

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. Aus einer Bewerberliste lässt sich für die dort genannten Mieter kein Anspruch auf eine Garage ableiten (BGH WuM 2010, 678).

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 \Rightarrow 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. Wenn nichts anderes vereinbart ist, kommt es dann entscheidend darauf an, ob Garage und Wohnung auf demselben Grundstück liegen. Ist das der Fall, ist im Zweifel ein einheitlicher Vertrag anzunehmen (BGH WuM 2012, 14; OLG Karlsruhe RE WuM 83, 166).

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).

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).

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 ☞ 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 (BGH ZMR 2012, 261). 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 Gewohnheitsrecht, 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 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.

Jede Preiserhöhung berechtigt den Verbraucher dazu, den Vertrag zu kündigen und den Versorger zu wechseln. Internetportale bieten die Möglichkeit, die Preise der einzelnen Versorger für Strom und Gas zu vergleichen. Dabei ist aber Vorsicht geboten. Häufig erweist sich ein vermeintlich günstiger Preis als Lockvogelangebot. Im Kleingedruckten können viele Fallstricke lauern. Kritisch zu bewerten sind z. B. Verträge mit einer langen Vertragsbindung, mit der Verpflichtung zur Vorauskasse, mit dem Risiko von größeren Preissteigerungen und dem Wegfall eines Bonusses nach dem ersten Vertragsjahr.

Außerdem kann sich der Verbraucher gegen unberechtigte Forderungen zur Wehr setzen und die Zahlung der Preiserhöhungen zumindest teilweise verweigern. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einer Preiserhöhung nach »billigem 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. Wenn eine Beschwerde beim Gas- oder Stromversorger erfolglos bleibt, kann sich der Mieter an die Schlichtungsstelle Energie wenden ⇨ STREITSCHLICHTUNG.

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 ⇨ 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 Wirtschaftlichkeit zu verstoßen ⇨ 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 \Rightarrow MIETERHÖHUNG

■ 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. Hier kann für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auch eine Kappungsgrenze von 15 statt 20 Prozent gelten \Rightarrow MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ. Entscheidend sind die jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften.

Gegensprechanlage ⇨ 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.

Ist aber eine vorhandene Gegensprechanlage funktionsuntüchtig, kann der Mieter die Miete um 5% kürzen (AG Aachen WuM 89, 509).

Gehaltsabtretung ⇨ 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 ⇨ 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. ⇨ 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) ⇨ 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). ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG.

Genossenschaften ∞ 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 ∞ MIETERHÖHUNG, ∞ 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 Altmietern 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 ∞ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ∞ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Ist im Nutzungsvertrag das Recht zur Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen, kann sich der Mieter darauf auch gegenüber dem Käufer der Wohnung berufen (**BGH WuM 2012, 294**). Der Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung bedeutet aber nicht, dass damit auch fristlose Kündigungen ausgeschlossen wären (**BGH WuM 2012, 440**). 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) ⇨ TOD DES MIETERS. Ein Kündigungsrecht seitens der Genossenschaft besteht allenfalls, 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, um das Auseinandersetzungsguthaben zugunsten der Masse zu realisieren (BGH WuM 2011, 40); dass dann eventuell die Genossenschaft anschließend auch die Wohnung kündigt, steht dem nicht entgegen (BGH WuM 2009, 752; WuM 2009, 302). **Achtung:** Im Laufe des Jahres 2013 soll dies zu Gunsten der Mieter geändert werden.

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.

Abrechnung der Heizkosten

Offene Fragen gibt es, wenn der Vermieter den Mietern für die gelieferte Erdwärme eine Abrechnung erstellt. Erzeugt jemand anderes die Erdwärme und liefert sie an den Vermieter, handelt es sich um ⇨ CONTRACTING. Betreibt der Vermieter die Wärmepumpe selbst, darf er nur die Kosten berechnen, die ihm entstanden sind ⇨ HEIZKOSTEN. Brennstoffkosten fallen nicht an. Stattdessen benötigt die Anlage größere Mengen Strom. Die dafür anfallenden Kosten kann der Vermieter auf die Mieter umlegen. Er darf aber wie bei einer ⇨ SOLARANLAGE keinen Preis für selbst produzierte Wärme in Rechnung stellen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Verbrauch in jeder Wohnung zu erfassen und nach diesen Verbrauchswerten abzurechnen. Die Heizkostenverordnung legt für Wärmepumpen eine Ausnahme fest (§ 11 Abs. 1

Nr. 3 a). Obwohl keine gesetzliche Verpflichtung besteht, entschließen sich viele Vermieter aber freiwillig dazu, die Kosten verbrauchsabhängig auf die Mieter umzulegen. Versorgt die Wärmepumpe das Gebäude nur mit Heizwärme, nicht aber mit Wärme zur Erwärmung des Trinkwassers, ist die Abrechnung einfach zu erstellen. Der Vermieter kann die Stromkosten komplett nach einem vereinbarten Verteilerschlüssel umlegen. Komplizierter ist es, wenn die Anlage zugleich Wärme für die Beheizung und die Wassererwärmung liefert und die Kosten nach dem individuellen Verbrauch abgerechnet werden sollen. Das lässt sich bewerkstelligen, indem Wärmezähler eingesetzt werden, die den Wärmeverbrauch direkt messen. Sind keine Wärmezähler installiert, kann nicht nach der Formel in § 9 HeizkV verfahren werden. Sie lässt sich auf die Aufteilung des Stromverbrauchs nicht anwenden. Der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) wird zur Aufteilung der Kosten für eine Wärmepumpe Regelungen erstellen. Diese werden aber noch einige Zeit auf sich warten lassen.

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 Berufungswert (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. Er 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). Aufgrund des $\S\S$ MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZES kann der Gerichtsvollzieher aber auf Antrag des Eigentümers auf eine Räumung verzichten. Er ist dann aber verpflichtet, vor Übergabe der Wohnung an den Vermieter, eine Bestandsaufnahme der Sachen des Mieters zu fertigen (sog. Berliner Räumung).

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 $\S\S$ EINSCHREIBEN.

Geruchsbelästigung $\S\S$ MÄNGEL, $\S\S$ MIETMINDERUNG, $\S\S$ RAUCHEN

Nur extreme Geruchsbelästigungen können rechtliche Konsequenzen hervorrufen (LG Essen ZMR 2000, 302).

Wer seine Wohnung vermüllt, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen (AG Hamburg-Harburg ZMR 2011, 644). Extreme Geruchsbelästigungen durch kranke Hausbewohner berechtigen zur Mietminderung (LG Berlin WuM 2011, 155).

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 (AG Charlottenburg GE 2008, 1061) und Essensgerüche, kann der betroffene Mieter die Miete kürzen (20%: LG Stuttgart WuM 98, 724).

In einer Wohnungseigentümergelegenheit hält sich die Haltung von drei Hasen und einem Meerschweinchen noch im üblichen Rahmen, aber nicht mehr die Haltung eines Schweins. Hier ist eine Geruchsbelästigung nicht mehr zu vermeiden (AG Ludwigsburg WuM 2012, 216). Ebenfalls

in einer Wohnungseigentumsanlage 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 Bersenbrück 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.

Auch bauliche Unzulänglichkeiten des Hauses oder der Außenanlagen können einen Mangel verursachen, wie z. B. das Abstellen der Lüftungsanlage in einem fensterlosen Bad (AG Köln WuM 2010, 347) oder die Ausgasung von Bahnschwellen in die umliegenden Wohnungen (AG München WuM 2011, 465).

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 Arbeiten, 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 2011, 48; GuT 2010, 96; GuT 2010, 23) – der Mieter zahlen muss und wie diese Kosten abgerechnet oder auf mehrere Mieter umgelegt werden.

Umlegbar sind dagegen nicht die Kosten des »Center Managers«, wenn die Leistungen des Managements nicht genau beschrieben werden (BGH NJW 2012, 54).

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). Unwirksame Betriebskostenvorschüsse können als Pauschalen neben der Grundmiete oder als Bestandteil der Grundmiete (BGH GuT 2012, 133) interpretiert werden.

Anders als beim Wohnraum ist der Vermieter von Gewerberaum nicht mit Nachforderungen ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb eines Jahres abrechnet (BGH WuM 2011, 220).

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 \Rightarrow 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 sogenannte Kardinalpflichten (Hauptpflichten) nur ausgeschlossen werden dürfen, wenn davon vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Schäden erfasst werden sollen.

Daher sind auch Formulklauseln 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).

Eine Besonderheit liegt vor, wenn sich die Gesetzeslage ändert. Wird z. B. durch ein Nichtraucherschutzgesetz das Gebrauchsrecht der Mietsache eingeschränkt, betrifft die gesetzliche Beschränkung nur die Art und Weise der Betriebsführung und nicht die Beschaffenheit des Miet- bzw. Pachtobjektes, sodass in diesen Fällen eine Minderung ausscheidet (BGH WuM 2011, 520).

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 Gewerbestand 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 (Σ↷ 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.

Die sachgerechte Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel kann daher auch zu einer Erweiterung des ursprünglich gewährten Konkurrenzschutzes führen (BGH NJW 2012, 844).

Wer in Kenntnis einer Wettbewerbssituation Räume anmietet, wird i. d. R. keinen Konkurrenzschutz beanspruchen können. Im Übrigen gilt der Grundsatz der Priorität, sodass 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 ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ 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) ⇨ UNGEZIEFER.

Schimmelpilz und Feuchtigkeit in der Wohnung (LG Duisburg NZM 2002, 214; LG Berlin ZMR 99, 27) ⇨ FEUCHTIGKEIT.

Ständige Störung der Nachtruhe durch übermäßigen Lärm (LG Chemnitz WuM 94, 63; AG Braunschweig WuM 90, 147) ⇨ 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, sogenannte 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 ⇨ 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 (AG Hamburg WuM 93, 736) bzw. 10 bis 15 Minuten (AG Hamburg WuM 2011, 559) Ablaufenlassen des Wassers erreicht wird.

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).

Epoxidharz

Nach Auffassung des AG Köln (NJW 2011, 2979) stellt Epoxidharz einen gefährlichen Stoff zur Beschichtung von Wasserrohren dar. Wird dieser Stoff daher zum Zwecke der Rohrrinnensanierung verwendet, liegt ein zur Mietminderung berechtigender Mangel vor.

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 Plattenbau-

ten bzw. Großtafelbauten, die vor allem in den westlichen Bundesländern bis Mitte der siebziger Jahre fertiggestellt 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 (sogenannter 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 freifinanzierten Wohnungen** nur in Form der ⇨ INDEXMIETE zulässig ⇨ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL, ⇨ MIETERHÖHUNGEN, ⇨ STAFFELMIETE, ⇨ 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 formu-

larmmäßig 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 ⇨ 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 \Rightarrow HAUSVERKAUF nützlich sein. Für den Mietinteressenten können aus dem Grundbuch auch andere Nachweise nützlich sein; z. B. ob eine \Rightarrow ZWANGSVERSTEIGERUNG angeordnet ist, ob die Wohnung (noch) mit \Rightarrow ÖFFENTLICHEN MITTELN gefördert wird oder ob sie in einem Sanierungsgebiet (\Rightarrow STADTSANIERUNG) liegt. Hieraus können z. B. Rückschlüsse auf künftige Mieterhöhungen gezogen werden.

Die Grundbücher werden bei den örtlichen Amtsgerichten geführt.

H

Hartz IV ⇨ 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 ⇨ 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 Lichtenberg NZM 2012, 236; 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 \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 ↷ 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) ↷ BESUCH.

In seiner Wohnung hat nur der Mieter Hausrecht. Er kann also auch dem Vermieter das Betreten seiner Wohnung grundsätzlich untersagen (§§ 854, 863 BGB ↷ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS).

Haustiere ↷ 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 ↷ 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 (Postfachadresse genügt – BGH WuM 2012, 190) 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, ⇨ VORKAUFRECHT

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). ∑ GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSUNTERNEHMEN, ∑ 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).
 ↷ GRUNDBUCH, ↷ MIETKAUTION.

Heimarbeit ↷ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG, ↷ TELEARBEIT

Heimvertrag ↷ ALTENHEIM, ↷ BETREUTES WOHNEN

Heizkosten

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung	220	– Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip.	242
– Ausnahmen	224	– Fehlerquellen.	243
– Die umlagefähigen Heizkosten	226	– Elektronische Heizkostenverteiler	245
– Wie muss die Abrechnung aussehen?	230	– Warmwasserzähler und Warmwasserkostenverteiler	246
– Überprüfung der Heizkostenabrechnung.	233	Heizperiode	247
Heizkostenabrechnung in besonderen Fällen	233	Heizpflicht	247
– Gemeinschaftsräume	233	Heizspiegel	250
– Schätzung.	234	Heizung	250
– Mieterwechsel	236	– Einraumheizung	251
– Nutzergruppen.	238	– Mehrraumheizung.	251
– Kürzungsrecht	239	– Wohnungsheizung	251
– Lagenachteil	240	– Etagenheizung	252
– Rohrwärmeabgabe	241	– Gebäudeheizung	252
Heizkostenverteiler und Wärmezähler	241	– Blockheizung	252
– Wärmezähler	242	– Fernheizung/Contracting	253

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

Die meisten Wohnhäuser werden über eine zentrale Heizungsanlage mit Wärme versorgt ↷ 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 ↷ CONTRACTING und der ↷ 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 \leadsto 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 \leadsto HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER.

Die Heizkosten sind Teil der Betriebskosten. Deshalb gelten für die Abrechnung die gleichen Grundsätze wie für die Abrechnung über die »kalten« \leadsto 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 \leadsto HEIZKOSTENVERTEILERN oder anderen Messinstrumenten festgestellten **Verbrauch** umgelegt. Hierzu müssen alle Heizkörper mit diesen Geräten ausgerüstet werden. Auch solche Heizkörper, die zwar abgesperrt sind und zurzeit nicht genutzt werden, deren Wiederinbetriebnahme aber ohne größeren Aufwand und besondere Kenntnisse möglich ist (AG Tettnang 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 Σ HEIZKOSTENVERTEILER eingesetzt sind, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten («Verdunstungsröhrchen»). Denn diese Geräte verzeichnen wegen der sogenannten 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 («Wärmeklau»). Bei Σ 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 Ablesetermin 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 Σ 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 Σ 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 \Rightarrow CONTRACTING.

Setzt der Vermieter zur Erzeugung der Heizwärme auch \Rightarrow ERNEUERBARE ENERGIEN ein, darf er dafür keinen Wärmepreis berechnen. 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. Zu Einzelheiten siehe Σ GEOTHERMIE und Σ SOLARENERGIE.

Nicht umlagefähig sind:

- Öltankversicherung (BayObLG WuM 97, 234; AG Hamburg WuM 88, 38). Diese Kosten gehören zu der Betriebskostenart »Sach- und Haftpflichtversicherung« Σ BETRIEBSKOSTEN.
- Kosten einer Feuerlöcherprüfung (AG Steinfurt WuM 93, 135). Sie sind jedoch als »sonstige Betriebskosten« umlegbar, wenn hierüber eine Vereinbarung im Mietvertrag besteht Σ 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 Wärmehähler 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 Wärmehähler 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 dürfen 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 Allgmeinestromkosten 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). Auch moderne Heizungen mit Σ HOLZPELLETS funktionieren weitgehend automatisch. Gegebenenfalls sind geringfügige Kosten für die regelmäßig vorzunehmende Entfernung der Asche umlegbar. Bedienungskosten in nennenswertem Umfang 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 die Kosten für die Reinigung einer Koks-Zentralheizung. Bei einer Pelletheizung sind die Kosten für Reinigung des Pelletlagers und der Brennkammer umlagefähig. 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 wer-

den. 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 (Σ 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 Σ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER.

Um die fristgerechte Eichung sicherzustellen (Σ 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 Σ 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 Vermieter 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. Eine Verbrauchsanalyse soll dem Mieter z. B. vor Augen führen, wie sich die Kosten in den letzten drei Jahren entwickelt haben. Einige Abrechnungsfirmen fügen sie der Heizkostenabrechnung als bunte grafische Darstellung bei. Es ist jedoch fraglich, ob eine solche Analyse wirklich geeignet ist, den Mieter zu einem sparsameren Verhalten anzuhalten.

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 durchschnittlich 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 Heizkostenverteilern 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 grundsätzlich 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. Die Anwendung des sog. **Abflussprinzips** ist im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung nicht zulässig (BGH WuM 2012, 143). Das heißt, dass der Vermieter die Kosten immer dem Abrechnungsjahr zuordnen muss
Σ⇒ BETRIEBSKOSTEN.

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.

Weit verbreitet sind mittlerweile 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 Ver-

mieters 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 237) 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 239 – 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 40
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 Wärmehähler

Zur Durchführung der Verbrauchsabrechnung sind Erfassungsgeräte notwendig. Zulässig sind eichpflichtige Wärmehähler \leadsto 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 Profiltröhen – 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 Beweis Zwecken 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 Benutzungsgrad 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 Wärmezählern 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 Heizkostenverteiltern 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. Im Grunde aber muss der Mieter die neue Technik akzeptieren. Den Einwand, dass die

Funkwellen gesundheitsschädlich seien, hat der BGH nicht gelten lassen. Das sei wissenschaftlich nicht belegt (BGH WuM 2011, 625).

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 \Rightarrow MODERNISIERUNG, \Rightarrow 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 Rudesheim 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 Heidel-

berg 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 Beheizungsdauer 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 vertragsgemäßigem 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 \Rightarrow 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 \Rightarrow 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 (\Rightarrow 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 \Rightarrow 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:

- niedrig,
- mittel,
- erhöht,
- zu 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 einstehen muss.

Einraumheizung (Einzelofenheizung) ↷ 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 Elektrobeheizung. 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 ↷ 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 \Rightarrow 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) \Rightarrow THERMENWARTUNG.

Bei \Rightarrow 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 \Rightarrow 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 (\Rightarrow 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 (\Rightarrow CONTRACTING).

Fernheizung ⇨ FERNWÄRME ⇨ CONTRACTING

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 ⇨ 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 ⇨ GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG**Hochwasser** ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ 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, sodass 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 Kanalarückstau 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 Garantiehaftung 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).

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** \Rightarrow INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG 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

Holzpelletheizungen zählen zu den Anlagen, die mit \Rightarrow 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 Holzpelletheizung spart gegenüber einer guten Öl- oder Gasheizung keine Endenergie. Dennoch spart sie zurzeit Heizkosten, da der Pelletpreis – noch – deutlich geringer als der Öl- bzw. Gaspreis ist. Der Einbau einer solchen Anlage berechtigt daher zur Mieterhöhung wegen \Rightarrow MODERNISIERUNG.

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 (Σ) 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; OLG Schleswig ZMR 2011, 635).

Unzulässige Klauseln

Genehmigungsfreie Klauseln, wie z. B. \rightsquigarrow LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSELN, sind bei Wohnraummietverhältnissen unzulässig. Hat der Vermieter eine unzulässige Klausel verwandt, kann er die Miete nur nach den allgemeinen Regeln erhöhen.

\rightsquigarrow GLEITKLAUSEL, \rightsquigarrow 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 (vor allem mittels Restschuldbefreiung). Für das Mietrecht wirkt sich die Insolvenz unterschiedlich aus, je nachdem, ob ein \rightsquigarrow VERMÖGENSVERFALL DES MIETERS oder ein \rightsquigarrow 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 \Rightarrow **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 \Rightarrow **BAGATELLSCHÄDEN**, \Rightarrow **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; a.A. LG Berlin GE 2011, 338). Ebenso wenig darf der Vermieter einen defekten Gasherd gegen einen Elektroherd tauschen (LG Berlin GE 97, 185; AG Berlin-Mitte MM 2000, 280; a.A. LG Berlin GE 2011, 338). 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 min-

dern. 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 2011 pro Quadratmeter und Jahr

8,16 Euro bei weniger als 22 Jahren,

10,34 Euro bei mindestens 22 Jahren,

13,22 Euro bei mindestens 32 Jahren.

Zum 1. Januar 2014 ist mit höheren Pauschalen zu rechnen.

Diese Pauschalen verringern sich um 0,23 Euro bei eigenständig gewerblicher **Lieferung von Wärme** und erhöhen sich um 1,15 Euro für Wohnungen, für die ein **Aufzug** vorhanden ist.

Wenn der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, verringern sich die Pauschalen um 1,21 Euro. Sind die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters, dürfen zusätzlich 9,76 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 78,15 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. 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. Es ist jedoch fraglich, ob sich die Anschaffungskosten für einen solchen Stromzähler rentieren. Bislang haben sich die intelligenten Stromzähler noch nicht durchgesetzt. Es bleibt abzuwarten, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

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 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.

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 ⇨ ANTENNE, ⇨ FERNSEHEMPFANG, ⇨ 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 ⇨ 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 ⇨ 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 \Rightarrow 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 türkischsprachige 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 Σ 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.
 Σ 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, sodass 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 sogenannte 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 Alleineigentümer 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 Kabelservicefirma einen Anschlussvertrag mit unter Umständen langen Kündigungsfristen abschließen. Der Vorteil einer solchen Lösung liegt darin, dass die Privatfirma für ein monatliches Nutzungsentgelt einen Komplettservice 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 ⇨ FERNSEHEMPFANG.

Kaltmiete ⇨ MIETE

Kappungsgrenze ⇨ MIETERHÖHUNG

Kaution ⇨ 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: ↷ 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). ↷ 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 ↷ HAUSORDNUNG).

Kinder ↷ 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 (LG Berlin GE 2011, 752). Ähnliche Überlegungen hat der Bundesgesetzgeber angestellt und das Bundesimmissionsschutzgesetz geändert, damit Kinderlärm nicht mehr so oft 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 Vermie-

ter 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). Mieter können daher vom Vermieter nicht verlangen, dass er anderen Mietern das Abstellen eines Kinderwagens verbietet (AG Schöneberg GE 2012, 135). 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 (LG Berlin GE 2009, 1495; AG Aachen WuM 2008, 94; AG Hanau WuM 89, 366). Der Vermieter kann seine einmal erteilte Zustimmung nur dann zurückziehen, wenn

Kleingarten

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 ⇨ SCHREBERGARTEN

Kleinreparatur ⇨ BAGATELLSCHÄDEN

Kostenmiete ⇨ SOZIALMIETE

Kraft-Wärme-Kopplung ⇨ 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 ⇨ 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 ⇨ 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 Wärmezähler. 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. Zu beachten ist aber, dass die Wartungskosten für eine KWK-Anlage wesentlich höher sind als für eine herkömmliche Heizungsanlage. Das ist bei der Umlage auf den Mieter zu berücksichtigen. Die Mieter dürfen nicht mit Mehrkosten belastet werden, die durch die Stromerzeugung entstehen. Umlegbar sind deshalb nur die Wartungskosten, die für eine herkömmliche Anlage angefallen wären. Außerdem sind in den Wartungskosten häufig auch Instandhaltungsarbeiten eingeschlossen. Diese Kosten müssen vor der Umlage auf den Mieter abgezogen werden. 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	
– Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	280
– Kündigungsausschluss	281
– Zeitmietvertrag	282
Kündigungsform	285
– Begründung der Kündigung ..	288
Kündigungsfristen	289
– bei Geschäftsraum	195
Kündigungsschutz	293
– Berechtigtes Interesse	295
– Pflichtverletzung	295
– Eigenbedarf	296
– Wirtschaftliche Verwertung	296
– – Verkauf	298
– – Sanierung	301
– – Abriss/Leerstand	301
– Sonstige Kündigungsgründe ..	302
– Sozialklausel/Widerspruchsrecht	304
Eigenbedarf	100
Einliegerwohnung	122
Fristlose Kündigung	163
Mietaufhebungsvertrag	334
Mieterkündigung	361
Räumungsfrist	459
Teilkündigung	538
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	555
Vollstreckungsschutz	602
Zeitmietvertrag	655

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 \leadsto KÜNDIGUNGSSCHUTZ,
- der Vermieter die Wohnung selber benötigt \leadsto EIGENBEDARF,
- der Vermieter durch die Weitervermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet \leadsto 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 \leadsto 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 (\leadsto KÜNDIGUNGSSCHUTZ) kann dann das Mietverhältnis verlängert werden. Unabhängig davon oder auch als »letztes Mittel« kommt ein Antrag auf \leadsto RÄUMUNGSFRIST oder auf \leadsto 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 (\leadsto EINLIEGERWOHNUNG) wohnt.

Außerdem kommen grundlose Kündigungen noch in Betracht, wenn das Mietverhältnis nur zum \leadsto VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH abgeschlossen wurde, gegenüber dem Erben des Mieters \leadsto TOD DES MIETERS, bei \leadsto STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIMEN und unter Umständen bei der Untervermietung von möblierten Zimmern \leadsto UNTERMIETE. Sondervorschriften gelten auch, wenn neben dem Wohnraum Pflege- oder Betreuungsleistungen angeboten werden \leadsto BETREUTES WOHNEN, \leadsto ALTENHEIM.

Der unbefristete Mietvertrag mit zeitlich begrenztem Kündigungsausschluss (Kündigungsverzicht)

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 (BGH WuM 2012, 99). 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 Formulklausel (BGH WuM 2006, 385). Nur in den Fällen, in denen eine echte Individualvereinbarung vorliegt \Rightarrow 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). Das Gleiche gilt, wenn ein Auszubildender eine Wohnung anmietet (LG Kiel WuM 2011, 427).

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, 294; WuM 2011, 35).

Ist zusätzlich eine \Rightarrow 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 \leadsto 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 \leadsto 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. \leadsto 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 \leadsto 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 2013 mit Dreimonatsfrist kündigen. Er kann nur zum 31. 12. 2013 kündigen. Und fällt dem Mieter erst im November 2013 ein, dass er umziehen will, kann er frühestens zum 31. 12. 2014 kündigen.

Achtung: Will der Mieter vorzeitig, d. h. vor Ablauf des Mietvertrages, ausziehen, kann – soweit der Vermieter einverstanden ist – ein ↷ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abgeschlossen werden. Besteht der Vermieter auf Erfüllung des Vertrages, muss geprüft werden, ob der Mieter einen ↷ NACHMIETER stellen darf oder ob ausnahmsweise ein Sonderkündigungsrecht für ihn besteht ↷ MIETERKÜNDIGUNG.

Der alte Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz

Haben Mieter und Vermieter vor dem 1. 9. 2001 einen Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz vereinbart (↷ 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 ↷ KÜNDIGUNGSSCHUTZ gilt nicht, auch auf die ↷ 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 ↷ 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 ↷ STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES.

Wichtig auch: Die angemietete Wohnung kann immer nur als Ganzes gekündigt werden. Eine ↷ 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 weitervermietet 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, so bald wie möglich weiterzuvermieten, ggf. auch zu einer geringeren Miete (LG Berlin GE 2003, 191); der Mieter haftet dann nur für die Mietdifferenz.

Kündigungsform ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG

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**).

Steht der Kündigungsempfänger unter rechtlicher Betreuung, kommt es darauf an, ob dem Betreuer auch der Aufgabenkreis »Wohnen« übertragen worden ist. Dann ist die Kündigung nämlich an den Betreuer zu richten (seine Kenntnisnahme reicht allein nicht), andernfalls an den Betreuten selbst (LG Dresden WuM 94, 377). Wird die Betreuung wäh-

rend eines laufenden Rechtsstreites eingerichtet, muss der Betreuer mit eingebunden werden (BGH WuM 2008, 155).

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 \Rightarrow **KÜNDIGUNGSFRIST** gekündigt, ist das wirksam.

Wichtig: Kündigen darf immer nur der Vermieter. Der Käufer eines Mietshauses oder einer Mietwohnung (\Rightarrow **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 \Rightarrow **EIGENBEDARFS** oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (\Rightarrow **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, sodass 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 aufgrund eines Telefonates oder einer mündlichen Erklärung des Vermieters kennt, muss dieser in seinem Kündigungsschreiben die Gründe nochmals 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. 304) 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 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 Ent-

scheidungen 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 Appartements 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
⇒ EINLIEGERWOHNUNG, ⇒ 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 \Rightarrow 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. \Rightarrow 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 Kündigungsfristen. 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, sodass 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). Das Gleiche gilt, wenn die Zustellung nur deshalb scheitert, weil kein Briefkasten und kein Namensschild angebracht ist (AG Gießen WuM 2012, 168).

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 \leadsto 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) \leadsto 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) \leadsto 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« (\leadsto 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 Kündigung. 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 (BGH WuM 2012, 682), 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 Kün-

digungsfrist 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. Gleichet 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) Σ BERUFS AUSÜBUNG 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 Σ FAMILIENANGEHÖRIGEN oder Angehörige seines Haushalts benötigt Σ EIGENBEDARF.

Wichtig: Für Eigenbedarf nach Σ 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 Σ 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 offenlegt, 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 Kündigungsfrist 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 125 000 € zu verkaufen, leer könne er aber 250 000 € 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) oder das pauschale Schreiben einer Maklerfirma, ihre Bemühungen seien erfolglos geblieben (AG Coesfeld WuM 2012, 33). 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 Zeitpunkt 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 104000 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).

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 »Eigenbe-

darf« 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).

– Eine Kirchengemeinde kündigt, weil sie das gesamte Haus zur Eröffnung einer Beratungsstelle braucht (BGH WuM 2012, 388).

- Der Vermieter kündigt, weil er (oder ein Familienangehöriger) im selben Haus wohnt und in der Mieterwohnung seine Kanzlei oder Praxis einrichten will (BGH WuM 2012, 684).
- Bei Mietrückständen von weniger als 2 Monatsmieten (dann kann der Vermieter fristlos kündigen), wenn darin eine erhebliche Pflichtverletzung liegt, kann der Vermieter ordentlich mit Kündigungsfrist kündigen (BGH WuM 2012, 682).
- 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; AG Stuttgart WuM 2012, 150). ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.
- Wenn der Vermieter einer ⇨ WERKWOHNUNG nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses des Mieters die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt ⇨ 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, ⇨ EIGENBEDARF.

Ausführliche Rechtsprechung zu diesem Problemkreis 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 Frankfurt NJW 2011, 3526; 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 gesetzlichen 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, sodass ein Widerspruch gegen die Kündigung umso erfolgversprechender 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 Σ 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 (Σ⇨ UNTERMIEETE) 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 \leadsto 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 realisiert 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 unbefristete 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, sodass 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 ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOH-
NUNGEN

L

Lärm ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ 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). ⇨ 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). Ob die künftige Bautätigkeit für den Mieter erkennbar war, ist eine Einzelfallentscheidung (BGH WuM 2012, 271). Dabei kommt aber der Örtlichkeit besondere Bedeutung zu. Es spielt z. B. eine Rolle, ob der Mieter in verkehrsreicher Innenstadtlage wohnt oder ob neben seinem Haus eine Baulücke sichtbar ist. Gibt der Vermieter zu der Situation in der Nachbarschaft noch einen schriftlichen Hinweis, ist von einer Erkennbarkeit für den Mieter auszugehen (LG Berlin GE 2012, 489).

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.

Eigentumswohnung: Eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, nach der in Ruhezeiten »jedes unnötige und störende Geräusch zu vermeiden ist«, ist wegen mangelnder Objektivierbarkeit unwirksam (OLG Düsseldorf WuM 2011, 248).

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 Lärmbelästigungen 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 ☞ 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: ⇨ MUSIK IN DER WOHNUNG

Nachbarwohnung: Übermäßiger Lärm aus der Nachbarwohnung muss nicht hingenommen werden, auch nicht von psychisch kranken Hausbewohnern (LG Heidelberg NZM 2011, 693). 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 Nachbarwohnung 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 Kindergetrampel – 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 ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG ist, der u. U. auch zur ⇨ 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 Prozent 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 DWV 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 Wohnge-

bieten – 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 Nebenbestimmungen 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 Impulshal-

tigkeit der Aufschlaggeräusche 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).

Touristen: Besondere Störungen, die durch eine Vermietung von Nachbarwohnungen an Touristen und Feriengäste entstehen, braucht der Mieter nicht hinzunehmen (BGH WuM 2012, 269; LG Berlin GE 2011, 1485). Auch die Nutzung der Wohnung als Tagesstätte für Kinder (Tagesmutter) kann vertragswidrig sein (BGH WuM 2012, 515).

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 Σ 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 Σ 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). Allerdings ist der Mieter verpflichtet, den Lärm zu belegen. Bei andauernden Beeinträchtigungen genügt es, wenn er die Art der Beeinträchtigung beschreibt und Tageszeiten, Dauer und Frequenz der Beeinträchtigung ungefähr angeben kann (BGH WuM 2012, 269). Auch hier kann der Mieter sich natürlich von seinem Mieterverein unterstützen lassen.

– Der Mieter kann die Miete kürzen (LG Wiesbaden WuM 2012, 200) Σ 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); siehe LG Frankfurt ZMR 2012, 352; LG Heidelberg NZM 2011, 693.

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 \Rightarrow EHESCHIEDUNG geregelt.

Wenn ein Lebenspartner stirbt, kann der andere in das Mietverhältnis eintreten. \Rightarrow TOD DES MIETERS

Legionellenprüfung

Legionellen sind Bakterien, die sich im warmen Wasser entwickeln können. Wassertemperaturen von 25°C bis 50°C bieten ihnen optimale Bedingungen für die Vermehrung. Es kann zu Infektionen führen, wenn z. B. beim Duschen ein Wassernebel mit bakterienhaltigem Wasser eingeatmet wird. Das Trinken von legionellenhaltigem Wasser ist hingegen nicht gesundheitsgefährdend.

Die Trinkwasserverordnung schreibt vor, dass der Hauseigentümer die Anlage zur Warmwasserversorgung einmal jährlich auf den Befall mit Legionellen untersuchen lässt. (Es ist geplant, diesen Zeitraum auf drei Jahre auszudehnen.) Der Untersuchungspflicht unterliegen nahezu alle Anlagen in Gebäuden mit einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Nur für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt die gesetzliche Pflicht nicht. Nicht betroffen sind außerdem Gebäude mit Trinkwasseranlagen ohne zentrale Erwärmung oder ohne zentralen Warmwasserspeicher (wenn also die Warmwasserversorgung z. B. über einen Durchlauferhitzer erfolgt).

Für die Untersuchung müssen im Haus Wasserproben entnommen werden. Das kann auch in Mietwohnungen erforderlich sein. Betroffen sind besonders die Räume in den obersten Etagen. Der Mieter muss den Zutritt zu seiner Mietwohnung gestatten, wenn der Vermieter die notwendigen Voraussetzungen beachtet \leadsto BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS.

Die Kosten der regelmäßig durchzuführenden Legionellenprüfung sind \leadsto BETRIEBSKOSTEN. Der Vermieter kann sie als Teil der Warmwasserkosten auf die Mieter umlegen. Wird bei der Überprüfung ein Legionellenbefall festgestellt, können die sich daran anschließenden Kosten für die Ursachenermittlung und für die Beseitigung dem Mieter hingegen nicht auferlegt werden.

Nach der Trinkwasserverordnung muss der Hauseigentümer ggf. Zapfstellen einrichten, damit die Wasserproben an geeigneter Stelle entnommen werden können. Den dafür anfallenden Aufwand kann der Vermieter nicht als Betriebskosten abrechnen. Möglich wäre eine Mieterhöhung wegen \leadsto MODERNISIERUNG, die sich aber wegen der geringen Beträge zumeist nicht lohnt.

Leistungsvorbehaltsklausel \leadsto INDEXMIETE

Leistungsvorbehaltsklauseln (\leadsto WERTSICHERUNGSKLAUSEL, \leadsto 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 Schiedsgutachter 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 $\Sigma \rightarrow$ STAFFELMIETEN sind unter bestimmten Voraussetzungen auch für Wohnraum zulässig.