, 1295).

Beispiel: Der Nachmieter zahlt für mehrere Möbelstücke eine Ablöse von 4000 Euro. Der Zeitwert beträgt nur 2000 Euro. Die Vereinbarung ist wirksam bis zu einem Betrag von 3000 Euro (2000 Euro + 50%). Die restlichen 1000 Euro kann der Nachmieter zurückfordern. Liegt der vereinbarte Preis hingegen nicht über der 50%-Grenze, ist das gesamte Geschäft wirksam. Der Mieter kann nichts zurückverlangen (OLG Köln WuM 2000, 555). Der Zeitwert der überlassenen Einrichtungsgegenstände ist anhand des Kaufpreises, des Alters und des Erhaltungszustandes zu ermitteln (LG Wiesbaden WuM 97, 53). Maßgebend ist der Wert im eingebauten Zustand, nicht der Wert, der durch einen Verkauf nach dem Ausbau zu erzielen wäre (OLG Düsseldorf ZMR 98, 618).

Dieselben Grundsätze gelten, wenn sich der Vormieter andere Aufwendungen ersetzen lässt (⇒ MIETERMODERNISIERUNG) oder Renovierungsarbeiten (BGH WuM 97, 380; AG Dortmund WuM 97, 54; a. A. AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 96, 428). Diese Auffassung ist im Hinblick auf geleistete Schönheitsreparaturen bedenklich. Denn der Vormieter hat diese Arbeiten in der Regel aufgrund seiner mietvertraglichen Verpflichtung gegenüber dem Vermieter erbracht. Dann darf er diese Kosten auch nicht von dem Nachmieter einfordern.

Verjährung

Der Anspruch auf Rückzahlung zu Unrecht gezahlter Maklerprovision oder Abstandszahlung verjährt in drei Jahren.

Wichtig: Die Verjährungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Mieter von den Umständen Kenntnis erlangt, die den Anspruch begründen. Außerdem beginnt die Verjährungsfrist immer erst mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist ⇒ VERJÄHRUNG.

Beispiel: Im Jahre 2005 zahlt der Mieter die Maklercourtage. Im Jahre 2007 erfährt er, dass der Makler Verwalter der Wohnung ist. Die Verjäh-

rungsfrist beginnt am 31. 12. 2007 zu laufen. Der Anspruch auf Rückzahlung ist am 1. 1. 2011 verjährt.

Bei Streitfällen mit Maklern gibt es die Möglichkeit, die Schlichtungsstelle des Ombudsmannes des Immobilienverbandes Deutschland IVD anzurufen \Rightarrow STREITSCHLICHTUNG.

Wohnungsvermittlungsverein \Rightarrow WOHNUNGSVERMITTLUNG

Wohnungsvermittlungsvereine, die gegen das Gesetz verstoßen, müssen von Amts wegen im Vereinsregister gelöscht werden (LG Lübeck WuM 90, 601). Sie verlangen von demjenigen, der eine Wohnung sucht, dass er ihrem Verein beiträgt. Der Mitgliedsbeitrag beträgt oft 100 bis 200 Euro. Das ist aber lediglich ein verkappter Vorschuss für die angeblichen Vermittlungsversuche des Vereins. Daher ist der Mitgliedsbeitrag zu einem Wohnungsvermittlungsverein als erfolgsunabhängiges Vermittlungsentgelt im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes verbotswidrig. Mitglieder können den Beitrag zurückverlangen (AG Köln WuM 82, 332).

Der Deutsche Mieterbund hat die Erfahrung gemacht, dass diese »Wohnungsvermittlungsvereine« aus der Wohnungsnot ein Geschäft machen. Oft werden nur sehr teure Wohnungen angeboten, für die der Mieter eigentlich keinen Makler braucht, oder nur die Anzeigen aus der Zeitung abgeschrieben.

Geschäftemacher entwickeln viel Phantasie, um Wohnungssuchenden Geld aus der Tasche zu ziehen. Z. B. wird ein »Beratungshonorar« zur Unterstützung bei der Wohnungssuche kassiert; das ist unzulässig (AG Ulm WuM 93, 680). Auch für Adressendienste für Wohnungssuchende oder das Angebot, Suchanzeigen oder Angebote gegen Entgelt in Computerdatenbanken zu speichern und weiterzugeben, darf nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz kein Geld verlangt werden (KG Berlin WuM 94, 621; LG Berlin GE 2003, 1020; MM 91, 126). Ebenfalls keine Provision gibt es, wenn der Wohnungssuchende individuell zugeschnittene Informationen erhält. Dazu gehören z. B. die Person des Vermieters, seine Telefonnummer und die detaillierte Beschreibung der Wohnung (BGH WuM 2010, 367).

Als zulässig beurteilt der BGH (NJW-RR 95, 880) aber einen Schreibdienst für Wohnungssuchende, der nur Suchanfragen pauschal an Makler weiterleitet. Ebenfalls abgesegnet hat es der BGH, wenn dem Mieterinteressenten eine Namensliste mit vermietungswilligen Personen übersandt wird, die er dann selbst anschreiben muss.

Viele Anbieter annoncieren in örtlichen Tageszeitungen und bieten unter dem Deckmantel besonders günstiger Wohnungsangebote die kostenpflichtige Aufnahme von Wohnungssuchenden mit ihrem Wohnungswunsch in eine Datenbank an, in der angeblich Vermieter nachsehen. Die Firma verspricht, dass die Vermieter sich dann direkt mit den suchenden Mietern in Verbindung setzen, sie selbst erbringt aber keine weitere Vermittlungstätigkeit. Bisher sind kaum Fälle bekannt, in denen ein Mieter dadurch eine Wohnung bekommen hat, lediglich das gezahlte Geld ist verloren. Leider sehen die Gerichte hierin bislang keine Umgehung des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Nach der gleichen Masche arbeiten auch andere Firmen im Internet. Stellt sich heraus, dass das Geschäftsgebaren einer Firma gegen das Gesetz verstößt, wird häufig unter einem anderen Namen ein neues Unternehmen gegründet oder ein neues Internetportal eröffnet. Der Deutsche Mieterbund warnt davor, auf die Versprechungen solcher Firmen zu vertrauen, da sie bisher nie nachgewiesen haben, dass man mit ihrer Hilfe tatsächlich eine Wohnung findet.

Zu empfehlen sind dagegen die Wohnungsvermittlungsstellen, die es in einigen Städten bei der Stadtverwaltung gibt. Hier lohnt der Versuch.

Z

Zahlung unter Vorbehalt

Vor allem bei einer Mieterhöhung, aber auch bei Σ BETRIEBSKOSTEN und Σ MÄNGEL DER WOHNUNG begibt der Mieter sich u. U. seiner Rechte, wenn er zahlt; denn Zahlung bedeutet evtl. Anerkenntnis (Σ MIETERHÖHUNGEN).

Will der Mieter sich den Rückforderungsanspruch für seine Zahlung vorbehalten, falls die Schuld nicht oder nur zum Teil besteht, so muss er dies bei der Zahlung zu erkennen geben. Der Mieter leistet dann die Miete »unter Vorbehalt«.

Hat der Mieter unter Vorbehalt gezahlt und der Vermieter die Zahlung angenommen, muss der Mieter innerhalb einer angemessenen Frist zu erkennen geben, ob er auf seinem Rückforderungsrecht besteht oder seinen Vorbehalt fallen lässt. Macht er längere Zeit seinen Rückforderungsanspruch nicht geltend (mehrere Jahre), kann sein Rückforderungsrecht als verwirkt (Σ VERWIRKUNG) angesehen werden.

Zeitmietvertrag Σ AUSZUG DES MIETERS, Σ NACHMIETER

Durch die Mietrechtsreform wurden die Vorschriften für Zeitmietverträge grundlegend umgestaltet. Seit dem 1. 9. 2001 können nur noch Zeitmietverträge nach neuem Recht abgeschlossen werden. Den alten »Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz« und Verlängerungsmöglichkeit für den Mieter gibt es nicht mehr.

Zulässig ist es aber, in einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag das Kündigungsrecht für maximal 4 Jahre auszuschließen Σ KÜNDIGUNG – Kündigungsausschluss. Damit wird ein ähnlicher Effekt erzielt wie mit dem Zeitmietvertrag, vor Ablauf der Ausschlussfrist ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich.

Wichtig: Alle Zeitmietverträge, die nach dem alten Recht vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden (maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses, nicht des Vertragsbeginns – BGH WuM 2006, 620), werden noch nach den alten Rechtsvorschriften abgewickelt, sie haben Bestandsschutz. Der Mieter kann dann u. U. noch nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung fordern, wenn der Vermieter kein Recht zur Kündigung hat (Näheres s. u.).

Zukünftig wird es nur noch zwei Arten von Mietverträgen geben; neben dem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ist nur noch der neue Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz zulässig, bei dem es keinen Verlängerungsanspruch des Mieters gibt.

Mieter und Vermieter können nur eine feste Laufzeit vereinbaren, wenn der Vermieter nach Ablauf dieser Mietzeit eine von 3 gesetzlich zugelassenen weiteren **Verwendungsmöglichkeiten** in Anspruch nehmen will und wenn er dies dem Mieter bei Vertragsschluss bereits schriftlich mitteilt:

1. Der Vermieter muss die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen wollen, oder
2. er muss die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. er muss die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten wollen.

Der Vermieter muss dem Mieter beim Vertragsschluss einen dieser Gründe schriftlich mitteilen. Tut er dies nicht, gilt der Vertrag von Gesetzes wegen automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die feste **Laufzeit** des neuen Zeitmietvertrages können Mieter und Vermieter frei wählen, eine früher im Gesetz vorgeschriebene Höchstgrenze von 5 Jahren gibt es nicht mehr. Der Mieter kann vom Vermieter 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit verlangen, dass er ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Hat der Vermieter seine Verwendungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben, kann der Mieter eine Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen. Verschiebt sich der Zeitpunkt der weiteren Verwendung, kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Die Verwendungsabsichten im Einzelnen: Die **Eigennutzung** geht weiter als die gesetzlichen Regelungen zum Σ EIGENBEDARF. Der Vermieter muss keinen Wohnbedarf nachweisen. Es genügt der bloße Wille, die vermieteten Räume nach Ablauf der Mietzeit wie angegeben zu nutzen.

Der zweite Befristungsgrund betrifft den **Abriss** oder totalen **Umbau** der Mieträume. Es genügt nicht, dass der Vermieter eine umfassende Sanierung oder Instandsetzung plant; zusätzlich ist erforderlich, dass die Baumaßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses

erheblich erschwert würden. Normale Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen reichen hierzu nicht aus, sie können also kein Grund für den Abschluss eines Zeitmietvertrags sein.

Der dritte Befristungsgrund betraf bis zum 31. August 2001 echte Σ WERKWOHNUNGEN. Seitdem ist eine Befristung auch möglich, wenn eine »normale« Wohnung erst nach Ablauf der Befristung als Werkwohnung genutzt werden soll.

Diese 3 Befristungsgründe sind im Gesetz abschließend geregelt. Das bedeutet, dass der Vermieter nur unter diesen 3 Gründen wählen kann und nicht etwa einen anderen Grund für den Abschluss eines Zeitmietvertrags vereinbaren darf. Die Mitteilung an den Mieter muss schriftlich erfolgen. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich auf den Gesetzestext zu verweisen. Vielmehr muss der Vermieter einen konkreten Sachverhalt darlegen, so dass der Mieter später auch überprüfen kann, ob der Befristungsgrund tatsächlich noch vorliegt. Der Vermieter darf keinen allgemein gehaltenen Befristungsgrund »aufVorrat« in den Vertrag hineinschreiben, um so den gesetzlichen Kündigungsschutz zu umgehen. Die spätere Verwendung muss konkret beschrieben werden (LG Hamburg WuM 92, 375; AG Köln WuM 92, 616). Ein schlagwortartiger Hinweis auf »Badezimmereinbau«, »Zentralheizungseinbau« genügt nicht; denn damit kann nicht begründet werden, wieso der Mieter nicht anschließend wieder einziehen kann. Auch die pauschale Begründung »Selbstnutzung durch Angehörige« ist zu unbestimmt (LG München WuM 94, 543). Fordert der Mieter vom Vermieter innerhalb der letzten 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit eine Mitteilung, ob seine Verwendungsabsicht noch besteht, muss der Vermieter ihm innerhalb eines Monats antworten. Erfolgt dessen Mitteilung später, kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietvertrags verlangen.

Ein wirksam abgeschlossener neuer Zeitmietvertrag hat zur Konsequenz, dass während der fest vereinbarten Laufzeit weder der Vermieter noch der Mieter den Vertrag einseitig kündigen können (**Ausnahme:** fristlose Kündigung; Sonderkündigungsrechte). Eine vorherige Beendigung des Vertrages ist also nur durch einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag möglich. Nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter kein einseitiges Recht auf Verlängerung des Zeitmietvertrags. Er kann sich auch nicht auf Härtegründe nach der Σ SOZIALKLAUSEL berufen. Zieht er trotzdem nicht aus, muss der Vermieter ihn zwar auf Räumung verklagen, der Richter wird dem Mieter aber keine Σ RÄUMUNGSFRIST zusprechen, sondern nur in außergewöhnlichen Härtefällen Σ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ gewähren. Mieter und Vermieter sollten sich

beide vor Abschluss eines Zeitmietvertrags gut überlegen, ob sie sich langfristig binden wollen, und der Mieter muss sich darüber im Klaren sein, dass er nach Ablauf der Mietzeit keinerlei \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ hat.

Die Möglichkeit eines **Zeitmietvertrags ohne einen gesetzlich zugelassenen Befristungsgrund** gibt es nach dem neuen Mietrecht nicht mehr. Wollen Mieter und Vermieter trotzdem einen Vertrag schließen, der nicht als unbefristeter Vertrag mit normalen Kündigungsfristen kündbar ist, sondern über eine längere Zeit läuft, kann im Vertrag ein Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden (BGH WuM 2011, 35; WuM 2006, 220; WuM 2006, 152; WuM 2005, 346; WuM 2004, 157). Im Einzelnen kommt es darauf an, ob der Ausschluss formularmäßig oder individuell vereinbart wurde, ob er nur für den Mieter oder auch für den Vermieter gilt und ob er mit einer Staffelmiete verbunden ist oder nicht. Näheres s. \Rightarrow KÜNDIGUNG – Kündigungsausschluss, \Rightarrow STAFFELMIETE.

Bestandsschutz für Zeitmietverträge nach altem Recht:

Alle Zeitmietverträge, die vor dem In-Kraft-Treten des neuen Mietrechts, also bis zum 31. 8. 2001, abgeschlossen worden sind, richten sich hinsichtlich ihrer Abwicklung noch vollständig nach dem alten Recht.

Der alte Zeitmietvertrag ohne **Kündigungsschutz** hat viele Ähnlichkeiten mit dem neuen Zeitmietvertrag. Auch damals musste einer von drei Befristungsgründen im Vertrag genannt sein, entweder die Eigennutzung oder die Absicht, die Mieträume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen zu lassen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder als dritte Möglichkeit die Absicht, die als Werkwohnung vermietete Wohnung nach Ablauf der festen Mietzeit an einen anderen Arbeitnehmer zu vermieten. Auch hier musste der Vermieter seine Verwendungsabsicht schon bei Vertragsschluss mitteilen. Wesentlicher Unterschied zur aktuellen Gesetzesfassung ist es, dass solche Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz nach altem Recht nur für maximal 5 Jahre abgeschlossen werden durften.

Im Unterschied hierzu gibt es den alten Zeitmietvertrag **mit Kündigungsschutz**. Dieser Vertrag durfte ohne besondere Begründung für einen beliebigen Zeitraum abgeschlossen werden. Damit verzichtete der Mieter aber im Gegensatz zum Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz nicht auf die Möglichkeit, nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung zu fordern. Der Mieter kann spätestens 2 Monate vor Ablauf der Mietzeit durch schriftliche Erklärung vom Vermieter die Fort-

setzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Dies kann der Vermieter nur dann ablehnen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund zur Beendigung des Vertrages geltend machen kann. Der Mieter genießt in diesem Fall vollen \Rightarrow KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Er muss aber 2 Monate vor Ablauf der Mietzeit seinen Anspruch schriftlich anmelden. Kommt es dann zu einer Kündigung des Vermieters, hat der Mieter zusätzlich sämtliche Möglichkeiten des Widerspruchs nach der \Rightarrow SOZIALKLAUSEL.

Als dritte Möglichkeit gab es noch den alten Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel, bei dem sich nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit der Vertrag jeweils um eine bestimmte Zeit, z.B. ein Jahr, verlängert, wenn er nicht gekündigt wird. Die Voraussetzungen zur Beendigung eines solchen Vertrages sind unter \Rightarrow KÜNDIGUNG erläutert.

Zeitungsbote

Der Vermieter muss dem Zeitungsboten ebenso wie allen übrigen Besuchern des Mieters grundsätzlich freien Zugang zur Wohnung des Mieters gestatten. Der Vermieter darf es dem Zeitungsboten deshalb nicht verbieten, die Tageszeitung bis zur Wohnungstür der Hausbewohner zu bringen (AG München WuM 86, 307). Er ist sogar verpflichtet, einen zusätzlichen Hausschlüssel zu übergeben, damit der Zusteller die Zeitung bereits vor 6.00 Uhr morgens in den Briefkasten des Mieters einwerfen kann (AG Mainz NJW-RR 2008, 100).

Zerstörung der Wohnung

Die Zerstörung ist zu unterscheiden von der Verringerung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG, z. B. bei Beschädigungen der Wohnung/Mietsache. Maßgebliches Merkmal für die Zerstörung der Wohnung ist, dass eine Wiederherstellung der Wohnung durch Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten (wie bei Beschädigungen) nicht mehr oder nur mit absolut unverhältnismäßigem Kostenaufwand möglich ist. Bei Abgrenzungsschwierigkeiten müssen die Kosten für eine Wiederherstellung der Wohnung, die Zumutbarkeit dieser Kosten, das Interesse des Mieters an der Überlassung der Wohnung sowie in begrenztem Maße auch das vorherige Verhalten der Vertragsparteien mit Bezug auf die Zerstörung zu einer dann zu fällenden gerechten und objektiven Abwägungsentscheidung herangezogen werden.

Denkbare Ursachen für die Zerstörung einer Wohnung können z. B. sein: Brand und Explosion; Naturkatastrophen wie Überschwemmung, Erdbeben oder Erdbeben; Einsturz des Gebäudes u. Ä.

Für die Haftungsfragen sind vier Varianten zu unterscheiden:

1. Die Zerstörung kann keinem zugerechnet werden (Erdbeben).

In diesem Fall kann der Mieter weder die Überlassung der Wohnung noch die Wiederherstellung derselben verlangen. Der Vermieter hat somit keine Wiederaufbaupflicht; er kann jedoch auch nicht mehr den Mietzins vom Mieter fordern.

2. Die Zerstörung liegt im Verantwortungsbereich des Vermieters (defekte Gasleitung).

Zunächst bleibt es bei den Rechtsfolgen der ersten Variante. Weiterhin stehen dem Mieter jedoch auch noch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter zu, z. B. der Ersatz für alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungssuche und dem Umzug.

Die Pflicht des Vermieters, in leicht fahrlässiger Weise hervorgerufene Schäden an Sachen des Mieters zu ersetzen, kann im Mietvertrag nicht formularmäßig ausgeschlossen werden, auch dann nicht, wenn die Haftung des Vermieters für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden bestehen bleibt (BGH RE WuM 2002, 141) \Rightarrow ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Nach Auffassung des LG Frankfurt (WuM 84, 214) kann die Schadensersatzpflicht des Vermieters aber durch individuelle Vereinbarung ausgeschlossen werden.

3. Die Zerstörung hat der Mieter zu vertreten.

Obwohl auch in diesem Fall der Mieter nicht die Wiederherstellung der Wohnung verlangen kann, steht dem Vermieter der Anspruch auf Mietzinszahlung weiterhin zu. Der Vermieter muss sich insofern nur das anrechnen lassen, was er infolge der Befreiung von seinen Überlassungspflichten einspart, wie z. B. die Vorleistung von Betriebskosten.

Eine \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG des Mietvertrages wegen der Nichtüberlassung der Wohnung ist durch den Mieter in diesen Fällen nicht möglich, wohl aber eine ordentliche \Rightarrow MIETERKÜNDIGUNG.

Daneben haftet der Mieter aber auch noch für über die Zerstörung der Wohnung hinaus entstandene Schäden (z. B. am Mietobjekt), wenn diese in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung der Wohnung stehen. Hierzu gehört jedenfalls auch der entgangene Gewinn aus der nicht mehr möglichen Vermietung. Aufgrund der sog. versicherungsrechtlichen Lösung (BGH WuM 2005, 241) haftet der Mieter gegenüber der Haftpflichtversicherung des Vermieters grundsätzlich nur wegen Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit. Hat die Versicherung des Vermieters den Schaden ersetzt und will nunmehr den Mieter in Regress nehmen, muss sie beweisen, dass der

Mieter die Zerstörung grobfahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat.

4. Die Zerstörung kann beiden Vertragspartnern zugerechnet werden. In diesem Fall gilt das zu 2. und 3. Gesagte mit der Einschränkung, dass die beiderseitigen Verursachungsbeiträge zueinander in ein Verhältnis gesetzt und nach diesem Verhältnis die jeweiligen gegenseitigen Mietzins- und Schadensersatzansprüche des Vermieters und Mieters entsprechend gekürzt werden müssen.

Zinsabschlag

Kapitalerträge wie z. B. Zinsen müssen versteuert werden. Banken und Sparkassen sind grundsätzlich verpflichtet, von anfallenden Zinsen einen Betrag in Höhe von 25% als Zinsabschlag an das Finanzamt abzuführen. Das Geldinstitut erteilt darüber eine Steuerbescheinigung, so dass dieser Betrag im Rahmen der Einkommensteuererklärung angerechnet werden kann.

Von dieser Regelung sind auch Mieter und Vermieter betroffen, die die Zahlung einer \rightsquigarrow MIETKAUTION vereinbart haben. Denn die Zinsen aus der Kautions stehen dem Mieter zu. Und obwohl die Zinsen nicht jährlich ausgezahlt, sondern dem Kautionsbetrag zugeschlagen werden, muss der Mieter sie unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Freibeträge versteuern. Der per Zinsabschlag von den Kautionszinsen einbehaltene Betrag kann also im Rahmen der Steuererklärung des Mieters geltend gemacht werden (AG Bünden WuM 95, 483).

Freistellungsauftrag nicht immer möglich

Wer verhindern möchte, dass der Zinsabschlag einbehalten wird, kann im Regelfall seinem Geldinstitut einen sogenannten Freistellungsauftrag erteilen. Die Zinserträge wirken sich dann – wenn überhaupt – im Rahmen der jährlichen Steuererklärung aus. Ein Freistellungsauftrag hinsichtlich der für eine Mietkaution anfallenden Zinsen ist jedoch nicht in jedem Fall möglich. Es kommt auf die von Mieter und Vermieter gewählte Anlageform an.

Die Kautions kann – für jeden Mieter getrennt – auf einem Konto angelegt sein, das auf den Namen des Vermieters lautet. Der Vermieter kann aber auch ein Sammelkonto für alle Kautionsbeträge auf seinen Namen einrichten. Das Geld kann auch auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparbuch angelegt und zu Gunsten des Vermieters verpfändet oder durch einen Sperrvermerk gesichert sein. Hinsichtlich der Steuerpflicht unterscheiden sich die Anlageformen nicht. Da in jedem

Fall der Mieter Anspruch auf die Zinsen hat, muss dieser sie auch versteuern. Unterschiede ergeben sich aber für den Zinsabschlag.

a) Ein Konto auf den Namen des Vermieters

In diesem Fall ist es nicht möglich, durch einen Freistellungsauftrag den Zinsabschlag zu vermeiden; denn Kontoinhaber (Vermieter) und Steuerschuldner (Mieter) fallen auseinander. Das Geldinstitut muss den Zinsabschlag einbehalten und eine entsprechende Steuerbescheinigung erteilen. Der Vermieter ist verpflichtet, diese an den Mieter weiterzuleiten. Dieser hat dann die Möglichkeit, den Betrag im Rahmen der Steuererklärung geltend zu machen.

b) Sammelkonto des Vermieters

Auch bei einer Anlage der Kautions auf einem Sammelkonto können keine Freistellungsaufträge berücksichtigt werden. Das Geldinstitut wird den Zinsabschlag einbehalten und dem Vermieter eine Steuerbescheinigung erteilen. Diese lautet aber auf den Gesamtbetrag, berücksichtigt also nicht die auf die einzelnen Mieter entfallenden unterschiedlichen Beträge.

Diese Aufteilung muss vom Vermieter vorgenommen werden. Zusammen mit einer Kopie der Steuerbescheinigung, die das Geldinstitut über den Gesamtbetrag ausgestellt hat, kann der Mieter dann den auf ihn entfallenden Betrag im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter also den Kautionsbetrag nur gekürzt um die Zinsabschlagsteuer zurückverlangen (LG Berlin NJW-RR 2000, 1537). Der Vermieter muss aber die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich der Mieter die abgeführte Steuer von seinem Finanzamt »zurückholen« kann. Zu diesem Zweck muss der Vermieter im Rahmen seiner Steuererklärung deutlich machen, dass es sich nicht um eigene Zinseinnahmen handelt und dem Mieter eine Kopie der Steuerbescheinigung des Finanzamts vorlegen. Hat der Vermieter dies versäumt, muss er dem Mieter die volle Kautionssumme einschließlich der einbehaltenen Zinsabschlagsteuer auszahlen (LG Hamburg WuM 99, 601; AG Neustadt am Rübenberge WuM 99, 548; AG Hamburg-Altona NZM 98, 913).

Achtung: Mieter sollten auf jeden Fall auf die Bankbescheinigung Wert legen und sich nicht ausschließlich mit einer »Privatabrechnung« des Vermieters zufrieden geben; denn sonst könnte es passieren, dass der Vermieter eine höher verzinsliche Anlage vereinbart, aber glaubt, er dürfte dem Mieter den geringeren Zins für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist gutschreiben.

c) Kautionskonto auf den Namen des Mieters

In diesem Fall ist es möglich, durch einen Freistellungsauftrag zu verhindern, dass das Geldinstitut den Zinsabschlag vornimmt und ans Finanzamt abführt. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Kautions durch einen Sperrvermerk zu Gunsten des Vermieters gesichert ist oder die Forderung an den Vermieter verpfändet wurde.

Zinserhöhungen

Seit dem 1. 9. 2001 sind bei **freifinanzierten** Wohnungen Mieterhöhungen aufgrund von gestiegenen Kapitalkosten nicht mehr möglich. Eine solche Mieterhöhung kam letztmalig in Betracht, wenn die Erhöhungserklärung dem Mieter noch **vor dem 1. 9. 2001** zugegangen ist.

Senkung der Hypothekenzinsen \Rightarrow ZINSENKUNG

Zinserhöhungen bei Sozialwohnungen

Im Falle einer Zinserhöhung für die aufgenommenen Hypothekendarlehen kann der Vermieter einer Sozialwohnung diese bei der Neuberechnung der Kostenmiete berücksichtigen. \Rightarrow SOZIALMIETEN

Zinssenkung

Wenn die Hypothekenzinsen wieder sinken, kann sich dies auf die Miete günstig auswirken. Dabei ist zwischen Sozialwohnungen und frei finanzierten Wohnungen zu unterscheiden.

Freifinanzierte Wohnungen: Bei einer Zinssenkung muss der Vermieter die Miete wieder herabsetzen, wenn er sie vorher wegen gestiegener Zinsen erhöht hat. \Rightarrow ZINSERHÖHUNGEN

Die ermäßigte Miete gilt vom Zeitpunkt der Zinssenkung an – u. U. also auch rückwirkend. Die Miete wird aber höchstens um den vorherigen Erhöhungsbetrag herabgesetzt.

Wichtig: Dies gilt auch dann, wenn die Zinssenkung nach dem 31. 8. 2001 eintritt, also zu einem Zeitpunkt, in dem neue Mieterhöhungen aufgrund gestiegener Zinsen nicht mehr möglich sind \Rightarrow ZINSERHÖHUNG. Entscheidend bleibt, dass in der Vergangenheit die Miete wegen gestiegener Zinsen erhöht wurde. Die Pflicht zur Rücknahme von Mieterhöhungen ist die Kehrseite des Erhöhungsrechtes.

Bei **Sozialwohnungen:** Für die Mietsenkung ist eine vorherige Mieterhöhung nicht Voraussetzung. Entscheidend ist der Vergleich zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Haben die günstigeren Zinsen zu einer

Verringerung der Kosten geführt, muss auch die Miete entsprechend gesenkt werden.

Alle betroffenen Mieter sollten daher die Tagespresse verfolgen und ggf. den Vermieter fragen, ob und in welchem Umfang er durch eine Senkung der Zinsen begünstigt wurde. Soweit erforderlich, hat der Mieter auch das Recht, das Σ GRUNDBUCH einzusehen (OLG Hamm WuM 86, 348; AG München WuM 82, 218).

Tilgung des Darlehens

Bei freifinanzierten Wohnungen ist der Vermieter verpflichtet, nach vollständiger Tilgung des Darlehens die Miete um den Betrag zu senken, um den sie vorher einmal erhöht wurde.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen bleiben die Kapitalkosten aus der ersten genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung auch dann bestehen, wenn einzelne Darlehen zurückgezahlt sind. Daran ändert sich auch durch den Wegfall der Preisbindung nichts (OLG Hamm RE WuM 90, 333).

Zurückbehaltungsrecht Σ AUFRECHNUNG

Bei Vorliegen von Wohnungsmängeln (\Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG) kann der Mieter die Miete kürzen (Σ MIETMINDERUNG). Häufig ist die Mietminderung allein aber kein wirksames Mittel, den Vermieter anzuhalten, den Mangel abzustellen.

Um seinen Erfüllungsanspruch bzw. Mangelbeseitigungsanspruch durchzusetzen, hat der Mieter dann zusätzlich die »Einrede des nicht erfüllten Vertrages« bzw. ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320 BGB; BGH NJW 82, 2242), d. h., er bezahlt die Miete vorläufig nicht.

Das Zurückbehaltungsrecht ist begrenzt; seine Höhe hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und kann das Dreifache der Herstellungskosten betragen (BGH WuM 2003, 439). Manche Gerichte orientieren sich an der jeweiligen Mietminderung und akzeptieren eine Zurückbehaltung in Höhe des 3- bis 5fachen Betrages der Minderungsquote (LG Berlin GE 93, 263; LG Hamburg WuM 89, 566; AG München WuM 87, 216). Ist also eine Minderung von 5 Prozent berechtigt, darf der Mieter zusätzlich 15 bis 25 Prozent der Miete zurückbehalten. Das Zurückbehalten der Miete wirkt vor allem als Druckmittel, damit der Vermieter seine Verpflichtung erfüllt. Diesen Anspruch kann der Mieter frühestens dann erheben, wenn er den Vermieter über den Mangel informiert hat (BGH WuM 2011, 12).

In Formularmietverträgen kann das Zurückbehaltungsrecht weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, § 309 Nr. 2 BGB. Einzige Ausnahme: Das Zurückbehaltungsrecht aufgrund von Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüchen oder wegen zu viel gezahlter Miete kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor der Fälligkeit der Miete in Σ TEXTFORM angezeigt hat.

Wichtig: Der zurückgehaltene Teil der Miete ist nicht »gespart«. Erfüllt der Vermieter seine Pflichten, muss der Mieter den zurückbehaltenen Teil nachzahlen.

Tipp: Extra-Sparbuch anlegen.

Zwangsversteigerung Σ ÖFFENTLICHE MITTEL

Wird ein Grundstück oder eine Wohnung zwangsversteigert, tritt der Erwerber in einen bestehenden Mietvertrag ein, wenn der frühere Eigentümer selbst Vermieter war (BGH WuM 2010, 365). Der Erwerber hat ein Sonderkündigungsrecht und kann das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist (3 Monate) zum nächstzulässigen Termin kündigen (§ 57 a ZVG). Eine ausdrückliche Angabe dieses Termins im Kündigungsschreiben ist allerdings nicht erforderlich (BGH NJW-RR 96, 144).

Beispiel: Wird das Grundstück am 15. Dezember ersteigert, kann der Erwerber ein Mietverhältnis bis zum 4. Januar des nächsten Jahres zum 31. März kündigen.

War der Vermieter aber nicht mit dem ehemalige Eigentümer identisch, tritt der Erwerber nur in Ausnahmefällen in den Mietvertrag ein (BGH WuM 2010, 365).

Verpasst der neue Vermieter den erstzulässigen Termin, entfällt grundsätzlich sein außerordentliches Kündigungsrecht. Dem Ersteher ist jedoch eine von den Umständen des Einzelfalls abhängige Überlegungsfrist zuzubilligen; das Sonderkündigungsrecht muss daher nicht immer zum ersten rechnerisch möglichen Termin ausgeübt werden (OLG Düsseldorf WuM 2002, 674).

Der Ersteher kann aber sein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 57 a ZVG gegenüber einem Wohnraummietler nur ausüben, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, also ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, hat und dies auch in seinem Kündigungsschreiben begründet (BGH RE WuM 82, 178) Σ EIGENBEDARF.

Handelt es sich um eine umgewandelte Wohnung, muss gegebenenfalls auch die Kündigungssperrfrist eingehalten werden (**BayObLG RE WuM 92, 424**) \Rightarrow **UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN**. Und: Die Kündigungssperrfrist bis zum Ende der Bindungen bei umgewandelten öffentlich geförderten Wohnungen gilt ebenfalls nach einer Zwangsversteigerung (**AG Langenfeld WuM 92, 373**).

Der Zwangsverwalter eines Grundstücks ist verpflichtet, vor Abschluss eines Mietvertrages den Mietinteressenten auch ohne dessen entsprechende Nachfrage auf das außerordentliche Kündigungsrecht eines Erstehers hinzuweisen (**LG Ulm WuM 80, 31**). Anderenfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.

Zwangsverwaltung

Wenn ein Mietshaus unter Zwangsverwaltung gestellt wird, bedeutet das, dass Gläubiger des Eigentümers die Mieteinnahmen zur Befriedigung ihrer Forderungen beschlagnahmen lassen. Es wird ein Zwangsverwalter eingesetzt, der für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen in vollem Umfang eintritt (§ 152 ZVG); der Mietvertrag läuft weiter.

Der Zwangsverwalter muss sich um das Anwesen kümmern und den Eigentümer nach Möglichkeit vor Schaden bewahren (**BGH WuM 2005, 597**). Der Mieter muss an den Zwangsverwalter zahlen, Zahlungen an den Eigentümer bzw. Vermieter haben keine »befreiende Wirkung«. Ausnahme: Der Mieter wusste nichts von der angeordneten Zwangsverwaltung (**LG Berlin GE 94, 705**). Es kann nicht mehr der Vermieter den Mieter auf Zahlung der Miete oder Nebenkosten in Anspruch nehmen (**AG Osnabrück WuM 88, 27**), sondern nur noch der Zwangsverwalter. Dies gilt auch für eine Nutzungsentschädigung (**BGH WuM 2003, 510**). Umgekehrt ist dieser aber auch verpflichtet, ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung auszuzahlen, selbst wenn die Vorauszahlungen seinerzeit noch zutreffend an den Vermieter geleistet wurden (**OLG Hamburg RE WuM 90, 10**). Der Zwangsverwalter muss auch über Abrechnungszeiträume vor Beginn der Zwangsverwaltung abrechnen (**BGH WuM 2006, 402; WuM 2003, 390**).

Für die **Mietkaution** gilt: Der Mieter kann vom Vermieter bei Beginn der Zwangsverwaltung die Aushändigung der Kautions an den Zwangsverwalter verlangen (**LG Düsseldorf WuM 92, 542; LG Köln WuM 90, 427**). Das gleiche Recht hat auch der Zwangsverwalter (**BGH WuM 2005, 405**). Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter dem

Zweckentfremdung

Zwangsverwalter gegenüber aber keinen Schadensersatzanspruch wegen nicht gesetzmäßiger Anlage der Mietkaution durch den ehemaligen Vermieter geltend machen (AG Köln WuM 87, 351). Nach Ende des Mietverhältnisses muss der Zwangsverwalter die Kautionszahlung zurückzahlen, selbst dann, wenn er den Betrag gar nicht vom Vermieter erhalten hat (BGH WuM 2005, 460; WuM 2003, 630; OLG Hamburg WuM 2002, 29).

Ist die Zwangsverwaltung aber bereits wieder beendet, kann der Zwangsverwalter nicht mehr auf Rückzahlung verklagt werden (BGH WuM 2005, 463); das Gleiche gilt bei der Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Beginn der Zwangsverwaltung (BGH WuM 2006, 403). Auch in Fällen, in denen das Grundstück verkauft und die Kautionszahlung früher an den Verkäufer gezahlt worden war, ist bei einer nachträglichen Zwangsverwaltung der Verwalter nur verpflichtet, die Kautionszahlung zurückzugeben, wenn der Käufer als Vermieter das müsste (BGH WuM 2005, 404). Hat der Verkauf vor dem 1. 9. 2001 stattgefunden, müssen Käufer bzw. Zwangsverwalter die Kautionszahlung herausgeben, wenn sie diese tatsächlich vom Verkäufer erhalten haben (BGH WuM 2005, 404).

Schließt der Zwangsverwalter einen Mietvertrag ab, tritt nach Aufhebung der Zwangsverwaltung der Eigentümer in das Mietverhältnis ein (LG Berlin GE 92, 1321). \Rightarrow MIETKAUTION, \Rightarrow VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ.

Zweckentfremdung

Sozialwohnungen dürfen nicht ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden (§ 7 Abs. 3 WoBindG). Für Gebiete mit erheblichem Wohnungsfehlbestand können Landesregierungen aber auch für **alle anderen Wohnungen** durch Rechtsverordnung bestimmen, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum (z. B. Verwendung als Geschäftsraum, Abbruch) nur mit behördlicher Genehmigung zulässig ist. Eine Genehmigung kann zum Beispiel dann erteilt werden, wenn der Vermieter Ersatzwohnraum an anderer Stelle schafft; diesen kann er auch in einem anderen Stadtviertel anbieten (OVG Münster WuM 96, 634). Er muss von der Qualität her mit dem zweckentfremdeten Wohnraum in etwa vergleichbar sein (OLG Frankfurt/M. WuM 2003, 631). Die Genehmigung darf nicht mit der Auflage verbunden werden, den Ersatzraum höchstens zum ortsüblichen Preis zu vermieten (BVerwG WuM 98, 609). Wird eine illegal begonnene gewerbliche Nutzung von Wohnraum anschließend von der Behörde

nicht genehmigt, kann gegen diese Entscheidung nicht eingewendet werden, die berufliche Existenz würde durch den nötigen Umzug gefährdet (VG Köln WuM 98, 733). Endet die genehmigte Nutzung, muss für eine neuerliche Zweckentfremdung eine neue Genehmigung eingeholt werden (OVG Münster WuM 2008, 605).

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum wegen seines räumlichen Zusammenhanges mit einem Geschäftsraum zugleich mit diesem überlassen oder genutzt (OVG Berlin ZMR 80, 81) oder wenn Wohnraum zwar gewerblich genutzt wird, aber weiterhin auch zum Wohnen dient (BayObLG WuM 82, 218). Die Abgrenzung kann problematisch werden, wenn der Mieter einer Wohnung dort seinen Beruf ausübt \Rightarrow BERUFS AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG. Die Einrichtung eines einzelnen Telearbeitsplatzes, die Einrichtung eines Arbeitszimmers oder die Durchführung wissenschaftlicher oder künstlerischer Arbeiten in der Wohnung sind keine Zweckentfremdung (BayObLG ZMR 82, 59). Wird hingegen Wohnraum als Büro mit Wohnmöglichkeit vermietet, liegt eine Zweckentfremdung vor (OLG Düsseldorf WuM 96, 55). Durch das Zweckentfremdungsverbot wird auch Wohnraum geschützt, der wegen Mängeln oder Missständen zwar nicht mehr den durchschnittlich anzutreffenden Anforderungen entspricht und daher zumutbar nicht mehr bewohnt werden kann, der aber mit vertretbarem und zumutbarem Aufwand in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden kann. Ein zumutbarer Aufwand liegt nicht mehr vor, wenn die erforderlichen finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren wieder erwirtschaftet werden können. Dabei bleibt der Wert der objektiv erforderlichen, aber durch Verschulden des Eigentümers unterbliebenen Unterhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt (BayObLG WuM 95, 206).

Auch die dauernde Fremdenbeherbergung (AG Frankfurt/Main WuM 93, 199), die gewerbliche Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstellen (OVG Lüneburg WuM 99, 722; OVG Berlin WuM 94, 95) stellen eine Zweckentfremdung dar.

Das Leerstehenlassen von Wohnraum ist ebenfalls eine Zweckentfremdung (BVerfG WuM 75, 90; BVerwG WuM 80, 159; Hess. VGH WuM 90, 590). Will der Eigentümer aber das leer stehende Haus nach Umbauten selber bewohnen und verzögern sich die Arbeiten um mehrere Monate, liegt keine Zweckentfremdung vor (OLG Karlsruhe WuM 96, 565).

Das Zweckentfremdungsverbot ist mit dem Grundgesetz vereinbar (BVerfG WuM 75, 90). Liegt eine Zweckentfremdung vor, kann sie durch die zuständige Behörde nachträglich mit Rückwirkung auf den Zeit-

punkt der Vornahme der Zweckentfremdung genehmigt werden (OVG Münster WuM 82, 310). Verstößt der Vermieter gegen das Zweckentfremdungsverbot, kann er mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro belegt werden. Sind auf der Vermieterseite mehrere Personen (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) beteiligt, wird die Geldbuße anteilig nach dem für die einzelnen Personen entstandenen wirtschaftlichen Vorteil verteilt (OLG Düsseldorf WuM 99, 176).

Das gilt sinngemäß auch für den Mieter, wenn er eine Mietwohnung zweckentfremdet. Der Vermieter kann ihn in diesem Fall abmahnen und ihm dann, wenn der Mieter die Zweckentfremdung nicht einstellt, wegen Vertragsverletzung kündigen (OLG Düsseldorf WuM 96, 635).

Da der räumliche Geltungsbereich durch Landesverordnung festgelegt wird, kann bei der Gemeinde oder beim örtlichen Mieterverein nachgefragt werden, ob der Wohnort dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt.

Zweitwohnungssteuer

Eine solche Steuer kann vom Inhaber einer Zweitwohnung erhoben werden. Der BFH (IIR 28/95) hat im Jahr 1997 festgestellt, dass Städte und Gemeinden das Recht haben, eine besondere Aufwandsteuer von demjenigen zu erheben, der auf dem Gemeindegebiet eine Zweitwohnung für den persönlichen Lebensbedarf unterhält. Dies ist unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige Eigentümer oder Mieter ist. Eine juristische Person darf jedoch nicht zu dieser Steuer herangezogen werden (BVerwG JZ 2001, 603). Auch ein Verheirateter, der aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung hält, während seine eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde liegt, muss keine Zweitwohnungssteuer zahlen (BVerfG NJW 2005, 3556). Hingegen ist es nicht zu beanstanden, denjenigen steuerlich zu belasten, der die zweite Wohnung für das Getrenntleben vor der Scheidung nutzt (OVG Münster WuM 2007, 400).

Auch Studierende können – müssen aber nicht – zur Zweitwohnungssteuer herangezogen werden. Im Einzelfall kommt es darauf an, welche Kriterien die örtliche Satzung vorsieht. Im Ergebnis bedeutet das, dass in Rostock zurzeit diese Steuer von Studierenden nicht erhoben werden darf, für Wuppertal ist eine erneute Prüfung erforderlich (BVerwG – 9 C 13.07; 9 C 14.07; 9 C 15.07; NJW 2009, 1097). Studierende in Erfurt (VG Weimar – 6 E 971/05 We) und Weimar (VG Weimar – 6 E 492/07 We) haben ebenfalls gute Aussichten, von dieser Steuer verschont zu bleiben.

Voraussetzung für die Steuererhebung ist der Beschluss einer Satzung durch den Stadt- oder Gemeinderat. In der Satzung müssen Einheimische und Auswärtige gleich behandelt werden, eine Nichtheranziehung Einheimischer wäre rechtswidrig (OVG Schleswig ZAP 93, 1110).

Berechnungsgrundlage kann der Mietwert der Wohnung sein. Ein Mieter, der weniger zahlt, hat keinen Anspruch darauf, dass nur die tatsächliche Miete zugrunde gelegt wird (BVerwG NZM 2003, 448). Für die Festsetzung der Steuer darf aber nicht die gesamte Jahresrohmiete zugrunde gelegt werden, wenn aufgrund von vertraglichen Bindungen von vornherein feststeht, dass die Eigennutzung nur in wenigen Wochen des Jahres möglich ist (BVerwG WuM 2000, 140).

Zwingendes Recht \Rightarrow UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS

Zwischenvermieter \Rightarrow UNTERMIETE

Bundesregierung plant Mietrechtsänderungen

Im Koalitionsvertrag haben CDU, CSU und FDP festgeschrieben, dass sie das Mietrecht ändern wollen. Bei Redaktionsschluss – Februar 2011 – zeichnete sich ab, dass Änderungen in drei Stufen geplant sind. »Offizielle« Gesetzentwürfe oder gar konkrete Zeitvorstellungen gab es aber noch nicht.

1. Stufe: Voraussichtlich im 1. Halbjahr 2011 sollen Vorschläge im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen und dem so genannten Mietnomadentum gemacht werden. Wenn überhaupt, könnten Ende 2011/Anfang 2012 die nachfolgenden, jetzt diskutierten Vorschläge Gesetz werden \Rightarrow MODERNISIERUNG \Rightarrow MÄNGEL DER WOHNUNG \Rightarrow MIETMINDERUNG \Rightarrow FRISTLOSE KÜNDIGUNG \Rightarrow RÜCKGABE DER WOHNUNG \Rightarrow UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNG:

- **Mietminderungsrecht wird eingeschränkt:** Ist der Vermieter zur Durchführung der energetischen Modernisierung rechtlich verpflichtet und führt er sie ordnungsgemäß durch, ist das Mietminderungsrecht der Mieter zum Beispiel wegen der Bauarbeiten im Haus ausgeschlossen.
- **Neuer Modernisierungsbegriff:** Auch Maßnahmen, durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird, sollen künftig als Modernisierungsmaßnahmen gelten.

- **Erweiterte Duldungspflichten:** Künftig sollen Mieter Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters immer dulden müssen, zumindest dann, wenn der Vermieter zu diesen Modernisierungen rechtlich verpflichtet ist. Mögliche Härtegründe auf Seiten des Mieters sollen keine Rolle mehr spielen. Das Gleiche soll für Modernisierungsmaßnahmen gelten, die der Vermieter ohne Verpflichtung freiwillig durchführt, für die er aber keinen elfprozentigen Modernisierungszuschlag fordert.

- **Fehlerhafte oder gar keine Modernisierungsankündigung:** Auch wenn der Vermieter gar keine Informationen zur zukünftigen Mieterhöhung gibt oder wenn er die Modernisierungsmaßnahme überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß ankündigt, kann er die Miete erhöhen, 6 Monate später.

- **Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Mietkaution:** Zur Bekämpfung des »Mietnomadentums« soll der Vermieter fristlos kündigen dürfen, wenn der Mieter mit seiner Kautionszahlung im Verzug, das heißt im Rückstand, ist.

- **Berliner Räumung:** Neue Regelungen zur Räumungsvollstreckung sind vorgesehen. Erlaubt wird die sogenannte Berliner Räumung. Hier beschränkt der Vermieter seinen Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht dann an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend.

- **Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung:** Geplant ist, dass die Sperrfristenregelung nach Wohnungsumwandlung auch auf die Fälle ausgeweitet wird, in denen eine BGB-Gesellschaft eine Immobilie kauft und für einen ihrer Gesellschafter Eigenbedarf geltend macht.

2. Stufe: Das Thema \Rightarrow CONTRACTING soll gesetzlich geregelt werden. Betroffen sind Fälle, in denen nicht mehr der Vermieter für die Heizungsanlage verantwortlich ist, sondern ein Dritter. Der rechnet dann auch über die Heizkosten ab. Voraussetzungen und Ausgestaltung des Contractings sind bisher nicht gesetzlich geregelt. Das gilt auch für die Fragen, wann und unter welchen Voraussetzungen auch in laufenden Mietverhältnissen auf Contracting umgestellt werden darf.

3. Stufe: Geplant ist, die \Rightarrow KÜNDIGUNGSFRISTEN für Vermieter und Mieter zu vereinheitlichen. Ob dies bedeutet, dass die Kündigungsfristen für Mieter wieder verlängert oder ob die Fristen für Vermieter verkürzt werden, ist völlig unklar. Die Realisierung dieser dritten Stufe in der laufenden Legislaturperiode ist nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes unwahrscheinlich.

Stichwortverzeichnis

A

Abbruch

- Kündigungsschutz 289
- Stadtsanierung 516
- Zweckentfremdung 654

Abbuchungsverfahren

- Einzugsermächtigung 128

Abdingbarkeit 9

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12

Abfindung

- Mietaufhebungsvertrag 329

Abflussprinzip

- Betriebskosten 46

Abflussverstopfung 9

Abgeltungsklausel

- Schönheitsreparaturen 469

Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

Ablesefehler

- Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236

Ableseprotokoll

- Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236

Ablesetermin

- Heizkosten 215

Ablösevereinbarung

- siehe Abstandszahlung

Ablösung öffentlicher Mittel

- Öffentliche Mittel 429

Abluft

- Dunstabzugshaube 92
- Wäschetrocknen 597

Abmahnung 10

- Familienfeiern 136
- Freie Meinungsäußerung 157
- Fristlose Kündigung 159

Grillen 205

Kündigungsschutz 289

Prostitution 443

Untermiete 555

Vertragsgemäßer Gebrauch 581

Zweckentfremdung 654

Abmeldung 10

Abnahme

- Rückgabe der Wohnung 452
- Wohnungsabnahme 623

Abrechnungsfrist

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Sozialmieten 509
- Wohnrecht 621

Abrechnungszeitraum

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Sozialmieten 509

Abriss

- siehe Abbruch

Abrisskündigung

- Kündigungsschutz 289

Abschlagszahlung

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Schönheitsreparaturen 469
- Wohnrecht 621

Abschreibung

- Contracting 85
- Sozialmieten 509

Abstandszahlung

- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123
- Mietaufhebungsvertrag 329
- Wohnungsvermittlung 632

Abwesenheit des Mieters 11

- Obhutspflicht 427
- Schlüssel 461

- Schneefegen 466
- Treppenreinigung 542
- Änderung der Benutzungsart**
 - Zweckentfremdung 654
- Änderung des Mietvertrages** 12
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Betriebskosten 46
 - Contracting 85
 - Ehescheidung 95
 - Hausverkauf und Mietvertrag 212
 - Mietvertrag 390
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Schriftform 498
 - Staffelmiete 518
 - Untermiete 555
- Änderungskündigung**
 - Geschäftsräume 190
 - Kündigungsschutz 289
- Allergien**
 - Gesundheitsgefährdung 196
- Allgemeine Geschäftsbedingungen** 12
 - Aufrechnung 27
 - Auszug des Mieters 28
 - Bagatellschäden 31
 - Betriebskosten 46
 - Einzug des Mieters 128
 - Ersatzansprüche des Vermieters 133
 - Fernwärme 146
 - Heizpflicht 242
 - Instandhaltung, Instandsetzung 253
 - Kabelfernsehen 260
 - Kündigung 276
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Mietvertrag 390
 - Schlüssel 461
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Teppichboden 530
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
 - Untermiete 555
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 - siehe Vertragsklausel
- Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)** 19
 - Nachmieter 414
- Allgemeines Persönlichkeitsrecht**
 - Gegensprechanlage 184
 - Videoüberwachung 586
- Altenheim** 20
 - Mieterkündigung 355
 - Nachmieter 414
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
- Alter des Mieters**
 - Kündigungsschutz 289
 - Schneefegen 466
 - Vollstreckungsschutz 589
- Altglas-Container**
 - Lärm 308
- Altschuldenhilfe**
 - Privatisierung 442
- Amtsgericht**
 - Einstweilige Verfügung 126
 - Gerichte 187
 - Mahnbescheid (Mahnverfahren) 327
 - Prozesskostenhilfe 444
 - Streitwert 523
- Anbietpflicht**
 - Eigenbedarf 98
- Anfangsrenovierung**
 - Schönheitsreparaturen 469
- Anfechtung eines Mietvertrages** 24
- Angehörige**
 - siehe Familienangehörige
- Angemessene wirtschaftliche Verwertung**
 - Kündigung 276
 - Kündigungsschutz 289
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Angemessene Wohnkosten**
 - Sozialhilfe 506
- Angemessener Ersatzwohnraum**
 - Kündigungsschutz 289

- Ankaufsrecht**
 - Nutzer 420
- Ankündigung**
 - Aufrechnung 27
 - Besichtigungsrecht des Vermieters 39
 - Einstweilige Verfügung 126
 - Kabelfernsehen 260
 - Modernisierung 399
 - Zurückbehaltungsrecht 651
- Anlage zum Mietvertrag**
 - Schriftform 498
- Anmeldung**
 - Abmeldung 10
- Anpassungsklausel**
 - Fernwärme 146
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Geschäftsräume 190
 - Gleitklausel 203
 - Indexmiete 251
 - Leistungsvorbehaltsklausel 318
 - Staffelmiete 518
 - Wertsicherungsklausel 601
- Anschaffungskosten**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
- Anschlusskosten**
 - Kabelfernsehen 260
- Anschlusszwang**
 - Fernwärme 146
 - Kabelfernsehen 260
- Anstreichen**
 - siehe Schönheitsreparaturen
- Antenne 25**
 - Betriebskosten 46
 - CB-Funk 84
 - Fernsehempfang 140
 - Kabelfernsehen 260
 - Mobilfunk 397
 - Parabolantenne 433
- Antidiskriminierungsgesetz**
 - Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 19
 - Nachmieter 414
- Anwaltskosten**
 - Fristlose Kündigung 159
 - Prozesskostenhilfe 444
 - Streitwert 523
 - Verfahrenskosten 563
- Anzeigepflicht des Mieters 27**
 - Mängel der Wohnung 321
- Anzeigepflicht des Vermieters**
 - siehe Mitteilungspflicht
- Arbeitslosengeld II**
 - Sozialhilfe 506
- Arglistige Täuschung**
 - Anfechtung eines Mietvertrages 24
 - Betriebskosten 46
 - Selbstauskunft 503
- Asbest**
 - Gesundheitsgefährdung 196
 - Mietminderung 378
- Aufklärung über Mieterrechte**
 - Internet – www.mieterbund.de 258
 - Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364
- Aufrechnung 27**
 - Fristlose Kündigung 159
 - Geschäftsräume 190
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Schriftform 498
 - Textform 533
 - Verjährung 566
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
 - Zurückbehaltungsrecht 651
- Aufrechnungsverbot**
 - Aufrechnung 27
 - Mietminderung 378
- Aufwendungen des Mieters**
 - siehe Aufwendungsersatz
- Aufwendungen des Vermieters**
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Mietwucher 393
 - Sozialmieten 509
 - Wohnungsbauförderung 625
- Aufwendungsbeihilfe**
 - Wohnungsbauförderung 625

Aufwendungsersatz

- siehe Ersatzansprüche des Mieters
- Mängel der Wohnung 321
- Modernisierung 399
- Schönheitsreparaturen 469
- Verjährung 566
- Verwirkung 584

Aufzug

- siehe Fahrstuhl

Auseinandersetzungsguthaben

- Genossenschaften 185

Ausgleichszahlung

- Fehlbelegungsabgabe 137

Auskunftsanspruch bei geförderten

Wohnungen

- Förderzusage 154
- Mitteilungspflicht 396
- Sozialmieten 509
- Vereinbarte Förderung 562
- Wohnungsbauförderung 625

Auslandsprogramme

- Parabolantenne 433

Auslegung eines Mietvertrages

- Mischmietverhältnisse 394

Ausschlussfrist

- Betriebskosten 47
- Heizkosten 215
- Wohnrecht 621

Außenanstrich

- Schönheitsreparaturen 469

Ausstattung

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Mietermodernisierung 359
- Modernisierung 399
- Ortsübliche Vergleichsmiete 432

Auszug des Mieters 28

- Fristlose Kündigung 159
- Mietaufhebungsvertrag 329
- Mieterkündigung 355
- Nachmieter 414
- Obhutspflicht 427
- Rückgabe der Wohnung 452
- Schönheitsreparaturen 469
- Umzug 552

- Vertragsstrafe 582

- Wohnungsabnahme 623

Auszugsgebühr

- Bearbeitungsgebühr 35
- Mietaufhebungsvertrag 329

Auszugsrenovierung

- Schönheitsreparaturen 469

Auto 30

- Garagen/Stellplätze 175

Autowaschen 30

B

Bad 31

- Mängel der Wohnung 321
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Modernisierung 399
- Schönheitsreparaturen 469

Badewanne 31

- Lärm 308
- Schönheitsreparaturen 469

Bagatellschäden 31

- Instandhaltung, Instandsetzung 253
- Schönheitsreparaturen 469

Balkon 33

- Grillen 205
- Modernisierung 399
- Parabolantenne 433
- Rauchen 447
- Schönheitsreparaturen 469
- Wäschetrocknen 597
- Wohnfläche 608
- Wohnungseigentum 627

Barkaution

- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369

Barrierefreiheit

- Mietermodernisierung 359

Bauherren-Modell

- Untermiete 555

Baukostenzuschuss 34

- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123

- Mietvorauszahlung 392
- Vermögensverfall des Vermieters 573
- Vorvertrag 594
- Baulärm**
 - Lärm 308
 - Mietminderung 378
 - Modernisierung 399
- Bauliche Veränderung**
 - Mietermodernisierung 359
 - Modernisierung 399
 - Rückgabe der Wohnung 452
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Wohnungseigentum 627
- Baumängel**
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 149
- Bausparvertrag** 35
- Baustelle**
 - Lärm 308
 - Mietminderung 378
- Beamte**
 - Mieterkündigung 355
- Bearbeitungsgebühr** 35
 - Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123
 - Mietaufhebungsvertrag 329
- Bedarfsausweis**
 - Energiepass 130
- Bedienstetenwohnung**
 - Dienstwohnungen 91
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Bedienungskosten**
 - Heizkosten 215
- Beendigung von Mietverhältnissen**
 - Anfechtung eines Mietvertrages 24
 - Auszug des Mieters 28
 - Bearbeitungsgebühr 35
 - Kündigung 276
 - Mietaufhebungsvertrag 329
 - Mieterkündigung 355
 - Rückgabe der Wohnung 452
 - Rücktritt vom Mietvertrag 456
- Wohnungsabnahme 623
- Zeitmietvertrag 642
- Befristeter Mietvertrag**
 - Kündigung 276
 - Mietaufhebungsvertrag 329
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mieterkündigung 355
 - Mietvertrag 390
 - Mitteilungspflicht 396
 - Nachmieter 414
 - Räumungsfrist 449
 - Schriftform 498
 - Werkwohnung 598
 - Zeitmietvertrag 642
- Beheizungsdauer**
 - Heizperiode 242
 - Heizpflicht 242
- Behinderte**
 - Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 19
 - Betreutes Wohnen 41
 - Kündigungsschutz 289
 - Mietermodernisierung 359
 - Modernisierung 399
- Belastungsstufen**
 - Wohngeld 611
- Belegungsbindung**
 - Förderzusage 154
 - Öffentliche Mittel 429
 - Vereinbarte Förderung 562
 - Wohnberechtigung 603
 - Wohnungsbauförderung 625
- Beleuchtung**
 - Betriebskosten 46
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
- Bepflanzung**
 - Balkon 33
 - Garten 177
- Berechtigtes Interesse**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigung 276
 - Kündigungsschutz 289
 - Möblierte Zimmer 398

- Teilkündigung 527
- Tod des Mieters 538
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Vermögensverfall des Vermieters 573
- Zeitmietvertrag 642
- Zwangsversteigerung 652
- Berliner Räumung**
 - Rückgabe der Wohnung 452
- Berufsausübung**
 - in der Wohnung** 36
 - Fristlose Kündigung 159
 - Mischmietverhältnisse 394
 - Prostitution 443
 - Telefax 529
 - Zweckentfremdung 654
- Berufung**
 - Gerichte 187
 - Streitwert 523
- Bescheinigung über Sozialwohnungsberechtigung**
 - Wohnberechtigung 603
- Beschlagnahme**
 - Wiedereinweisung 602
- Besenrein**
 - Schönheitsreparaturen 469
- Besichtigungsrecht des Vermieters** 39
 - Einstweilige Verfügung 126
 - Instandhaltung, Instandsetzung 253
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Besitzrecht**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigungsschutz 289
 - Verfassungsbeschwerde 565
- Bestandsinteresse**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigungsschutz 289
 - Räumungsfrist 449
- Besuch** 40
 - Betriebskosten 46
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
 - Videoüberwachung 586
 - Zeitungsbote 646
- Betreutes Wohnen** 41
- Betreuungsvertrag**
 - Betreutes Wohnen 41
- Betriebsbedarf** 45
 - Werkwohnung 598
- Betriebskosten** 46
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Antenne 25
 - Durchlauferhitzer 92
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Geschäftsräume 190
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 - Hausmeister (Hauswart) 209
 - Hausverkauf und Mietvertrag 212
 - Heizkosten 215
 - Intelligente Zähler 256
 - Kabelfernsehen 260
 - Mietausfallwagnis 332
 - Miete 333
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Mietminderung 378
 - Mischmietverhältnisse 394
 - Rauchmelder 448
 - Sozialhilfe 506
 - Sozialmieten 509
 - Thermenwartung 534
 - Treppenreinigung 542
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Untermietzuschlag 561
 - Wohnfläche 608
 - Wohnrecht 621
 - Zwangsverwaltung 653
- Betriebskostenabrechnung**
 - Betriebskosten 46
 - siehe Heizkostenabrechnung
 - Sozialmieten 509

- Verwirkung 584
- Wohnfläche 608
- Wohnrecht 621
- Betriebskostenerhöhung**
 - Betriebskosten 46
 - Indexmiete 251
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Betriebskostennachzahlung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Sozialhilfe 506
 - Sozialmieten 509
 - Verjährung 566
 - Verwirkung 584
 - Wohnrecht 621
- Betriebskostenspiegel**
 - Betriebskosten 46
- Betriebskostenvorauszahlung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Wohnrecht 621
- Betriebsrat** 81
- Betriebsstrom**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
- Beweislast des Mieters**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Anfechtung eines Mietvertrages 24
 - Auszug des Mieters 28
 - Ersatzansprüche des Vermieters 133
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 - Gesundheitsgefährdung 196
 - Mietminderung 378
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Verzug 585
- Beweislast des Vermieters**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Ersatzansprüche des Vermieters 133
- Feuchtigkeit in der Wohnung 149
- Mängel der Wohnung 321
- Mietminderung 378
- Obhutspflicht 427
- Schönheitsreparaturen 469
- Beweissicherungsverfahren**
 - Selbstständiges Beweisverfahren 504
- Bewilligungsstelle**
 - Sozialmieten 509
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Bewirtschaftungskosten**
 - Sozialmieten 509
- Billigkeitskontrolle**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
- Bleirohre**
 - Gesundheitsgefährdung 196
- Blindenhund**
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
- Blockheizung**
 - Heizung 245
- Bohrmaschine**
 - Lärm 308
- Bolzplatz**
 - Lärm 308
- Breitbandkabelnetz**
 - Betriebskosten 46
 - Fernsehempfang 140
 - Kabelfernsehen 260
 - Parabolantenne 433
- Brennstoffkosten**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Heizkosten 215
 - Heizung 245
- Briefkasten** 82
 - Einschreiben 125
 - Zeitungsbote 646
- Bruchteileseigentum** 83
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Bruttomiete**
 - Betriebskosten 46

- Miete 333
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Mietminderung 378
- Bürgschaft**
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
- Bußgeld**
 - Energiepass 130
 - Familienfeiern 136
 - Grillen 205
 - Lärm 308
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Mitteilungspflicht 396
 - Wohnungsvermittlung 632
 - Zweckentfremdung 654
- C**
- CB-Funk** 84
- Computer**
 - Berufsausübung in der Wohnung 36
- Computerfax**
 - Telefax 529
- Concierge**
 - Betriebskosten 46
- Contracting** 85
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Kraft-Wärme-Kopplung 274
- D**
- Dachgarten**
 - Wohnfläche 608
- Dachgeschossausbau**
 - Modernisierung 399
 - Teilkündigung 527
- Dachgeschosswohnung**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Dachlawinen** 90
- Dachrinnenreinigung**
 - Betriebskosten 46
- Damen-/Herren-Besuch**
 - Besuch 40
- Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
- Studenten 524
- Datenschutz**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Intelligente Zähler 256
 - Schufa-Auskunft 502
 - Selbstauskunft 503
- Datsche**
 - Nutzer 420
 - Rückübertragung/Aufhebung staatlicher Verwaltung 457
 - Vorkaufsrecht 591
- Dauermietvertrag** 90
 - Genossenschaften 185
- Dauerwohnrecht**
 - Wohnrecht 621
- Denkmalschutz** 90
- Deutscher Mieterbund**
 - Internet – www.mieterbund.de 258
 - Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364
 - Rechtsschutz 452
- Dienstwohnungen** 91
 - Betriebsrat 81
 - Ehescheidung 95
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Digital-TV**
 - Fernsehempfang 140
 - Parabolantenne 433
- Dingliches Wohnrecht**
 - Nutzer 420
 - Wohnrecht 621
- DIN-Norm**
 - Betreutes Wohnen 41
 - Lärm 308
 - Schallschutz 458
- Direktlieferungsvertrag**
 - Contracting 85
 - Fernwärme 146
- Diskotheek**
 - Lärm 308

- Diskriminierung**
 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 19
 Nachmieter 414
- D-Mail**
 Kündigungsform 281
 Schriftform 498
- Doppelvermietung** 92
- Dreifamilienhaus**
 Einliegerwohnung 120
 Kündigungsschutz 289
- Dreimonatsfrist**
 Kündigungsfristen 285
- Drohung**
 Anfechtung eines Mietvertrages 24
- Dübellöcher**
 Schönheitsreparaturen 469
- Duldungspflicht des Mieters**
 Besichtigungsrecht des Vermieters 39
 Instandhaltung, Instandsetzung 253
 Kabelfernsehen 260
 Modernisierung 399
 Thermostatventile 534
- Dunstabzugshaube** 92
- Durchlauferhitzer** 92
 Betriebskosten 46
 Heizkosten 215
 Instandhaltung, Instandsetzung 253
 Warmwasserbereiter 595
- Duschen**
 Lärm 308
- E**
- EDV-Erstellung**
 Fehlbelegungsabgabe 137
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 Schriftform 498
 Sozialmieten 509
 Textform 533
- Eheleute als Mieter/Vermieter** 93
 Ehescheidung 95
- Kündigungsform 281
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 Mieterkündigung 355
 Tod des Mieters 538
 Vermietergemeinschaft 570
- Ehescheidung** 95
 Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 Kündigungsform 281
 Mieterkündigung 355
 Zweitwohnungssteuer 656
- Eichgesetz/Eichpflicht** 97
 Betriebskosten 46
 Heizkosten 215
- Eigenauskunft**
 Schufa-Auskunft 502
 Selbstauskunft 503
- Eigenbedarf** 98
 Betriebsbedarf 45
 Einliegerwohnung 120
 Kündigung 276
 Kündigungsform 281
 Kündigungsschutz 289
 Teilkündigung 527
 Tod des Mieters 538
 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 Untermiete 555
 Zeitmietvertrag 642
- Eigenheim**
 Nutzer 420
 Wohngeld 611
- Eigentümergeinschaft**
 Eigentumswohnung 118
 Parabolantenne 433
 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 Wohnungseigentum 627
- Eigentümersammlung**
 Eigentumswohnung 118
 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 Wohnungseigentum 627
- Eigentümerwechsel**
 Betriebskosten 46

- Hausverkauf und Mietvertrag 212
- Heizkosten 215
- Hinterlegung der Miete 248
- Kündigungsfristen 285
- Kündigungsschutz 289
- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
- Mietminderung 378
- Mietvorauszahlung 392
- Modernisierung 399
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Verjährung 566
- siehe Verkauf des Hauses/ der Wohnung
- Wohnrecht 621
- Zwangsversteigerung 652
- Eigentum**
 - Eigenbedarf 98
 - Eigentumswohnung 118
 - Kündigungsschutz 289
 - Verfassungsbeschwerde 565
 - Wohnungseigentum 627
- Eigentumswohnung 118**
 - Berufsausübung in der Wohnung 36
 - Kabelfernsehen 260
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mitteilungspflicht 396
 - Parabolantenne 433
 - Prostitution 443
 - Schallschutz 458
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Wohnfläche 608
 - Wohngeld 611
 - Wohnungseigentum 627
 - Wohnungsvermittlung 632
- Einbau von Einrichtungen**
 - Mietermodernisierung 359
 - Teppichboden 530
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 - siehe Wegnahme von Einrichtungen
- Einfamilienhaus**
 - Garten 177
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Rückübertragung/Aufhebung staatlicher Verwaltung 457
 - Thermostatventile 534
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
 - Wohnfläche 608
- Einheitsmietvertrag 119**
- Einheitsskala**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
- Einkommensgrenze**
 - Fehlbelegungsabgabe 137
 - Vereinbarte Förderung 562
 - Wohnberechtigung 603
 - Wohngeld 611
- Einkommensorientierte Miete**
 - Vereinbarte Förderung 562
- Einkommensteuer**
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 - Mietaufhebungsvertrag 329
 - Umzug 552
 - Zinsabschlag 648
- Einliegerwohnung 120**
 - Kündigung 276
 - Kündigungsfristen 285
 - Kündigungsschutz 289
- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123**
- Einraumheizung**
 - Heizung 245
- Einrohrheizung**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
- Einschreiben 125**
- Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Sozialmieten 509
- Einspruch**
 - Mahnbescheid (Mahnverfahren) 327

Einstellplätze

- Auto 30
- Garagen/Stellplätze 175
- Teilkündigung 527

Einstweilige Verfügung 126

- Besichtigungsrecht des Vermieters 39
- Eigenbedarf 98
- Einzugsermächtigung 128
- Gas- und Strompreiserhöhung 180
- Lärm 308
- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
- Modernisierung 399
- Vermögensverfall des Vermieters 573
- Versorgungssperre 577

Einwendungsausschluss

- Betriebskosten 46
- Fernwärme 146
- Heizkosten 215

Einzelanschluss

- Kabelfernsehen 260

Einzug des Mieters 128

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
- Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Kabelfernsehen 260
- Schönheitsreparaturen 469

Einzugsermächtigung 128**Eisbeseitigung**

- siehe Schneefegen

Elektroheizung

- Heizung 245

Elektronische Heizkostenverteiler

- Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236

Elektronische Signatur

- Kündigungsform 281
- Schriftform 498
- Unterschrift 561

Elektrosmog

- Gesundheitsgefährdung 196
- Mobilfunk 397

Elementarschadenversicherung

- Betriebskosten 46

E-Mail

- Berufsausübung in der Wohnung 36
- Internet 258
- Kündigungsform 281
- Schriftform 498
- Telefax 529
- Unterschrift 561

Empfangsvollmacht

- Eheleute als Mieter/Vermieter 93

Energetische Beschaffenheit

- Energieeinsparverordnung 129
- Energiepass 130
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Modernisierung 399
- Wärmedämmung 595

Energieausweis

- Energiepass 130

Energieeinsparung

- Energieeinsparverordnung 129
- Energiepass 130
- Intelligente Zähler 256
- Modernisierung 399
- Thermostatventile 534
- Wärmedämmung 595

Energieeinsparverordnung 129

- Energiepass 130
- Wärmedämmung 595

Energiepass 130**Energieverbrauch**

- Energieeinsparverordnung 129
- Energiepass 130
- Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
- Heizspiegel 245
- Intelligente Zähler 256

Entwässerung

- Betriebskosten 46

E-Postbrief

- Kündigungsform 281

Erbbaurecht

Nutzer 420

Erbe

Tod des Mieters 538

Tod des Vermieters 540

Erbengemeinschaft

Kündigungsform 281

Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335

Vermietergemeinschaft 570

Erdwärme

Erneuerbare Energien 132

Geothermie 187

Erfassungsfehler

Heizkostenverteiler und Wärme-
zähler 236

Erfassungsgeräte

Betriebskosten 46

Eichgesetz/Eichpflicht 97

Heizkosten 215

Heizkostenverteiler und Wärme-
zähler 236

Intelligente Zähler 256

Erhaltungssatzung

Stadtsanierung 516

Erhöhungsvorbehalt

Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335

Erneuerbare Energien 132

Energieeinsparverordnung 129

Geothermie 187

Holzpellets 250

Kraft-Wärme-Kopplung 274

Solarenergie 506

Windenergie 602

Ernte

Garten 177

Pacht 433

Ersatzansprüche des Mieters

Allgemeine Geschäfts-
bedingungen 12

Betriebskosten 46

Doppelvermietung 92

Eigenbedarf 98

Einzug des Mieters 128

Energiepass 130

Feuchtigkeit in der Wohnung 149

Fristlose Kündigung 159

Hausverkauf und Mietvertrag
212

Heizpflicht 242

Hochwasser 248

Instandhaltung, Instandsetzung
253

Lärm 308

Mängel der Wohnung 321

Mietermodernisierung 359

Modernisierung 399

Schlüsselnotdienst 464

Schmerzensgeld 466

Schönheitsreparaturen 469

Umzug 552

Verjährung 566

Verkehrssicherungspflicht des
Hauseigentümers 569

Vermieterpfandrecht 570

Vorkaufsrecht 591

Wärmedämmung 595

Wohnberechtigung 603

Wohnungsvermittlung 632

Zerstörung der Wohnung 646

Zwangsversteigerung 652

Ersatzansprüche des Vermieters 133

Anfechtung eines Mietvertrages
24

Anzeigespflicht des Mieters 27

Fristlose Kündigung 159

Geschäftsräume 190

Lärm 308

Mietaufhebungsvertrag 329

Nutzungsentschädigung 425

Obhutspflicht 427

Öfen 428

Parkettboden 440

Rauchen 447

Rückgabe der Wohnung 452

Schlüssel 461

Schönheitsreparaturen 469

Teppichboden 530

Verjährung 566

- Wohnungsabnahme 623
- Zerstörung der Wohnung 646
- Ersatzmieter**
 - siehe Nachmieter
- Ersatzschloss/Ersatzschlüssel**
 - Schlüssel 461
- Ersatzvornahme** 135
 - Mängel der Wohnung 321
 - Verzug 585
- Ersatzwohnung**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigungsschutz 289
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Erschließungskosten**
 - Modernisierung 399
 - Nutzer 420
- Etagenheizung**
 - Heizung 245
- F**
- Fachhandwerkerklausel**
 - Schönheitsreparaturen 469
- Fälligkeit**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Mängel der Wohnung 321
 - Miete 333
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Modernisierung 399
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Verzug 585
- Fahrräder** 136
 - Kinder 271
- Fahrstuhl** 136
 - Betriebskosten 46
 - Lärm 308
 - Mietminderung 378
 - Modernisierung 399
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
 - Videoüberwachung 586
- Familienangehörige**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigungsschutz 289
 - Lebenspartnerschaft 318
 - Schlüssel 461
 - Tod des Mieters 538
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Untermiete 555
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 - Wohnberechtigung 603
 - Wohngeld 611
 - Zeitmietvertrag 642
- Familienfeiern** 136
- Farbwahl**
 - Schönheitsreparaturen 469
- Fassade**
 - Freie Meinungsäußerung 157
 - Modernisierung 399
 - Parabolantenne 433
 - Wärmedämmung 595
 - Wohnungseigentum 627
- Fax**
 - siehe Telefax
- Fehlbelegung**
 - Fehlbelegungsabgabe 137
 - Wohnberechtigung 603
- Fehlbelegungsabgabe** 137
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Wohnberechtigung 603
- Fehler**
 - Betriebskosten 46
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Heizkostenverteiler und Wärmehöher 236
 - siehe Mängel der Wohnung
- Ferienwohnung**
 - Eigenbedarf 98
 - Wohnungseigentum 627

Fernheizung

siehe Fernwärme
Heizung 245

Fernsehempfang 140

Antenne 25
Kabelfernsehen 260
Parabolantenne 433

Fernsehen

siehe Fernsehempfang
Lärm 308
Musik in der Wohnung 411

Fernwärme 146

Contracting 85
Heizkosten 215
Kraft-Wärme-Kopplung 274

Fertigungsfehler

Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236

Feuchtigkeit in der Wohnung 149

Fogging 153
Mängel der Wohnung 321
Mietminderung 378
Wärmedämmung 595

Feuerlöscher

Betriebskosten 46

Finanzierungsbeiträge

Baukostenzuschuss 34
Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123
Mietvorauszahlung 392

Firmenschild

Geschäftsräume 190
Türschilder 542

Fluglärm

Lärm 308

Föderalismusreform

Betreutes Wohnen 41
Förderzusage 154
Wohnungsbauförderung 625

Fogging 153

Förderzusage 154

Wohnungsbauförderung 625

Formaldehyd

Fristlose Kündigung 159
Gesundheitsgefährdung 196

Formularmietvertrag

siehe Allgemeine Geschäftsbedingungen
siehe Mietvertrag
siehe Vertragsklausel

Fortsetzungsverlangen

Kündigung 276
Schriftform 498
Studenten- und Jugendwohnheime 525
Werkwohnung 598
Zeitmietvertrag 642

Fotokopie

Betriebskosten 46
Heizkosten 215
Sozialmieten 509
Textform 533

Fotomodell

Berufsausübung in der Wohnung 36

Fragebogen

Selbstauskunft 503

Free-TV

Fernsehempfang 140

Freibetrag

Wohnberechtigung 603
Wohngeld 611

Freie Meinungsäußerung 157

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

Frei finanzierte Wohnungen 159

Wohnungsbauförderung 625

Freisitz

Wohnfläche 608

Freistellungsauftrag

Zinsabschlag 648

Freistellungsbescheinigung

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

Fristenplan

Schönheitsreparaturen 469

Fristlose Kündigung 159

Berufsausübung in der Wohnung 36

Familienfeiern 136

Feuchtigkeit in der Wohnung 149

Freie Meinungsäußerung 157
 Gesundheitsgefährdung 196
 Grillen 205
 Heizpflicht 242
 Hochwasser 248
 Lärm 308
 Mängel der Wohnung 321
 Mieterkündigung 355
 Mobilfunk 397
 Musik in der Wohnung 411
 Obhutspflicht 427
 Prostitution 443
 Stillschweigende Verlängerung
 des Mietverhältnisses 520
 Untermiete 555
 Vermögensverfall des Vermieters
 573
 Versorgungssperre 577
 Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 Verzug 585
 Vögel 588
 Wohnfläche 608
Frösche
 Lärm 308
Fruchtziehungsrecht
 Pacht 433
Funkantenne
 CB-Funk 84
 Mobilfunk 397
Funksystem
 Heizkosten 215
 Heizkostenverteiler und Wärme-
 zähler 236
Fußballplatz
 Lärm 308
Fußbodenbelag
 Ersatzansprüche des Vermieters
 133
 Lärm 308
 Parkettboden 440
 Schallschutz 458
 siehe Teppichboden
Fußmatte
 Treppenhaus 541
 Vertragsgemäßer Gebrauch 581

G

Garagen/Stellplätze 175
 Auto 30
 Instandhaltungskostenpauschale
 255
 Lärm 308
 Nutzer 420
 Teilkündigung 527
Garantiehaftung
 Hochwasser 248
 Mängel der Wohnung 321
Garten 177
 Grillen 205
 Kinder 271
 Nutzer 420
 Schrebergarten 497
 Teilkündigung 527
 Wohnfläche 608
Gartenlaube
 Nutzer 420
 Schrebergarten 497
Gartenpflege
 Betriebskosten 46
 Garten 177
 Haushaltsnahe Dienstleistungen
 207
 Hausmeister (Hauswart) 209
Gas- und Strompreiserhöhung 180
Gassperre
 Gas- und Strompreiserhöhung 180
 Vermögensverfall des Vermieters
 573
 Versorgungssperre 577
Gastank-Miete
 Betriebskosten 46
Gaststätte
 Lärm 308
Gaszähler
 Intelligente Zähler 256
**Gebiete mit erhöhtem Wohnungs-
 bedarf** 183
 Mietpreisüberhöhung 385
 Umwandlung von Miet- in Eigen-
 tumswohnungen 544
 Zweckentfremdung 654

Gebrauch der Wohnung

- Abwesenheit des Mieters 11
- Mängel der Wohnung 321
- Mietminderung 378
- siehe Vertragsgemäßer Gebrauch
- siehe Vertragswidriger Gebrauch

Gegensprechanlage 184

Gehaltsabtretung 184

Gehilfe

- Treppenhaus 541

Geistliche

- Mieterkündigung 355

Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen 184

- Mieterbeirat 334

Gemeinschaftsantenne

- Antenne 25
- Betriebskosten 46
- CB-Funk 84
- Fernsehempfang 140
- Kabelfernsehen 260
- Parabolantenne 433

Gemeinschaftseigentum

- Eigentumswohnung 118
- Umwandlung von Miet- in
Eigentumswohnungen 544
- Wohnungseigentum 627

Gemeinschaftsräume

- Betreutes Wohnen 41
- Hausordnung 210
- Heizkostenabrechnung in
besonderen Fällen 228
- Obhutspflicht 427
- Rauchen 447
- Umwandlung von Miet- in
Eigentumswohnungen 544
- Verkehrssicherungspflicht
des Hauseigentümers 569
- Wohnrecht 621

Genossenschaften 185

- Gerichte 187
- Hausverkauf und Mietvertrag
212
- Privatisierung 442

Geothermie 187

- Erneuerbare Energien 132

Gerichte 187

- Räumungsfrist 449
- Rechtsentscheid 451
- Revision 452
- Streitwert 523
- Verfahrenskosten 563
- Verfassungsbeschwerde 565
- Vollstreckungsschutz 589

Gerichtskosten

- Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335
- Prozesskostenhilfe 444
- Rechtsschutz 452
- Streitwert 523
- Verfahrenskosten 563

Gerichtsvollzieher 189

- Rückgabe der Wohnung 452

Geruchsbelästigung 189

- Fristlose Kündigung 159
- Mängel der Wohnung 321
- Mietminderung 378
- Rauchen 447

Geschäftsräume 190

- Allgemeine Geschäfts-
bedingungen 12
- Betriebskosten 46
- Leistungsvorbehaltsklausel
318
- Mischmietverhältnisse 394
- Optionsrecht 431
- Schallschutz 458
- Teppichboden 530
- Versorgungssperre 577
- Wertsicherungsklausel 601

Gesellschafter als Vermieter

- Hausverkauf und Mietvertrag
212
- Kündigungsform 281
- Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335
- Vermietergemeinschaft 570
- Zweckentfremdung 654

Gesetzliche Kündigungsfristen

- Kündigungsfristen 285

- Gesetzlicher Vertreter**
Minderjährige 393
- Gesundheitsgefährdung** 196
Fristlose Kündigung 159
Kündigungsschutz 289
Lärm 308
Mietminderung 378
Mobilfunk 397
Modernisierung 399
Schmerzensgeld 466
Stadtsanierung 516
Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
Vollstreckungsschutz 589
Wohnungsgesetze 631
- Gewährleistung**
Mängel der Wohnung 321
- Gewerberäume**
siehe Geschäftsräume
- Gewerbezuschlag**
Mischmietverhältnisse 394
- Gewerbliche Nutzung der Wohnung**
Berufsausübung in der Wohnung 36
Zweckentfremdung 654
- Gewerbliche Wärmelieferung**
Contracting 85
Fernwärme 146
Heizkosten 215
Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Gewerbliche Zimmervermietung**
Zweckentfremdung 654
- Gewinnverteilung**
Genossenschaften 185
- Gifte**
Gesundheitsgefährdung 196
Mietminderung 378
- Gleichbehandlung**
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 19
Genossenschaften 185
Nachmieter 414
Studenten- und Jugendwohnheime 525
Tierhaltung in der Wohnung 535
- Gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaft**
siehe Lebenspartner
siehe Nichteheliche Lebensgemeinschaft
- Gleitklausel** 203
Indexmiete 251
Leistungsvorbehaltsklausel 318
Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
Sozialmieten 509
Wertsicherungsklausel 601
- Gradtagszahlentabelle**
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Graffiti** 204
- Grenzwert**
Gesundheitsgefährdung 196
Lärm 308
Mobilfunk 397
- Grillen** 205
Familienfeiern 136
Geruchsbelästigung 189
- Grundbuch** 205
Hausverkauf und Mietvertrag 212
Wohnrecht 621
- Grundbucheinsicht**
Eigenbedarf 98
Grundbuch 205
Zinserhöhungen 650
Zinssenkung 650
- Grundförderung**
Vereinbarte Förderung 562
- Grundkosten**
Heizkosten 215
- Grundmiete**
Miete 333
- Grundrechte**
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 19
Freie Meinungsäußerung 157
siehe Allgemeines Persönlichkeitsrecht

- siehe Informationsfreiheit
- siehe Religionsfreiheit
- Verfassungsbeschwerde 565
- Grundsicherung**
 - Sozialhilfe 506
- Grundsteuer**
 - Betriebskosten 46
 - Zweitwohnungssteuer 656
- Güteverfahren**
 - Streitschlichtung 521
- Gutachter**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Verfahrenskosten 563
- H**
- Hähne**
 - Lärm 308
- Härte(klausel)**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigung 276
 - Kündigungsschutz 289
 - Möblierte Zimmer 398
 - Modernisierung 399
 - Nutzer 420
 - Räumungsfrist 449
 - Teilkündigung 527
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Haftpflichtversicherung**
 - Betriebskosten 46
 - Versicherung 575
 - Zerstörung der Wohnung 646
- Haftung**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Ehescheidung 95
 - siehe Ersatzansprüche des Mieters
 - siehe Ersatzansprüche des Vermieters
 - Geschäftsräume 190
 - Mängel der Wohnung 321
 - Tod des Mieters 538
 - Versicherung 575
 - Zerstörung der Wohnung 646
- Haftungsausschluss**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Mängel der Wohnung 321
- Hartz IV**
 - Sozialhilfe 506
- Hausbesitzerverein/ Hauseigentümerverein** 207
- Hausflur**
 - Fahrräder 136
 - Graffiti 204
 - Geruchsbelästigung 189
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Kinderwagen 273
 - Motorräder/Mopeds 411
 - Obhutspflicht 427
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Treppenhaus 541
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
 - Videoüberwachung 586
- Hausfriedensbruch** 207
- Hausfriedensstörung**
 - Fristlose Kündigung 159
 - Kündigungsschutz 289
- Haushaltsnahe Dienstleistungen** 207
- Haushüter** 208
- Hausmeister (Hauswart)** 209
 - Betriebskosten 46
- Hausmusik**
 - siehe Musik in der Wohnung
- Hausordnung** 210
 - Kinderwagen 273
 - Schneefegen 466
 - Treppenreinigung 542
- Hausratversicherung**
 - Versicherung 575
- Hausrecht** 211
 - Hausfriedensbruch 207
- Hausreinigung**
 - Betriebskosten 46
 - Graffiti 204
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 - Hausordnung 210

- Hautiere**
Tierhaltung in der Wohnung 535
- Haustürgeschäft** 211
Mietaufhebungsvertrag 329
- Hausverkauf und Mietvertrag** 212
Dauermietvertrag 90
siehe Eigentümerwechsel
Kündigungsform 281
Kündigungsschutz 289
Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
Mietpreisüberhöhung 385
Mietvertrag 390
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
Vermögensverfall des Vermieters 573
Vorkaufsrecht 591
- Hausverteileranlage**
Kabelfernsehen 260
- Hecke schneiden**
Garten 177
Lärm 308
- Heim**
siehe Altenheim
- Heimarbeit**
Berufsausübung in der Wohnung 36
- Heimvertrag**
Altenheim 20
Betreutes Wohnen 41
- Heizkessel**
Energieeinsparverordnung 129
Heizkosten 215
- Heizkörperverkleidung**
Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
- Heizkosten** 215
Betriebskosten 46
Energiepass 130
Fernwärme 146
Gas- und Strompreiserhöhung 180
Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
Heizspiegel 245
- Kraft-Wärme-Kopplung 274
Miete 333
Sozialhilfe 506
- Heizkostenabrechnung**
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
Heizkosten 215
Verwirkung 584
- Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen** 228
- Heizkostengutachten**
Heizspiegel 245
- Heizkostennachzahlung**
Betriebskosten 46
Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehändler** 236
Eichgesetz/Eichpflicht 97
Heizkosten 215
- Heizkostenverteilmiete**
Heizkosten 215
Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
Mieterbeirat 334
- Heizkostenvorauszahlung**
Betriebskosten 46
Heizkosten 215
- Heizperiode** 242
- Heizpflicht** 242
- Heizspiegel** 245
Fernwärme 146
- Heizung** 245
Contracting 85
Energieeinsparverordnung 129
Energiepass 130
Erneuerbare Energien 132
Fernwärme 146
Gas- und Strompreiserhöhung 180
Geothermie 187
Heizkosten 215
Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
Heizperiode 242
Heizpflicht 242
Heizspiegel 245
Holzpellets 250

- Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Modernisierung 399
- Solarenergie 506
- Thermostatventile 534
- Heizungsmodernisierung**
 - Contracting 85
 - Energieeinsparverordnung 129
 - Modernisierung 399
 - Thermostatventile 534
- Heizungsumstellung**
 - Contracting 85
- Heilhörigkeit**
 - Lärm 308
- Hinterlegung der Miete** 248
- Hochwasser** 248
 - Mietminderung 378
 - Zerstörung der Wohnung 646
- Holzpellets** 250
- Holzschutzmittel**
 - Gesundheitsgefährdung 196
- Homesitter**
 - Haushüter 208
- Hundehaltung**
 - Lärm 308
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
- Hypothekenzinsen**
 - Zinserhöhungen 650
 - Zinssenkung 650
- I**
- Immissionsmessung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
- Indexmiete** 251
 - Modernisierung 399
 - Wertsicherungsklausel 601
- Individualvereinbarung**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Kündigungsfristen 285
 - Schönheitsreparaturen 469
- Informationsfreiheit**
 - Antenne 25
 - Fernsehempfang 140
 - Kabelfernsehen 260
 - Parabolantenne 433
- Inklusivmiete**
 - Miete 333
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Untermietzuschlag 561
- Insolvenz** 252
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Vermögensverfall des Mieters 572
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
- Installationspflicht**
 - Heizkostenverteiler und Wärmemähler 236
 - Thermostatventile 534
- Instandhaltung, Instandsetzung** 253
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Bagatellschäden 31
 - Geschäftsräume 190
 - Graffiti 204
 - Hochwasser 248
 - Instandhaltungskostenpauschale 255
 - Mängel der Wohnung 321
 - Modernisierung 399
 - Öfen 428
 - Parkettboden 440
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Stadtsanierung 516
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Wärmedämmung 595
 - Warmwasserbereiter 595
 - Wohnungseigentum 627
 - Wohnungsgesetze 631
 - Zerstörung der Wohnung 646
- Instandhaltungskostenpauschale** 255
 - Sozialmieten 509
- Intelligente Zähler** 256
- Internet** 258
- Internet – www.mieterbund.de** 258

Irrtum

- Anfechtung eines Mietvertrages
24

Isolierverglasung

- Modernisierung 399
- Versicherung 575

J**Jahresfrist**

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335
- Wohnrecht 621

Jahrmarkt

- Lärm 308

Jalousie

- siehe Rollläden

Jugendfreizeitstätte

- Lärm 308

K**Kabelfernsehen** 260

- Antenne 25
- Betriebskosten 46
- Fernsehempfang 140
- Modernisierung 399
- Parabolantenne 433

Kaltniete

- Miete 333

Kaltverdunstungsvorgabe

- Heizkostenabrechnung in
besonderen Fällen 228
- Heizkostenverteiler und Wärme-
zähler 236

Kaltwasserzähler

- Betriebskosten 46
- Eichgesetz/Eichpflicht 97
- Modernisierung 399

Kanalgebühren

- Betriebskosten 46

Kapitalkosten

- Contracting 85
- Mietpreisüberhöhung 385
- Mietwucher 393

Sozialmieten 509

Zinserhöhungen 650

Zinssenkung 650

Kappungsgrenze

- Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335
- Staffelmiete 518

Karneval

- Lärm 308

Katzenhaltung

- Tierhaltung in der Wohnung
535

Kaution

- siehe Mietkaution (Sicherheits-
leistung)

Kehrwoche

- Treppenreinigung 542

Keller 270

- Fahrräder 136
- Hausverkauf und Mietvertrag 212
- Mietminderung 378
- Motorräder/Mopeds 411
- Obhutspflicht 427
- Schönheitsreparaturen 469
- Teilkündigung 527
- Umwandlung von Miet- in
Eigentumswohnungen 544
- Wäschetrocknen 597
- Wohnfläche 608

Kettenmietvertrag

- Kündigung 276
- Mietvertrag 390

Kinder 271

- Anfechtung eines Mietvertrages
24
- Lärm 308
- Wohngeld 611

Kinderwagen 273

- Treppenhaus 541

Kirchenglocken

- Lärm 308

Kirmes

- Lärm 308

Klage

- Gerichte 187

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- siehe Räumungsklage
- siehe Unterlassungsklage
- Verfahrenskosten 563
- Verjährung 566
- Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung**
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Verfahrenskosten 563
- Klausel**
- siehe Vertragsklausel
- Kleingartenanlage**
- Nutzer 420
- Schrebergarten 497
- Kleingewerbebetrieb**
- Berufsausübung in der Wohnung 36
- Kleinreparatur**
- Bagatellschäden 31
- Instandhaltung, Instandsetzung 253
- Schönheitsreparaturen 469
- Kleintiere**
- Tierhaltung in der Wohnung 535
- Klimaschutz**
- Energieeinsparverordnung 129
- Erneuerbare Energien 132
- Konkurrenzschutz**
- Geschäftsräume 190
- Parabolantenne 433
- Konkurs**
- Insolvenz 252
- Vermögensverfall des Mieters 572
- Vermögensverfall des Vermieters 573
- Kontrollrecht**
- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Sozialmieten 509
- Kopie**
- siehe Fotokopie
- Kostenmiete**
- Gleitklausel 203
- Instandhaltungskostenpauschale 255
- Mietausfallwagnis 332
- Modernisierung 399
- Öffentliche Mittel 429
- Sozialmieten 509
- Untermietzuschlag 561
- Verwaltungskosten 583
- Wohnungsbauförderung 625
- Zinserhöhungen 650
- Kostenvorschuss**
- Ersatzvornahme 135
- Mängel der Wohnung 321
- Schönheitsreparaturen 469
- Kraft-Wärme-Kopplung 274**
- Contracting 85
- Modernisierung 399
- Krankheit des Mieters**
- Schneefegen 466
- Kündigung 276**
- Abmahnung 10
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
- Altenheim 20
- Berufsausübung in der Wohnung 36
- Betriebsbedarf 45
- Eheleute als Mieter/Vermieter 93
- Ehescheidung 95
- Eigenbedarf 98
- Einliegerwohnung 120
- Fristlose Kündigung 159
- Garagen/Stellplätze 175
- Genossenschaften 185
- Geruchsbelästigung 189
- Geschäftsräume 190
- Hausverkauf und Mietvertrag 212
- Indexmiete 251
- Kabelfernsehen 260
- Keller 270
- Kündigungsform 281
- Kündigungsfristen 285
- Kündigungsschutz 289
- Lärm 308

- Mieterhöhung im Rahmen
 der ortsüblichen Vergleichs-
 miete 335
 Mieterkündigung 355
 Mietminderung 378
 Mietvorauszahlung 392
 Modernisierung 399
 Nichteheliche Lebens-
 gemeinschaft 419
 Nutzer 420
 Nutzungsentschädigung 425
 Optionsrecht 431
 Räumungsfrist 449
 Rücktritt vom Mietvertrag 456
 Schlüssel 461
 Schönheitsreparaturen 469
 Schrebergarten 497
 Schriftform 498
 Selbstauskunft 503
 Staffelmiete 518
 Stillschweigende Verlängerung
 des Mietverhältnisses 520
 Studenten 524
 Studenten- und Jugend-
 wohnheime 525
 Teilkündigung 527
 Teilungsversteigerung 529
 Telefax 529
 Tierhaltung in der Wohnung 535
 Tod des Mieters 538
 Umwandlung von Miet- in
 Eigentumswohnungen 544
 Umzug 552
 Untermiete 555
 Untermietverhältnisse bei einer
 Gemeinde 560
 Vermietergemeinschaft 570
 Vermögensverfall des Mieters
 572
 Vermögensverfall des Vermieters
 573
 Versorgungssperre 577
 Vollmacht 588
 Werkwohnung 598
 Wiedereinweisung 602
 Wohnberechtigung 603
 Wohngemeinschaft 620
 Zwangsversteigerung 652
 Zweckentfremdung 654
Kündigungsausschluss
 Eigenbedarf 98
 Einliegerwohnung 120
 Kündigung 276
 Kündigungsfristen 285
 Mieterkündigung 355
 Nachmieter 414
 Staffelmiete 518
 Zeitmietvertrag 642
Kündigungsform 281
 Mieterkündigung 355
 Schriftform 498
Kündigungsfristen 285
 Altenheim 20
 Auszug des Mieters 28
 Einliegerwohnung 120
 Geschäftsräume 190
 Kündigung 276
 Kündigungsform 281
 Mietaufhebungsvertrag 329
 Mieterkündigung 355
 Möblierte Zimmer 398
 Nachmieter 414
 Stillschweigende Verlängerung
 des Mietverhältnisses 520
 Studenten 524
 Teilkündigung 527
 Tod des Mieters 538
 Umwandlung von Miet- in
 Eigentumswohnungen 544
 Untermiete 555
 Untermietverhältnisse bei einer
 Gemeinde 560
 Werkwohnung 598
Kündigungsgrund
 siehe Berechtigtes Interesse
Kündigungsschutz 289
 Eigenbedarf 98
 Geschäftsräume 190
 Kündigung 276
 Mietaufhebungsvertrag 329
 Möblierte Zimmer 398
 Nutzer 420

- Studenten 524
- Studenten- und Jugendwohnheime 525
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Untermiete 555
- Verfassungsbeschwerde 565
- Vermögensverfall des Mieters 572
- Vermögensverfall des Vermieters 573
- Vorübergehender Gebrauch 593
- Werkwohnung 598
- Zeitmietvertrag 642
- Kündigungssperrfrist**
 - Bruchteileigentum 83
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Zwangsversteigerung 652
- Kündigungsverzicht**
 - siehe Kündigungsausschluss
- Kürzungsrecht**
 - Eichgesetz/Eichpflicht 97
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mietminderung 378
- Kuhglocken**
 - Lärm 308
- L**
- Lärm 308**
 - Berufsausübung in der Wohnung 36
 - Familienfeiern 136
 - Kinder 271
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mietminderung 378
 - Musik in der Wohnung 411
 - Schallschutz 458
 - Vögel 588
- Lagenachteil**
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Lagerung von Heizmaterial**
 - Öfen 428
- Lastenzuschuss**
 - Wohngeld 611
- Lastschriftverfahren**
 - Einzugsermächtigung 128
 - Vermögensverfall des Mieters 572
- Laubbläser**
 - Lärm 308
- Leasingkosten**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
- Lebenshaltungskostenindex**
 - Indexmiete 251
 - Leistungsvorbehaltsklausel 318
 - Wertsicherungsklausel 601
- Lebenspartner**
 - Kündigungsschutz 289
 - Lebenspartnerschaft 318
 - Mieterkündigung 355
 - Modernisierung 399
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
 - Tod des Mieters 538
 - Untermiete 555
 - Wohnberechtigung 603
 - Wohngeld 611
- Lebenspartnerschaft 318**
- Leer stehende Wohnung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Kabelfernsehen 260
 - Zweckentfremdung 654
- Leerstandskündigung**
 - Kündigungsschutz 289
- Lehrlingswohnheime**
 - Studenten- und Jugendwohnheime 525
- Leihgebühren**
 - Betriebskosten 46
- Leistungsprinzip**
 - Betriebskosten 46

- Leistungsvorbehaltsklausel** 318
 Geschäftsräume 190
 Indexmiete 251
- Liefersperre**
 Gas- und Strompreiserhöhung 180
 Vermögensverfall des Vermieters 573
 Versorgungssperre 577
- Loggia**
 Schönheitsreparaturen 469
 Wohnfläche 608
- Lüften**
 Feuchtigkeit in der Wohnung 149
- Luxusmodernisierung**
 Modernisierung 399
- M**
- Mängel der Wohnung** 321
 Abflussverstopfung 9
 Anfechtung eines Mietvertrages 24
 Anzeigepflicht des Mieters 27
 Eigentumswohnung 118
 Ersatzvornahme 135
 Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 Fristlose Kündigung 159
 Geschäftsräume 190
 Gesundheitsgefährdung 196
 Graffiti 204
 Heizpflicht 242
 Instandhaltung, Instandsetzung 253
 Mietminderung 378
 Nutzungsentschädigung 425
 Schallschutz 458
 Schlüsselnotdienst 464
 Schmerzensgeld 466
 Schönheitsreparaturen 469
 Selbstständiges Beweisverfahren 504
 Stadtsanierung 516
 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 Verjährung 566
 Vermögensverfall des Vermieters 573
 Verzug 585
- Wärmedämmung 595
 Warmwasserversorgung 595
 Zurückbehaltungsrecht 651
- Mängelanzeige**
 Anzeigepflicht des Mieters 27
 Mängel der Wohnung 321
 Mietminderung 378
 Obhutspflicht 427
- Mahnbescheid (Mahnverfahren)** 327
 Streitschlichtung 521
 Verjährung 566
- Mahnung**
 Abmahnung 10
 Mängel der Wohnung 321
 Schönheitsreparaturen 469
 Verjährung 566
 Versorgungssperre 577
 Verzug 585
- Makler**
 Optionsrecht 431
 Streitschlichtung 521
 Wohnungsvermittlung 632
- Maklerprovision**
 Anfechtung eines Mietvertrages 24
 Wohnungsvermittlung 632
- Mediation** 328
 Streitschlichtung 521
- Mehrheit von Mietern**
 Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 Kündigungsform 281
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 Mieterkündigung 355
 Nichteheleiche Lebensgemeinschaft 419
 Tod des Mieters 538
 Wohngemeinschaft 620
- Mehrheit von Vermietern**
 Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 Kündigungsform 281
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 Vermietergemeinschaft 570

Mehrheitsbeschluss

- Kabelfernsehen 260
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Wohnungseigentum 627

Mehrraumheizung

- Heizung 245

Meinungsfreiheit

- Freie Meinungsäußerung 157

Meldebehörde

- Abmeldung 10

Meldeformular

- Abmeldung 10

Messdifferenzen

- Betriebskosten 46

Messwesen

- Intelligente Zähler 256

Mietanpassungsvereinbarung

- siehe Anpassungsklausel

Mietaufhebungsvertrag 329

- Auszug des Mieters 28
- Bearbeitungsgebühr 35
- Haustürgeschäft 211
- Kündigung 276
- Nachmieter 414
- Schönheitsreparaturen 469
- Umzug 552
- Vertragsstrafe 582

Mietausfallschaden

- Fristlose Kündigung 159

Mietausfallwagnis 332

- Sozialmieten 509

Mietdatenbank 332

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Ortsübliche Vergleichsmiete 432

Mietdauer

- Kündigungsfristen 285
- Zeitmietvertrag 642

Miete 333

- siehe Zahlung der Miete

Mietenstufe

- Wohngeld 611

Mieterbeirat 334

Mieterbund

- Internet – www.mieterbund.de 258
- Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364
- Rechtsschutz 452

Mieterdarlehen

- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123
- Mietvorauszahlung 392
- Vorvertrag 594

Mieterdatei 24

- Wohnungsvermittlungsverein 640

Mieterhöhung 335

- Contracting 85
- Energieeinsparverordnung 129
- Fehlbelegungsabgabe 137
- Förderzusage 154
- Garagen/Stellplätze 175
- Genossenschaften 185
- Geschäftsräume 190
- Gleitklausel 203
- Haustürgeschäft 211
- Hausverkauf und Mietvertrag 212
- Heizkostenverteiler und Wärmehöher 236
- Indexmiete 251
- Leistungsvorbehaltsklausel 318
- Mietdatenbank 332
- Mieterkündigung 355
- Mietminderung 378
- Mietpreisüberhöhung 385
- Mietspiegel 389
- Mischmietverhältnisse 394
- Möblierte Zimmer 398
- Modernisierung 399
- Optionsrecht 431
- Ortsübliche Vergleichsmiete 432
- Qualifizierter Mietspiegel 446
- Schriftform 498
- Sozialmieten 509
- Staffelmiete 518
- Studenten- und Jugendwohnheime 525
- Textform 533
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

- Untermietzuschlag 561
- Vereinbarte Förderung 562
- Vermietergemeinschaft 570
- Verwaltungskosten 583
- Vollmacht 588
- Vorübergehender Gebrauch 593
- Werkwohnung 598
- Wertsicherungsklausel 601
- Wohnberechtigung 603
- Wohnfläche 608
- Wohnungsbauförderung 625
- Zahlung unter Vorbehalt 642
- Zinserhöhungen 650
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335**
- Mieterkündigung 355**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Fristlose Kündigung 159
 - Kündigung 276
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Modernisierung 399
 - Nachmieter 414
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
 - Staffelmiete 518
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520
 - Zerstörung der Wohnung 646
- Mietermodernisierung 359**
 - Parkettboden 440
- Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364**
 - Internet – www.mieterbund.de 258
 - Rechtsberatung 451
 - Rechtsschutz 452
- Mieterwechsel**
 - Ehescheidung 95
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Nachmieter 414
- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369**
 - Geschäftsräume 190
 - Rückgabe der Wohnung 452
 - Rücktritt vom Mietvertrag 456
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Sozialhilfe 506
 - Sozialmieten 509
 - Studenten- und Jugendwohnheime 525
 - Tod des Mieters 538
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
 - Zinsabschlag 648
 - Zwangsverwaltung 653
- Mietminderung 378**
 - Briefkasten 82
 - Contracting 85
 - Fahrstuhl 136
 - Familienfeiern 136
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 - Fristlose Kündigung 159
 - Gegensprechanlage 184
 - Genossenschaften 185
 - Geruchsbelästigung 189
 - Geschäftsräume 190
 - Gesundheitsgefährdung 196
 - Heizpflicht 242
 - Hochwasser 248
 - Instandhaltung, Instandsetzung 253
 - Lärm 308
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mobilfunk 397
 - Modernisierung 399
 - Obhutspflicht 427
 - Parkettboden 440
 - Prostitution 443
 - Rauchen 447
 - Schallschutz 458
 - Teilkündigung 527
 - Teppichboden 530
 - Thermostatventile 534
 - Versorgungssperre 577
 - Verwirkung 584
 - Vögel 588
 - Wärmedämmung 595
 - Warmwasserversorgung 595

- Wäschetrocknen 597
- Wohnfläche 608
- Zurückbehaltungsrecht 651
- Mietpreisbildung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 432
 - Sozialmieten 509
- Mietpreisgleitklausel**
 - siehe Gleitklausel
- Mietpreisüberhöhung** 385
 - Mietwucher 393
 - Staffelmiete 518
- Mietrückstand**
 - Fristlose Kündigung 159
 - Kündigungsschutz 289
 - Verzug 585
 - siehe Zahlungsverzug
- Mietschlichtungsstelle**
 - Streitschlichtung 521
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**
 - Selbstauskunft 503
- Mietsenkung**
 - Indexmiete 251
 - Sozialmieten 509
 - Zinssenkung 650
- Mietspiegel** 389
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Mietwucher 393
 - Mischmietverhältnisse 394
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 432
 - Qualifizierter Mietspiegel 446
- Mietvertrag** 390
 - Abdingbarkeit 9
 - Änderung des Mietvertrages 12
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) 19
 - Anfechtung eines Mietvertrages 24
 - Aufrechnung 27
 - Auszug des Mieters 28
 - Bagatellschäden 31
 - Bearbeitungsgebühr 35
 - Besichtigungsrecht des Vermieters 39
 - Betriebskosten 46
 - Dauermietvertrag 90
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 - Einheitsmietvertrag 119
 - Einzug des Mieters 128
 - Geschäftsräume 190
 - Gleitklausel 203
 - Hausordnung 210
 - Haustürgeschäft 211
 - Hausverkauf und Mietvertrag 212
 - Kündigung 276
 - Leistungsvorbehaltsklausel 318
 - Mietaufhebungsvertrag 329
 - Minderjährige 393
 - Mischmietverhältnisse 394
 - Mustermietvertrag 413
 - Nachmieter 414
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
 - Optionsrecht 431
 - Rücktritt vom Mietvertrag 456
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Schriftform 498
 - Selbstauskunft 503
 - Staffelmiete 518
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
 - Tod des Mieters 538
 - Tod des Vermieters 540
 - Unabdingbare Rechte des Mieters 554
 - Untermiete 555
 - Unterschrift 561
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
 - Vertragsstrafe 582
 - Vorvertrag 594
 - Wertsicherungsklausel 601

- Wohnfläche 608
- Wohngemeinschaft 620
- Zeitmietvertrag 642
- Mietvorauszahlung** 392
 - Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123
 - Geschäftsräume 190
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
 - Vorvertrag 594
- Mietwucher** 393
 - Mietpreisüberhöhung 385
- Mietzahlung**
 - siehe Zahlung der Miete
- Mietzinsspanne**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 432
- Mietzuschlag**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Schönheitsreparaturen 469
- Mietzuschuss**
 - Wohngeld 611
- Milieuschutzsatzung**
 - Stadtsanierung 516
- Minderjährige** 393
- Minderung**
 - siehe Mietminderung
- Mindeststandard**
 - Betreutes Wohnen 41
 - Mängel der Wohnung 321
 - Modernisierung 399
- Mischmietverhältnisse** 394
- Missbräuchliche Kündigung**
 - Eigenbedarf 98
 - Kündigungsschutz 289
- Mitbestimmung**
 - Betriebsrat 81
 - Mieterbeirat 334
- Miteigentumsanteil**
 - Wohnungseigentum 627
- Mittagsruhe**
 - siehe Ruhezeiten
- Mitteilungspflicht** 396
 - Anfechtung eines Mietvertrages 24
 - Anzeigepflicht des Mieters 27
 - Heizkosten 215
 - Heizkostenverteiler und Wärmehempehler 236
 - Mängel der Wohnung 321
 - Modernisierung 399
 - Rückgabe der Wohnung 452
 - Selbstauskunft 503
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Zeitmietvertrag 642
- Mitwohnzentrale** 397
- Mobilfunk** 397
 - Gesundheitsgefährdung 196
- Möblierte Zimmer** 398
 - Kündigungsfristen 285
 - Leistungsvorbehaltsklausel 318
- Modernisierung** 399
 - Contracting 85
 - Einstweilige Verfügung 126
 - Energieeinsparverordnung 129
 - Energiepass 130
 - Gegensprechanlage 184
 - Hausverkauf und Mietvertrag 212
 - Heizkostenverteiler und Wärmehempehler 236
 - Indexmiete 251
 - Kabelfernsehen 260
 - Kündigungsschutz 289
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mieterkündigung 355
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Mitteilungspflicht 396
 - Parabolantenne 433
 - Rauchmelder 448
 - Schriftform 498
 - Stadtsanierung 516
 - Textform 533
 - Thermostatventile 534

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Wohnungseigentum 627
- Monopol**
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Kabelfernsehen 260
- Motorräder/Mopeds** 411
- Müllbeseitigung**
 - Betriebskosten 46
- Müllcontainer**
 - Betriebskosten 46
 - Lärm 308
- Mündlicher Mietvertrag**
 - Mietvertrag 390
- Musik in der Wohnung** 411
 - Hausordnung 210
 - Lärm 308
 - Wohnungseigentum 627
- Mustermietvertrag** 413
- Mustervertrag zur Modernisierung**
 - Mietermodernisierung 359
- N**
- Nachbarwohnung**
 - Lärm 308
- Nachforderung**
 - siehe Nachzahlung
- Nachmieter** 414
 - Auszug des Mieters 28
 - Betreutes Wohnen 41
 - Kündigung 276
 - Mietaufhebungsvertrag 329
 - Mieterkündigung 355
- Nachtragsurkunde**
 - Mietvertrag 390
 - Schriftform 498
- Nachtruhe**
 - siehe Ruhezeiten
- Nachtspeicherofen**
 - Energieeinsparverordnung 129
 - Heizung 245
 - Mietminderung 378
- Nachwirkungsfrist**
 - Öffentliche Mittel 429
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Nachzahlung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Sozialhilfe 506
 - Sozialmieten 509
 - Verjährung 566
 - Verwirkung 584
 - Wohnfläche 608
 - Wohnrecht 621
 - Zurückbehaltungsrecht 651
- Nahwärme**
 - Contracting 85
 - Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Nebenkosten**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Intelligente Zähler 256
 - Verwaltungskosten 583
 - Wohnrecht 621
 - Wohnungseigentum 627
- Nettomiete**
 - Miete 333
- Neuvermietung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 432
- Nichteheliche Lebensgemeinschaft** 419
 - Kündigungsschutz 289
 - Mieterkündigung 355
 - Tod des Mieters 538
 - Untermiete 555
 - Wohnberechtigung 603
 - Wohngeld 611
- Nichtnutzung der gemieteten Wohnung**
 - Abwesenheit des Mieters 11
 - Auszug des Mieters 28
 - Genossenschaften 185
- Niedertemperaturheizung**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
 - Thermostatventile 534

- Niedrigenergiestandard**
Energieeinsparverordnung 129
- Notdienst**
Mängel der Wohnung 321
Schlüsselnotdienst 464
- Nutzer** 420
Garagen/Stellplätze 175
Rückübertragung/Aufhebung staatlicher Verwaltung 457
Vorkaufsrecht 591
- Nutzergruppen**
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Nutzerwechselgebühr**
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Nutzungsentgelt**
Nutzer 420
- Nutzungsentschädigung** 425
Rückgabe der Wohnung 452
Schlüssel 461
- Nutzungsvertrag**
Genossenschaften 185
Nutzer 420
- O**
- Obdachlosigkeit** 427
Räumungsfrist 449
Vollstreckungsschutz 589
- Obhutspflicht** 427
Rückgabe der Wohnung 452
- Obligatorische Streitschlichtung**
Streitschlichtung 521
- Öfen** 428
- Öffentliche Mittel** 429
Förderzusage 154
Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf 183
Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
Modernisierung 399
Sozialmieten 509
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
Vereinbarte Förderung 562
Wohnungsbauförderung 625
- Ölheizung**
Heizkosten 215
Öfen 428
- Öltank-Leasing**
Betriebskosten 46
Heizkosten 215
- Öltankreinigung**
Heizkosten 215
- Offenbarungspflicht**
Anfechtung eines Mietvertrages 24
Selbstauskunft 503
- Ombudsmann**
Streitschlichtung 521
Wohnungsvermittlung 632
- Opfergrenze**
Feuchtigkeit in der Wohnung 149
Hochwasser 248
Instandhaltung, Instandsetzung 253
Mängel der Wohnung 321
- Optionsrecht** 431
Geschäftsräume 190
- Ordnungsbehörde**
Lärm 308
- Ortsübliche Vergleichsmiete** 432
Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
Mietpreisüberhöhung 385
Mietspiegel 389
Mietwucher 393
Modernisierung 399
Nutzungsentschädigung 425
Qualifizierter Mietspiegel 446
Staffelmiete 518
- P**
- Pacht** 433
Nutzer 420
Schrebergarten 497
- PAK**
Gesundheitsgefährdung 196

Papagei

- Lärm 308
- Tierhaltung in der Wohnung 535

Parabolantenne 433

- Antenne 25
- Fernsehempfang 140
- Internet 258
- Kabelfernsehen 260

Parkettboden 440

- Schallschutz 458
- Schönheitsreparaturen 469

Parkplatz

- Garagen/Stellplätze 175
- Lärm 308

Passivhaus

- Heizkosten 215

Pauschale

- Betriebskosten 46

Pay-TV

- Fernsehempfang 140

PCB

- Gesundheitsgefährdung 196

PER

- Gesundheitsgefährdung 196

Personenbezogene Abrechnung

- Betriebskosten 46

Pfändung

- Gerichtsvollzieher 189
- Rückgabe der Wohnung 452
- Vermieterpfandrecht 570

Pfennigabsätze

- Ersatzansprüche des Vermieters 133
- Geschäftsräume 190
- Schönheitsreparaturen 469

Pflegeversicherung

- Altenheim 20

Pflegewohngeld 442

- Altenheim 20

Pförtner

- Betriebskosten 46

Plakate

- Freie Meinungsäußerung 157
- Türschilder 542

Pleite

- Insolvenz 252
- Vermögensverfall des Mieters 572
- Vermögensverfall des Vermieters 573

Polizei

- Lärm 308

Preisänderungsklausel

- Fernwärme 146
- Gas- und Strompreiserhöhung 180

Preisbindung

- Förderzusage 154
- Öffentliche Mittel 429
- Sozialmieten 509
- Vereinbarte Förderung 562
- Wohnungsbauförderung 625

Privatisierung 442

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

Produkttheorie

- Sozialhilfe 506

Prostitution 443

- Mängel der Wohnung 321
- Mietminderung 378

Provision

- Mitwohzentrale 397
- Wohnungsvermittlung 632

Prozess(kosten)

- Gerichte 187
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Prozesskostenhilfe 444
- siehe Räumungsklage
- Rechtsschutz 452
- Streitwert 523
- siehe Unterlassungsklage
- Verfahrenskosten 563

Prozesskostenhilfe 444

Prüf- und Wartungskosten

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Rauchmelder 448
- Thermenwartung 534

Putzkraft

- Betriebskosten 46
- Treppenreinigung 542

Pyrethroide

- Gesundheitsgefährdung 196

Q**Qualifizierter Mietspiegel 446**

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Mietspiegel 389
- Ortsübliche Vergleichsmiete 432

Quotenklausel

- Schönheitsreparaturen 469

R**Radio**

- Antenne 25
- Kabelfernsehen 260
- Lärm 308
- Musik in der Wohnung 411
- Parabolantenne 433

Radon

- Gesundheitsgefährdung 196

Räumung

- Fristlose Kündigung 159
- Gerichtsvollzieher 189
- Kündigung 276
- Mietaufhebungsvertrag 329
- Nutzungsentschädigung 425
- Räumungsfrist 449
- Rückgabe der Wohnung 452
- Verwirkung 584
- Vollstreckungsschutz 589
- Wiedereinweisung 602

Räumungsfrist 449

- Kündigung 276
- Mischmietverhältnisse 394
- Nutzungsentschädigung 425
- Obdachlosigkeit 427
- Rückgabe der Wohnung 452
- Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde 560
- Vollstreckungsschutz 589

Räumungsklage

- Altenheim 20
- Eheleute als Mieter/Vermieter 93
- Ehescheidung 95
- Kündigung 276
- Kündigungsform 281
- Kündigungsschutz 289
- Räumungsfrist 449
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520

Räumungsvergleich

- Räumungsfrist 449

Rasen

- Garten 177
- Kinder 271

Rasenmähen

- Garten 177
- Lärm 308

Rauchen 447

- Geruchsbelästigung 189
- Schönheitsreparaturen 469
- Treppenhaus 541
- Vertragsgemäßer Gebrauch 581

Rauchmelder 448**Rechtsberatung 451**

- Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364

Rechtsentscheid 451**Rechtsschutz 452**

- Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364
- Prozesskostenhilfe 444

Reihenhaus

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Vertragsgemäßer Gebrauch 581

Reinigungskosten

- Abflussverstopfung 9
- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Treppenreinigung 542

Religionsfreiheit

- Parabolantenne 433

Renovierung

siehe Schönheitsreparaturen

Reparatur

Allgemeine Geschäftsbedingungen 12

Bagatellschäden 31

Einstweilige Verfügung 126

Hausmeister (Hauswart) 209

Instandhaltung, Instandsetzung 253

Mängel der Wohnung 321

Schönheitsreparaturen 469

Wohnungseigentum 627

Restheizöl

Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228

Heizung 245

Revision 452

Gerichte 187

Rohrverstopfung

Abflussverstopfung 9

Rohrwärmeabgabe

Heizkosten 215

Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228

Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236

Rollator

Treppenhaus 541

Rollläden

Bagatellschäden 31

Mietermodernisierung 359

Modernisierung 399

Vertragsgemäßer Gebrauch 581

Rollstuhl

Treppenhaus 541

Rückforderung

siehe Rückzahlung

Schönheitsreparaturen 469

Rückgabe der Wohnung 452

Auszug des Mieters 28

Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369

Nutzungsentschädigung 425

Schönheitsreparaturen 469

Teppichboden 530

Untermiete 555

Wohnungsabnahme 623

Rücktritt vom Mietvertrag 456

Mietvorauszahlung 392

Vermögensverfall des Mieters 572

Rückübertragung/Aufhebung

staatlicher Verwaltung 457

Nutzer 420

Vorkaufsrecht 591

Rückzahlung der Maklerprovision

Wohnungsvermittlung 632

Rückzahlung der Mietkaution

Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369

Verjährung 566

Vermögensverfall des Vermieters 573

Zwangsverwaltung 653

Rückzahlung öffentlicher Mittel

Öffentliche Mittel 429

Rückzahlung von Heiz- und Betriebskosten

Betriebskosten 46

Heizkosten 215

Verjährung 566

Verwaltungskosten 583

Verwirkung 584

Rückzahlung von Miete

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335

Mietpreisüberhöhung 385

Mietvorauszahlung 392

Modernisierung 399

Sozialmieten 509

Staffelmiete 518

Verwirkung 584

Wohnfläche 608

Zahlung unter Vorbehalt 642

Ruhestörung

Kinder 271

Lärm 308

Mietminderung 378

Musik in der Wohnung 411

Ruhezeiten

- Familienfeiern 136
- Garten 177
- Hausordnung 210
- Kinder 271
- Lärm 308
- Mietminderung 378
- Musik in der Wohnung 411
- Wohnungseigentum 627

S**Sach- und Haftpflichtversicherung**

- Betriebskosten 46
- Versicherung 575
- Zerstörung der Wohnung 646

Sachverständigengutachten

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Mietminderung 378
- Mietpreisüberhöhung 385
- Mietwucher 393
- Nutzer 420
- Ortsübliche Vergleichsmiete 432

Sachverständigenkosten

- Mietminderung 378
- Verfahrenskosten 563

Sammelheizung

- Heizung 245

Samstag

- Kündigungsfristen 285
- Miete 333
- Rückgabe der Wohnung 452
- Verjährung 566

Sandkasten

- Betriebskosten 46
- Kinder 271

Sanierung

- Kündigungsschutz 289
- Stadtsanierung 516

Satellitenempfangsanlage

- Fernsehempfang 140
- Parabolantenne 433

Schadensersatzanspruch des Mieters

- siehe Ersatzansprüche des Mieters

Schadensersatzanspruch des**Vermieters**

- siehe Ersatzansprüche des Vermieters

Schädlingsbekämpfung

- Betriebskosten 46
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 207

Schätzung des Energieverbrauchs

- Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228

Schallschutz 458

- Lärm 308
- Mietminderung 378

Schaukel

- Kinder 271

Scheidung

- siehe Ehescheidung

Schiedsperson

- Leistungsvorbehaltsklausel 318
- Streitschlichtung 521

Schiedsvertrag

- Gerichte 187
- Streitschlichtung 521

Schimmel

- Feuchtigkeit in der Wohnung 149
- Mängel der Wohnung 321
- Mietminderung 378

Schlüssel 461

- Rückgabe der Wohnung 452
- Zeitungsbote 646

Schlüsselnotdienst 464**Schlüssige Handlung**

- Änderung des Mietvertrages 12
- Betriebskosten 46
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335

Schmerzensgeld 466**Schneefegen 466**

- Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
- Hausmeister (Hauswart) 209
- Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569

Schönheitsreparaturen 469

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
- Geschäftsräume 190
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
- Instandhaltung, Instandsetzung 253
- Instandhaltungskostenpauschale 255
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Nutzungsentschädigung 425
- Rauchen 447
- Rückgabe der Wohnung 452
- Sozialhilfe 506
- Sozialmieten 509
- Treppenhaus 541
- Verjährung 566
- Wohnungsabnahme 623

Schönheitsreparaturzuschlag

- Instandhaltungskostenpauschale 255
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Schönheitsreparaturen 469
- Sozialmieten 509

Schornsteinreinigung

- Betriebskosten 46
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
- Heizkosten 215

Schrebergarten 497

Schreibgebühr

- Bearbeitungsgebühr 35
- Wohnungsvermittlung 632

Schriftform 498

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
- Indexmiete 251
- Kündigungsform 281
- Kündigungsschutz 289
- Mietaufhebungsvertrag 329

Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335

Mieterkündigung 355

Mietvertrag 390

Modernisierung 399

Nutzer 420

Optionsrecht 431

Sozialmieten 509

Telefax 529

Textform 533

Vorvertrag 594

Zeitmietvertrag 642

Schufa-Auskunft 502

Schwärzung der Wohnung

Fogging 153

Selbstauskunft 503

Anfechtung eines Mietvertrages 24

Schufa-Auskunft 502

Selbstbeseitigungsrecht

Ersatzvornahme 135

Mängel der Wohnung 321

Verzug 585

Selbsthilferecht

Vermieterpfandrecht 570

Selbstständiges Beweisverfahren 504

Verjährung 566

Wohnungsabnahme 623

Service-Wohnen

Betreutes Wohnen 41

Sicherheitsleistung

Ehescheidung 95

Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369

Vermieterpfandrecht 570

Sittenwidrigkeit

Prostitution 443

Smart Meter

Intelligente Zähler 256

Solarenergie 506

Erneuerbare Energien 132

Heizkosten 215

Soldaten

Mieterkündigung 355

Wohngeld 611

Sondereigentum

- Eigentumswohnung 118
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Wohnungseigentum 627

Sonderkonto

- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369

Sonderkündigungsrecht

- Ehescheidung 95
- Einliegerwohnung 120
- Kündigung 276
- Kündigungsfristen 285
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Mieterkündigung 355
- Modernisierung 399
- Nachmieter 414
- Nutzer 420
- Sozialmieten 509
- Staffelmiete 518
- Tod des Mieters 538
- Untermiete 555
- Wohngemeinschaft 620
- Zwangsversteigerung 652

Sondernutzungsrecht

- Wohnungseigentum 627

Sozialamt

- Fristlose Kündigung 159
- Sozialhilfe 506
- Versorgungssperre 577

Sozialhilfe

- Wohngeld 611

Sozialklausel

- Eigenbedarf 98
- Einliegerwohnung 120
- Kündigung 276
- Kündigungsschutz 289
- Nutzer 420
- Räumungsfrist 449
- Studenten- und Jugendwohnheime 525
- Teilkündigung 527
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

Untermiete 555

- Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde 560
- Werkwohnung 598

Sozialmieten 509

- siehe Kostenmiete
- siehe Sozialwohnung

Sozialwohnung

- Bagatellschäden 31
- Baukostenzuschuss 34
- Betriebskosten 46
- Eigenbedarf 98
- Einmalige Leistungen bei gefördertem Wohnraum 123
- Fehlbelegungsabgabe 137
- Förderzusage 154
- Fristlose Kündigung 159
- Gleitklausel 203
- Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236
- Instandhaltungskostenpauschale 255
- Kabelfernsehen 260
- Leistungsvorbehaltsklausel 318
- Mietausfallwagnis 332
- Miete 333
- Mieterkündigung 355
- Mitteilungspflicht 396
- Modernisierung 399
- Öffentliche Mittel 429
- Schönheitsreparaturen 469
- Sozialmieten 509
- Staffelmiete 518
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Untermietzuschlag 561
- Vereinbarte Förderung 562
- Verwaltungskosten 583
- Wohnberechtigung 603
- Wohnfläche 608
- Wohnungsbauförderung 625
- Wohnungsvermittlung 632

- Zinserhöhungen 650
- Zinssenkung 650
- Zweckentfremdung 654
- Sparbuch**
- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
- Zinsabschlag 648
- Speicher**
- Hausordnung 210
- Teilkündigung 527
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Wäschetrocknen 597
- Sperrfrist**
- siehe Kündigungssperrfrist
- Sperrzeit**
- Lärm 308
- Spiele**
- Kinder 271
- Lärm 308
- Musik in der Wohnung 411
- Spielplatz**
- Betriebskosten 46
- Kinder 271
- Lärm 308
- Modernisierung 399
- Sportanlage**
- Lärm 308
- Spülmaschine**
- Lärm 308
- Stadtsanierung** 516
- Staffelmiete** 518
- Mietpreisüberhöhung 385
- Vereinbarte Förderung 562
- Staubsauger**
- Lärm 308
- Stellplätze**
- siehe Einstellplätze
- Steuer**
- Betriebskosten 46
- Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
- Mietaufhebungsvertrag 329
- Schönheitsreparaturen 469
- Umzug 552
- Zinsabschlag 648
- Zweitwohnungssteuer 656
- Stichtagsdifferenz**
- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses** 520
- Kündigung 276
- Mitteilungspflicht 396
- Straßenreinigung**
- Betriebskosten 46
- Schneefegen 466
- Streichen**
- siehe Schönheitsreparaturen
- Streitschlichtung** 521
- Streitwert** 523
- Gerichte 187
- Verfahrenskosten 563
- Stromerzeugung**
- Erneuerbare Energien 132
- Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Windenergie 602
- Stromkosten**
- Betriebskosten 46
- Gas- und Strompreiserhöhung 180
- Heizkosten 215
- Intelligente Zähler 256
- Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Stromsperre**
- Gas- und Strompreiserhöhung 180
- Vermögensverfall des Vermieters 573
- Versorgungssperre 577
- Stromzähler**
- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Intelligente Zähler 256
- Studenten** 524
- Kündigung 276
- Studenten- und Jugendwohnheime 525
- Vorübergehender Gebrauch 593
- Wohngeld 611
- Zweitwohnungssteuer 656

**Studenten- und Jugend-
wohnheime** 525

Stundung der Miete

Verzug 585

Sühneverhandlung

Streitschlichtung 521

T

Täuschung

siehe Arglistige Täuschung

Fristlose Kündigung 159

Tagesmutter 527

Schlüssel 461

Tankreinigung

Heizkosten 215

Tapezieren

siehe Schönheitsreparaturen

Tauben

Lärm 308

Vögel 588

Taxistand

Lärm 308

Teilgewerbliche Nutzung

Berufsausübung in der Wohnung
36

Mischmietverhältnisse 394

Zweckentfremdung 654

Teilklausivmiete

Miete 333

Teilkündigung 527

Eigenbedarf 98

Garagen/Stellplätze 175

Garten 177

Keller 270

Kündigung 276

Teilungserklärung

Eigentumswohnung 118

Wohnungseigentum 627

Teilungsversteigerung 529

Telearbeit

Berufsausübung in der Wohnung
36

Telefax 529

Berufsausübung in der Wohnung
36

Kündigungsform 281

Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335

Schriftform 498

Textform 533

Unterschrift 561

Tennisplatz

Lärm 308

Teppichboden 530

Ersatzansprüche des Vermieters
133

Geschäftsräume 190

Mietermodernisierung 359

Rückgabe der Wohnung 452

Schallschutz 458

Schönheitsreparaturen 469

Teppichklopfen

Hausordnung 210

Terrasse

Balkon 33

Grillen 205

Heizkosten 215

Mietvertrag 390

Schönheitsreparaturen 469

Vertragsgemäßer Gebrauch 581

Wohnfläche 608

Textform 533

Aufrechnung 27

Betriebskosten 46

Mieterhöhung im Rahmen
der ortsüblichen Vergleichs-
miete 335

Modernisierung 399

Schriftform 498

Unterschrift 561

Zurückbehaltungsrecht 651

Thermenwartung 534

Bagatellschäden 31

Betriebskosten 46

Heizkosten 215

Instandhaltung, Instandsetzung
253

Thermostatventile 534

Modernisierung 399

Tierhaltung in der Wohnung 535

Geruchsbelästigung 189

Tod des Mieters 538

- Genossenschaften 185
- Lebenspartnerschaft 318
- Mieterkündigung 355

Tod des Vermieters 540

Transparenzgebot

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
- Schönheitsreparaturen 469

Treppenhaus 541

- Geruchsbelästigung 189
- siehe Hausflur
- Hausordnung 210
- Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
- Kinder 271
- Tierhaltung in der Wohnung 535
- Treppenreinigung 542
- Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569

Treppenreinigung 542

- Betriebskosten 46
- Hausmeister (Hauswart) 209
- Hausordnung 210
- Wohnungseigentum 627

Trittschall

- Lärm 308
- Schallschutz 458

Türschilder 542

- Geschäftsräume 190

Türspion 543

U

Überbelegung

- Besuch 40
- Eheleute als Mieter/Vermieter 93
- Fristlose Kündigung 159
- Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
- Untermiete 555

Übergabeprotokoll

- siehe Wohnungs-Übergabeprotokoll

Überlassungsvertrag

- Nutzer 420

Überlegungsfrist

- Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
- Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
- Nachmieter 414
- Tod des Mieters 538
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544

Überraschende Klausel

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
- Schönheitsreparaturen 469

Überschwemmungsschäden

- Hochwasser 248
- Versicherung 575
- Zerstörung der Wohnung 646

Umdeutung unwirksamer

Vertragsklauseln

- Allgemeine Geschäftsbedingungen 12

Umlageausfallwagnis

- Betriebskosten 46
- Mietausfallwagnis 332
- Sozialmieten 509

Umlageschlüssel

- siehe Verteilerschlüssel

Umlage von Betriebskosten

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Wohnrecht 621

Umrüstung von Heizungsanlagen

- Energieeinsparverordnung 129
- Thermostatventile 534

Umsatzsteuer

- Betriebskosten 46
- Schönheitsreparaturen 469

Umstellung der Heizung

- Contracting 85

Umwandlung von Miet- in

- Eigentumswohnungen 544**
- Bruchteilseigentum 83
- Eigentumswohnung 118
- Mitteilungspflicht 396
- Privatisierung 442

- Stadtsanierung 516
 - Vorkaufsrecht 591
 - Wohnungseigentum 627
 - Umzug** 552
 - Umzugskosten**
 - Eigenbedarf 98
 - Fristlose Kündigung 159
 - Sozialhilfe 506
 - Zerstörung der Wohnung 646
 - Unabdingbare Rechte des Mieters** 554
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Unangemessene Benachteiligung**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Ungeziefer**
 - Betriebskosten 46
 - Fristlose Kündigung 159
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 - Mietminderung 378
 - Unterkunftskosten**
 - Sozialhilfe 506
 - Unterlassungsklage**
 - Briefkasten 82
 - Freie Meinungsäußerung 157
 - Lärm 308
 - Prostitution 443
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 - Untermiete** 555
 - Fristlose Kündigung 159
 - Kündigungsform 281
 - Mieterkündigung 355
 - Mitwohnzentrale 397
 - Nachmieter 414
 - Nutzungsentschädigung 425
 - Schlüssel 461
 - Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde 560
 - Untermietzuschlag 561
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 - Werkwohnung 598
 - Wohngeld 611
 - Wohngemeinschaft 620
 - Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde** 560
 - Untermietzuschlag** 561
 - Unterschrift** 561
 - Kündigungsform 281
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mieterkündigung 355
 - Mietvertrag 390
 - Schriftform 498
 - Textform 533
 - Vollmacht 588
 - Unwirksamkeit eines Mietvertrages**
 - Anfechtung eines Mietvertrages 24
 - Rücktritt vom Mietvertrag 456
 - Urlaub**
 - Abwesenheit des Mieters 11
 - Haushüter 208
 - Schlüssel 461
 - Schneefegen 466
 - Treppenreinigung 542
 - Wohnungstausch 632
- V**
- Veräußerung**
 - siehe Verkauf des Hauses/der Wohnung
 - Verbraucherauskunft**
 - Schufa-Auskunft 502
 - Verbraucherschutz**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Haustürgeschäft 211
 - Verbrauchsabhängige Abrechnung**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
 - Intelligente Zähler 256
 - Verbrauchsanalyse**
 - Heizkosten 215
 - Verbrauchsausweis**
 - Energiepass 130
 - Verbrauchserfassungsgeräte**
 - Betriebskosten 46

- Eichgesetz/Eichpflicht 97
- Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehöher 236
- Intelligente Höher 256
- Verdunster**
 - Heizkosten 215
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Heizkostenverteiler und Wärmehöher 236
- Verein**
 - Kündigungsschutz 289
 - Mieterverein/Deutscher Mieterbund 364
 - Untermiete 555
- Vereinbarte Förderung** 562
 - Wohnungsbauförderung 625
- Verfahrenskosten** 563
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Prozesskostenhilfe 444
 - Rechtsschutz 452
 - Streitwert 523
- Verfassungsbeschwerde** 565
 - Eigenbedarf 98
 - Gerichte 187
 - Räumungsfrist 449
 - Revision 452
- Vergleich**
 - Eigenbedarf 98
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Räumungsfrist 449
- Vergleichswohnungen**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Ortsübliche Vergleichsmiete 432
- Verjährung** 566
 - Betriebskosten 46
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mahnbescheid (Mahnverfahren) 327
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Modernisierung 399
 - Nutzungsentschädigung 425
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Selbstständiges Beweisverfahren 504
 - Sozialmieten 509
 - Verwaltungskosten 583
 - Verwirkung 584
 - Wohnungsvermittlung 632
- Verkauf des Hauses/der Wohnung**
 - Betriebskosten 46
 - siehe Eigentümerwechsel
 - Hausverkauf und Mietvertrag 212
 - Heizkosten 215
 - Kündigungsform 281
 - Kündigungsschutz 289
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Mietpreisüberhöhung 385
 - Mitteilungspflicht 396
 - Privatisierung 442
 - Rückübertragung/Aufhebung staatlicher Verwaltung 457
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
 - Verjährung 566
 - Vorkaufsrecht 591
 - Wohnrecht 621
- Verkehrslärm**
 - Lärm 308
- Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers** 569
 - Garten 177
 - Schmerzensgeld 466
 - Schneefegen 466
- Verlängerung des Mietverhältnisses**
 - Optionsrecht 431
 - Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520
 - Zeitmietvertrag 642

- Verlängerungsklausel**
 Kündigung 276
 Zeitmietvertrag 642
- Vermietergemeinschaft** 570
 Kündigungsform 281
 Mieterhöhung im Rahmen
 der ortsüblichen Vergleichs-
 miete 335
- Vermieterpfandrecht** 570
 Ehescheidung 95
 Rückgabe der Wohnung 452
- Vermieterwechsel**
 siehe Eigentümerwechsel
- Vermietungsgesellschaft**
 Untermiete 555
- Vermietungskosten**
 Vertragsstrafe 582
- Vermögensverfall des Mieters**
 572
- Vermögensverfall des
 Vermieters** 573
 Mietkaution (Sicherheitsleistung)
 369
 Versorgungssperre 577
- Versicherung** 575
 Altenheim 20
 Betriebskosten 46
 Ersatzansprüche des Vermieters
 133
 Geschäftsräume 190
 Rechtsschutz 452
 Zerstörung der Wohnung 646
- Versorgungssperre** 577
 Gas- und Strompreiserhöhung 180
 Vermögensverfall des Vermieters
 573
- Verspätete Mietzahlung**
 siehe Mietrückstand
 Verzug 585
 siehe Zahlungsschwierigkeiten
 siehe Zahlungsverzug
- Versteigerung**
 Gerichtsvollzieher 189
 Teilungsversteigerung 529
 Vermieterpfandrecht 570
 Zwangsversteigerung 652
- Verteilerschlüssel**
 Betriebskosten 46
 Heizkosten 215
- Vertragsausfertigungsgebühr**
 siehe Bearbeitungsgebühr
- Vertragsbedingungen**
 siehe Allgemeine Geschäfts-
 bedingungen
- Vertragsformular**
 Allgemeine Geschäfts-
 bedingungen 12
 Einheitsmietvertrag 119
 Mietvertrag 390
 Mustermietvertrag 413
- Vertragsfreiheit**
 Abdingbarkeit 9
- Vertragsgemäßer Gebrauch** 581
 Briefkasten 82
 Fristlose Kündigung 159
 Geschäftsräume 190
 Gesundheitsgefährdung 196
 Kinder 271
 Lärm 308
 Mängel der Wohnung 321
 Mietminderung 378
 Musik in der Wohnung 411
 Parabolantenne 433
 Parkettboden 440
 Rauchen 447
 Tagesmutter 527
 Teppichboden 530
 Tierhaltung in der Wohnung 535
 Treppenhaus 541
 Vögel 588
 Waschen in der Mietwohnung 596
 Wäschetrocknen 597
- Vertragsklausel**
 siehe Allgemeine Geschäfts-
 bedingungen
 Bearbeitungsgebühr 35
 Besuch 40
 Betriebskosten 46
 Geschäftsräume 190
 Mietminderung 378
 Nachmieter 414
 Parabolantenne 433

- Parkettboden 440
- Rauchen 447
- Schlüssel 461
- Schönheitsreparaturen 469
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520
- Teppichboden 530
- Thermenwartung 534
- Vertragsstrafe 582
- Verzug 585
- Zurückbehaltungsrecht 651
- Vertragspartner**
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 - Vermietergemeinschaft 570
- Vertragspflichtverletzung**
 - Abwesenheit des Mieters 11
 - Altenheim 20
 - Freie Meinungsäußerung 157
 - Fristlose Kündigung 159
 - Kündigung 276
 - Kündigungsschutz 289
 - Mietvorauszahlung 392
 - Obhutspflicht 427
 - Schneefegen 466
 - Untermiete 555
 - Vertragsstrafe 582
 - Zweckentfremdung 654
- Vertragsstrafe** 582
- Vertragsurkunde**
 - Schriftform 498
- Vertragswidriger Gebrauch**
 - Berufsausübung in der Wohnung 36
 - Freie Meinungsäußerung 157
 - Fristlose Kündigung 159
 - Lärm 308
 - Mietvorauszahlung 392
 - Prostitution 443
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
- Vertreterbesuch**
 - Haustürgeschäft 211
- Verwalter**
 - Wohnungseigentum 627
 - Wohnungsvermittlung 632
- Verwaltungsaufgaben**
 - siehe Verwalter
 - Hausmeister (Hauswart) 209
- Verwaltungsbehörde**
 - Lärm 308
 - Sozialhilfe 506
 - Wohngeld 611
- Verwaltungsbeirat**
 - Wohnungseigentum 627
- Verwaltungskosten** 583
 - Betriebskosten 46
 - Geschäftsräume 190
 - Sozialmieten 509
- Verwandte**
 - siehe Familienangehörige
- Verwendungen des Mieters**
 - siehe Aufwendungsersatz
- Verwendungen des Vermieters**
 - siehe Aufwendungen des Vermieters
- Verwendungsabsicht**
 - Zeitmietvertrag 642
- Verwertungskündigung**
 - Kündigung 276
 - Kündigungsschutz 289
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Verwirkung** 584
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Mietminderung 378
 - Werkwohnung 598
 - Zahlung unter Vorbehalt 642
- Verwurzelung**
 - Kündigungsschutz 289
- Verzug** 585
 - Ersatzvornahme 135
 - Mängel der Wohnung 321
 - Schönheitsreparaturen 469
 - siehe Zahlungsverzug
- Videoüberwachung** 586
 - Mietermodernisierung 359
- Vögel** 588
 - Tierhaltung in der Wohnung 535

- Vollmacht** 588
 Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 Kündigungsform 281
 Mieterhöhung im Rahmen
 der ortsüblichen Vergleichs-
 miete 335
 Schriftform 498
 Telefax 529
 Vermietergemeinschaft 570
- Vollstreckung**
 Fristlose Kündigung 159
 Gerichtsvollzieher 189
 Kündigung 276
 Rückgabe der Wohnung 452
 Vollstreckungsschutz 589
 Wiedereinweisung 602
 Zwangsversteigerung 652
 Zwangsverwaltung 653
- Vollstreckungsbescheid**
 Mahnbescheid (Mahnverfahren)
 327
- Vollstreckungsgegenklage**
 Eigenbedarf 98
- Vollstreckungsschutz** 589
 Kündigung 276
 Obdachlosigkeit 427
 Räumungsfrist 449
 Zeitmietvertrag 642
- Vorauszahlung**
 Betriebskosten 46
 Einmalige Leistungen bei
 gefördertem Wohnraum 123
 Heizkosten 215
 Mietvorauszahlung 392
 Wohnrecht 621
- Vorkaufsrecht** 591
 Mitteilungspflicht 396
 Nutzer 420
 Rückübertragung/Aufhebung
 staatlicher Verwaltung 457
 Umwandlung von Miet- in
 Eigentumswohnungen 544
- Vorläufige Miete**
 Sozialmieten 509
- Vorratskündigung**
 Eigenbedarf 98
- Vorratsteilung**
 Umwandlung von Miet- in
 Eigentumswohnungen 544
- Vorübergehender Gebrauch** 593
 Kündigung 276
 Kündigungsform 281
 Kündigungsfristen 285
 Leistungsvorbehaltsklausel
 318
 Studenten 524
- Vorvertrag** 594
- Vorwegabzug**
 Betriebskosten 46
- Vorzeitiger Auszug**
 Auszug des Mieters 28
 Fristlose Kündigung 159
 Mietaufhebungsvertrag 329
 Mieterkündigung 355
 Nachmieter 414
 Obhutspflicht 427
 Schönheitsreparaturen 469
 Vertragsstrafe 582
- W**
- Wachdienst**
 Haushüter 208
- Wachhund**
 Tierhaltung in der Wohnung 535
- Wärmebedarfsberechnung**
 Modernisierung 399
- Wärmedämmung** 595
 Energieeinsparverordnung 129
 Energiepass 130
 Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 Heizkostenabrechnung in
 besonderen Fällen 228
 Mietminderung 378
 Modernisierung 399
- Wärmedirektservice**
 Contracting 85
 Fernwärme 146
 Heizkosten 215
 Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Wärmeezeugung**
 Erneuerbare Energien 132
 Geothermie 187

- Holzpellets 250
- Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Solarenergie 506
- Wärmelieferung**
 - Contracting 85
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Wärmemessdienst**
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 - Heizkosten 215
- Wärmemesser**
 - Heizkosten 215
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236
- Wärmepass**
 - Energiepass 130
 - Heizspiegel 245
- Wärmepreis**
 - Contracting 85
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Kraft-Wärme-Kopplung 274
- Wärmeversorgung**
 - Betriebskosten 46
 - Contracting 85
 - Fernwärme 146
 - Heizkosten 215
 - Heizpflicht 242
- Wärmehähler**
 - Eichgesetz/Eichpflicht 97
 - Heizkosten 215
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236
 - siehe Zählermiete
- Warmmiete**
 - Heizkosten 215
 - Miete 333
- Warmwasserbereiter** 595
 - Instandhaltung, Instandsetzung 253
- Warmwasserkosten**
 - Betriebskosten 46
 - Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236
- Warmwasserkostenverteiler**
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236
- Warmwassertemperatur**
 - Warmwasserversorgung 595
- Warmwasserversorgung** 595
 - Erneuerbare Energien 132
 - Solarenergie 506
- Warmwasserzähler**
 - Eichgesetz/Eichpflicht 97
 - Heizkosten 215
 - Heizkostenverteiler und Wärmehähler 236
 - Modernisierung 399
- Wartungskosten**
 - Betriebskosten 46
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 - Hausmeister (Hauswart) 209
 - Heizkosten 215
 - Rauchmelder 448
 - Thermenwartung 534
- Waschen in der Mietwohnung** 596
- Wäschetrocknen** 597
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 - Vertragsgemäßer Gebrauch 581
 - Wohnungseigentum 627
- Waschküche**
 - Hausordnung 210
 - Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen 228
 - Obhutspflicht 427
 - Teilkündigung 527
 - Waschen in der Mietwohnung 596
 - Wäschetrocknen 597
 - Wohnfläche 608
- Waschmaschine**
 - Lärm 308
 - Waschen in der Mietwohnung 596
- Wassergeld**
 - Betriebskosten 46
- Wassermengenregler**
 - Betriebskosten 46
 - Modernisierung 399

- Wassersperre**
 Vermögensverfall des Vermieters 573
 Versorgungssperre 577
- Wasseruhr**
 Betriebskosten 46
 Eichgesetz/Eichpflicht 97
 Heizkostenverteiler und Wärmehöher 236
 Modernisierung 399
- Wegnahme von Einrichtungen**
 Geschäftsräume 190
 Mietermodernisierung 359
 Rückgabe der Wohnung 452
 Verjährung 566
- Werbung**
 Briefkasten 82
- Werkdienstwohnung**
 Gerichte 187
 Werkwohnung 598
- Werktag**
 Kündigungsfristen 285
 Miete 333
 Rückgabe der Wohnung 452
- Werkwohnung 598**
 Betriebsrat 81
 Ehescheidung 95
 Gerichte 187
 Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 Privatisierung 442
 Zeitmietvertrag 642
- Wertsicherungsklausel 601**
 Indexmiete 251
- Wertverbesserung**
 Modernisierung 399
- Widerklage**
 Kündigung 276
- Widerruf**
 Haustürgeschäft 211
- Widerspruch(srecht)**
 Gas- und Strompreiserhöhung 180
 Kündigungsschutz 289
- Mahnbescheid (Mahnverfahren) 327
 Nutzer 420
 Räumungsfrist 449
 Schriftform 498
 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses 520
 Wohngeld 611
- Wiedereinweisung 602**
 Obdachlosigkeit 427
- Windenergie 602**
 Erneuerbare Energien 132
- Winterdienst**
 Haushaltsnahe Dienstleistungen 207
 Hausmeister (Hauswart) 209
 Schneefegen 466
 Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
- Wirtschaftlichkeitsberechnung**
 Instandhaltungskostenpauschale 255
 Mietausfallwagnis 332
 Sozialmieten 509
 Verwaltungskosten 583
 Zinserhöhungen 650
 Zinssenkung 650
- Wirtschaftlichkeitsgebot**
 Betriebskosten 46
 Contracting 85
 Gas- und Strompreiserhöhung 180
 Heizkosten 215
- Wirtschaftseinheit**
 Betriebskosten 46
- Wirtschaftsplan**
 Wohnungseigentum 627
- Wohnberechtigung 603**
 Eigenbedarf 98
 Fehlbelegungsabgabe 137
 Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf 183
 Öffentliche Mittel 429
 Tod des Mieters 538

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Wohnungsbauförderung 625
- Wohndauer**
 - Kündigungsfristen 285
 - Zeitmietvertrag 642
- Wohnfläche** 608
 - Betriebskosten 46
 - Fristlose Kündigung 159
 - Heizkosten 215
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Sozialhilfe 506
 - Wohnberechtigung 603
- Wohngeld** 611
 - Pflegewohngeld 442
 - Sozialhilfe 506
- Wohngemeinschaft** 620
 - Lebenspartnerschaft 318
 - Mieterkündigung 355
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
 - Untermiete 555
 - Wohnberechtigung 603
 - Wohngeld 611
- Wohngifte**
 - siehe Gifte
- Wohnheim**
 - Altenheim 20
 - Betreutes Wohnen 41
 - Studenten- und Jugendwohnheime 525
- Wohnrecht** 621
 - Mietvertrag 390
 - Mietvorauszahlung 392
 - Nichteheliche Lebensgemeinschaft 419
- Wohnungsabnahme** 623
 - Rückgabe der Wohnung 452
- Wohnungsbauförderung** 625
 - siehe Öffentliche Mittel
- Wohnungsbesichtigung**
 - siehe Besichtigungsrecht des Vermieters
- Wohnungseigentum** 627
 - siehe Eigentumswohnung
- Wohnungsgesetze** 631
 - Stadtsanierung 516
- Wohnungsgröße**
 - siehe Wohnfläche
- Wohnungsgrundbuch**
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 544
- Wohnungsmängel**
 - siehe Mängel der Wohnung
- Wohnungsrecht**
 - siehe Wohnrecht
- Wohnungsschilder**
 - Freie Meinungsäußerung 157
 - Türschilder 542
- Wohnungsschlüssel**
 - siehe Schlüssel
- Wohnungstausch** 632
- Wohnungsübergabe-Protokoll**
 - Ersatzansprüche des Vermieters 133
 - Mängel der Wohnung 321
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Wohnungsabnahme 623
- Wohnungsverkäufe**
 - Privatisierung 442
- Wohnungsvermittlung** 632
 - Mitwohnzentrale 397
 - Vertragsstrafe 582
 - Wohnungsvermittlungsverein 640
- Wohnungsvermittlungsverein** 640
- Wohnungswechsel**
 - Abmeldung 10
 - Sozialhilfe 506
 - Umzug 552
- Wohnungszuweisung**
 - Dienstwohnungen 91
 - Ehescheidung 95
 - Lebenspartnerschaft 318
 - Mieterkündigung 355

Z**Zählermiete**

- Betriebskosten 46
- Heizkosten 215
- Heizkostenverteiler und Wärmehändler 236
- Mieterbeirat 334

Zahlung der Miete

- Abwesenheit des Mieters 11
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen 12
 - Auszug des Mieters 28
 - Eheleute als Mieter/Vermieter 93
 - Ehescheidung 95
 - Einzug des Mieters 128
 - Einzugsermächtigung 128
 - Fristlose Kündigung 159
 - Geschäftsräume 190
 - Hausverkauf und Mietvertrag 212
 - Hinterlegung der Miete 248
 - Kündigungsschutz 289
 - Miete 333
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Mietminderung 378
 - Nachmieter 414
 - Nutzungsentschädigung 425
 - Räumungsfrist 449
 - Verjährung 566
 - Vermögensverfall des Mieters 572
 - Verzug 585
 - Wiedereinweisung 602
 - Wohnfläche 608
 - Wohngemeinschaft 620
 - Zahlung unter Vorbehalt 642
 - siehe Zahlungsverzug
 - Zurückbehaltungsrecht 651
 - Zwangsverwaltung 653
- Zahlung unter Vorbehalt 642**
- Fristlose Kündigung 159
 - Mietminderung 378

Zahlungsstopp

- Gas- und Strompreiserhöhung 180
- Zurückbehaltungsrecht 651

Zahlungsverzug

- Altenheim 20
 - Fristlose Kündigung 159
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Geschäftsräume 190
 - Kündigungsschutz 289
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mietkaution (Sicherheitsleistung) 369
 - Mietvorauszahlung 392
 - Räumungsfrist 449
 - Vermögensverfall des Mieters 572
 - Versorgungssperre 577
 - Vertragsstrafe 582
 - Verzug 585
- Zeitmietvertrag 642**
- Kündigung 276
 - Mietaufhebungsvertrag 329
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mieterkündigung 355
 - Mietvertrag 390
 - Mitteilungspflicht 396
 - Nachmieter 414
 - Räumungsfrist 449
 - Schriftform 498
 - Werkwohnung 598
- Zeitungsbote 646**
- Schlüssel 461
 - Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers 569
- Zentralheizung**
- Energieeinsparverordnung 129
 - Energiepass 130
 - Erneuerbare Energien 132
 - Gas- und Strompreiserhöhung 180
 - Heizkosten 215

- Heizkostenverteiler und Wärmehöher 236
- Heizperiode 242
- Heizpflicht 242
- Heizung 245
- Modernisierung 399
- Thermostatventile 534
- Zentralschlüssel-Anlage**
 - Schlüssel 461
- Zerstörung der Wohnung** 646
- Zimmerlautstärke**
 - Lärm 308
 - Musik in der Wohnung 411
- Zimmertemperatur**
 - Heizperiode 242
 - Heizpflicht 242
- Zinsabschlag** 648
- Zinserhöhungen** 650
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Sozialmieten 509
- Zinssenkung** 650
 - Sozialmieten 509
- Zugang**
 - Einschreiben 125
 - Fristlose Kündigung 159
 - Kündigungsfristen 285
 - Kündigungsschutz 289
- Zurückbehaltungsrecht** 651
 - Aufrechnung 27
 - Betriebskosten 46
 - Feuchtigkeit in der Wohnung 149
 - Fristlose Kündigung 159
 - Heizkosten 215
 - Mängel der Wohnung 321
 - Sozialmieten 509
 - Textform 533
 - Vermögensverfall des Vermieters 573
- Zurückfordern**
 - siehe Rückforderung
- Zurückweisung der Kündigung**
 - Kündigungsform 281
 - Vollmacht 588
- Zurückweisung der Mieterhöhung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Vollmacht 588
- Zurückzahlen**
 - siehe Rückzahlung
- Zusatzförderung**
 - Vereinbarte Förderung 562
- Zuschlag**
 - Instandhaltungskostenpauschale 255
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mischmietverhältnisse 394
 - Modernisierung 399
 - Schönheitsreparaturen 469
 - Sozialmieten 509
 - Untermietzuschlag 561
- Zuschuss**
 - Baukostenzuschuss 34
 - Mietermodernisierung 359
 - Öffentliche Mittel 429
 - Vereinbarte Förderung 562
 - Wohngeld 611
 - Wohnungsbauförderung 625
- Zusicherung**
 - Mängel der Wohnung 321
 - Mietminderung 378
 - Wohnfläche 608
- Zustellung von Schriftstücken**
 - Gerichtsvollzieher 189
- Zustimmung**
 - Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete 335
 - Mieterkündigung 355
 - Mietermodernisierung 359
 - Minderjährige 393
 - Modernisierung 399
 - Parabolantenne 433
 - Tierhaltung in der Wohnung 535
 - Untermiete 555
 - Untermietzuschlag 561
 - Wohnungstausch 632

Zustimmungsklage

siehe Klage auf Zustimmung
zur Mieterhöhung

Zwangsräumung

Rückgabe der Wohnung
452

Zwangsversteigerung 652

Kündigungsfristen 285
Öffentliche Mittel 429
Wohnrecht 621

Zwangsverwaltung 653

Vermögensverfall des Vermieters
573
Vorkaufsrecht 591

Zwangsvollstreckung

siehe Vollstreckung

Zweckentfremdung 654

Berufsausübung in der Wohnung
36
Eigenbedarf 98
Kündigungsschutz 289
Mietpreisüberhöhung 385
Prostitution 443
Wohnungsgesetze 631

Zweifamilienhaus

Einliegerwohnung 120
Kündigung 276
Rückübertragung/Aufhebung
staatlicher Verwaltung 457
Thermostatventile 534
Umwandlung von Miet- in
Eigentumswohnungen 544

Zweitschlüssel

Fristlose Kündigung 159
Schlüssel 461

Zweitwohnungssteuer 656

Zwingendes Recht

Unabdingbare Rechte des Mieters
554

Zwischenablesung

Heizkostenabrechnung in
besonderen Fällen 228

Zwischenerwerber

Privatisierung 442

Zwischenvermieter

Untermiete 555
Vermögensverfall des Vermieters
573



Rund 1,15 Millionen Rechtsberatungen führen die Juristen der 322 Mietervereine des Deutschen Mieterbundes jährlich durch. Mehr als 97 Prozent aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich, also ohne Einschaltung eines Gerichts, beigelegt und geklärt.

Beratungsthema Nr. 1 sind – wie schon seit vielen Jahren – die Betriebskosten. Fast schon 40 Prozent aller Beratungen drehen sich zuletzt um Nebenkosten und Heizkosten. In Ostdeutschland waren es sogar knapp 45 Prozent.

Zweithäufigstes Beratungsthema sind Wohnungsmängel. Dabei geht es vielfach aber nicht um Mietminderungen, sondern um Ansprüche auf Beseitigung der Schäden oder Beeinträchtigungen bzw. um Reparaturen.

Die 5 häufigsten Beratungsthemen

Betriebskosten	38,1 %
Wohnungsmängel	18,6 %
Allg. Vertragsangelegenheiten	9,8 %
Mieterhöhung	6,8 %
Schönheitsreparaturen	6,2 %

Mietervereine – 500 Mal in Deutschland

Ausführliche und konkrete Rechtsberatung in einem persönlichen Gespräch erhalten Mieterinnen und Mieter bei ihrem örtlichen Mieterverein. Heute gibt es 322 DMB-Mietervereine an mehr als 500 Standorten in Deutschland. Hier erhalten Mitglieder kompetente Hilfe, so schnell wie möglich, ohne Wartezeiten, kostenlos. Die Mitgliedschaft in einem örtlichen Mieterverein kostet etwa 40 – 80 Euro im Jahr. Häufig ist im Beitrag schon eine Mietrechtsschutzversicherung, wie die DMB Rechtsschutz-Versicherung, enthalten. Den nächstgelegenen DMB Mieterverein findet man zum Beispiel über Internet, www.mieterbund.de, oder unter **Tel.-Nr. 030 – 2 23 23 0**

RECHTSBERATUNG

Telefon-Hotline – täglich von 10.00 – 20.00 Uhr

Eine telefonische Erst- oder Kurzberatung auch für Nichtmitglieder bietet der DMB unter Telefonnummer

0900/ 12 000 12

an. Erfahrene Mietrechtsexperten helfen sofort und schnell, auch abends und am Wochenende, täglich zwischen 10.00 und 20.00 Uhr. Telefonate mit der Erstberatungs-Hotline kosten 2 Euro pro Minute aus dem deutschen Festnetz. Ab der zweiten Minute wird sekundengenau abgerechnet. Über Mobilfunknetze oder regionale Anbieter ist die Hotline nicht erreichbar.

mieterbund24 – die DMB Online-Beratung

Mieterbund24 ist die kompetente, schnelle, individuelle und direkte Hilfe bei allen Mietrechtsfragen. Wer Probleme, Sorgen oder Fragen hat, lässt sich unter www.mieterbund24.de registrieren, zahlt 25 Euro und kann dann seine Probleme schildern, ggf. Unterlagen, wie Mietvertrag oder Vermieterschreiben anhängen und online zur Beratung senden. Die Antwort eines der DMB-Mietrechtsjuristen kommt innerhalb von 6 Stunden. Vorausgesetzt, die Anfrage wird Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 14.00 Uhr gestellt. Später eingehende oder Wochenend-Fragen werden bis 14.00 Uhr des nächsten Werktags beantwortet.

www.mieterbund.de – Informationen, Tipps und viele nützliche Hinweise

Auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes www.mieterbund.de finden Mieterinnen und Mieter immer die aktuellsten Urteile und Informationen zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs oder zu politischen Entscheidungen. Daneben gibt es hunderte von Tipps und Ratschlägen rund um das Mietrecht.

Das Mieterlexikon

Alphabetisches Nachschlagewerk
über alle wesentlichen Mietfragen;
rund 720 Seiten;
Preis 13,00 Euro
ISBN 978-3-933091-86-4

Mieterrechte und Mieterpflichten

Antworten auf alle Alltagsfragen
rund um die Mietwohnung;
Preis 6,00 Euro
ISBN 978-3-933091-84-0

Die zweite Miete

Alles zu Heizkosten, Nebenkosten,
Abrechnung, Fristen usw.;
Preis 6,00 Euro
ISBN 978-3-933091-87-1

Mieterhöhung

Vergleichsmiete, Mietspiegel,
Kappungsgrenzen;
Preis: 5,00 Euro
ISBN 978-3-933091-67-3

Modernisierung

Duldungspflicht, Modernisierungszuschlag und Mietermodernisierung;
Preis 6,00 Euro
ISBN 978-3-933091-68-0

Wohnungsmängel &

Mietminderung

Miete kürzen – wann und wie?
300 Urteile und Beispiele;
Preis 6,00 Euro
ISBN 978-3-933091-82-6

Kündigung und Mieterschutz

Alles über Mieter- und Vermieter-
kündigungen, Gründe, Fristen,
Eigenbedarf;
Preis 5,00 Euro
ISBN 978-3-933091-65-9

Geld sparen beim Umzug

Wohnungssuche, Makler ,
Mietvertrag, Kaution,
Schönheitsreparatur – was
Mieter wissen müssen;
Preis 6,00 Euro
ISBN 978-3-933091-79-6

Wohnen in der

Eigentumswohnung

Kaufen oder Mieter bleiben?
Rechte und Pflichten als Mieter
oder selbstnutzender Eigentümer;
Preis 6,00 Euro
ISBN 978-3-933091-69-7

**Alle Broschüren sind beim örtlichen Mieterverein erhältlich.
Sie können auch beim DMB-Verlag, 10169 Berlin, bestellt werden.
Tel.: 030/2 23 23-0 – Fax: 030/2 23 23-100
Internet: www.mieterbund.de – e-mail: info@mieterbund.de**

RATGEBER & BROSCHÜREN

Ihre Bestellung richten Sie bitte an:

DMB-Verlag
Verlags- und Verwaltungsgesellschaft
des Deutschen Mieterbundes mbH

Littenstraße 10
10179 Berlin
Fax: 030/2 23 23-100
info@mieterbund.de

Hiermit bestelle ich:

Bücher

- Das Mieterlexikon 13 €
- Betriebskosten-Kommentar 69 €

Zeitschrift

- Wohnungswirtschaft & Mietrecht (WuM), monatl. Fachzeitschrift 100 €

Online

- WuM-online 144 € zzgl. MwSt.
- WuM-Bundle 192 € zzgl. MwSt.

Broschüren

- Mieterrechte und Mieterpflichten 6 €
- Die zweite Miete 6 €
- Mieterhöhung 5 €
- Modernisierung 6 €
- Wohnungsmängel & Mietminderung 6 €
- Kündigung und Mieterschutz 5 €
- Geld sparen beim Umzug 6 €
- Wohnen in der Eigentumswohnung 6 €

Name

Straße

PLZ/Ort

Datum, Unterschrift

Eisenschmid · Wall

**Betriebskosten-
Kommentar**
mit
Wohnflächen-Erläuterungen

3. Auflage

§§ 556, 556a, 560 BGB
Betriebskosten-Verordnung
Wohnflächen-Verordnung

DMB-Verlag
Verlags- und Verwaltungsgesellschaft
des Deutschen Mieterbundes mbH, Berlin

FACHLITERATUR

Der Kommentar für Richter, Rechtsanwälte, Hausverwaltungen, Wohnungsunternehmen

In Deutschland werden jährlich etwa 41 Milliarden Euro für die Nebenkosten des Wohnens aufgewendet. Auseinandersetzungen um Betriebskostenabrechnungen sind in der Praxis zum Beratungsthema Nummer 1 geworden.

Die Neuauflage des Betriebskosten-Kommentars will helfen, solche Streitigkeiten zu vermeiden, und gibt Lösungshilfen beim Auftreten von Konflikten.

Aktuell und präzise

- Umfassende Kommentierung der §§ 556, 556a, 560 BGB;
- Darstellung der betriebswirtschaftlichen Bedeutung der Betriebskosten;
- ausführliche Erläuterung, Kommentierung und Bewertung der Betriebskosten-Verordnung;
- Kommentierung der Wohnflächen-Verordnung mit Bezug zu allgemeinen Mietrechtsfragen (z.B. Mängel, Mieterhöhung).

Die Autoren, RA Norbert Eisenschmid und RA Dietmar Wall, sind durch zahlreiche Veröffentlichungen ausgewiesene Mietrechtsspezialisten mit langjährigen Erfahrungen und Kenntnissen auf dem Gebiet des Mietrechts.

620 Seiten, 69 Euro

ISBN 3-933091-85-7

Im Fachbuchhandel oder direkt beim Verlag

DMB-Verlag Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH, Littenstraße 10, 10179 Berlin

Tel.: 030/2 23 23-0 – Fax: 030/2 23 23-100

e-mail: info@mieterbund.d

Wohnungswirtschaft & Mietrecht

1/11

64. Jahrgang
Heft 1 · Januar 2011
S. 1-68
Erscheinungsort Berlin

Beiträge

F. Tholl:
Rückforderung der Betriebskostenvorauszahlung
nach Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

Mietrecht

Kündigung des DSL-Anschlusses bei Umzug (BGH)
Vereinbarung zur Wohnfläche (BGH)
Erfordernis der Mängelanzeige (BGH)
Kündigung aus wichtigem Grund (BGH)
Austausch der Verbrauchserfassungsgeräte gegen ein
Funksystem (LG Heidelberg)
Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen (LG Itzehoe)
Verbrauchsanzeige nicht geeichten Geräts (BGH)
Grundsteuerumlage der Eigentumswohnung
(LG Hamburg - mit Anm. Eßling)
Betriebskostenspiegel (AG Hannover)
Einsichtnahme in Abrechnungsbelege durch den
Mieterverein (AG Dülmen / LG Münster)
Verweigerung jeglicher Belegeinsichtnahme durch den
Vermieter (AG Dortmund)
Schriftform des Mieterhöhungsverlangens (BGH)
Einliegerwohnung (BGH)
Befristeter Kündigungsausschluss (BGH)
Instandsetzungsanordnung (OVG Hamburg)
Anspruch auf Wasserlieferung (OVG Berlin-Brandenburg)
Solarenergieanlage; Baugenehmigung (OVG NRW)
Prozessrecht (BGH)

Wohnungseigentum

Ausübung gemeinschaftsbezogener Gewährleistungsrechte
(BGH)
Gebrauchsrecht für eine Photovoltaikanlage
(OLG Saarbrücken)

MONATLICHE FACHZEITSCHRIFT

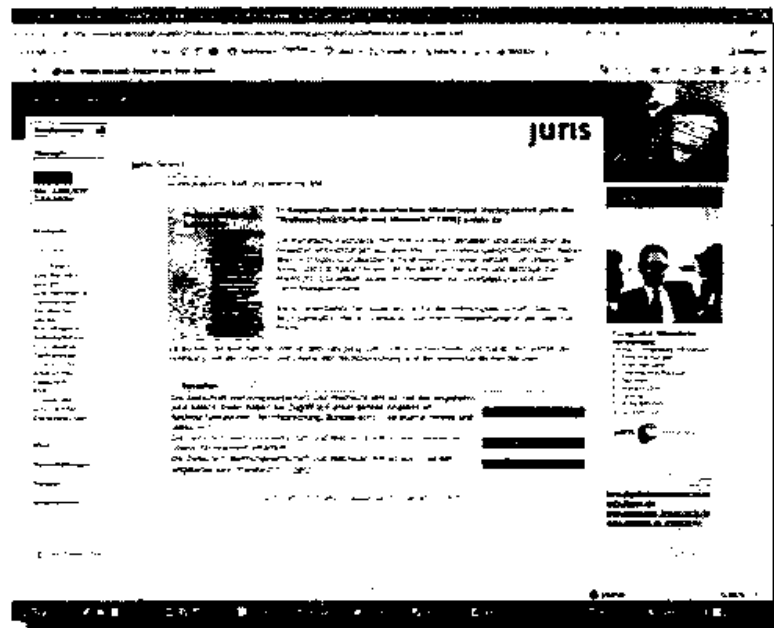
Wohnungswirtschaft & Mietrecht (WuM) ist die Fachzeitschrift für Gerichte, Rechtsanwälte, Wohnungswirtschaft, Mieter, Vermieter und Wohnungseigentümer. Mit allen Grundsatzurteilen, Fachaufsätzen, Statistiken, Daten, Informationen zu Gesetzgebung und Verordnungsverfahren.

Print **Das Jahresabonnement:** 12 Ausgaben, ca. 720 Seiten, 100 Euro inkl. Versandkosten
Das Probeabonnement: 2 Ausgaben, 10 Euro inkl. Versandkosten

Online

WuM-online:

Die Fachzeitschrift „Wohnungswirtschaft & Mietrecht“ (WuM) jetzt auch online mit dem Kooperationspartner juris. Deutschlands umfangreichste Informationsdammung zu allen Rechtsfragen:



144 Euro zzgl. MwSt. (1 – 3 User)

WuM-Bundle **Druck- und Online-Version**
zusammen: 192 Euro zzgl. MwSt.
(1 – 3 User)

DMB-Verlag Verlags- und Verwaltungsgesellschaft
des Deutschen Mieterbundes mbH,
Littenstraße 10, 10179 Berlin
e-mail: info@mieterbund.d

Die Bibel des Mietrechts – komplett überarbeitet und aktualisiert!

Seit über 30 Jahren ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Kompetent und verständlich erklären und kommentieren Mietrechtsexperten die wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens. Berücksichtigt sind die neueste Gesetzgebung und aktuelle Rechtsprechung, sowohl zu mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfkündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Modernisierung als auch zu „ganz normalen“ Alltagsproblemen rund um das Wohnen zur Miete. Über 2000 Hinweise auf Gerichtsentscheidungen machen dieses Buch zu einem wertvollen Ratgeber für Mieter und Vermieter, aber auch für Anwälte, Richter und Behörden!

