

# S

**Schadensersatzanspruch des Mieters** ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIET-MODERNISIERUNG

**Schadensersatzanspruch des Vermieters** ⇨ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

**Schallschutz** ⇨ LÄRM

Der Schallschutz in einer Mietwohnung hat eine wichtige Bedeutung für die Wohnzufriedenheit. Nicht nur für Neubauten, sondern auch für Altbauten gibt es Mindestvorschriften zum Schallschutz. Diese sind in der DIN 4109 niedergelegt. Altbauten müssen mindestens die Schallschutzwerte erreichen, die in dieser Norm zur Zeit der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben waren (BGH WuM 2012, 464; WuM 2010, 482; WuM 2009, 457; WuM 2004, 715). **Achtung:** Für Altbauten, die um die Jahrhundertwende gebaut worden sind, gab es noch keine Mindestwerte für Schallschutz. Die ersten Festlegungen hierzu wurden erst im Jahre 1938 veröffentlicht, und die erste echte Schallschutznorm wurde vom DIN unter der Nr. 4109 im Jahre 1944 veröffentlicht. Für frühere Baujahre gilt daher, dass nur das baujahrestypische Schallschutzniveau geschuldet ist. Dies gilt nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerberäume (OLG Dresden WuM 2009, 393).

Wird aber anschließend saniert oder umgebaut, beispielsweise durch Einbau neuer Sanitärinstallationen, sind die für diese Installationsgeräusche allgemein anerkannten Regeln der Technik maßgebend, die bei Vornahme der Umbauarbeiten aktuell gelten (BayObLG ZMR 2000, 504). Der BGH meint aber, dass bei verschlechtertem Schallschutz nur durch Austausch des Bodenbelages in der Nachbarwohnung noch kein Anspruch auf Abhilfe entsteht (BGH WuM 2012, 464). Ein Anspruch auf Mietminderung besteht dann, wenn die Baumaßnahmen von der Intensität mit einem Neubau (Entkernung und Neuaufbau) vergleichbar sind und dann die aktuellen Richtwerte nicht einhalten (BGH WuM 2013, 481). Werden jedoch beispielsweise bei einer Altbausanierung keine Veränderungen an der Deckenkonstruktion vorgenommen, gelten für den Trittschallschutz nicht die aktuellen Werte (OLG Dresden WuM 2009, 393). Wird aber eine Altbauwohnung als »vollmodernisiert« oder »kernsaniert« vermietet, kann der Mieter den Standard beim Schallschutz erwarten, der zum Zeitpunkt der Sanierung üblich war (AG

Bochum WuM 2011, 622). Wird für die Sanierung keine Zeitangabe gegeben, kann der Mieter einen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses modernen Standard erwarten (AG Hamburg ZMR 2012, 631; AG Wiesbaden WuM 2010, 416). Dieser wird nicht durch die DIN-Norm 4109 festgelegt (**BGH WuM 2007, 640**); denn darin sind nur Mindestanforderungen zum Gesundheitsschutz enthalten.

Die Grenzwerte der DIN-Vorgaben sind für Neubauten nicht verbindlich. Auch wenn sie eingehalten werden, kann im Einzelfall ein Wohnungsmangel vorliegen, wenn die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind (LG Berlin GE 96, 677; VG Berlin GE 92, 729). Geschuldet wird grundsätzlich ein Schallschutz nach dem »Stand der Technik«, der heute über dem Mindestschallschutz der DIN liegt. Das Beiblatt zur DIN 4109 für »Erhöhten Schallschutz«, ist vom DIN ersatzlos zurückgezogen worden, es kann daher jetzt nicht mehr zugrunde gelegt werden (früher: OLG Schleswig WuM 2003, 521).

Heutzutage werden in den meisten Wohnungen, die keine Baumängel haben, bessere Schallschutzwerte erreicht. Dazu gibt es technische Festlegungen für den heute im Wohnungsbau üblichen mittleren Schallschutz und für erhöhten Schallschutz in der VDI-Richtlinie 4100. Dort werden 3 Schallschutzstufen unterschieden. Die **Stufe 1** legt in der Fassung 2010 Werte fest, die leicht über den Anforderungen der DIN 4109 liegen. Die **Schallschutzstufe 2** enthält Werte, bei deren Einhaltung die Bewohner bei üblichen Wohngegebenheiten im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeiten zu wahren. Angehobene Sprache aus der Nachbarwohnung ist in der Regel wahrzunehmen, aber nicht zu verstehen. Diese Stufe wird bei normaler Bauausführung in mittlerer Art und Güte in einer Wohnung ohne Baumängel erreicht, die auch in ihren sonstigen Ausstattungen üblichen Komfortansprüchen genügt, ohne dass besondere zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nötig sind.

In Wohnungen mit der **Schallschutzstufe 3** können Bewohner ein hohes Maß an Ruhe finden. Geräusche von außen sind kaum wahrnehmbar, und der Schutz der Privatsphäre ist auch bei lauter Sprache weitestgehend gewährleistet. Angehobene Sprache aus der Nachbarwohnung wird nur halb so laut wahrgenommen wie bei der Stufe 2. Die Stufe 3 sollten Wohnungen erfüllen, die auch in ihrer sonstigen Ausstattung gehobenen Komfortansprüchen genügen.

Bei Streit zwischen Vermieter und Mieter oder auch zwischen Nachbarn über mangelhafte Schallisolierung werden von den Gerichten die anerkannten Regeln der Technik herangezogen, die beispielsweise in der

VDI-Richtlinie 4100 beschrieben sind. Im Einzelfall kann das Gericht mithilfe von Gutachtern oder durch eigene Anschauung zu abweichenden Einschätzungen kommen (BayObLG WuM 93, 287).

Das Gericht darf sich dabei aber nicht einfach über Messergebnisse des Gutachters und über die Festlegung in den Schallschutznormen hinwegsetzen, weil es selbst subjektiv die Geräusche für unerheblich hält (OLG Schleswig WuM 99, 180). Probleme entstehen häufig in der Praxis dadurch, dass bei Wohnungen mit rechnerisch richtigem Schallschutz durch Fehler in der Bauausführung Schallbrücken entstehen. Diese lassen sich nachträglich durch Messungen im Bau feststellen. Der Bauherr oder Vermieter kann dann innerhalb der Gewährleistungsfrist Ansprüche gegen die Baufirmen geltend machen. Auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist bleibt er seinem Mieter gegenüber dafür verantwortlich, dass die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand mit ordnungsgemäßen Schallschutz vermietet wird. Der Mieter kann bei erheblichen Mängeln Abhilfe verlangen und eine  $\Rightarrow$  MIETMINDERUNG durchführen. Dabei ist eine gleichbleibende Minderung unabhängig von einzelnen konkreten Störungen zulässig (LG Wiesbaden WuM 2012, 200).

Werden Normen nach Abschluss des Mietvertrages verschärft, muss der Vermieter jedoch nicht nachbessern (AG Schöneberg GE 2003, 191).

Besteht in einer **Eigentumswohnung** von Anfang an ein unzulänglicher Schallschutz zur Nachbarwohnung, können zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen nicht allein vom Nachbarn, sondern nur von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt verlangt werden (OLG Schleswig WuM 2003, 521; OLG Köln WuM 2001, 37). Wird der Schallschutz aber nachträglich dadurch verschlechtert, dass statt Teppichboden Parkett verlegt wird, muss das hingenommen werden, wenn der Mindestschallschutz immer noch eingehalten ist (**BGH WuM 2012, 464**). Anders ist das, wenn aufgrund der sonstigen tatsächlichen Ausstattung ein höheres Niveau erwartet werden kann (LG Itzehoe ZWE 2014, 319). Der zur Nachbesserung Verpflichtete kann den Trittschall nach seiner Wahl auch durch Auflage eines Teppichbodens wiederherstellen (OLG Hamm WuM 2010, 50).

Zur Vermeidung von Streit ist es in jedem Fall empfehlenswert, bei der Anmietung oder bei einem Wohnungskauf konkrete Vereinbarungen über den Schallschutz zu treffen und eine Schallschutzstufe der VDI 4100 im Vertrag festzuschreiben. Dabei kann durchaus unterschieden werden zwischen dem Schutzniveau gegenüber Geräuschen aus Nach-

barwohnungen und dem Schutz im eigenen Wohnbereich, beispielsweise zwischen Bad und Wohn- oder Schlafräumen.

Bei **Gewerbelärm** aus der Nachbarschaft gilt: Grundsätzlich müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Werden sie eingehalten, kann ein Mangel ausnahmsweise dennoch vorliegen, wenn die Lärmbelastigungen etwa wegen der Eigenart der Geräusche objektiv zu einer Beeinträchtigung führen. Geräusche, die nach Art und Intensität gebietstypisch sind, begründen aber keinen Mangel. Beispiel: Die Wohnung grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet an (LG Heidelberg WuM 2010, 148).

## Schimmel ⇨ FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG

### Schlüssel

#### Anzahl der Schlüssel

Der Mieter muss beim Einzug genügend Schlüssel erhalten. Die notwendige Anzahl richtet sich grundsätzlich nach der Anzahl der Bewohner (LG Berlin GE 85, 1259), ausgenommen der Kleinkinder. Davon abgesehen kann der Mieter so viele Schlüssel verlangen, wie er für seine Zwecke benötigt (LG Darmstadt WuM 85, 255; AG Schöneberg WuM 91, 29). Deshalb stehen ihm zusätzliche Schlüssel zu für einen Zeitungsboten (AG Mainz NJW-RR 2008, 100), den Pflegedienst (AG Gelsenkirchen WuM 2014, 689; AG Bad Neuenahr-Ahrweiler WuM 96, 331), den Babysitter, die Tagesmutter oder die Putzhilfe (AG Karlsruhe WuM 97, 109). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter einen Teil seiner Wohnung untervermieten darf ⇨ UNTERMIEETE. Gibt der Vermieter die Schlüssel nicht freiwillig heraus, kann ihn der Mieter gerichtlich dazu zwingen.

Die zusätzlich benötigten Schlüssel kann sich der Mieter auch selbst anfertigen lassen, soweit das möglich ist. Er muss dies dem Vermieter mitteilen. Den Schlüssel einer Zentralschließanlage kann der Mieter jedoch nicht ohne Einwilligung des Vermieters nachmachen lassen. Die erforderliche Zustimmung muss der Vermieter aber erteilen (LG Berlin MM 91, 228). Die Kosten für die nachträgliche Anfertigung zusätzlicher Schlüssel über die übliche Anzahl hinaus hat der Mieter selbst zu tragen.

#### Schlüsselbesitz des Vermieters

Der Vermieter darf keinen Wohnungsschlüssel »für alle Fälle« zurückbehalten (AG Tecklenburg WuM 91, 579; AG Ellwangen WuM 91, 340), es sei denn, der Mieter hat dies ausdrücklich gestattet. Dasselbe gilt für den Schlüssel zum Tor des mitvermieteten Gartens (AG Köln WuM 96, 756).

Betritt der Vermieter mit einem Zweit- oder Universalschlüssel unberechtigterweise die Wohnung, kann der Mieter fristlos kündigen (LG Berlin WuM 99, 332; AG Heidelberg WuM 78, 69). Selbst wenn der Vermieter im Einverständnis mit dem Mieter einen Schlüssel für die Wohnung behält, darf er die Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne dessen Willen nicht betreten. Andernfalls begeht der Vermieter  $\Sigma$  HAUSFRIEDENSBRUCH. Hat der Mieter den Verdacht, dass der Vermieter während seiner Abwesenheit die Wohnung aufsucht, darf er die Tür besonders sichern und zum Beispiel ein Steckschloss (Kobold) einbauen (LG Kassel WuM 53, 103).

Will der Mieter dem Vermieter keinen Schlüssel überlassen, muss er dafür sorgen, dass der Vermieter oder sein Hausmeister die Wohnung in Notfällen betreten können. Dazu reicht es aus, wenn der Mieter während einer längeren Abwesenheit einem Wohnungsnachbarn oder einem in der Nähe wohnenden Bekannten einen Wohnungsschlüssel überlässt und das dem Vermieter mitteilt. Verletzt der Mieter diese Pflicht, muss er für daraus entstehende Schäden Ersatz leisten (BGH WuM 72, 25; AG Köln WuM 86, 86)  $\Sigma$  ABWESENHEIT DES MIETERS.

### **Verloren gegangener Schlüssel**

Jeder Mieter ist verpflichtet, Haus- und Wohnungsschlüssel sorgfältig zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen oder gestohlen werden. Ist ein Schlüssel abhandengekommen, muss der Mieter den Vermieter darüber unterrichten. Den Aufwand für eine notwendige Auswechslung des Schlosses muss der Mieter nur bezahlen, wenn ihn am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft. Dabei genügt es, wenn dem Mieter der Vorwurf eines fahrlässigen Verhaltens gemacht werden kann. Als fahrlässig anzusehen ist in der Regel die weit verbreitete Unsitte, außerhalb der Wohnung für Notfälle einen Schlüssel zu »verstecken«, etwa unter der Fußmatte.

Besteht kein Verschulden des Mieters, sind die  $\Sigma$  ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS unberechtigt. Deshalb haftet der Mieter zum Beispiel nicht, wenn ihm in einem Geschäft seine Tasche mit den Schlüsseln trotz ausreichender Bewachung gestohlen wird (AG Hamburg WuM 99, 687). Das Gleiche gilt, wenn ihm seine Wertsachen einschließlich der Schlüssel im Krankenhaus aus einem verschlossenen Wertfach entwendet wurden (AG Ahrensburg GE 2010, 1750). Die Rechtslage ist aber anders, wenn eine Mieterin ihre Handtasche mit Wohnungsschlüsseln und Ausweispapieren in einem unbeaufsichtigt abgestellten Fahrzeug auf dem Beifahrersitz zurücklässt. Wird das Auto aufgebrochen und die Handtasche gestohlen, besteht ein Verschulden (KG Berlin ZMR 2008, 618).

Ähnlich verhält es sich, wenn dem Mieter ein Schlüssel abgebrochen ist. Das passiert oft, weil das Material ermüdet war. Der Mieter muss dann nicht die Kosten für einen neuen Schlüssel übernehmen. Schadensersatz kann der Vermieter nur verlangen, wenn feststeht, dass der Mieter Schuld hat (AG Halle/Saale NZM 2009, 739).

Eine Klausel im Mietvertrag, die den Vermieter berechtigt, unabhängig vom Verschulden des Mieters auf dessen Kosten ein neues Schloss anzubringen, ist unwirksam (OLG Brandenburg WuM 2004, 597; LG Hamburg WuM 99, 327). Den Austausch des Schlosses muss der Mieter auch nicht bezahlen, wenn ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen ist. Das trifft zu, wenn der Schlüssel in einen Fluss gefallen ist (LG Mannheim WuM 77, 121) oder wenn ein unehrlicher Finder den Schlüssel nicht zuordnen kann (LG Berlin GE 88, 411; AG Kaiserslautern WuM 80, 99). Im Streitfall trifft den Mieter die Beweislast. Behauptet er, dass der verlorene Schlüssel nicht mit einem Namensschild oder Ähnlichem gekennzeichnet gewesen ist, muss er das nachweisen. Der Mieter kann auch nicht geltend machen, der Verlust liege schon einige Zeit zurück, ohne dass ein Unbefugter die Wohnung mithilfe des Schlüssels betreten habe (AG Münster WuM 2003, 354). Hat der Mieter aber dem Vermieter den Verlust eines Schlüssels sofort mitgeteilt, kann der Vermieter die Kosten für die Auswechslung des Schlosses nicht Jahre später bei Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen (LG Essen WuM 2011, 721).

Bei einer Zentralschließanlage ist größte Vorsicht geboten. Hier können alle Mieter im Haus mit einem Schlüssel nicht nur ihre Wohnungstür, sondern auch die Haustür und Türen zu Gemeinschaftsräumen aufschließen. Ein Schlüsselverlust kann teuer werden, weil unter Umständen die ganze Anlage geändert werden muss. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter bei Übergabe der Schlüssel auf diese Gefahr hinzuweisen, andernfalls hat er möglicherweise einen Teil des Schadens selbst zu tragen (AG Wolfratshausen NZM 2014, 32; AG Bad Schwalbach NJWE-MietR 97, 174). Hat der Vermieter hingegen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um Generalschlüssel handelt, muss der Mieter auch hohe Kosten tragen (AG Witten ZMR 2003, 507). Auch bei einer Schließanlage kann der Vermieter keinesfalls Schadensersatz für den Austausch der Schlösser verlangen, wenn ein Missbrauch des verloren gegangenen Schlüssels durch Unbefugte ausgeschlossen ist (LG Berlin ZMR 2000, 535). Unabhängig davon steht dem Vermieter Schadensersatz nur dann zu, wenn er die Schlösser auch tatsächlich austauschen lässt (BGH WuM 2014, 279).

Der Vermieter kann nur tatsächlichen Aufwand ersetzt verlangen und nicht nach einem Kostenvoranschlag abrechnen (AG Rheinbach NZM 2005, 822).

### **Rückgabe der Schlüssel**

Zieht der Mieter aus, muss er sämtliche Schlüssel zurückgeben (BGH WuM 2013, 729; WuM 2010, 688). Er hat dem Vermieter oder dem Verwalter die Schlüssel persönlich zu überreichen. Die Übergabe an den Hausmeister genügt nicht (LG Berlin WuM 2004, 233), es sei denn, der Vermieter hat ihn als den »zuständigen Mann« für derartige Mietangelegenheiten bezeichnet (LG Osnabrück WuM 84, 2). Es reicht hingegen nicht aus, den Schlüssel in den Briefkasten des Hausmeisters einzuwerfen, es sei denn, das wurde ausdrücklich vereinbart (LG Hannover NZM 2005, 421; LG Berlin GE 2003, 1431). Ebenso wenig genügt es, wenn der Mieter die Schlüssel bei einem anderen Hausbewohner abgibt, damit dieser die Schlüssel an die Hausverwaltung weiterleitet (AG Tempelhof-Kreuzberg GE 82, 617).

Der Mieter muss auch die Schlüssel zurückgeben, die er sich selbst besorgt hat. Ist der Vermieter nicht bereit, dem Mieter die Kosten für zusätzlich angefertigte Schlüssel zu erstatten, kann der Mieter sie im Beisein des Vermieters oder eines Zeugen unbrauchbar machen. Fehlen beim Auszug Schlüssel, muss der Mieter die Ersatzschlüssel bezahlen. Der Vermieter darf ein Sicherheitsschloss auf Kosten des Mieters nach dem Auszug auswechseln, wenn der Mieter dafür nachweislich Zweitschlüssel anfertigen ließ und er sie beim Auszug nicht abgibt (LG Mannheim WuM 74, 238; WuM 68, 9).

Gibt der Mieter die Schlüssel nicht zurück, verletzt er in der Regel seine Pflicht zur  $\Rightarrow$  RÜCKGABE DER WOHNUNG. Möglicherweise muss er dann eine  $\Rightarrow$  NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG zahlen, weil er dem Vermieter den Besitz an den Mieträumen nicht zurückübertragen hat (BGH WuM 2010, 748). Der Vermieter hat aber keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung, wenn ihm bekannt ist, dass der Mieter ausgezogen ist und er die leeren Räume ohne Schwierigkeiten betreten kann (OLG Düsseldorf ZMR 87, 215; LG Mannheim WuM 76, 13). Eine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter auch nicht zu, wenn der Mieter im Einvernehmen mit dem Vermieter einen Schlüssel zurückbehalten hat, weil in der Wohnung im Interesse des Vermieters noch etwas zu erledigen ist, etwa die Ablesung der Zähler (LG Essen WuM 2011, 721). Das Gleiche gilt, wenn klar ist, dass der Mieter einen fehlenden Schlüssel nicht zurückgeben kann und die Auswechslung des Schlosses daher günstiger ist als weitere Mietzahlungen (OLG Hamburg WuM 2004, 471).

Umstritten ist auch, ob der Mieter die Schlüssel bereits vor Ablauf der Mietzeit übergeben darf. Nach Auffassung einiger Gerichte ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Wohnungsschlüssel vorher entgegenzunehmen (KG Berlin NZM 2000, 92; OLG Düsseldorf VersR 89, 46). Anderen Gerichten zufolge darf der Mieter die Schlüssel gegen den Willen des Vermieters auch vor dem letzten Tag des Mietverhältnisses zurückgeben (OLG Dresden NZM 2000, 827; BezG Cottbus WuM 94, 146; AG Mannheim WuM 82, 298).

### Schlüsselnotdienst

Hat der Mieter seinen Schlüssel in der Wohnung vergessen und die Tür zugeschlagen, ist der Schlüssel verloren gegangen oder gestohlen worden, bleibt als letzter Ausweg oftmals nur, den Schlüsselnotdienst einzuschalten. Telefonnummern finden sich im Branchenverzeichnis. Es gibt jedoch unseriöse Firmen, die ihre Dienste zu überhöhten Preisen anbieten. Bei erheblich überteuerten Rechnungen ist womöglich der Tatbestand des Wuchers erfüllt, da der Notdienst häufig eine Zwangslage des Mieters ausnutzt (AG Bremen 4 C 12/08). Muss der Mieter das Dreifache des ortsüblichen Entgelts zahlen, kann er den Betrag, der das Übliche überschreitet, zurückfordern (AG Langenfeld NJW-RR 99, 1354). Außerdem führt der Notdienst mitunter unnötige Leistungen aus. Es ist zum Beispiel vorgekommen, dass der Monteur unnötigerweise das alte Schloss zerstört und ungefragt ein neues eingebaut hat. Ist die Tür nur zugefallen, kann der Monteur sie meistens ohne Beschädigung schnell öffnen (AG Düsseldorf 31 C 16138/92). Die Auswechslung des Schlosses ist dann keinesfalls erforderlich. Ein neues Schloss muss deshalb auch nicht bezahlt werden (AG Oldenburg E7 C 7223/96). Unnötige Kosten entstehen auch, wenn der Schlüsselnotdienst gleich mit 2 Monteuren anrückt und sich dadurch die Lohnkosten verdoppeln (AG Oldenburg E7 C 7223/96). Unzulässig sind außerdem Zuschläge für »Pkw-Bereitstellungskosten« und »Sofortdienste« (LG Bremen 1 O 725/96; AG Oldenburg E7 C 7223/96). Das sind für einen Notdienst selbstverständliche Leistungen. Ein Notdienst darf auch kein Geld kassieren, wenn er die vereinbarte Reparatur nicht oder nur provisorisch durchführt (LG Düsseldorf VuR 89, 37). Nach diesem Urteil ist es auch unzulässig, jede angebrochene halbe Stunde voll zu berechnen. Zuschläge für das Wochenende oder Feiertage sowie für Nachtzeiten sind grundsätzlich erlaubt. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Schlüsseldienstes muss aber klargestellt sein, dass sie nur einmal anfallen (LG Bremen 1 O 725/96). Hat der Mieter den Vermieter früher bereits vergeblich dazu aufgefordert, das klemmende Schloss seiner Wohnungstür zu re-



parieren, kann er von ihm Ersatz der Kosten verlangen, wenn er einen Schlüsseldienst einschalten musste, um in die Wohnung zu kommen (AG Frankfurt WuM 88, 157). Dasselbe gilt, wenn Unbekannte das Schloss mit Klebstoff verklebt haben und der Vermieter sich geweigert hat, den Schaden zu beheben (AG Siegburg WuM 2004, 233)  $\Sigma$  MÄNGEL DER WOHNUNG.

### **Wie kann sich der Mieter gegen überhöhte Rechnungen schützen?**

- Das Beste ist, für Notfälle einen Wohnungsschlüssel beim Nachbarn oder bei Bekannten/Verwandten in der Nähe in Verwahrung zu geben.
- Ist es unumgänglich, einen Notdienst zu beauftragen, sollte der Mieter mehrere Firmen anrufen und sich nach den voraussichtlichen Kosten erkundigen. Für Standardaufträge (z. B. eine zugeschlagene Tür öffnen) können seriöse Unternehmen bereits am Telefon einen Preis nennen.
- Der Mieter sollte nahe gelegene Schlüsseldienste bevorzugen. Wer eine örtliche Telefonnummer wählt, kann darauf vertrauen, dass der Notdienst keine langen Anfahrtszeiten berechnet (AG Duisburg 3 C 125/89).
- Der Mieter kann in Ruhe prüfen, ob die Rechnung unerlaubte oder überteuerte Zuschläge enthält. Er sollte die Rechnung auf keinen Fall sofort begleichen, auch nicht, wenn der Monteur darauf drängt. Der Schlüsseldienst darf keine zusätzliche Gebühr fordern, falls die Rechnung nicht sofort vor Ort bezahlt wird. Eine entsprechende Klausel ist unwirksam (LG Bremen 1 O 725/96).

## **Schmerzensgeld**

Seit August 2002 kann neben dem zu ersetzenden materiellen Schaden auch ein angemessenes Schmerzensgeld gefordert werden, wenn es um eine Verletzung des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung geht  $\Sigma$  GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG,  $\Sigma$  VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT.

Hat der Mieter also gesundheitliche Schäden erlitten, weil die Wohnung schon bei Vertragsbeginn mangelhaft war oder der Vermieter einen späteren Mangel zu vertreten hat oder mit der Beseitigung des Mangels in Verzug geraten ist, kann der Mieter auch Schmerzensgeld verlangen. Das Gleiche gilt bei Schäden durch Personen, deren Verschulden dem Vermieter zugerechnet wird (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte, Handwerker). Allerdings kann die verschuldensunabhängige Haftung für Mängel bei Vertragsbeginn ausgeschlossen werden (BGH WuM 92, 316). Ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung ist jedoch unwirk-

sam, wenn es um fahrlässig verursachte Körper- oder Gesundheitsschäden geht (§ 309 Nr. 7 a BGB) ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG.

### Beispiele:

Lungenentzündung aufgrund von Legionellen im Trinkwasser – 6 000 Euro (LG Saarbrücken – 10 S 26/08).

Psychische Beeinträchtigungen wegen der Nichtbenutzbarkeit der Toilette während der Nachtzeit – 250 Euro (AG Hannover WuM 2009, 346).

Schwere Knieverletzungen nach einem Sturz auf rutschigem Hausflurboden, der von der Reinigungsfirma hätte abgesperrt werden müssen – 5 000 Euro (LG Berlin GE 2009, 654).

Beleidigung durch den Hausverwalter in einer Abmahnung – je 250 Euro vom Verwalter und vom Vermieter (LG Berlin GE 2009, 1623).

Psychische Beeinträchtigung des Mieters wegen dauerhafter Asbestexposition aufgrund grob fahrlässiger Untätigkeit des Vermieters – 20 000 Euro (LG Dresden NJW 2011, 3106).

Armbruch und zwei Operationen nach einem Sturz auf der nicht vom Schnee geräumten Treppe des Hauses – 4 000 Euro (AG Schöneberg GE 2011, 956).

## Schneefegen

Die Straßenreinigung, insbesondere die Schnee- und Eisbeseitigung, ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Diese kann jedoch durch Ortssatzung die Reinigungspflicht, vor allem für die Gehwege, den Anliegern (Grundstückseigentümern) auferlegen. Wie die Eigentümer ihre Pflicht erfüllen, bleibt ihnen überlassen; sie dürfen auch eine Firma damit beauftragen, die dann bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ggf. haftet (BGH WuM 2008, 235). Viele Vermieter wälzen ihre Pflicht – dazu gehört im Allgemeinen die Reinigung des Bürgersteigs, des Hauseingangs und des Weges zu den Mülltonnen, nicht aber ein zum Hause gehörender kleiner Parkplatz von geringer Verkehrsbedeutung (OLG Hamm MDR 97, 1028) – auf die Mieter ab. Dazu genügt die tatsächliche Übernahme der Schneeräumungspflicht durch die Mieter (OLG Dresden WuM 96, 553) oder aber eine vertragliche Vereinbarung (LG Stuttgart WuM 88, 399). Ohne die ist auch ein Erdgeschossmieter nicht verpflichtet, Schnee zu fegen oder vereiste Bürgersteige zu bestreuen (LG Bonn NJW 58, 146). Der Vermieter kann diese Pflichten auch formularmäßig in der Hausordnung auf die Mieter übertragen, wenn diese Hausordnung Bestandteil des vom Mieter zu unterschreibenden Mietvertrages

ist (OLG Frankfurt WuM 88, 399; LG Köln ZMR 2014, 541). Dann ist er aber zur Überwachung verpflichtet (OLG Hamm NZM 2013, 358). Noch ungeklärt ist, ob es möglich ist, nur die Erdgeschossmieter in die Pflicht zu nehmen (OLG Hamm NZM 2013, 358; LG Köln ZMR 2014, 541). Der Vermieter kann seine Mieter aber nicht durch nachträgliche Änderung der Hausordnung zum Schneefegen verpflichten (LG Bonn NJW 58, 146; AG Köln WuM 57, 35; AG Hattingen WuM 56, 104). Sieht der Mietvertrag vor, dass der Vermieter den Winterdienst nach billigem Ermessen anders regeln darf (z. B. durch Beauftragung eines Dienstleisters), muss der Vermieter eine nachvollziehbare Begründung vorweisen, wenn er den Mietern die Eigenarbeit entziehen will (AG Dortmund WuM 2011, 616).

Problematisch wird es, wenn der Winterdienst wirksam vereinbart worden ist, der Mieter aber infolge von Alter oder Gebrechlichkeit auf Dauer nicht mehr zum Schneefegen in der Lage ist. Manche Gerichte sagen, der Mieter bleibt für die Erfüllung seiner Pflicht verantwortlich; er muss selbst für eine Vertretung sorgen (LG Kassel WuM 91, 580; LG Düsseldorf WuM 88, 400; LG Flensburg WuM 87, 52; LG Wuppertal WuM 87, 381). Andere Gerichte haben entschieden, dass die Pflicht dann wieder auf den Vermieter übergeht (LG Hamburg WuM 89, 622; LG Darmstadt WuM 88, 300; AG Münster WuM 95, 36; AG Bonn WuM 89, 498; AG Hamburg WuM 86, 84; AG Frankfurt WuM 85, 19). Dies gilt zumindest dann, wenn der Mieter niemanden findet, der bereit ist, die Arbeiten zu übernehmen (LG Münster WuM 2004, 193; AG Münster WuM 2005, 648).

Wie im Einzelnen die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht zu erfüllen ist, kann in der Hausordnung geregelt werden. Dabei muss der Vermieter aber den Grundsatz von Treu und Glauben beachten.

Das Risiko witterungs- und damit zufallsbedingter Ungleichheiten muss weitgehend ausgeschaltet werden. Ein täglicher oder gar nur wöchentlicher Wechsel der Streupflicht erfüllt diese Voraussetzung nicht. Anknüpfungspunkt muss der tatsächlich ausgeführte Winterdienst sein. Hier empfiehlt sich die Benutzung einer sogenannten »Schneekarte«. Dem Mieter, der die Schneekarte in den Händen hält, obliegt die Streupflicht für einen Tag. Nur wenn er aufgrund der Witterungsverhältnisse tatsächlich seinen Winterpflichten nachkommen musste, darf er die Schneekarte an den nächsten Mieter weitergeben (so OLG Hamm WuM 85, 299).

Die Räum- und Streupflicht setzt eine konkrete Gefahrenlage voraus; einzelne Glättstellen reichen dafür nicht, es muss eine allgemeine Glätte vorliegen (BGH GE 2012, 1035).

Ist der Mieter vertraglich zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet, muss er morgens etwa ab 7.00 Uhr (OLG Koblenz ZMR 2008, 625) und abends bis etwa 20.00 Uhr (LG Köln WuM 95, 107) Schnee fegen und streuen; er hat aber nach Ende des Schneefalls mindestens eine halbe Stunde Zeit, zu prüfen, ob der Schneefall nur vorübergehend unterbrochen ist (OLG Naumburg MDR 2000, 520). Auch wenn bei Eisregen die Streupflicht entfällt, muss die Streutätigkeit spätestens 1 Stunde nach Ende des Eisregens wieder aufgenommen werden (OLG Celle NJW-RR 2004, 1251; LG Berlin GE 98, 861). Einen besonderen Notfallplan für den Fall von außergewöhnlicher Glättebildung muss aber niemand vorhalten (OLG München NZM 2010, 216).

Bei Dauerschneefall hat der Mieter während des Tages die Reinigungs- und Streuarbeiten zu wiederholen (BGH WuM 86, 66; über Inhalt und Umfang der Reinigungspflicht der Gemeinde vgl. BGH NJW 65, 201; LG Tübingen BB 54, 82). Wer z. B. wegen Berufstätigkeit tagsüber nicht zu Hause ist, muss folglich während dieser Zeit für eine Vertretung sorgen, z. B. durch Absprache mit den Nachbarn (OLG Hamburg MDR 69, 483). Eine Überwachung des Vertreters ist nur im Rahmen des Zumutbaren erforderlich; bei einer Urlaubsvertretung entfällt sie daher normalerweise (OLG Köln WuM 95, 316).

Wer nach einem Sturz Schadensersatzansprüche geltend macht, muss die Voraussetzungen für eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht beweisen (BGH WuM 2009, 241); der Streupflichtige muss ggf. beweisen, dass die Schnee- und Eisbeseitigung zwecklos und damit unzumutbar war (BGH NZM 2005, 599).

Die Gerichte stellen ziemlich hohe Anforderungen an die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht. Der Mieter sollte daher lieber einmal mehr als zu wenig Schnee und Eis räumen. Im Regelfall genügt es, einen 1–1,5 m breiten Streifen mitten auf dem Bürgersteig zu räumen; eine Räumung am Rande des Gehsteigs kann nicht erwartet werden (OLG Nürnberg NJW-RR 2002, 23). Auch die Beschaffenheit des Streumaterials ist von Wichtigkeit. Das Streumittel muss die Schnee- und Eisglätte abstumpfen. Sand und Asche sind hierzu am besten geeignet.

Treten infolge Vernachlässigung der Streupflicht Personenschäden auf, kann der Mieter u. U. sogar wegen fahrlässiger Körperverletzung (§ 230 StGB) zur Verantwortung gezogen werden (OLG Celle NJW 61, 1939) ⇨ DACHLAWINEN. Auf jeden Fall können erhebliche Schadensersatzforderungen auf den Mieter zukommen. Sind diese Schäden durch die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters abgedeckt, für die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt,

haftet der Mieter nur bei Vorsatz (OLG Oldenburg NJW-RR 2008, 1181).

Hat der Mieter die Verpflichtung zur Schneebeseitigung übernommen, muss es zusätzlich im Vertrag geregelt sein, wenn er die erforderlichen Arbeitsgeräte und das Streumaterial bezahlen soll (AG Wuppertal WuM 82, 114; AG Bochum WuM 81, U5; AG Witten WuM 81, U5; AG Solingen WuM 79, 239).

Ist eine Regelung über die Kostenfrage nicht getroffen, hat der Mieter trotzdem stets Arbeitsgeräte und Streumaterial auf eigene Kosten beschafft, würde die grundsätzliche Verpflichtung des Vermieters, das Arbeitsmaterial zur Verfügung zu stellen, allerdings erst wieder bei einem ungewöhnlich harten Winter, der erhöhte Kosten erfordert, aufleben (AG Essen ZMR 80, 316).

Auch ohne besondere Vereinbarung gehen das AG Ebersberg (WuM 85, 258) und AG Solingen (Urt. vom 23. 4. 79 – 12 C 140/79) von einer Kostenzuständigkeit des Mieters bei übernommener Arbeitsverpflichtung aus.

### Schönheitsreparaturen

Das Recht der Schönheitsreparaturen ist eines der wichtigsten Rechtsgebiete im Mietrecht; schließlich geht es um viel Geld, oft um mehrere tausend Euro.

Der BGH hat in den letzten Jahren eine Vielzahl von Grundsatzurteilen gesprochen und dabei in vielen Fällen Klauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Das hat dann zur Folge, dass Mieter nicht renovieren müssen, obwohl dies im Mietvertrag steht.

Es gibt aber kein neues Gesetz, dass Mieter beim Auszug nicht mehr renovieren müssen. Entscheidend ist, ob das, was im Mietvertrag steht, den vom BGH aufgestellten Grundsätzen entspricht oder nicht. Wer laut Mietvertrag zur Renovierung verpflichtet ist, sollte sich im Zweifel spätestens vor dem Auszug vom Mieterverein beraten lassen; denn eine unwirksame Klausel spart viel Geld, Zeit und Ärger.

#### Die Grundsätze

Die Rechtslage stimmt oft nicht mit den Überlegungen des juristischen Laien überein. Viele Mieter halten sich irrtümlich für verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Wer beim Einzug eine frisch renovierte Wohnung vorgefunden hat, ist in dem Glauben, er müsse sie beim Auszug wieder herrichten. Das kann so sein – muss es aber nicht.

Nach dem Gesetz gehört die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu den Pflichten des Vermieters. Das bedeutet, auch wenn Mieter und Vermieter davon ausgehen, die Renovierung sei Mietersache, müssen Mieter nur dann renovieren, wenn der Mietvertrag eine wirksame Änderung der gesetzlichen Regelung enthält.

Eine solche vom Gesetz abweichende vertragliche Regelung ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Laut BGH sind dahin gehende Vereinbarungen inzwischen Verkehrssitte geworden (BGH WuM 2004, 529).

Der BGH geht davon aus, dass die Übernahme der Schönheitsreparaturen mit einer entsprechend geringeren Miete verbunden ist (BGH WuM 85, 46). Als Gegenstück zur herabgesetzten Miete handelt es sich bei den Schönheitsreparaturen um eine sogenannte Hauptleistungspflicht des Mietverhältnisses. Diese Sichtweise macht viele Entscheidungen des BGH verständlich. Dazu gehören die Voraussetzungen für den Schadensersatz bei unterlassenen Schönheitsreparaturen sowie die Zahlungspflicht des Mieters bei geplanten Umbauarbeiten nach seinem Auszug.

### **Renovierte oder unrenovierte Wohnung?**

Eine ganz wichtige Weichenstellung erfolgt zu Beginn des Mietverhältnisses. Wie der BGH jetzt entschieden hat, ist die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur dann zulässig, wenn dem Mieter eine renovierte Wohnung überlassen wird (BGH – VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13). Bei unrenovierten Wohnungen sind sämtliche Klauseln unwirksam, da der Mieter dann ja auch die Abnutzung durch den Vormieter beseitigen müsste.

**Ausnahme:** Nur wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich gewährt wird, können Schönheitsreparaturen auch bei einer unrenovierten Wohnung auf den Mieter übertragen werden. Der Nachlass von lediglich einer halben Monatsmiete stellt aber keinen angemessenen Ausgleich dar (BGH – VIII ZR 185/14). Die Klausel bleibt unwirksam.

Ob die Wohnung bei Mietbeginn renoviert war oder nicht, wird nicht immer einfach festzustellen sein. Für die Abgrenzung kommt es auf den Gesamteindruck an. Sind nur leichte Gebrauchsspuren zu sehen, kann die Wohnung dennoch als renoviert eingestuft werden, bei erheblichen Gebrauchsspuren nicht mehr (BGH – VIII ZR 185/14). Dass die Wohnung bei Übergabe unrenoviert war, muss ggf. der Mieter beweisen (BGH – VIII ZR 242/13).

**Die renoviert übergebene Wohnung**

Auch wenn der Vermieter eine renovierte Wohnung übergeben oder bei einer unrenovierten einen angemessenen Ausgleich geleistet hat, kann die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sein.

Drei Fragen sind wichtig:

1. Zählt das, was der Vermieter verlangt, überhaupt zu den Schönheitsreparaturen? Für Arbeiten, die keine Schönheitsreparaturen sind (z. B. Teppich reinigen, Parkett abschleifen), gelten andere Regeln. Alle anderen Reparaturen muss der Vermieter zahlen. Eine Ausnahme gilt für  $\Sigma$  BAGATELLSCHÄDEN. Zu unterscheiden ist auch die Beseitigung von Schäden, die der Mieter verursacht hat, oder die Beseitigung von eigenen Einbauten. Hierzu ist der Mieter gesetzlich verpflichtet. Diese Pflicht trifft ihn also auch bei einem mündlichen  $\Sigma$  MIETVERTRAG (LG Berlin WuM 91, 29).

2. Was steht im Mietvertrag über Renovierung oder Schönheitsreparaturen, und sind diese Regelungen auch gültig? Alle Klauseln sind an dem Grundsatz zu messen: »Der Mieter soll nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen, als er selbst verwohnt hat.« Die Vertragsbestimmungen sind danach zu beurteilen, ob sie ihn entgegen Treu und Glauben unangemessen belasten. Der Vermieter darf dem Mieter durch eine Formulklausel also nicht zu viel auferlegen, sonst folgt daraus die Unwirksamkeit. Wenn die Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind, kann der Mieter die Wohnung beim Auszug unrenoviert übergeben. Darüber hinaus kann er während der Mietzeit sogar verlangen, dass der Vermieter die Wohnung regelmäßig »auf Vordermann« bringt und Malerarbeiten in Auftrag gibt.

3. Darf der Vermieter seine Forderungen jetzt stellen, sind die Schönheitsreparaturen fällig? Besteht eine wirksame Regelung, muss der Mieter die Arbeiten im Laufe der Mietzeit in bestimmten Zeitabständen durchführen (laufende Schönheitsreparaturen). Der Vermieter darf aber nicht zu oft Renovierungen verlangen, auch wenn über Zeitpunkt oder Fristen nichts Besonderes im Vertrag steht. Meistens fragt er erst beim Auszug, ob der Mieter die Arbeiten erledigt hat. Unter Umständen muss der Mieter dann auch ohne gesonderte Vereinbarung renovieren, nämlich wenn er mit den geschuldeten laufenden Schönheitsreparaturen im Rückstand ist.

Hat der Mieter nur kurze Zeit in der Wohnung gelebt (Richtschnur: weniger als drei Jahre), muss er womöglich keine Arbeiten erledigen und kann die Wohnung unrenoviert hinterlassen. Er muss auch keine anteiligen

Kosten zahlen; die Quotenklauseln, die es in vielen Mietverträgen gibt, sind unwirksam (vgl. S. 491).

### **Die Einzelheiten**

#### **Was sind Schönheitsreparaturen?**

Unter Schönheitsreparaturen werden alle malermäßigen Arbeiten verstanden, die erforderlich sind, um die Räume in einen zur Vermietung geeigneten Zustand zu versetzen. Dazu gehört alles, was sich beim normalen Wohnen abgenutzt hat und sich in der Regel mit Farbe, Tapete und ggf. etwas Gips erneuern lässt. Schönheitsreparaturen sind: das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (BGH WuM 2009, 286; RE WuM 87, 306).

Diese Begriffe klingen zum Teil etwas altmodisch. Z. B. spricht heute niemand mehr von »Kalken«, und Fußböden werden auch nicht mehr gestrichen. Dennoch ist diese Definition nach wie vor gültig. Für Fenster und Heizkörper gilt sie selbstverständlich nur, wenn sich diese überstreichen lassen. Mit zu erledigen sind gegebenenfalls das Lackieren von Scheuerleisten (LG Berlin GE 96, 1373) sowie Versorgungs- und Abflussleitungen, die über Putz verlegt sind. Der Mietvertrag kann auch regeln, dass Einbaumöbel zu streichen sind (BGH WuM 2005, 241). Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden und kleineren Einrissen an Holz, Putz oder Mauerwerk gehören zu den Schönheitsreparaturen, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen oder Tapezieren handelt (KG Berlin GE 81, 1065; LG Berlin GE 95, 115).

#### **Nicht zu Schönheitsreparaturen zählen:**

- Das Abschleifen, Grundieren und Lackieren von Wandschränken (LG Nürnberg-Fürth ZMR 2005, 622).
- Die Instandsetzung der Fensterverkittung.
- Das Streichen der Fenster und Türen von außen (BGH WuM 2010, 231; WuM 2010, 85).
- Das Streichen der Terrasse und des Balkons oder der Loggia (BGH WuM 2009, 286).
- Die Renovierung des mitgemieteten Kellerraums. Ohne besondere Vereinbarung erstreckt sich die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen nicht auf den Keller und andere mitvermietete Nebenräume. Hierfür gibt es auch keine üblichen Renovierungsfristen (LG Darmstadt WuM 87, 315; AG Langen WuM 97, 40).



■ Das Streichen des Hausflurs und anderer Gemeinschaftsräume. Diese Arbeiten muss der Vermieter ausführen (KG Berlin RE WuM 84, 42; LG München WuM 93, 736; AG Bensheim WuM 85, 257).

■ Das Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden (BGH WuM 2010, 85). Für den ↗ PARKETTBODEN ist grundsätzlich der Vermieter zuständig.

■ Das Erneuern von Teppichböden. Der Mieter muss sich nicht um das Auswechseln des ↗ TEPPICHBODENS kümmern, den der Vermieter verlegt hat (OLG Hamm RE WuM 91, 248; LG Lüneburg WuM 76, 6).

■ Nicht einig sind sich die Gerichte, ob die Grundreinigung der Teppichböden zu den Schönheitsreparaturen zählt (ja: AG Cham ZMR 2011, 642; nein: AG Braunschweig WuM 86, 310). Für ein gewerbliches Mietverhältnis hat der BGH entschieden, dass das dazugehört (BGH WuM 2009, 225). Eine Grundreinigung muss der Mieter in jedem Fall vornehmen, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthält (OLG Stuttgart RE WuM 93, 528).

■ Schäden, die der Mieter nicht verschuldet hat. Ist z. B. die Decke gerissen oder der Putz abgefallen, muss der Vermieter dies in Ordnung bringen lassen und den entsprechenden Teil der Malerarbeiten bezahlen. Glasarbeiten, Reparaturen an Lichtschaltern, Türschlössern, Leitungen usw. gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen. Eine Klausel, die den Mieter zur »Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände und Decken und am Bodenbelag« verpflichtet, ist unwirksam (LG Berlin GE 92, 677). Für Schäden, die der Mieter verursacht hat, muss er aber auf jeden Fall aufkommen. Das gilt z. B. für abgeblätterte Farbe an der Zimmerdecke, nachdem er eine von ihm angebrachte Deckenverkleidung entfernt hat (KG Berlin WuM 2008, 724).

■ Schäden, die auf normaler Abnutzung beruhen. Ist z. B. eine alte Badewanne stumpf und unansehnlich geworden, ist der Mieter dafür nicht verantwortlich (LG Köln WuM 85, 258). Der Mieter haftet nur für Schäden, die er verschuldet hat und die nicht auf normaler Abnutzung beruhen. Das Verfärben der Fugen zwischen Fliesen im Bad entspricht normaler Abnutzung, die Fugenmasse muss nicht erneuert werden (AG Hannover WuM 2008, 721; AG Köln WuM 95, 312). Sind aber an der Badewanne größere Teile der Emaille während der Mietzeit abgeplatzt, muss der Mieter das unter Umständen ersetzen (AG Köln WuM 86, 85). Allerdings kann er einen Abzug vom Neupreis machen, bei einer 20 Jahre alten Wanne z. B. 40%. Auch Schäden an Linoleumböden,

z. B. durch Pfennigabsätze, muss der Mieter auf seine Kosten beseitigen (LG Mannheim WuM 74, 8; LG Essen NJW 62, 1398).

■ Schönheitsreparaturen, die nach Reparatur- oder Modernisierungsarbeiten erforderlich werden. Diese muss der Vermieter erledigen. (Nach einer Modernisierung zählen die Kosten dafür aber zu den Modernisierungskosten, dürfen also bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden – BGH WuM 2011, 293.) Eine Verpflichtung des Mieters, die »durch Zufall« erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen, ist unwirksam (LG Berlin WuM 93, 161).

**Dübellöcher:** Die Beseitigung von Dübeln und das Verschließen der Löcher in den Wänden und Decken gehören zu den Schönheitsreparaturen. Muss der Mieter die Schönheitsreparaturen beim Auszug jedoch nicht durchführen, braucht er auch nicht die im üblichen Umfang entstandenen Dübellöcher zu verschließen (OLG Frankfurt WuM 92, 56; LG Braunschweig WuM 86, 274). Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Dübeleinsätze und -löcher spurlos zu beseitigen, ist unwirksam (BGH WuM 93, 109). Nur eine über das übliche Maß hinausgehende Häufung von Dübellöchern ist als übernormale Abnutzung anzusehen (AG Warendorf WuM 83, 235). 50 bis 60 Dübellöcher in einem Raum sind zu viel. Der Mieter muss sie beim Auszug unabhängig von der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen fachgerecht beseitigen (AG Mönchengladbach-Rheydt ZMR 2013, 724). Auch für angebohrte Fliesen im Badezimmer kann der Vermieter keinen Ersatz verlangen (BGH WuM 93, 109; LG Darmstadt NJW-RR 88, 80), es sei denn, der Mieter hat übermäßig viele Dübel angebracht (LG Göttingen WuM 90, 199). Die Löcher sollen nach Möglichkeit nicht in die Fliesen, sondern in die Fugen gesetzt werden (LG Berlin GE 2002, 261).

### Was steht im Mietvertrag?

Ob der Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, lässt sich nur mithilfe des Mietvertrags beantworten. Besteht (ausnahmsweise) keine Vereinbarung hierzu, sind sie Sache des Vermieters (BGH RE WuM 87, 306). Das gilt vor allem für einen mündlich abgeschlossenen  $\Sigma$  MIET-VERTRAG. Der Mieter kann dann verlangen, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen in angemessenen Zeitabständen durchführt. Eine stillschweigende Übernahme durch den Mieter kommt grundsätzlich in Betracht. Sie ist jedoch an strenge Voraussetzungen gebunden. Der Anspruch des Mieters geht nicht verloren, wenn er ihn jahrelang nicht geltend gemacht und sogar zwei oder drei Mal selbst renoviert hat (LG Berlin NZM 2002, 946). Im Zweifelsfall muss der Vermieter bewei-

sen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat (OLG Celle WuM 80, 185).

### **Sind die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wirksam?**

In fast allen vordruckten Mietverträgen gibt es aber Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen. Diese formularmäßig gestalteten Vereinbarungen sind nach besonderen Vorschriften zu prüfen, nach dem Recht über  $\Rightarrow$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Klauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen, sind unwirksam. Von den vordruckten Mietvertragsklauseln zu unterscheiden ist eine individuelle Vereinbarung. Hierdurch kann der Vermieter den Mieter ohne weiteres wirksam zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichten. Eine Individualvereinbarung kann vorliegen, wenn der Vermieter dem Mietvertragsformular eigene Bestimmungen hinzufügt. Aber nicht alles, was der Vermieter nachträglich ergänzt, ist als individuelle Vereinbarung anzusehen, auch dann nicht, wenn der Vermieter im Mietvertrag etwas handschriftlich eingefügt hat (BGH WuM 2009, 395). Ist die Vertragsregel zur mehrfachen Verwendung, auch für andere Mietverhältnisse, vorgesehen, gilt das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Außerdem handelt es sich in der Regel nur dann um eine Individualvereinbarung, wenn diese im Einzelnen ausgehandelt wurde (OLG Düsseldorf WuM 2007, 87; LG Berlin GE 2008, 869). Aushandeln bedeutet, dass der Vermieter die Vertragsbestimmungen zur Diskussion stellt. Er muss dem Mieter eine Gestaltungsfreiheit einräumen, um eigene Interessen wahrzunehmen, und ihm tatsächlich die Möglichkeit geben, die Ausgestaltung der Bedingungen zu beeinflussen (BGH WuM 2013, 293). Auch bei nachträglichen Änderungen in einem Formularmietvertrag muss der Vermieter im Zweifelsfall beweisen, dass es sich um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung handelt (LG Düsseldorf NZM 2002, 779). Eine Anlage zum Mietvertrag, in der der Mieter bestätigt, dass eine Klausel ausgehandelt wurde, hilft dem Vermieter nicht (LG Freiburg WuM 2005, 650).

### **Nachfolgend werden im Wesentlichen Formularklauseln beschrieben und auf ihre Wirksamkeit beurteilt.**

Der Mieter darf durch eine formularmäßige Bestimmung nicht mit Schönheitsreparaturen belastet werden, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Der BGH (WuM 2004, 333; WuM 98, 592; RE WuM 87, 306) hat die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen durch folgende Regelung für zulässig erklärt: Der Mieter muss während seiner Mietzeit Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter Fristen seit Mietbeginn unaufgefordert ausführen. Spätestens beim Auszug müssen diejenigen Räume renoviert werden, für die

die Fristen abgelaufen sind. Die Fristen sind für einzelne Zimmer unterschiedlich, sie müssen angemessen lang sein und vom Einzug (bzw. der letzten Renovierung) an berechnet werden. Dabei ist es unerheblich, ob der Mieter die Wohnung renoviert oder unrenoviert übernommen hat (**BGH WuM 2005, 50**). In Anlehnung an den Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums von 1976 sind folgende Renovierungsfristen laut BGH im Allgemeinen angemessen:

- alle 3 Jahre für Küchen, Bäder und Duschen,
- alle 5 Jahre für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,
- alle 7 Jahre für andere Nebenräume.

Ähnliches gilt für preisgebundene Wohnungen (**BayObLG RE WuM 87, 344**).

Die Fristen gelten auch für die Anstriche von Fenstern, Türen und Heizungsrohren (**BGH WuM 2005, 241**).

**Achtung:** Bei Mietverträgen, die **ab 2008** geschlossen wurden, sind möglicherweise nur noch längere Fristen wirksam (**BGH WuM 2007, 684**). Neuere Formulare gehen daher oft von 5, 8 und 10 Jahren aus.

In einem Mietvertrag lassen sich folgende Regelungen unterscheiden:

1. Eine Klausel zur **Anfangsrenovierung**, das heißt zu Beginn des Mietverhältnisses. Diese ist unwirksam, da Mieter nicht verpflichtet werden dürfen, die Abnutzung durch den Vormieter zu beseitigen, was bei einer unrenovierten Wohnung der Fall wäre.
2. Eine Bestimmung zu **laufenden Schönheitsreparaturen**, die also während des Mietverhältnisses vorzunehmen sind. Eine solche Vertragsbestimmung muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Der BGH hat viele Klauseln für unwirksam erklärt.
3. Eine Klausel zur **Endrenovierung**. Klauseln, die in jedem Fall eine Renovierungspflicht beim Auszug festlegen, sind in der Regel nicht zulässig. Die Bestimmung muss berücksichtigen, ob ein Renovierungsbedarf besteht. Bei einer kürzeren Wohndauer muss der Mieter deshalb normalerweise nicht renovieren, auch wenn das im Mietvertrag steht.
4. Eine **Quoten- oder Abgeltungsklausel** ist unwirksam. Sie verpflichtet den Mieter weder zur Durchführung von Schönheitsreparaturen noch zur Zahlung von anteiligen Kosten für diese Arbeiten.

### Schönheitsreparaturen beim Einzug

Eine formularmäßige Vereinbarung zulasten des Mieters, eine unrenovierte Wohnung zu Mietbeginn oder kurz danach zu renovieren, ist grundsätzlich unwirksam (BGH – VIII ZR 185/14; BGH – VIII ZR 242/13). Der Mieter würde damit verpflichtet, die Abnutzungen seines Vorgängers zu beseitigen.

Eine Ausnahme ist zulässig, wenn der Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten erhält und z. B. die ersten Monate nach dem Einzug keine Miete zahlen muss (BGH WuM 87, 306; KG Berlin NZM 2004, 424). Die Angemessenheit ist vom konkreten Renovierungsaufwand abhängig (LG Berlin GE 2004, 964). Außerdem kann eine Anfangsrenovierung durch Individualabrede vereinbart werden. Enthält der Mietvertrag jedoch zugleich eine Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, führt das wegen eines Summierungs-effekts zur Unwirksamkeit (vgl. unten »mehrere Klauseln«).

Die Rechtslage zur Renovierung beim Einzug stimmt oft nicht mit den praktischen Gegebenheiten überein. Der Mieter darf zwar durch eine Formulklausel nicht zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet werden. Der Vermieter kann ihm die Wohnung aber unrenoviert vermieten. Der Mieter sieht sich dann gezwungen, sie herzurichten, wenn er nicht in einer verwohnten Wohnung leben will. Die Rechtsprechung berücksichtigt das nicht. Nach der Sichtweise des BGH steht es im Belieben des Mieters, ob er renoviert oder nicht. Die Renovierung zu Mietbeginn führt der Mieter sozusagen freiwillig durch.

### Laufende Schönheitsreparaturen

Für eine wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter sind folgende Formulierungen ausreichend:

- »Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.«
- »Die Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf seine Kosten auszuführen.«
- »Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.«

Diese Vertragsbestimmungen sind dahin auszulegen, dass damit keine Verpflichtung zur Anfangsrenovierung, aber eine zur Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb der allgemein anerkannten Fristen vereinbart ist (OLG Karlsruhe RE WuM 92, 349; OLG Hamburg RE WuM 91, 523). Die zuletzt genannte Klausel besagt nicht nur, dass der Mieter die Kosten tragen muss, sondern dass er die Arbeiten auch durchzuführen hat (so BGH WuM 2004, 529).

In vielen Mietverträgen finden sich Klauseln wie: »Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Vermieter – der Mieter« oder: »Die Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter – der Mieter.« Ist die Alternative »der Vermieter« nicht gestrichen worden oder ist nicht kenntlich gemacht, wen diese Pflicht treffen soll, handelt es sich um eine unklare Vereinbarung. Dann gilt der Grundsatz: Unklarheiten gehen zulasten des Vermieters. Deshalb muss er die Schönheitsreparaturen übernehmen.

### **Wann muss der Mieter die Schönheitsreparaturen ausführen?**

Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich fällig, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind. Sobald nach objektiver Bewertung ein Renovierungsbedarf besteht, kann der Vermieter den Mieter auffordern, die Arbeiten zu erledigen. Anhaltspunkte hierfür geben die nach Räumen gestaffelten üblichen Fristen von 3, 5 und 7 Jahren (bzw. 5, 8 und 10 Jahre bei neueren Verträgen). Sind diese Zeiträume abgelaufen, ist zu vermuten, dass die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. Diese Fristen gelten als Erfahrungsgrundsatz auch, wenn sie im Mietvertrag nicht wiedergegeben sind. Laut BGH gelten sie auch, wenn der Vermieter eine unrenovierte Wohnung übergeben hat, obwohl der Renovierungsaufwand dann erheblich höher sein kann.

⇒ RAUCHEN in der Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass der Mieter wegen der entstehenden Nikotinablagerungen vor Ablauf der Fristen renoviert. Entfällt die Renovierungspflicht, weil die mietvertraglichen Klauseln unwirksam sind, kann der Vermieter keinen Schadensersatz für Nikotinrückstände verlangen (BGH WuM 2006, 513). Eine Ausnahme besteht nur, wenn sich die Spuren des Tabakkonsums nicht durch Malern oder Tapezieren beseitigen lassen. Für darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten kann der Vermieter Kostenersatz verlangen (BGH WuM 2008, 213). Enthält der Mietvertrag hingegen wirksame Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen, muss der Mieter die Spuren des Rauchens turnusmäßig beseitigen, auch wenn die Renovierung dadurch teurer wird.

Einige Gerichte haben die Auffassung vertreten, dass Schönheitsreparaturen grundsätzlich erst beim Auszug fällig werden. Während des laufenden Mietverhältnisses habe der Vermieter darauf nur Anspruch, wenn die Substanz der Wohnung gefährdet sei. Dieser Auffassung ist der BGH (WuM 2005, 383) nicht gefolgt. Er hat entschieden, dass der Mieter die Arbeiten grundsätzlich auch im laufenden Mietverhältnis schuldet. Sind die entsprechenden Klauseln im Mietvertrag wirksam, kann der Vermieter also verlangen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen

während der Mietzeit ausführt. Falls der Mieter sich weigert, kann der Vermieter sogar einen Vorschuss einklagen (**BGH WuM 2005, 383; WuM 90, 494**). Der Vorschuss ist zweckgebunden zu verwenden. Der Vermieter muss das Geld alsbald in die Renovierungsarbeiten investieren. Nach Erledigung der Arbeiten ist über den Vorschuss abzurechnen.

Nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen sind kein Grund für eine  
 Σ> FRISTLOSE KÜNDIGUNG (AG Hamburg-Altona WuM 2000, 418). Nur in Ausnahmefällen, wenn durch langjährige »Unterlassungssünden« große Schäden drohen oder die Bausubstanz gefährdet wird, ist eine Kündigung denkbar (LG Münster WuM 91, 33; LG Itzehoe WuM 89, 76).

### Unwirksame Klauseln

Die Gerichte haben viele Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Dazu gehören folgende Klauseln:

**Zu kurze Fristen:** Durch eine Formulklausel darf der Mieter grundsätzlich nur zur Beseitigung seiner eigenen Abnutzung herangezogen werden. Legt die Klausel zu kurze Fristen zugrunde, ist sie unwirksam (**BGH WuM 2004, 463**). Maßgebend sind die oben aufgeführten Fristen aus dem Mustermietvertrag (3, 5 und 7 Jahre bzw. 5, 8 und 10 Jahre bei Verträgen ab 2008 – **BGH WuM 2007, 684**). Steht im Mietvertrag zum Beispiel, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen spätestens alle 2 Jahre und in allen übrigen Räumen alle 5 Jahre ausführen soll, ist das ungültig. Dasselbe gilt, wenn eine Wohnküche laut Mietvertrag bereits nach 2 Jahren renoviert werden muss (AG Dortmund WuM 2005, 764). Unwirksam ist auch eine Verpflichtung, die laufenden Schönheitsreparaturen regelmäßig innerhalb von 2 bis 3 Jahren auszuführen (LG Hamburg WuM 92, 476; LG Berlin GE 92, 1327).

Zu kurze Fristen haben zur Folge, dass die gesamten Regelungen zu den Schönheitsreparaturen nicht wirksam sind. Der Mieter muss gar nicht renovieren (**BGH WuM 2004, 463**). Denn es ist unzulässig, die Klausel so auszulegen, dass angemessene Fristen gelten (LG Berlin GE 2003, 124; WuM 2002, 668; LG Hamburg WuM 92, 476; LG Köln WuM 91, 341). Diese Rechtslage gilt selbstverständlich auch für Mietverträge, die vor der Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2004 abgeschlossen wurden (AG Dortmund WuM 2005, 764).

**Starre Fristen:** Unwirksam ist eine Klausel mit einem »starr« Fristenplan. »Starr« bedeutet, dass der Mieter laut Mietvertrag nach Ablauf der Fristen auf jeden Fall renovieren muss. Es könnte sich in Ausnahmefällen aber so verhalten, dass eine Renovierung nicht notwendig ist, obwohl die

üblichen Fristen (3 Jahre für Küche und Bad, 5 Jahre für Wohnräume, 7 Jahre für Nebenräume) abgelaufen sind. Dann müsste der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführen, obwohl die Räume noch in gutem Zustand sind. Eine »starre« Klausel berücksichtigt solche Ausnahmefälle nicht. Deshalb benachteiligt eine solche Vertragsbestimmung den Mieter unangemessen (BGH WuM 2004, 463; WuM 2004, 660).

»Starr« sind alle Klauseln, die nach ihrem Wortlaut eine Verlängerung der Fristen nicht zulassen. Fristenpläne zu Schönheitsreparaturen sind unwirksam, wenn die Zeiträume durch Worte wie »spätestens« oder »mindestens« als verbindlich festgelegt sind. Im Mietvertrag heißt es z. B.: »Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen wenn erforderlich, mindestens aber in der angegebenen Zeitfolge auszuführen...« Dabei spielt es keine Rolle, wie die Verhältnisse in der Wohnung tatsächlich sind. Auch wenn der Mieter lange in der Wohnung gelebt hat und sie stark renovierungsbedürftig ist, muss der Mieter keine Renovierung vornehmen. Es macht keinen Unterschied, ob die Fristen ohne jeden Zusatz versehen sind oder zusätzlich die Worte »mindestens« oder »spätestens« enthalten. Folgende Vertragsklauseln sind ebenfalls unwirksam:

■ »Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre« (BGH WuM 2006, 248).

■ »Auf die üblichen Fristen wird Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4–5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre« (BGH WuM 2006, 377; WuM 2006, 308).

■ »Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Baderäumen und Duschen in einem Zeitraum von 3 Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in einem solchen von 5 Jahren und in anderen Nebenräumen von 7 Jahren durchzuführen...« (BGH WuM 2004, 660).

■ »Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von 3 Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von 5 Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen« (OLG Düsseldorf NZM 2006, 462, für ein gewerbliches Mietverhältnis).

■ Enthält der Fristenplan zum Teil starre und zu einem anderen Teil weiche Fristen, ist die Regelung insgesamt unwirksam (BGH – VIII ZR 21/13). Der Mieter muss nicht renovieren.



Die Folge von starren Fristen ist, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss, sondern die erforderlichen Arbeiten bei Bedarf vom Vermieter verlangen kann.

Die Klausel zu den Schönheitsreparaturen ist hingegen wirksam, wenn ein »weicher« **Fristenplan** zugrunde liegt. Dann steht im Mietvertrag, dass die Schönheitsreparaturen »im Allgemeinen«, »in der Regel« oder »üblicherweise« in den angegebenen Zeitabständen durchzuführen sind (BGH WuM 2008, 722; LG Berlin GE 2005, 484). Das Gleiche gilt für die Bestimmung, dass die Arbeiten »grundsätzlich« zu den genannten Fristen auszuführen sind (LG Berlin GE 2006, 449).

Wirksam sind deshalb z. B. folgende Klauseln:

■ »**Im Allgemeinen** werden die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: ...«

■ »Die Schönheitsreparaturen sind **in der Regel** in folgenden Zeitabständen durchzuführen: ...« Es folgt jeweils die Aufzählung der üblichen Fristen – 3 / 5 / 7 Jahre.

■ »Die Schönheitsreparaturen sind **regelmäßig** nach Maßgabe der genannten Fristen durchzuführen« (BGH WuM 2012, 312; WuM 2007, 684).

Wird die Gültigkeit der Fristen im Mietvertragsformular eingeschränkt, handelt es sich um »weiche« Fristen. Eine wirksame Einschränkung liegt auch vor, wenn zunächst ein »starrer« Fristenplan angeführt wird und im nächsten Absatz der Vermieter das Recht erhält, diese Fristen je nach Zustand der Wohnung nach billigem Ermessen zu verlängern oder zu verkürzen (BGH WuM 2005, 241). Als nicht »starr« hat der Bundesgerichtshof aber auch eine Klausel angesehen, wonach die Schönheitsreparaturen »**in der Regel ... spätestens**« zu den angegebenen Fristen durchzuführen sind (BGH WuM 2005, 716). Auch wenn im Mietvertrag steht, dass der Vermieter die Fristen »**auf Antrag in besonderen Ausnahmefällen nach billigem Ermessen**« verlängern kann, sind die Fristen laut BGH nicht »starr« und damit wirksam (BGH WuM 2005, 50).

**Weitere unwirksame Klauseln:**

■ »Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen« (BGH WuM 2007, 259). Der BGH betont ausdrücklich, dass dann alle Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind. In einigen Mietverträgen der Wohnungsgenossenschaften steht, dass die Zustimmung des Vermieters nur bei einer **erheblichen** Abweichung einzuholen

ist. Auch mit dieser Einschränkung ist die Klausel unwirksam (BGH WuM 2012, 662).

■ **Farbwahlklausel:** Das ist eine Klausel, die dem Mieter vorschreibt, welche Farben oder Tapeten er **während der Mietzeit** verwenden darf (BGH WuM 2009, 224; WuM 2008, 472). Eine Vorgabe des Vermieters ist nur wirksam, wenn sie sich ausschließlich auf die **Rückgabe** der Wohnung beschränkt (BGH WuM 2009, 224). Steht im Mietvertrag, dass Schönheitsreparaturen in neutralen oder hellen Farben auszuführen sind, ist das unwirksam. Ungültig ist deshalb auch eine Klausel, nach der als Tapete nur eine weiß zu streichende Raufaser verwandt werden darf (AG Gießen WuM 2009, 454). Das Gleiche gilt für eine Klausel, die den Mieter zum »Weißen« der Decken verpflichtet. Denn »Weißen« bedeutet nach dem BGH, dass weiße Farbe zu verwenden ist (BGH WuM 2011, 618; WuM 2009, 655). Auch wenn der Mietvertrag vorschreibt, dass die Wände mit ölhaltigen Farben zu streichen sind und wasserlösliche Farben (Acrylfarben) nicht verwendet werden dürfen, ist der Vertrag insoweit unwirksam (LG Berlin GE 2014, 253). Das gilt auch, wenn sich eine Klausel lediglich auf die Türen und Fenster bezieht. Sind laut Mietvertrag die Türrahmen, Türblätter und Fensterrahmen in Weiß zu lackieren, ist das ungültig (BGH WuM 2010, 142).

Anders verhält es sich, wenn eine Klausel dem Mieter vorschreibt, die Wohnung **beim Auszug** nur in neutralen, hellen Farben zurückzugeben (BGH WuM 2008, 722). Das ist zulässig. Gültig ist nach dem BGH auch eine Klausel, nach der lackierte Holzteile in demselben Farbton wie bei Mietbeginn zurückzugeben sind. Der Mieter ist zwar auf einen Farbton festgelegt. Es besteht aber ein Unterschied zu der Farbwahlklausel für Wände und Decken, weil der Anstrich von Holzteilen mit einem anderen Farbton nur mit großem Aufwand wieder rückgängig gemacht werden kann. Für unwirksam erklärt hat der BGH aber eine Klausel, nach der der Anstrich beim Auszug in Weiß zu erfolgen hat. Begründung: Damit ist der Mieter auch während der Mietzeit festgelegt. Ihm bleibt kein Spielraum, wenn er bei Mietende nicht komplett neu streichen will (BGH WuM 2012, 194; WuM 2011, 96).

■ **Außenanstrich:** Der Mieter muss nur innerhalb der Wohnung renovieren. Fenster und Türen z. B. muss er nicht von außen streichen. Das Gleiche gilt für den Balkon oder die Loggia. Das ist Aufgabe des Vermieters. Umfassen die Schönheitsreparaturen nach dem Mietvertrag »das Streichen der Türen und Fenster«, ist das unwirksam, da auch der Anstrich von außen einbezogen ist (BGH WuM 2010, 85; WuM 2010, 231). Sind die Schönheitsreparaturen laut Mietvertrag »in den Mieträu-

men« durchzuführen, geht daraus nicht klar hervor, dass mit dem Streichen der Fenster und Türen nur deren Innenflächen gemeint sind (BGH WuM 2011, 137). Wirksam vereinbart ist »das Streichen der Türen« dagegen, wenn zuvor vom »Innenanstrich der Fenster« und danach von »sämtlichen anderen Anstrichen innerhalb der gemieteten Räume« die Rede ist (BGH WuM 2012, 312). Dann kann sich auch der Anstrich der Türen nur auf den Innenbereich beziehen.

■ Eine Vertragsbestimmung, nach der der Mieter »nach Bedarf« renovieren soll. Denn dann müsste er unter Umständen auch für eine Abnutzung aufkommen, die der Vermieter verursacht hat (OLG Karlsruhe RE WuM 92, 349; OLG Stuttgart RE WuM 89, 121). Das gilt auch, wenn im Vertrag steht: »Ein Bedarf gilt mindestens dann als gegeben, wenn die Fristen nach dem Fristenplan verstrichen sind.« Damit soll der Mieter verpflichtet werden, nicht nur nach Ablauf der Fristen, sondern im Zweifel auch früher, nämlich »bei Bedarf«, zu renovieren. Das ist mehr, als der BGH erlaubt (OLG Stuttgart RE WuM 89, 121).

■ »Der Mieter hat alle während seiner Mietzeit erforderlichen Schönheitsreparaturen turnusmäßig auszuführen, ohne Rücksicht auf den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der erstmaligen Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen« (LG Berlin WuM 93, 261).

■ Wirksam ist hingegen eine Klausel, die angemessene Fristen für die Schönheitsreparaturen festlegt und den Mieter verpflichtet, »spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung erforderlichen Arbeiten durchzuführen« (BGH WuM 2005, 243; WuM 2004, 333). Danach besteht eine Pflicht zur Renovierung nur, wenn die Fristen für die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen beim Auszug unerledigt abgelaufen sind. Unwirksam ist eine solche Regelung aber, wenn sie auf einen starren Fristenplan (siehe oben) Bezug nimmt (BGH WuM 2006, 248).

**Achtung:** Enthält der Mietvertrag eine der genannten ungültigen Klauseln, hat das zur Folge, dass die gesamte Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Der Mieter muss weder während der Mietzeit noch beim Auszug renovieren. Es bleiben auch nicht an sich gültige Teile von Schönheitsreparaturklauseln erhalten. Andernfalls könnte der Vermieter gefahrlos unwirksame Klauseln in den Mietvertrag aufnehmen (BGH WuM 2009, 286; BGH WuM 2009, 224). Und das bedeutet: Der Vermieter – und nicht der Mieter – muss die Renovierungsarbeiten erledigen.

### Schönheitsreparaturen beim Auszug

Die Frage, ob der Mieter Schönheitsreparaturen zu erledigen hat, stellt sich zumeist erst beim Auszug. Auch hier gilt: Steht im Mietvertrag überhaupt nichts zu Schönheitsreparaturen, kann der Mieter die Wohnung unrenoviert übergeben. Der Mieter muss in der Regel auch nicht zu Pinsel und Farbe greifen, wenn die üblichen Fristen (3, 5 und 7 Jahre bzw. 5, 8 und 10 Jahre bei neueren Verträgen) beim Auszug noch nicht abgelaufen sind. Besteht keine Renovierungspflicht, muss der Mieter nur für die ordnungsgemäße  $\Sigma$  RÜCKGABE DER WOHNUNG sorgen. Arbeiten, die als Schönheitsreparaturen anzusehen sind, muss er nicht durchführen. Normal abgenutzte Tapeten kann er hinterlassen. Bilder- und Möbelflecken verpflichten nicht zur Renovierung (LG Köln WuM 73, 208). Auch Dübellöcher müssen grundsätzlich nicht beseitigt werden.

**Achtung:** Der Mieter braucht nicht mehr zu renovieren, wenn der Nachmieter die Wohnung bereits bewohnt und auch schon renoviert hat (LG Wiesbaden WuM 87, 214). Auch wenn der Vermieter den Mieter veranlasst hat, einen Mietaufhebungsvertrag abzuschließen, muss der Mieter beim Auszug keine Schönheitsreparaturen vornehmen (LG Nürnberg-Fürth WuM 81, 159), es sei denn, das wurde ausdrücklich vereinbart.

**Klauseln zur Auszugsrenovierung:** Einige Verträge enthalten Klauseln über eine Renovierung beim Auszug. Solche Regelungen sind unwirksam, soweit die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit unberücksichtigt bleiben (BGH WuM 2007, 682; WuM 2003, 436). Zur Begründung führt der BGH an, dass der Mieter andernfalls renovieren müsste, obwohl das gar nicht erforderlich wäre. Der Mieter soll nur seine eigene Abnutzung beseitigen. Eine Renovierungspflicht beim Auszug dient allein den Interessen des Vermieters. Er könnte dann eine frisch renovierte Wohnung weitervermieten. Wirksam ist hingegen eine Klausel, wonach der Mieter beim Auszug renovieren muss, wenn die im Mietvertrag angegebenen Fristen, die angemessen sein müssen, seit der letzten Renovierung verstrichen sind (BGH WuM 2003, 436; WuM 98, 592).

Unwirksam sind demnach z. B. folgende Vertragsklauseln:

■ »Die Mieträume sind bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen . . . vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben« (BGH WuM 2003, 436).

■ »Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung in gut dekoriertem Zustand zurückzugeben« (LG Hamburg WuM 84, 74).

■ »Der Mieter ist bei unerwartet eintretendem Auszug schon nach mehr als zwei Jahren zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet« (LG Hamburg WuM 91, 681).

■ **Tapetenklausel:** In einigen Mietverträgen steht, dass der Mieter beim Auszug die Tapeten entfernen muss. Auch das Beseitigen von Tapeten, ohne neue anzubringen, ist eine Endrenovierung. Die Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen sind unwirksam, wenn sie nicht die Mietdauer und die letzten Renovierungsarbeiten berücksichtigen (BGH WuM 2006, 308; WuM 2006, 310).

■ Hingegen ist die Klausel »Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war« wirksam (BGH WuM 2008, 722).

**Achtung:** Auch wenn der Mietvertrag keine Bestimmungen zur Renovierung beim Auszug enthält, muss der Mieter diese Arbeiten häufig dennoch erledigen. Enthält der Mietvertrag eine wirksame Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, sind die nach Räumen gestaffelten üblichen Fristen zu beachten. Die jeweils fälligen Räume müssen spätestens beim Auszug renoviert sein. Der Mieter muss also überfällige Malerarbeiten nachholen. Räume, für die die jeweilige Frist noch nicht abgelaufen ist, müssen hingegen nicht renoviert werden. Beispiel: Der Mieter zieht nach 4 Jahren aus. Er muss spätestens dann nur Küche und Bad renoviert haben, alle anderen Räume nicht. Das gilt auch dann, wenn er beim Einzug eine Anfangsrenovierung durchgeführt hat, zu der er vertraglich nicht verpflichtet war. Diese »freiwillige« Renovierung zählt nicht mit (OLG Karlsruhe RE WuM 92, 349). Behauptet der Mieter, dass die Wohnung noch in gutem Zustand ist und deswegen eine Renovierung trotz Ablaufs der Fristen nicht erforderlich ist, trägt er die Beweislast. Im Streitfall kann er dies z. B. mithilfe eines Sachverständigen belegen (LG Hamburg WuM 2005, 453). Liegt die letzte Renovierung lange zurück, muss unter Umständen beim Auszug vollständig renoviert werden (OLG Köln WuM 88, 22). Die weit verbreitete Meinung, dass der Mieter beim Auszug nicht renovieren muss, wenn er beim Einzug eine unrenovierte Wohnung vorgefunden hat, ist jedenfalls zurzeit falsch! Macht der Mieter geltend, dass er beim Auszug nicht zu renovieren brauche, weil er die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der vorgesehenen Fristen vorgenommen habe, muss er das im Streitfall belegen können. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter die Beweislast hierfür auferlegt, ist wirksam. Sie entspricht der gesetzlichen Regelung (BGH WuM 98, 592).

**Empfehlung:** Bewahren Sie die Rechnungen des Malerfachbetriebs oder für das gekaufte Material (Werkzeug, Farben und Tapeten) sorgfältig auf. Nützlich sein kann auch eine schriftliche Bestätigung von Bekannten oder Verwandten, die beim Renovieren geholfen haben.

**Sonstige Vertragsklauseln über die Rückgabe:** In vielen Formularmietverträgen stehen Klauseln, wie der Mieter die Wohnung beim Auszug zu übergeben hat. Es ist z. B. festgeschrieben, dass die Wohnung »in ordnungsgemäßem Zustand« oder »in vertragsgemäßem Zustand« zurückzugeben ist. Diese Pflicht besteht für den Mieter auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag ⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG. Dadurch wird keine eigenständige Pflicht zur Renovierung begründet (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 1096). Auch durch Klauseln wie »bezugsfertig« oder »den ursprünglichen Zustand wiederherstellen« wird der Mieter grundsätzlich nicht zu Schönheitsreparaturen beim Auszug verpflichtet (BGH NJW 2014, 1444). Auch die Vertragsbestimmung: »Die Mietsache ist in dem Zustand wie übernommen zurückzugeben«, bedeutet nicht, dass der Mieter zusätzliche Schönheitsreparaturen vornehmen muss (OLG München WuM 85, 62). Nur wenn eine übermäßige Abnutzung beim Auszug vorliegt, können Arbeiten nötig werden (BGH WuM 82, 296). Ein solcher Fall kann auch vorliegen, wenn der Mieter nach dem Vertrag zwar nicht am Ende, aber während des laufenden Mietvertrages regelmäßig renovieren sollte und dies nicht getan hat. Dann ist die Vertragsklausel »Übergabe in bezugsfertigem Zustand« dahingehend auszulegen, dass die Wohnung so zurückgegeben werden muss, wie sie normalerweise bei ordentlicher regelmäßiger Renovierung aussehen würde, also ohne größere Schäden und Abnutzungen (OLG Düsseldorf WuM 94, 323).

Ist die Wohnung »besenrein« zurückzugeben, heißt das nicht zwangsläufig, dass die Renovierungspflicht entfällt. Das ist ein häufiges Missverständnis. Enthält der Mietvertrag eine wirksame Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, muss der Mieter fällige Arbeiten beim Auszug nachholen, wenn die Fristen abgelaufen sind. Unabhängig davon bedeutet »besenrein« lediglich, dass grobe Verschmutzungen zu beseitigen sind (BGH WuM 2006, 513). Besteht keine Renovierungspflicht, genügt es, die Wohnung in sauberem Zustand zurückzugeben (AG Schleiden WuM 2000, 436; AG Miesbach WuM 92, 603; AG Köln WuM 80, 185). Der Mieter muss aber nicht die Küche und den Keller von Grund auf reinigen, auch die Fenster müssen nicht frisch geputzt sein (LG Berlin GE 80, 667).

### **Quotenklausel**

Viele Mietverträge enthalten eine so genannte Quotenklausel. Danach müsste der Mieter, wenn die maßgeblichen Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen sind, zwar nicht renovieren, aber einen anteiligen Betrag auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags zahlen.

Viele Jahre ist die Rechtsprechung (auch die des BGH) davon ausgegangen, dass solche Quotenklauseln zumindest in engen Grenzen zulässig sind. Das hat sich jetzt geändert.

Mit Urteil vom 18. März 2015 hat der BGH entschieden, dass Quotenklauseln unwirksam sind (BGH – VIII ZR 242/13). Der BGH hat festgestellt, dass solche Klauseln den Mieter unangemessen benachteiligen, weil der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann. Dem Mieter ist daher bei Abschluss des Mietvertrages gar nicht klar erkennbar, welche Kostenbelastung bei Vertragsende auf ihn zukommt. Das führt dazu, dass alle Quotenklauseln – sowohl in bestehenden als auch in künftigen Mietverträgen – unwirksam sind. Ob die Wohnung bei Vertragsbeginn renoviert oder unrenoviert war, spielt keine Rolle (BGH – VIII ZR 242/13).

**Wichtig:** Mieter, die aufgrund einer Quotenklausel ihrem Vermieter anteilige Kosten gezahlt haben, können diesen Betrag von ihrem Vermieter zurückfordern. Allerdings ist Eile geboten, denn die Verjährungsfrist beträgt nur sechs Monate ab Rückgabe der Wohnung (BGH WuM 2012, 445; WuM 2011, 417; WuM 2011, 363).

### **Mehrere Klauseln**

In vielen Mietverträgen finden sich mehrere Regelungen zu den Schönheitsreparaturen, möglicherweise an verschiedenen Stellen. Es gibt Klauseln zur Renovierungspflicht beim Einzug, während der Mietzeit und beim Auszug sowie zur Abgeltung für noch nicht abgelaufene Renovierungsfristen. Die Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen müssen möglichst klar und durchschaubar gehalten sein. Einerseits dürfen hieran keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Andererseits muss auch ein juristisch nicht vorgebildeter Mieter den Klauseln entnehmen können, in welchem Ausmaß er Renovierungsarbeiten durchführen oder Kosten tragen muss. Diese Grundsätze sind nicht eingehalten, wenn die Mieterpflichten zu den Schönheitsreparaturen in einem Mietvertrag mit einem Umfang von mehr als drei DIN-A4-Seiten an drei verschiedenen Stellen teilweise widersprüchlich festgehalten sind (LG Mannheim WuM 2000, 485).

Alle Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen müssen zusammen beurteilt werden, ob dem Mieter nicht zu viel auferlegt wurde. Denn für sich unbedenkliche Klauseln können in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen (BGH WuM 2006, 248; WuM 2003, 436; WuM 93, 175). Dabei sind nach dem BGH auch sogenannte Individualvereinbarungen einzubeziehen. Das sind Absprachen, die Vermieter und Mieter ausgehandelt haben und die deshalb nicht nach dem Recht über  $\Sigma$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN zu beurteilen sind.

Die Unwirksamkeit sämtlicher Vertragsbestimmungen zu den Schönheitsreparaturen kann sich ergeben, wenn nur eine der Klauseln für sich gesehen unwirksam ist (BGH WuM 2003, 436). Die Klauseln zur Renovierung können sogar dann unwirksam sein, wenn zwei Klauseln für sich betrachtet wirksam sind. Beispiel: Der Mietvertrag enthält eine Regelung, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ausführen muss. Darüber hinaus besteht eine Individualvereinbarung, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses renovieren muss. Aus der Summe beider Bestimmungen folgt die Unwirksamkeit (BGH WuM 2006, 306). Auch eine Individualvereinbarung ist dann im Zweifel als nichtig anzusehen (BGH WuM 2009; 173; LG Hamburg ZMR 2008, 454; OLG Düsseldorf GuT 2007, 26 für ein gewerbliches Mietverhältnis).

Folgende Kombinationen von Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen sind am häufigsten anzutreffen:

■ **Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen und zum Auszug:** Der Mietvertrag enthält die Verpflichtung, die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu erledigen, und zusätzlich die Pflicht, auch beim Auszug zu renovieren. Berücksichtigt eine Klausel zur Auszugsrenovierung nicht, wie lange die letzten Schönheitsreparaturen zurückliegen, wird der Mieter unangemessen benachteiligt (BGH WuM 2006, 306). In diesen Fällen enthalten die Mietverträge Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, die laufenden Schönheitsreparaturen nach Fristenplan auszuführen. An anderer Stelle heißt es: »Die Mieträume sind bei Auszug ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben.« Die Rechtslage ist genauso zu beurteilen, wenn die Klausel zur Auszugsrenovierung in einer Anlage des Mietvertrags festgelegt ist (BGH WuM 2003, 561).

Enthält der Mietvertrag eine Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und eine Individualvereinbarung zur Endrenovierung, ist im Zweifel auch die Individualvereinbarung nichtig



(BGH WuM 2006, 306). Davon ist jedoch nicht auszugehen, wenn die Individualvereinbarung nachträglich, also nach Abschluss des Mietvertrags getroffen wurde. Dann bleibt sie wirksam, z. B. wenn der Mieter im Übergabeprotokoll unterschrieben hat, dass er die Wohnung beim Auszug komplett renovieren wird (BGH WuM 2009, 173).

**Achtung:** Der Mieter sollte in einem Übergabeprotokoll (Σ⇒WOHNUNGS-ABNAHME) nicht einfach unterschreiben, dass er die Schönheitsreparaturen durchführt. Zunächst sollte geklärt werden, ob überhaupt eine Pflicht zur Renovierung besteht. Im Zweifel hilft der Mieterverein bei der Prüfung des Mietvertrags.

■ **Klauseln zu laufenden Schönheitsreparaturen und zum Einzug:** Der Mietvertrag sieht vor, dass bereits beim Einzug und außerdem während des laufenden Mietverhältnisses zu renovieren ist. Dem Mieter wird zu viel auferlegt. Sämtliche Klauseln zu den Schönheitsreparaturen sind unwirksam (BGH WuM 93, 175; OLG Celle ZMR 99, 469; LG Hamburg WuM 2004, 88; AG Dortmund WuM 2004, 87; AG Frankenberg ZMR 2003, 848; AG Hamburg NZM 2000, 1180).

■ **Klausel zu laufenden Schönheitsreparaturen und Quotenklausel:** Der Mietvertrag enthält neben einer gültigen Regelung zu den laufenden Renovierungsarbeiten eine unzulässige Abgeltungsklausel (Quotenklausel). Dann behält die Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen ihre Gültigkeit. Die unwirksame Quotenklausel hat also nicht zur Folge, dass auch die anderen Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen ungültig sind (BGH WuM 2009, 36; BGH WuM 2008, 472).

**Achtung:** In allen genannten Fällen sind sämtliche Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam. Das bedeutet, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss, auch nicht während der Mietzeit! Wer sich die Vertragsklauseln im Mietvertrag genau ansieht, kann viel Geld sparen. Im Zweifelsfall hilft Ihnen Ihr Mieterverein bei der Beurteilung.

### **Folgen unwirksamer Klauseln**

Sind die Regelungen über die Schönheitsreparaturen unwirksam, gelten stattdessen die gesetzlichen Vorschriften. Und die besagen, dass der Vermieter renovieren muss. Das bedeutet: Der Mieter kann die Wohnung beim Auszug im Regelfall unrenoviert hinterlassen. Außerdem hat er während der Mietzeit das Recht, vom Vermieter die Ausführung von regelmäßigen Malerarbeiten zu verlangen. Kommt er diesen Pflichten nicht nach, darf der Mieter nach vergeblicher Aufforderung selbst einen Maler beauftragen. Außerdem kann er vom Vermieter einen Vorschuss

in Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten verlangen (AG Berlin-Charlottenburg MM 2010, 110).

**Achtung:** Keiner Änderung des Mietvertrags zustimmen! Einige Vermieter verlangen, dass der Mieter wegen unwirksamer Regelungen zu den Schönheitsreparaturen eine Ergänzung zum Mietvertrag unterschreibt. Manche Vermieter behaupten sogar, sie hätten einen Anspruch hierauf, weil der BGH die bestehenden Klauseln für unwirksam erklärt habe. Mieter sollten sich nicht unter Druck setzen lassen. Der BGH hat tatsächlich viele Klauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Das ist das Risiko des Vermieters, der einen Formularmietvertrag mit solchen Klauseln verwendet. Er hat keinen Anspruch auf Korrektur des Mietvertrags.

Einige Vermieter sind auf die Idee gekommen, vom Mieter bei einer  $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE einen Zuschlag zu verlangen, wenn die Klauseln zur Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Das hat der BGH (WuM 2008, 560; WuM 2008, 487) für unzulässig erklärt. Verwendet der Vermieter ein Vertragsformular mit einer ungültigen Klausel, muss er auch die Konsequenzen daraus tragen. Für die Schönheitsreparaturen ist er dann zuständig und nicht der Mieter. Einen Zuschlag zur Miete gibt es dafür aber nicht.

Der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung darf hingegen einen Zuschlag zur Kostenmiete erheben, wenn die Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind (BGH WuM 2010, 296).

**Achtung:** Zunächst sollte mithilfe des Mietervereins geklärt werden, ob die Klauseln unwirksam sind. Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung (Sozialwohnung) sollten überdenken, ob sie sich auf die ungültige Klausel berufen. Oftmals ist es günstiger, die Klauseln im Einvernehmen mit dem Vermieter anzupassen und die Malerarbeiten selbst durchzuführen. Für alle anderen Mieter gilt dies jedoch nicht!

**Achtung:** Es gibt Geld zurück! Der Mieter hat Anspruch auf Kostenerstattung, wenn er Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Klausel durchgeführt oder aufgrund einer unwirksamen Quotenklausel Geld gezahlt hat (BGH WuM 2009, 395). Hat er in Eigenarbeit renoviert, kann er eine angemessene Vergütung für den Einsatz an freier Zeit sowie die Kosten für Tapeten, Farbe, Pinsel usw. verlangen. Außerdem muss der Vermieter die Kosten ersetzen, die der Mieter für Helfer aus dem Verwandten- oder Bekanntenkreis aufgewendet hat. Hat der Mie-

ter einen Malermeister oder eine andere Person mit den Arbeiten beauftragt, kann er diese Kosten zurückverlangen.

**Achtung:** Dieser Anspruch verjährt sechs Monate nach  $\Sigma$  RÜCKGABE DER WOHNUNG (BGH WuM 2011, 363; BGH WuM 2011, 417). Hat der Mieter einen Geldbetrag auf Grundlage einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter gezahlt, kann er den Betrag ebenfalls zurückfordern. Auch dieser Anspruch verjährt innerhalb der Sechsmonatsfrist (BGH WuM 2012, 445).

### **Mietverträge aus DDR-Zeiten**

**Keine Regelung im Mietvertrag:** Nach den DDR-Gesetzen musste der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auch ohne eine entsprechende Bestimmung im Mietvertrag durchführen. Diese Gesetze sind seit dem 3. 10. 1990 außer Kraft gesetzt. Nach dem heute geltenden Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches sind die Malerarbeiten damit Aufgabe des Vermieters (KrsG Eberswalde GE 94, 587).

**Regelung im Mietvertrag:** Enthält ein vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossener Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung zu den Renovierungsarbeiten, bleibt diese weiterhin gültig. Das gilt auch, wenn der Mietvertrag hierzu nur den Wortlaut des zu DDR-Zeiten gültigen Gesetzes wiedergibt. Die in DDR-Mietverträgen übliche Formulierung »malermäßige Instandsetzung« meint dasselbe wie Schönheitsreparaturen (LG Bautzen WuM 2001, 279; LG Berlin GE 97, 807; GE 95, 565). Ist nur die Pflicht zur malermäßigen Instandsetzung während des Mietverhältnisses vereinbart, muss der Mieter beim Auszug keine Schönheitsreparaturen durchführen (KG Berlin RE WuM 2000, 590).

### **Wie muss der Mieter Schönheitsreparaturen durchführen?**

Eine Verpflichtung bezieht sich stets nur auf fachmännische Ausführung in mittlerer Art und Güte (BGH RE WuM 88, 294).

Damit sind Eigenleistungen des Mieters nicht ausgeschlossen; denn auch Heimwerker verfügen oft über gute handwerkliche Fähigkeiten. Eine Klausel »Die Schönheitsreparaturen sind ausschließlich durch Fachkräfte auszuführen« ist unwirksam (OLG Stuttgart RE WuM 93, 528). Unzulässig ist bereits die Klausel »Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen«. Derartige Vertragsbestimmungen haben zur Folge, dass die gesamten Regelungen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Der Mieter muss gar nicht renovieren, auch nicht in Eigenarbeit (BGH WuM 2010, 476).

Besteht die Pflicht zu Schönheitsreparaturen, darf der Mieter allerdings nicht laienhaft oder fehlerhaft renovieren. »Hobby-Qualität« reicht nicht aus (LG Berlin GE 2000, 677).

Nicht akzeptieren muss der Vermieter

■ streifig oder nicht deckend gestrichene Wände, Decken oder Türen usw.,

■ »Laufnasen« am Tür- oder Fensteranstrich,

■ größere Blasen oder Falten in der Tapete,

■ offene Nähte oder Überlappungen an den Tapetenbahnen,

■ nach dem Anstrich nicht mehr erkennbare Körnung der Raufasertapete,

■ übermalte Tür- und Fensterbeschläge, Fensterrahmen, Lichtschalter, Steckdosen,

■ Abplatzungen oder Blasenbildung im Farbanstrich (AG Hamburg-Wandsbek ZMR 2012, 23),

■ Pinselhaare oder Schmutzpartikel im Farbanstrich,

■ überstrichene Papier- oder Mustertapeten (KG Berlin GE 81, 1065),

■ mit Farbe verschmutzte Teile der Wohnung, größere Farbkleckse oder Schmierereien auf Fußboden oder Bodenbelag, Fensterbänken, Rollladengurten.

Andererseits darf der Vermieter auch keine übertriebenen Ansprüche an die Güte der Renovierungsarbeiten stellen. Eine Raufasertapete kann drei Mal und mehr überstrichen werden. Nur wenn sie besonders abgenutzt ist, muss neu tapeziert werden (AG Münster WuM 98, 569).

### **Farbig gestaltete Wände:**

Manchmal entsteht Streit darüber, welche Farben und Tapeten der Mieter verwenden muss. Während der Mietzeit kann er sich die Materialien grundsätzlich nach seinem Geschmack aussuchen. Eine Klausel im Mietvertrag, die dem Mieter vorschreibt, welche Tapeten, Farben oder Farbtöne er zu verwenden hat, ist nur wirksam, wenn sie sich auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung beschränkt (BGH WuM 2008, 722; WuM 2008, 472; LG Köln WuM 2007, 125).

Beim Auszug darf der Mieter die Wohnung nicht mit farbig gestalteten Wänden zurückgeben. Hat er sie zu Mietbeginn in neutralen Farben übernommen, muss er sie wieder in einen ähnlichen Zustand versetzen und mit neutralen Farben streichen oder tapezieren. Andernfalls steht dem Vermieter Schadensersatz zu. Der BGH argumentiert, dass ein außergewöhnlicher farblicher Zustand eine Neuvermietung der Wohnung in diesem Zustand erheblich erschwere.

Dieser Grundsatz besteht auch bei einer fehlenden oder ungültigen Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen. Auch wenn der Mieter nicht zu Malerarbeiten verpflichtet ist, kann der Vermieter Schadensersatz für bunt gestaltete oder knallig gestrichene Wände verlangen. Er muss aber von den berechneten Malerkosten einen Abzug vornehmen, wenn die maßgeblichen Renovierungsfristen noch nicht abgelaufen sind. Denn durch die Zahlung des Schadensersatzes erhält der Vermieter im Ergebnis eine vollständig renovierte Wohnung zurück, obwohl die Arbeiten noch gar nicht fällig gewesen wären (BGH WuM 2014, 23).

Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes steht dem Vermieter erst recht weniger Geld zu, wenn die genannten Renovierungsfristen verstrichen sind. Dann muss der Vermieter ohnehin renovieren. Er kann dann allenfalls geltend machen, dass aufgrund der bunten Farbgestaltung ein Aufwand entsteht, der über das normale Maß hinausgeht und z. B. zusätzlich eine Grundierung oder zweimaliges Streichen notwendig ist (BGH WuM 2008, 213).

Hat der Mieter dezente Farbtöne verwendet, gibt es keine Probleme. Dann kann er die Wohnung nach dem Auszug in diesem Zustand hinterlassen, wenn sich aus dem Mietvertrag keine Renovierungspflichten ergeben. Wände, Decken, Türen und Fenster müssen also bei Rückgabe der Wohnung nicht weiß gestrichen sein (LG Berlin GE 2008, 869). Eine andere neutrale Gestaltung ist zulässig, z. B. eine leicht abgetönte Farbe (BGH WuM 2011, 96).

### **Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen**

Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter wegen unterlassener oder unsachgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen keinen Schadensersatz fordern. Er hat lediglich das Recht, den Mieter auf Durchführung der notwendigen Arbeiten zu verklagen oder einen Vorschuss dafür zu fordern (BGH WuM 2005, 383; WuM 98, 494).

Wenn der Mieter die Wohnung bei Auszug nicht oder nicht fachgerecht renoviert, macht er sich schadensersatzpflichtig. Den Schaden muss der

Vermieter aber beweisen (LG Düsseldorf WuM 79, 238). Voraussetzung hierfür ist natürlich, dass der Mieter überhaupt wirksam verpflichtet worden ist (s. o.). Dem Vermieter steht grundsätzlich kein Schadensersatz zu, wenn die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind (BGH WuM 2009, 224; WuM 2008, 213; WuM 2006, 308). Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter laienhaft renoviert hat und dem Vermieter dadurch mehr Aufwand entsteht, als wenn der Mieter gar keine Malerarbeiten vorgenommen hätte.

Ebenso ist der Mieter dann nicht schadensersatzpflichtig, wenn er nach einer berechtigten fristlosen Kündigung auszieht (LG Darmstadt WuM 80, 52) oder der Vermieter dem Mieter extra eine Abstandssumme für einen vorzeitigen Auszug gezahlt hat (LG Stuttgart WuM 95, 392; LG Nürnberg-Fürth WuM 81, 159).

Die Schadensersatzpflicht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter die notwendigen Arbeiten nach dem Mietvertrag selbst vornehmen darf, wenn der Mieter trotz einer Abmahnung seine Pflicht nicht erfüllt hat (OLG Hamm RE WuM 83, 76).

Die Ersatzpflicht ist nicht davon abhängig, dass der Vermieter das Geld tatsächlich zur Renovierung verwendet (OLG Köln WuM 88, 108).

**Achtung:** Erledigt der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht rechtzeitig, kann der Vermieter nicht sofort Geld verlangen. Er muss den Mieter erst auffordern, die Arbeiten durchzuführen, und dafür eine Frist setzen. Die Frist kann der Vermieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses setzen. Auch der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen entsteht erst nach Beendigung des Mietvertrages. Nach einer Kündigung kann sich der Mieter also bis zum Ende der Mietzeit mit den Renovierungsarbeiten Zeit lassen. Setzt der Vermieter die Frist vorher, ist das unwirksam (LG Berlin GE 2001, 697). Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Wohnung vorzeitig zurückgibt (KG Berlin GE 2002, 1330).

Die Aufforderung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen muss so genau sein, dass der Mieter den Umfang der durchzuführenden Renovierung ersehen kann (KG Berlin ZMR 2007, 450; LG Itzehoe WuM 97, 175; LG Hamburg WuM 86, 242). Es reicht also nicht, wenn der Vermieter lediglich verlangt, die Wohnung vollständig zu renovieren. Er muss im Einzelnen beschreiben, in welchen Räumen welche Arbeiten zu erledigen sind (KG Berlin NZM 2003, 676). Schadensersatz steht dem Vermieter erst zu, wenn die Frist erfolglos verstrichen ist.

Der Vermieter bekommt kein Geld, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen gar nicht durchführen kann:

- weil die Wohnung erheblich feucht oder beschädigt ist (KG Berlin MDR 74, 319; LG Augsburg WuM 83, 22; AG Büdingen WuM 83, 122),
- weil an den Wänden zunächst erhebliche Putzschäden und Risse ausgebessert werden müssten (KG Berlin ZMR 2009, 277),
- weil der Vermieter die Wohnung bereits weitervermietet hat und sie deshalb dem Mieter zur Renovierung gar nicht zur Verfügung stellen kann (LG Braunschweig WuM 99, 547; LG Berlin GE 89, 999; GE 88, 411),
- weil der Vermieter dem Mieter die Wohnungsschlüssel, die der Mieter bereits übergeben hat, nicht wieder aushändigt.

Die Fristsetzung ist nicht nötig, wenn der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig ablehnt. Hier sind jedoch strenge Maßstäbe anzulegen (BGH WuM 82, 296). Der Auszug allein stellt noch keine endgültige Weigerung des Mieters dar (KG Berlin WuM 2008, 592; NZM 2007, 356; OLG Hamburg WuM 92, 70), selbst dann nicht, wenn er dem Vermieter seine neue Anschrift nicht mitteilt (LG Hamburg WuM 97, 616; LG Wiesbaden WuM 86, 113); ebenso wenig ein Schreiben, in dem der Mieter bestreitet, zur Renovierung verpflichtet zu sein (LG Berlin NZM 2000, 1178).

Die Notwendigkeit, eine Frist zu setzen, kann nicht durch eine Klausel im Formularvertrag ausgeschlossen werden (OLG Karlsruhe RE WuM 82, 291). Die Frist muss ausreichend lang sein, sodass der Mieter tatsächlich die Möglichkeit zur eigenen Durchführung der Renovierung hat. Angemessen sind, je nach Umfang der Arbeiten, zwei (LG Berlin GE 89, 413) bis drei Wochen (OLG Hamburg WuM 98, 17). Sieben Tage sind hingegen zu kurz bemessen (LG Itzehoe WuM 97, 175). Eine zu kurze Frist hat jedoch nicht die Unwirksamkeit der Vermietererklärung zur Folge, sondern setzt lediglich eine angemessene Frist in Gang (LG Berlin GE 91, 1037). Nach OLG Hamburg (WuM 98, 17) sind bei zu kurz bemessenen Fristen immer drei Wochen anzusetzen.

**Achtung:** Bei diesem Verfahren sind in jedem Einzelfall viele Details zu beachten; lassen Sie sich daher fachkundig beraten.

### Höhe des Schadensersatzes

Dem Vermieter müssen seine notwendigen Auslagen, also die Kosten für die erforderlichen Arbeiten durch einen Fachbetrieb, ersetzt werden. Diese kann er durch einen Kostenvoranschlag nachweisen. Dem Vermieter steht das Geld auch zu, wenn er die Schönheitsreparaturen nicht

ausführen lässt. Unklar ist, ob er dann die Mehrwertsteuer verlangen kann. Hier bleibt abzuwarten, wie die Gerichte entscheiden werden. Der Kostenvoranschlag muss natürlich die vom Mieter bewohnte Wohnung betreffen, es reicht nicht, wenn die Firma nur eine in Fläche und Ausmaß identische andere Wohnung im Haus zur Grundlage macht (LG Hannover WuM 94, 676). Der Schadensersatz umfasst neben den Renovierungskosten evtl. noch eine Monatsmiete, wenn der Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig weitervermieten kann. Er muss aber unmittelbar nach dem Auszug des Mieters renovieren, um den Schaden so gering wie möglich zu halten (LG Frankfurt WuM 77, 95). Außerdem muss der Vermieter eine konkrete Vermietungschance nachweisen (AG Köln WuM 87, 150; a. A. LG Frankfurt/M. NZM 2000, 1177).

Ausnahmsweise kann der Vermieter sofort Geld verlangen:

1. Wenn der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen endgültig verweigert oder
2. wenn die Ausführung der Arbeiten sinnlos ist, z. B. weil die Wohnung anschließend umgebaut werden soll.

Für den Sonderfall, dass der Vermieter die Wohnung nach dem Auszug umbauen will, hat der **BGH (WuM 2005, 50; RE WuM 85, 46)** entschieden: Der Mieter muss dann einen Ausgleich in Geld zahlen, der neben den Materialkosten nur einen Betrag umfasst, den er für die Arbeitsleistung von Verwandten oder Bekannten hätte ausgeben müssen. Der Wert dieser Eigenleistung wird – wenn überhaupt (LG Frankfurt WuM 89, 562) – im Allgemeinen nur einen Bruchteil der Kosten für einen Handwerker betragen.

**Achtung:** Das gilt nur, wenn der Mieter bereit gewesen ist, die Arbeiten durchzuführen. Hat er sich geweigert, kann der Vermieter wesentlich mehr Geld verlangen, nämlich die Kosten, die für einen Fachhandwerker zu zahlen wären (**BGH WuM 2005, 50**).

Unter Umständen kann die Forderung von Geldersatz unbillig sein, z. B. dann, wenn der Vermieter den Mieter wegen seiner Umbaupläne auffordert, vorzeitig auszuziehen, und der Mieter das letztlich akzeptiert (**OLG Karlsruhe RE WuM 84, 51**). Wenn die geplanten Umbaumaßnahmen nur einzelne Räume betreffen, muss der Mieter auch nur hierfür anteilig zahlen und kann die restlichen Räume selbst renovieren (LG Hannover WuM 94, 428).

Es ist umstritten, ob der Mieter sich schadensersatzpflichtig macht, wenn der Nachmieter die Wohnung auf eigene Kosten renoviert.



Eine Schadensersatzpflicht des Mieters in diesem Fall **lehnen ab**: LG Itzehoe WuM 92, 242; LG Nürnberg-Fürth WuM 84, 244; AG Neuruppin WuM 2009, 514.

Die **Gegenansicht** hält auch in diesem Fall den Vormieter zum Schadensersatz verpflichtet: **BGH NJW 68, 491**; LG Berlin GE 92, 1329.

### **Verjährung** ⇨ SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN

Der Anspruch des Vermieters auf **Durchführung** der Schönheitsreparaturen verjährt 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung durch den Mieter, und zwar unabhängig davon, ob das Mietverhältnis beendet ist (OLG Köln WuM 88, 22). Gibt der Mieter die Wohnung also vor Ablauf der Kündigungsfrist zurück, läuft die Verjährungsfrist ab Auszug ⇨ **VERJÄHRUNG**.

Der **Schadensersatzanspruch** wegen nicht durchgeführter oder nicht fachgerechter Renovierung verjährt ebenfalls in 6 Monaten, nachdem der Mieter die Wohnung zurückgegeben hat (**BGH WuM 2005, 126**). Gibt der Mieter die Wohnung vor Ende des Mietverhältnisses zurück, beginnt die Verjährungsfrist bereits mit der Rückgabe zu laufen (**BGH WuM 2006, 319**). Durch Verhandlungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter kann der Ablauf der Verjährungsfrist gehemmt sein ⇨ **VERJÄHRUNG**.

Um zu verhindern, dass der Vermieter gegen den Mieter noch Wochen oder Monate nach dem Auszug, gestützt auf Aussagen von Malern oder Dritten über einen schlechten Zustand der Wohnung, Ersatzansprüche geltend machen kann, sollte ein Wohnungsübergabeprotokoll ausgefüllt werden ⇨ **WOHNUNGSABNAHME**.

### **Schrebergarten** ⇨ NUTZER

Für die Pacht von Kleingärten (Schrebergärten) gelten die Sonderbestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Kleingärten sind nur solche, die in einer Kleingartenanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. gemeinsame Wege, Parkplätze, Vereinsheim) liegen (**BGH WuM 2005, 794**) und die nicht gewerbsmäßig genutzt werden. Im Regelfall gehört es auch dazu, dass mindestens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird (**BGH WuM 2004, 498**). Wohnungsgärten, die zusammen mit einer Wohnung vermietet werden, sind keine Kleingärten.

Eine Laube darf nicht zum dauernden Wohnen benutzt werden, es sei denn, der Nutzer genießt den Bestandsschutz eines vor dem 1. April 1983 abgeschlossenen Vertrages (**BGH WuM 2004, 349**). Strom- und Telefonanschluss sind nicht möglich (LG Bremen – 1S 360/80). Der Gar-

ten muss »kleingärtnerisch« genutzt werden, nach Auffassung des LG Frankfurt (WuM 87, 232) darf man daher keinen Wild- oder Naturgarten anlegen.

Die Größe von Kleingärten ist auf 400 qm begrenzt, eine Gartenlaube darf höchstens 24 qm groß sein (§ 3 BKleingG). Der örtliche Bebauungsplan kann kleinere vorschreiben. Bereits bestehende größere Gärten und Lauben dürfen weiterhin benutzt, ggf. auch weiter bewohnt werden (LG Hannover ZMR 87, 23). In diesem Fall kann ein Wohnlaubenentgelt als Zuschlag zum Pachtzins verlangt werden (zur Höhe siehe LG Hannover DWW 86, 155). Für die Lauben gilt aber auch das Baurecht (BVerwG ZMR 84, 361), hiernach kann unter Umständen eine Änderung verlangt werden.

Für das Pachtverhältnis gibt es zum Schutz des Kleingärtners Sondervorschriften über die Begrenzung des Pachtzinses, über die Pachtdauer und den Kündigungsschutz. Diese gelten auch, wenn Kleingärtnervereine als Zwischenverpächter auftreten. Der Pachtzins darf höchstens den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau betragen (BVerfG NJW-RR 98, 1166). Er kann nur alle 3 Jahre angehoben werden, zusätzlich kann die anteilige Erstattung von bestimmten Aufwendungen für die Gemeinschaftsanlage (Wege, Parkplätze etc.) sowie von öffentlich-rechtlichen Grundstückslasten verlangt werden (OLG Brandenburg WuM 2007, 510). Hat der Pächter einen überhöhten Pachtzins gezahlt, kann er diesen Betrag zurückfordern (BGH WuM 89, 491).

Mit dem Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis, wenn nicht Ehegatte oder Lebensgefährte des Pächters den Vertrag fortsetzen; den Kindern des Verstorbenen steht dieses Recht aber nicht zu (BGH WuM 2007, 127).

Nach einer ordentlichen Kündigung durch den Verpächter kann der Pächter Ersatz für seine Anpflanzungen und Anlagen nach entsprechenden Richtlinien verlangen (§ 11 BKleingG). Kündigt der Pächter oder läuft ein befristeter Vertrag aus, kann er seine eingepflanzten oder eingebauten Sachen (Laube, Bäume etc.) wegnehmen oder an seinen Nachfolger verkaufen. Datschengrundstücke ⇨ NUTZER.

### Schriftform ⇨ UNTERSCHRIFT

Für manche Erklärungen ist nach dem Gesetz die Einhaltung der Schriftform erforderlich, und hierfür verlangt § 126 BGB, dass der Aussteller eigenhändig unterschreibt. Unterschreibt ein Vertreter, muss das

Vertretungsverhältnis in der Urkunde zum Ausdruck kommen, sonst ist die Schriftform nicht erfüllt (BGH NJW 2003, 3053). Bei Verträgen soll grundsätzlich jede Partei auf derselben Urkunde unterschreiben, es reicht aber auch aus, wenn mehrere gleich lautende Urkunden ausgestellt werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Vertragsurkunde originalhandschriftlich unterzeichnet. Ergibt sich aber der Vertragsinhalt erst aus der Zusammenfassung beider Urkunden (Vertrag durch Briefwechsel), ist damit die gesetzliche Schriftform nicht eingehalten (BGH NJW 2001, 221).

**Achtung:** Ein weit verbreiteter Irrtum ist es, dass ein  $\rightsquigarrow$  MIETVERTRAG schriftlich abgeschlossen werden müsse. Dies ist nicht so. Auch mündliche Mietverträge sind gültig. In aller Regel wird natürlich bei allen Arten von Mietverträgen schon aus Beweisgründen eine schriftliche Ausfertigung erstellt, worin auch mit den  $\rightsquigarrow$  ALLGEMEINEN GESCHÄFTS-BEDINGUNGEN eine Fülle von zusätzlichen Verpflichtungen enthalten ist.

Aufpassen muss man bei Mietverträgen, die auf **bestimmte Zeit** abgeschlossen werden  $\rightsquigarrow$  ZEITMIETVERTRAG. Hier ist die Schriftform erforderlich. Wird sie nicht eingehalten, bleibt der Vertrag zwar gültig, er ist dann jedoch nicht mehr befristet, sondern gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bei langfristigen Mietverträgen (insbesondere über  $\rightsquigarrow$  GESCHÄFTSRÄUME) gibt es daher immer wieder Versuche von Mieter oder Vermieter, die Einhaltung der Schriftform in Zweifel zu ziehen, weil dann eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses möglich ist. Sind auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen Vertragspartner, müssen grundsätzlich alle persönlich unterschreiben, bei einer AG alle Vorstandsmitglieder (BGH NZM 2010, 82). Da dies oft unpraktisch ist, z. B. wenn eine BGB-Gesellschaft oder eine Erbengemeinschaft Vertragspartner ist, werden in der Praxis oft ein oder mehrere Mitglieder der Gesellschaft oder Gemeinschaft bevollmächtigt, im Namen aller zu handeln und zu unterschreiben. Dies ist möglich, die Vertretung muss sich dann aber aus der Vertragsurkunde ergeben (BGH NZM 2013, 271; NZM 2010, 82; NJW 2003, 3053). Außerdem muss zur Wahrung der Schriftform das Mietobjekt präzise bezeichnet sein (LG Gießen WuM 2007, 11).

Ein anderes Problem der Schriftform besteht darin, dass die Vertragsurkunde eine Einheit bilden muss. Die Schriftform ist dann gewahrt, wenn einzelne Blätter zusammengeheftet sind und die Unterschriften am Ende des gesamten Textes stehen. Der BGH (WuM 97, 667) hat hierzu festgestellt, dass die Einhaltung der Schriftform nicht davon abhängig

ist, dass die einzelnen Blätter der Vertragsurkunde unlösbar körperlich miteinander verbunden sind, es reicht aus, wenn sich aus fortlaufender Nummerierung, einheitlicher grafischer Gestaltung oder inhaltlichem Zusammenhang des Textes zweifelsfrei ergibt, dass es sich um eine Urkunde handelt.

Geht es um einen Mietvertrag **mit Anlagen**, ist die Schriftform gewahrt, wenn im Mietvertrag auf die Anlagen verwiesen wird und sich die Einheit von Vertrag und Anlagen zudem durch die Unterschriften aller Vertragspartner auf jedem Blatt der Anlage ergibt. Eine feste Verbindung der Anlage mit dem Mietvertrag ist dann nicht erforderlich (BGH WuM 99, 286). Ist die Bezugnahme auf die Anlagen in der Haupturkunde eindeutig, müssen die Anlagen nicht unbedingt unterschrieben sein (BGH NJW 2003, 1248). Enthalten die Anlagen nur Vereinbarungen von nebensächlicher Bedeutung, kann auf die Schriftform verzichtet werden (BGH NJW 2008, 365; BGH WuM 99, 698; WuM 99, 516), z. B. bei einem Wohnungsübergabeprotokoll (KG Berlin NZM 2008, 576). Das gilt auch für die mündliche Vereinbarung von unwesentlichen Einzelheiten (BGH WuM 2008, 290).

Wird zu einem Mietvertrag ein **Nachtrag** vereinbart, muss zur Erfüllung der Schriftform im Nachtrag auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug genommen werden und zum Ausdruck kommen, dass es unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem bisher vereinbarten Vertragsinhalt bleiben soll; außerdem muss der Nachtrag auch von beiden Vertragspartnern unterzeichnet werden (BGH WuM 2000, 351; WuM 92, 316; NJW-RR 92, 654). Wird der Nachtrag in einem Brief des Mieters festgehalten, genügt es für die Einhaltung der Schriftform, dass der Vermieter diesen Brief später auch unterschreibt (BGH WuM 2004, 534).

**Wichtig:** Wurde die vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten, ist eine darauf gestützte vorzeitige Kündigung nicht deshalb treuwidrig, weil der Vertrag zuvor jahrelang durchgeführt worden ist (BGH GuT 2004, 61).

Die wichtigste Erklärung, bei der die Schriftform eingehalten werden muss, ist die  $\Sigma$  KÜNDIGUNG. Dies gilt für Mieter und Vermieter. Mündliche Kündigungen oder die Übermittlung per Fax, Telegramm oder E-Mail sind unwirksam (BGH NJW 93, 1126; AG Siegburg WuM 93, 674).

**Ausnahme:** Eine elektronische Nachricht ist mit einem speziellen Verfahren elektronisch signiert. Die Verwendung der elektronischen Signatur ist aber aufwändig und im normalen Geschäftsleben unüblich. Achtung: Das D-Mail-Gesetz vom 28. April 2011 enthält spezielle Vorschrif-

ten für elektronische Briefe, sogenannte D-Mails, mit denen rechtswirksame Erklärungen auch ohne Unterschrift elektronisch übermittelt werden können  $\leadsto$  KÜNDIGUNGSFORM.

Die wichtigsten weiteren Erklärungen mit Schriftformzwang sind: der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung nach der Sozialklausel, das Fortsetzungsverlangen des Mieters beim Zeitmietvertrag, Erklärungen des Vermieters im Zusammenhang mit dem Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz.

Eine  $\leadsto$  VOLLMACHT an eine andere Person ersetzt zwar nicht die Schriftform, bedeutet aber, dass der Bevollmächtigte die Erklärung im Namen des Vollmachtgebers selbst schriftlich abgeben kann. In diesem Fall muss allerdings zusätzlich die Vollmachtsurkunde eigenhändig unterschrieben und im Original beigelegt sein.

In Mietverträgen finden sich häufig sogenannte Schriftformklauseln, nach denen Änderungen oder Ergänzungen schriftlich erfolgen sollen oder müssen. Bedeuten sie, dass Abmachungen aus Beweisgründen schriftlich festgehalten werden, ist das nicht zu beanstanden. Wird das Verfahren nicht eingehalten, sind die mündlichen Abmachungen trotzdem wirksam. Wenn aber die Wirksamkeit einer nachträglichen Zusage von der Schriftform abhängig gemacht werden soll, ist dies unwirksam, wie das OLG Frankfurt (WuM 92, 56) für folgende Klausel entschieden hat. »Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und auch Aufhebungen des Vertrages müssen schriftlich vereinbart werden. Das Gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzicht oder Vergleiche aller Art.« Ebenso unwirksam sind die Klauseln: »Zusagen oder Absprachen verpflichten den Vermieter nur, wenn diese von ihm schriftlich bestätigt werden, andernfalls gelten sie als nicht erfolgt« (LG Hamburg WuM 90, 115) und »nachträgliche Änderungen und Ergänzungen ... sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind« (OLG München WuM 89, 128).

Die Schriftform kann durch die **elektronische Form** ersetzt werden; dazu muss das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein.

Nicht zu verwechseln ist dies mit der **Textform**, die bei vielen Erklärungen im Mietrecht anstelle der Schriftform genügt. Das betrifft z. B. Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen, Ankündigung der Aufrechnung oder Zurückbehaltung von Miete.

Textform bedeutet, der Vertragspartner soll lesen können, was der andere erklärt. Allerdings sind die formellen Anforderungen deutlich

gesenkt worden. Die eigenhändige Unterschrift ist zwar weiterhin möglich, jedoch nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Für die Einhaltung der Textform reicht es aus, wenn die Erklärung lesbar ist, die Person des Absenders angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sind. Die Form ist also z. B. gewahrt, wenn die Erklärung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet. Ist die (kopierte oder faksimilierte) Unterschrift aber unleserlich, ist die notwendige Form nicht gewahrt und die Erklärung daher unwirksam (LG Berlin WuM 2003, 568).

Erklärungen per E-Mail erfüllen auch die Anforderungen der Textform, wenn der Absender den Text mit seinem richtigen Namen kennzeichnet. Der Absender muss sich aber vergewissern, ob die E-Mail auch angekommen ist; er muss also entweder nachfragen, eine Antwort erhalten oder die automatische Rückantwortfunktion des Programms benutzen (OLG Düsseldorf NJW 2003, 833).

Die gleichen Anforderungen müssen auch beim Fax gelten, hier sollte der Absender sich das Sendeprotokoll aufheben.

### **Mündliche Erklärungen nur in Ausnahmefällen**

Wenn weder Schriftform noch Textform vorgeschrieben sind, genügt auch eine mündliche Erklärung. Das betrifft z. B. die Mängelanzeige des Mieters, die Erlaubnis zur Untervermietung durch den Vermieter, den Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit, die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung. Allerdings sind mündliche Erklärungen im Regelfall schwerer zu beweisen; eine Mängelanzeige sollte der Mieter daher zumindest in Textform abgeben.

## **Schufa-Auskunft**

Viele Wohnungsgesellschaften und private Vermieter haben vor dem Abschluss eines Mietvertrages ein Interesse daran, die finanziellen Verhältnisse des Mieters weitestgehend zu durchleuchten. Die Möglichkeiten, sich hiergegen zu wehren, sind trotz des Datenschutzgesetzes begrenzt. Es gibt neben der Schufa eine Reihe privater Auskunftsteien, die Datensammlungen unterhalten, z. B. Creditreform, Bürgel. Diese stellen auf Anfrage für Firmen Auskünfte zusammen. Hierbei ist nicht gesichert, dass diese Auskünfte richtig oder komplett sind. Umstritten ist insbesondere, in welchem Umfang Wohnungsunternehmen die Möglichkeit haben, bei der Schufa (Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung) Auskünfte über Wohnungsbewerber einzuholen. Dies war

nach einer älteren Entscheidung des BGH (NJW 86, 49) lange Zeit überhaupt nicht möglich. Nachdem aber den Bedenken des BGH Rechnung getragen worden ist, werden wieder zunehmend mehr Wohnungsunternehmen Schufa-Vertragspartner.

Leider umgehen Vermieter aber oft diese Regelung, indem sie von Wohnungsbewerbern eine »Selbstauskunft« verlangen. Der Wohnungssuchende muss dann bei der Schufa selbst über sich eine Auskunft einholen, was er natürlich »freiwillig« tun kann, und muss diese vorlegen. Hiergegen helfen die Datenschutzgesetze leider nicht.

Wichtig zu wissen ist, dass die Schufa mittlerweile verschiedene Arten von Selbstauskünften anbietet. Die Schufa-Eigenauskunft (einmal im Jahr kostenlos) enthält alle bei der Schufa gespeicherten Daten. Neu ist die **Schufa-Verbraucherauskunft**. Diese enthält nicht alle Daten, sondern nur diejenigen Informationen, die nötig sind, um beispielsweise bei der Anmietung einer Wohnung den Vermieter von der eigenen Bonität zu überzeugen. Verlangt also der Vermieter eine Schufa-Auskunft, sollte der Mieter keine Schufa-Eigenauskunft, sondern die Schufa-Verbraucherauskunft einholen und diese vorlegen. Nähere Einzelheiten sind auf der Internetseite [www.meineschufa.de](http://www.meineschufa.de) zu erfahren.

Oft verlangen Vermieter auch auf selbst angefertigten Fragebögen eine  $\Sigma$  SELBSTAUSKUNFT, worin der Mieter seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse selbst offenlegen soll.

Immer wieder werden auch Versuche bekannt, dass Privatfirmen oder große Wohnungsgesellschaften spezielle Warndateien für Vermieter zusammenstellen wollen, in denen sie Angaben über angeblich zahlungsunwillige Mieter zusammenstellen und auf Anfrage an Vermieter weitergeben. Solche Warndateien können von den Datenschutzbehörden der Länder verboten werden, wenn nicht sämtliche Vorgaben des Datenschutzgesetzes erfüllt werden.

### **Selbstauskunft** $\Sigma$ ANFECHTUNG EINES MIETVERTRAGES, $\Sigma$ SCHUFA-AUSKUNFT

Immer mehr Vermieter wollen persönliche Informationen über den Mieter bekommen, bevor sie mit ihm einen Mietvertrag abschließen. Sie legen deshalb dem Wohnungssuchenden einen Fragebogen vor, in dem der künftige Mieter z. B. angeben soll, was er verdient, ob er schon einmal arbeitslos war, ob er eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, ob noch mehr Kinder geplant sind oder ob er Mitglied im Mieterverein ist. Alternativ dazu verlangen manche Vermieter auch, dass der Mie-

ter eine Selbstauskunft bei einer Auskunftei, beispielsweise bei der Schufa, einholt und dem Vermieter vorlegt (Σ SCHUFA-AUSKUNFT).

Dieses Ausleseverfahren des Vermieters ist nur insoweit berechtigt, als es sich um Fragen handelt, die für ihn von maßgeblichem Interesse sind. Kein Mieter ist z. B. verpflichtet, seinem Vermieter zu offenbaren, dass er wegen Geistesschwäche entmündigt ist (BVerfG WuM 91, 463). Er muss grundsätzlich auch nicht den Vermieter vor Vertragsabschluss ungefragt über seine Einkommensverhältnisse und über seine Vermögenslage aufklären; anders, wenn klar ist, dass die Miete nur mithilfe des Sozialamts aufgebracht werden kann (LG Gießen NZM 2002, 944; AG Frankfurt WuM 89, 620) oder über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist (LG Bonn WuM 2006, 24). Wird er aber vom Vermieter befragt, darf er ihm hierüber keine falschen Auskünfte erteilen (LG München WuM 87, 379; AG Bonn WuM 92, 597). Auch die Fragen, ob eine Einkommenspfändung vorliegt (OLG Koblenz WuM 2008, 471) oder noch Mietschulden aus dem vorherigen Mietverhältnis bestehen (LG Itzehoe WuM 2008, 281), müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden. Gibt er z. B. als Arbeitsloser einfach seinen letzten Arbeitsplatz an, darf der Vermieter, wenn er dies vor der Wohnungsübergabe erfährt, die Wohnung an einen anderen vermieten (LG Köln WuM 84, 297).

Ist der Mieter jedoch in die Wohnung eingezogen und zahlt er seine Miete vertragsgemäß, darf der Vermieter wegen dieser falschen Auskunft nicht kündigen (LG Wiesbaden WuM 2004, 399; LG Wuppertal WuM 99, 39; LG Essen WuM 84, 299; a. A. LG München I ZMR 2010, 367). Die Mieter müssen auch auf die Frage, ob sie verheiratet sind, wahrheitsgemäß antworten (LG Landau WuM 86, 133; LG Hannover WuM 83, 142). Andere Fragen jedoch, die mit dem Mietvertrag nichts zu tun haben, kann der Mieter falsch beantworten.

**Beispiel:** Die Frage nach der Mitgliedschaft im Mieterverein, nach der Aufenthaltsberechtigung (AG Wiesbaden WuM 92, 597), nach einem Ermittlungsverfahren (AG Hamburg WuM 92, 598) oder nach einer Vorstrafe (AG Rendsburg WuM 90, 507). Hat der Mieter die Wohnung dann erhalten und erfährt der Vermieter später von der unrichtigen Antwort, kann er den Mietvertrag deshalb grundsätzlich nicht kündigen.

### **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**

Einige Vermieter machen den Abschluss eines Mietvertrages davon abhängig, dass zuvor eine Bescheinigung des letzten Vermieters vorgelegt wird, aus der sich ergibt, dass keine offenen Mietforderungen bestehen. Dies ist schon allein deswegen problematisch, weil Mieter gar keinen Anspruch darauf haben, dass ihr bisheriger Vermieter eine solche



Bescheinigung ausstellt (BGH WuM 2009, 647). Eine gefälschte Auskunft berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung (BGH WuM 2014, 333).

### Selbstbeseitigungsrecht $\Rightarrow$ MÄNGEL DER WOHNUNG

#### Selbstständiges Beweisverfahren

Das selbstständige Beweisverfahren (früher: Beweissicherungsverfahren) dient der vorsorglichen Beweisaufnahme. Da ein von einer Partei eingeholtes (und bezahltes) Gutachten nicht die Gewähr der Unabhängigkeit bietet, kann nur ein von einem unabhängigen, vom Gericht beauftragten Gutachter angefertigtes Gutachten als Beweismittel vor Gericht dienen. Beweismittel können die Einnahme des Augenscheins, die Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen und die schriftliche Begutachtung sein.

Das Verfahren kann vom Gericht auf Antrag einer Partei angeordnet werden,

- wenn der Gegner zustimmt, z.B., wenn die Parteien sich über einen strittigen Punkt einigen möchten, dazu aber auf das Ergebnis eines Sachverständigengutachtens angewiesen sind, etwa wenn  $\Rightarrow$  FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG auftritt und zwischen Mieter und Vermieter streitig ist, ob Ursache ein Mangel der Mietsache oder das Mieterverhalten ist (LG Berlin WuM 2012, 286), oder für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete (LG Köln WuM 1995, 490; a.A. LG Berlin GE 1997, 245);
- auch ohne die Zustimmung der Gegenpartei, wenn die Gefahr besteht, dass ein Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird, z.B. wenn der Vermieter Modernisierungsarbeiten durchführen, aber der Mieter am alten Zustand der Wohnung festhalten will (LG Frankfurt/M. WuM 1982, 218) oder wenn der Vermieter nach Auszug des Mieters unterlassene  $\Rightarrow$  SCHÖNHEITSREPARATUREN bemängelt; er kann dann ein selbstständiges Beweisverfahren beantragen, damit er mit der Renovierung und Weitervermietung nicht bis zum Ausgang eines Prozesses warten muss; oder
- in bestimmten Fällen vor Anhängigkeit eines Rechtsstreits (nur schriftliche Begutachtung!), z.B. wenn die Beweisfeststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann.

Ist bereits ein Prozess anhängig, ist der Antrag beim Prozessgericht zu stellen, sonst ist in aller Regel das Amtsgericht zuständig, in dessen Gerichtsbezirk die Mietsache liegt. Der Antrag muss enthalten:

1. die Bezeichnung des Gegners,
2. die Bezeichnung der Tatsachen, über die Beweis erhoben werden soll,
3. die Benennung der Zeugen oder die Bezeichnung der übrigen Beweismittel (hierzu gehört auch das Sachverständigengutachten) und
4. die Glaubhaftmachung der Tatsachen, die die Zulässigkeit des selbstständigen Beweisverfahrens und die Zuständigkeit des Gerichts begründen sollen; hierzu gehört auch die Glaubhaftmachung der Gefahr, dass das Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird.

**Achtung:** Die Einleitung des Beweisverfahrens hemmt die  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG. Das bedeutet, dass für die Dauer des Verfahrens die Verjährung nicht weiterläuft, sondern frühestens wieder zu laufen beginnt, wenn das Verfahren beendet ist. Die Verjährung ist aber nur bezüglich des (Teils des) Anspruchs gehemmt, über den Beweis erhoben wird. Da auch die Klageerhebung die Verjährung hemmt, läuft die Verjährung auch nach Ende des Beweisverfahrens nicht weiter, wenn die Sache schon vor Gericht anhängig ist.

Die Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens trägt zunächst grundsätzlich die Partei, die es beantragt hat, selbst wenn die Sache einseitig oder übereinstimmend für erledigt erklärt wird (BGH WuM 2011, 302, 303, WuM 2011, 61, WuM 2011, 46). Der Antragsteller kann im gleichzeitigen oder nachfolgenden Hauptsacheprozess die Kosten als vom Gegner zu ersetzende Prozesskosten geltend machen oder diese in einem weiteren Prozess einfordern, wenn er in der Sache Recht hatte (LG Saarbrücken – 10 S 29/11; AG Lüdenscheid RuS 97, 25; a.A. AG Wedding GE 83, 173).

Vor der Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens sollte – schon wegen des nicht geringen Kostenrisikos – unbedingt der Rat des  $\Rightarrow$  MIETERVEREINS in Anspruch genommen werden. Für das Verfahren kann auch  $\Rightarrow$  PROZESSKOSTENHILFE bewilligt werden (LG Augsburg WuM 96, 233).

## Sicherungsanordnung

Kommt es zum Kündigungsrechtsstreit wegen Geldforderungen, kann der Vermieter beantragen, dass der Mieter wegen Geldforderungen, die im Laufe des Verfahrens fällig werden, Sicherheit zu leisten hat. Voraus-

setzung ist allerdings, dass die Klage des Vermieters hohe Aussicht auf Erfolg hat und besondere Nachteile für den Vermieter zu befürchten sind (LG Berlin GE 2014, 1139). Ordnet das Gericht Sicherheitsleistung an und befolgt der Mieter die Anordnung nicht, kann gegen ihn eine einstweilige Verfügung zwecks Räumung erlassen werden. Gewinnt der Vermieter seinen Prozess, darf er den hinterlegten Betrag, soweit seine Forderungen berechtigt waren, in Anspruch nehmen.

## Solarenergie $\Rightarrow$ ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Nutzung von solar erzeugter Wärmeenergie nimmt rasant zu, überwiegend für Eigenheime. Zunehmend wird die Sonnenenergie aber auch von Wohnungsbaugesellschaften als Mittel zur Betriebskostensenkung, insbesondere im Warmwasser-Bereich, entdeckt.

Eine solare Kollektoranlage ist dann besonders wirtschaftlich, wenn ihre Erträge das ganze Jahr über genutzt werden können. Wegen der langen Winter in unseren Breitengraden sind Kollektorsysteme zur Warmwasserbereitung prinzipiell sinnvoller als Anlagen zur Heizungsunterstützung. Für Letztere kann nämlich nur die Sonneneinstrahlung in der Heizperiode, also bei niedrigem Sonnenstand, verwertet werden. Auch Kombianlagen sind nicht immer sinnvoll, da sie für die Wasserbereitung häufig überdimensioniert sind.

In Deutschland werden meist nur geringe solare Deckungsraten erzielt. Trotz heutiger hoher Brennstoffpreise kann eine solartechnische Anlage – ohne finanzielle Förderung – meist keine finanzielle Rendite abwerfen. Dazu kommt, dass im Winter regelmäßig ein zusätzlicher Wärmeerzeuger (Öl- oder Gasheizung) eingesetzt werden muss.

Für die Wärme, die die Solaranlage beisteuert, darf der Vermieter keine Kosten berechnen, wenn er die Anlage selbst betreibt. Es ist nicht zulässig, den Mietern etwas dafür zu berechnen, dass Kosten für Öl oder Erdgas eingespart werden  $\Rightarrow$  HEIZKOSTEN.

Gibt es im Gebäude keine Zentralheizung, sondern nur eine zentrale Warmwasserversorgung, zu der die Solaranlage einen Beitrag leistet, ist die Kostenumlage unkompliziert. Der Vermieter berechnet wie gewohnt die nachgewiesenen Brennstoffkosten. Der Beitrag der Solarenergie bleibt unberücksichtigt. Kompliziert wird es bei sog. verbundenen Anlagen, die das Haus gleichzeitig mit Warmwasser und Heizwärme versorgen. Der Anteil der Solarenergie an der Wärmeerzeugung muss in Abzug gebracht werden. Am einfachsten lässt sich der Solarbeitrag durch den Einsatz von separaten Wärmezählern bestimmen. Sind solche Messge-

räte nicht installiert, gibt es andere Möglichkeiten, den Solaranteil zu bestimmen. Hierzu hat der Verein Deutscher Ingenieure eine Richtlinie erlassen (VDI-Richtlinie 2077, Blatt 3.2).

Allerdings ist der Einbau von Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Wärme eine Maßnahme zur Energieeinsparung mithilfe ↗ ERNEUERBARER ENERGIEN und kann zu einer Mieterhöhung wegen ↗ MODERNISIERUNG führen.

## Sozialhilfe

Jeder soll die Möglichkeit haben, ein menschenwürdiges Leben zu führen. Wer dies nicht aus eigenen Kräften und Mitteln schafft, hat Anspruch auf öffentliche Unterstützung. Diese gibt es als Sozialhilfe (SGB XII) oder als Arbeitslosengeld II (SGB II).

**Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)**, einschließlich Kosten für Unterkunft und Heizung. Sie wird den Personen gewährt, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln (ihrem Einkommen und Vermögen) beschaffen können. Da Sozialhilfe eine nachrangige Hilfe ist, haben Leistungsberechtigte nach SGB II (Arbeitslosengeld II) keinen Sozialhilfeanspruch.

Personen, die das Renten- bzw. Pensionsalter erreicht haben oder das 18. Lebensjahr vollendet haben und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, erhalten Sozialhilfe nach den besonderen Regeln der »Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung«. Das bedeutet, dass bei diesen Personen Unterhaltsansprüche gegenüber ihren Kindern und Eltern unberücksichtigt bleiben, sofern deren Gesamteinkommen unter 100 000 Euro liegt.

**Arbeitslosengeld II (SGB II)**, welches Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der Kosten für Unterkunft und Heizung erfasst, wird in Deutschland lebenden Personen (Achtung: Sonderregelungen für Ausländer) gewährt, deren Alter zwischen dem 16. Lebensjahr und dem Renteneintrittsalter liegt und die erwerbsfähig und hilfebedürftig sind. Kosten für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der angemessenen tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Dazu gehören auch die angemessenen Mietsteigerungen nach einer Modernisierung (**BSG – B 4 AS 32/12 R**). Personen unter 25 Jahren erhalten allerdings im Falle eines Umzugs Leistungen für Unterkunft und Heizung nur, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Mietvertrages zugesichert hat. Er ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug

erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Bei der Abwicklung gibt es unterschiedliche Handhabungen der Kommunen. Daher sollten unbedingt alle Maßnahmen, die die Wohnung betreffen, mit der Agentur für Arbeit bzw. mit der zuständigen Arbeitsgemeinschaft abgestimmt werden. Sind die Wohnkosten nicht angemessen, kann u.U. ein Wohnungswechsel verlangt werden, allerdings nicht in eine andere Gemeinde (**BSG – B 7b AS 10/06 R**).

### **Angemessene Wohnkosten**

Für ALG II (und auch für Leistungen nach dem SGB XII) gilt, dass die Kosten für Unterkunft und Heizung nur in angemessenem Umfang übernommen werden. Die Städte und Kreise können ermächtigt werden, die Angemessenheit durch Satzung zu bestimmen. Unter Umständen ist es auch möglich, für Unterkunft und Heizung monatliche Pauschalen festzulegen. Ansonsten gilt:

Welche Kosten als angemessen anzusehen sind, wird nach der sog. Produkttheorie ermittelt. Entscheidend ist dabei nicht die Einzelbetrachtung von Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung, sondern es ist zu fragen, ob die Gesamtbelastung als angemessen angesehen werden kann (**BSG FamRZ 2007, 729**). So kann z. B. eine zu große Wohnfläche durch einen niedrigeren qm-Preis kompensiert werden. Die Mietspiegel können zur Ermittlung der angemessenen Kosten herangezogen werden (**BSG NZM 2014, 361**). Ein Rückgriff auf Mietspiegeldaten hat Vorrang vor Zahlen aus dem Wohngeldgesetz (**BGH WuM 2009, 540**).

Die Prüfung der Angemessenheit ist in einem mehrstufigen Verfahren durchzuführen (**BSG – B 14 AS 73/08 R**).

1. Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße und des Wohnungsstandards.
2. Bestimmung des räumlichen Vergleichsmaßstabs (Lagenbeurteilung).
3. Ermittlung der für den Hilfebedürftigen zu zahlende Miete nach abstrakten Gesichtspunkten.
4. Konnte der Hilfebedürftige nach den konkreten Verhältnissen eine solche Wohnung auch anmieten oder musste er zur Sicherung seiner Unterkunft auf eine teurere Wohnung ausweichen?

Sind in der Miete die Stromkosten enthalten, dürfen die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen entsprechenden Betrag gesenkt werden (**BSG – B 14 AS 151/10 R**).

Will ein Leistungsempfänger umziehen (ein Umzug erfordert eine räumliche Veränderung – LSG Darmstadt – L 9 AS 476/11), muss er sich vor Abschluss des neuen Mietvertrages mit dem Sozialamt in Verbindung setzen, damit die neuen Wohnkosten auf ihre Angemessenheit überprüft werden können. So kann ein Umzug z. B. erforderlich sein, damit zwei Kinder eigene Zimmer bekommen können (LSG Niedersachsen-Bremen NZM 2008, 374). Ein Umzug kann ebenfalls erforderlich werden, wenn der Vermieter eine Mängelbeseitigung ablehnt oder diese nicht möglich ist (LSG Dortmund – S 32 AS 484/14 AR). Wer eine Wohnung bezieht, die aus sozialhilferechtlicher Sicht zu teuer ist, kann die Übernahme der tatsächlichen Kosten nur beanspruchen, wenn und solange für ihn keine bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunftsmöglichkeit verfügbar ist (BVerwG NJW 96, 3427). Neben angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung können auch Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen (LSG Berlin-Brandenburg ZMR 2008, 306; OVG Lüneburg NJW 2000, 1355) gewährt werden; auch die Übernahme von Genossenschaftsanteilen kann dazu gehören (SG Reutlingen NJW-RR 2007, 445). Wohnungsbeschaffungskosten müssen aber durch die Behörde zugesagt werden, bevor der Mieter die vertragliche Verpflichtung eingeht.

Auch die Kosten von Schönheitsreparaturen gehören zu den Wohnkosten (BSG NZM 2009, 249). Das Sozialamt muss diese Kosten jedoch nicht übernehmen, wenn die Arbeiten vor der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag bereits erledigt worden sind (BVerwG NJW 92, 3184). Die laufende Miete kann das Sozialamt unter bestimmten Voraussetzungen auch direkt an den Vermieter zahlen (a. A. zum alten Recht BVerwG NJW 94, 2968). Umfasst die Sozialhilfeleistung auch die monatlichen Vorauszahlungen für Nebenkosten, muss auch eine Nachzahlung aufgrund der Jahresabrechnung durch Sozialhilfe abgedeckt werden (OVG Münster WuM 87, 429). Ein Abrechnungsguthaben steht dem Sozialhilfeempfänger zu. Es ist allerdings als Einkommen zu behandeln (OVG Münster NZM 2003, 565) und daher unpfändbar (BGH WuM 2013, 487).

Anspruch auf Wohngeld haben Empfänger von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II nicht mehr, da die angemessenen Wohnkosten ja vollständig übernommen werden.

**Tipp:** Kommt ein Mieter in eine finanzielle Notlage, sodass die Gefahr besteht, dass er seine Wohnung verliert, sollte er sich auf jeden Fall an das Sozialamt wenden ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

**Sozialklausel** ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ WERKWOHNUNG**Sozialmieten** ⇨ FÖRDERZUSAGE

Für Sozialwohnungen gilt der Grundsatz der frei vereinbarten Miete nicht. Für sie kann höchstens die sogenannte Kostenmiete verlangt werden (§ 8 WoBindG). Daran hat sich auch durch das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz nichts geändert. Der bis dahin geförderte Wohnungsbestand wird weiter nach altem Recht beurteilt. Das bedeutet: Für alle Sozialwohnungen ist die Kostenmiete so lange die Höchstmiete, bis der Bauherr die öffentlichen Baudarlehen planmäßig zurückgezahlt hat ⇨ ÖFFENTLICHE MITTEL.

Nach **Wegfall der Preisbindung** ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete (einschließlich evtl. Zuschläge, z. B. wegen Untervermietung, gewerblicher Nutzung oder Freistellung von Bindungen) weiter zu zahlen (**BGH WuM 2010, 490**).

Auch die am 1. Januar 2004 in Kraft getretenen neuen Vorschriften zur Berechnung der ⇨ **WOHNFLÄCHE** wirken sich nicht unmittelbar aus; eine Wohnflächenberechnung, die nach den alten Regeln (§§ 42–44 II. BV) vorgenommen wurde, bleibt weiter maßgeblich.

Bei frei finanzierten Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen richten sich ⇨ **MIETERHÖHUNGEN** nach der ortsüblichen Vergleichsmiete; die vertraglich vereinbarte Kostenmiete hat keine Bedeutung mehr (**BGH WuM 2006, 520**).

**Zusammensetzung der Kostenmiete**

Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 8 Abs. 1 WoBindG). Zu den laufenden Aufwendungen gehören Kosten für Fremd- und Eigenkapital sowie die Bewirtschaftungskosten (Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis). Neben der Einzelmiete darf der Vermieter noch bestimmte Zuschläge (z. B. für eine Einzelmodernisierung oder für die Untervermietung) und Vergütungen (z. B. für eine Garage) fordern, nicht aber eine Gebühr für die Sat-Schüssel (AG Gelsenkirchen WuM 2004, 234). Für die Ermittlung der Kostenmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung können für Verwaltung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen feste Pauschbeträge angesetzt werden.

Die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung muss von der Bewilligungsstelle geprüft werden. Diese genehmigt dann eine bestimmte Durch-

schnittsmiete, aufgrund derer der Vermieter dann die Einzelmiete berechnet. Maßgeblich ist dabei der unterschiedliche Wohnwert der einzelnen Wohnungen, insbesondere Größe, Lage und Ausstattung. Ändert sich der Wohnwert einzelner Wohnungen, kann eine Neuberechnung der Einzelmiete erforderlich werden (LG Hamburg WuM 87, 442). Ob die Durchschnittsmiete zu Recht genehmigt worden ist, kann der Mieter nur vor dem Zivilgericht überprüfen lassen (BVerwG WuM 86, 179; OLG Hamburg RE WuM 91, 152; siehe auch BGH WuM 87, 185; a. A. bei erstmaliger Genehmigung OLG Hamm RE WuM 93, 591).

### Überprüfung der Kostenmiete

Der Mieter kann über die Zusammensetzung der Kostenmiete Auskunft verlangen (§ 8 Abs. 4 WoBindG). Der Anspruch besteht auch gegenüber einem späteren Käufer der Wohnung (LG Berlin WuM 92, 430). Dieses Recht ist an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft (BGH WuM 2014, 102; RE WuM 84, 70). Auch der Datenschutz steht dem Anspruch des Mieters auf Übersendung der notwendigen Unterlagen nicht entgegen (AG Dortmund WuM 86, 378). Bei unzureichender Auskunft kann der Mieter die zuständige Stelle des Landes um Auskunft über die zulässige Höhe der Miete bitten und die Miete bis dahin zurückbehalten (LG Braunschweig ZMR 84, 243).

Stellt sich heraus, dass der Mieter von Anfang an mehr als die Kostenmiete gezahlt hat, kann er den überschießenden Betrag innerhalb von 4 Jahren ab der jeweiligen Leistung, spätestens aber 1 Jahr nach Auszug, zurückverlangen (AG Hannover WuM 81, 276). Diese Verjährungsfrist gilt auch dann, wenn der Mieter deshalb zu viel gezahlt hat, weil der Vermieter eine Zinssenkung pflichtwidrig nicht an den Mieter weitergegeben hat (LG Duisburg WuM 87, 420). Hat der Vermieter die höhere Miete aber in betrügerischer Weise erlangt, kann er sich nicht auf Verjährung berufen (LG Berlin GE 87, 1265).

Beruhet die überhöhte Forderung des Vermieters auf einer Mieterhöhung, verjährt der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach 3 Jahren, diesmal gerechnet ab dem Ende des Jahres, in dem die jeweilige Zahlung erfolgte und der Mieter die Unwirksamkeit der Mieterhöhung kannte  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG (OLG Hamm RE WuM 97, 543).

Das Rückforderungsrecht besteht auch dann, wenn der Vermieter eine der Höhe nach berechnete Mieterhöhung verlangt, dabei aber die gesetzlichen Voraussetzungen nicht berücksichtigt hat (OLG Karlsruhe RE WuM 86, 166). Nur wenn der Mietvertrag eine Gleitklausel enthält, schaden dem Vermieter formale Mängel nicht (BGH WuM 81, 276).



**Wichtig:** Das Rückforderungsrecht hängt nicht davon ab, ob der Mieter wohnberechtigt war (OLG Hamm RE WuM 88, 203).

### **Erhöhung der Kostenmiete**

Die Kostenmiete erhöht sich, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters ohne sein Verschulden erhöhen. Steigen die Kosten, weil dem Vermieter eine Verzögerung beim Bau anzulasten ist, muss die Kostenmiete entsprechend gesenkt werden (LG Dortmund WuM 99, 576). Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, darf der Vermieter die Kostenmiete einseitig um den entsprechenden Zuschlag erhöhen (BGH WuM 2010, 296), ggf. auch rückwirkend (BGH WuM 2013, 174). Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter zuvor anzubieten, dass die unwirksame Klausel durch eine wirksame ersetzt wird (LG Frankfurt/M. WuM 2013, 749).

**Wichtig:** Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel darf nicht mehr zur Erhöhung der Kostenmiete führen.

Für laufende Aufwendungen, die in der ursprünglich genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht enthalten waren, kann eine Mieterhöhung erst nach Ablauf von 6 Jahren seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes für die Zukunft gefordert werden (KG Berlin RE WuM 83, 81).

Eine Mieterhöhung ist dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung von vornherein billiger als zur Kostenmiete vermietet hat, um überhaupt einen Mieter zu finden (LG Hannover WuM 96, 556).

**Achtung:** Stützt der Vermieter seine Mieterhöhung auf höhere Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen, ist Folgendes zu beachten:

Öffentliche Baudarlehen, die vor dem 1. Januar 1960 bewilligt wurden, können mit einem Zinssatz bis **höchstens** 8% jährlich verzinst werden. Öffentliche Mittel, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 als öffentliche Baudarlehen bewilligt worden sind, können bis **höchstens** 6% verzinst werden.

Voraussetzung für die Zinserhöhung ist, dass die jeweilige Landesregierung diese durch Rechtsverordnung vorschreibt. Ist dies geschehen, werden die öffentlichen Mittel auch dann höher verzinst, wenn im Darlehensvertrag zwischen Eigentümer und Behörde eine Höhverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist (BVerfG WuM 86, 300).

Die einzelnen Bundesländer legen Miethöchstbeträge fest, die auch nach der Zinserhöhung nicht überschritten werden dürfen. Zusätzlich wird die Erhöhung durch einen Kappungsbetrag begrenzt. Diesen

Betrag muss der Vermieter auch dann beachten, wenn er eine Zinsermäßigung nicht beantragt hat (AG München WuM 85, 188).

Der Vermieter kann die höhere Kostenmiete nur **schriftlich** fordern. Werden die Mieterhöhungserklärungen automatisch (z. B. durch Datenverarbeitung) angefertigt, bedarf es nicht mehr der eigenhändigen Unterschrift des Vermieters (§ 10 WoBindG), wohl aber, wenn der Vermieter eine Vervielfältigungsmaschine benutzt (OLG Schleswig RE WuM 83, 338). Bei automatischen Erklärungen genügt es, den Vermieternamen anzugeben. Das kann auch eine juristische Person sein (GmbH, AG), die handelnde natürliche Person muss nicht genannt werden (BGH WuM 2014, 102; WuM 2010, 502).

Der Erhöhungserklärung müssen nach § 10 WoBindG die Wirtschaftlichkeitsberechnung und eine Berechnung und Erläuterung beigelegt werden (BVerfG WuM 98, 463; BGH WuM 2004, 25). Einzelheiten:

■ Die Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus; es genügt aber auch eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Weist der Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung einen wesentlichen Mangel auf, ist die Mieterhöhungserklärung unwirksam (LG Stuttgart WuM 84, 157; LG Bremen WuM 81, 135). Fehlen Angaben zu den Gesamtkosten der Wirtschaftseinheit (einschl. der Kosten, die auf nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen entfallen), liegt kein wesentlicher Mangel vor (BGH WuM 2011, 371).

**Achtung:** Wird die Mieterhöhung auf eine höhere Verzinsung öffentlicher Baudarlehen gestützt, braucht der Vermieter keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Er muss die Erhöhung aber berechnen und erläutern (LG Hanau WuM 87, 425) und auf Verlangen des Mieters diesem Einsicht in die Mitteilung der darlehensverwaltenden Stelle über die Zinserhöhung gewähren.

Wird für die höhere Verzinsung der Anfangsbetrag des Darlehens zugrunde gelegt, die teilweise Tilgung also nicht berücksichtigt, darf der Vermieter trotzdem die gesamte Erhöhung an den Mieter weitergeben (OLG Hamm RE WuM 85, 178; OLG Frankfurt RE WuM 83, 83).

Bedarf es zur Mieterhöhung der Genehmigung der Bewilligungsstelle, genügt es, wenn eine Abschrift der Genehmigung der Mieterhöhungserklärung beigelegt ist.

■ Eine Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung sind auch nötig (LG Berlin ZMR 98, 284; LG Münster WuM 88, 214; LG Itzehoe WuM 86, 184; LG Hildesheim WuM 85, 184; LG Stuttgart WuM 84, 157). Dazu

gehören auch die Erläuterung des Mietausfallwagnisses und die Angabe der gesetzlichen Grundlagen der Mieterhöhung (LG Itzehoe ZMR 2003, 494); bei energetischen Maßnahmen sind auch dazu nähere Informationen erforderlich (LG Köln WuM 2011, 566). Der Prüfbericht der öffentlichen Förderstelle kann die notwendige Berechnung und Erläuterung nicht ersetzen (LG Berlin GE 97, 1469).

Ohne Erläuterung ist die Mieterhöhung unwirksam, selbst wenn dies später nachgeholt wird (LG Berlin WuM 85, 391). Anders ist es nur, wenn der Mietvertrag eine sog. **Gleitklausel** (»die jeweils gesetzlich zulässige Miete«) enthält; dann macht eine fehlende Erläuterung die Mieterhöhung nicht unwirksam, sondern nur nicht durchsetzbar. Holt der Vermieter die Erläuterung nach, muss der Mieter die Erhöhung auch für die Vergangenheit nachzahlen (BGH WuM 2004, 25).

**Achtung:** An einer wirksamen Gleitklausel fehlt es, wenn »alle allgemein oder im konkreten Fall eintretenden Mieterhöhungen vom Zeitpunkt des Eintritts ab vereinbart« sind (BGH WuM 2004, 285). Hier ist nicht erkennbar, dass die jeweilige Kostenmiete gemeint ist. An einer wirksamen Gleitklausel fehlt es auch, wenn der Vermieter »befugt ist, die Kostenmiete rückwirkend zu verlangen«; denn dann ändert die Klausel selbst die Miete noch nicht (BGH WuM 2009, 354). Ist die »jeweils gesetzlich zulässige Miete« vereinbart und zusätzlich auch die »Erhöhung und Neueinführung von Nebenkosten« vorgesehen, ist (nur) dieser letzte Teil der Gleitklausel unwirksam (BGH WuM 2004, 288).

Ist aber bereits im Mietvertrag festgelegt, wie sich die Miete nach Verringerung der öffentlichen Förderung erhöht, ist eine umfassende Erläuterung nicht notwendig (LG Berlin GE 88, 945).

Für die Wirksamkeit der Mieterhöhung ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter alle Unterlagen mitschickt, die den Mieter in die Lage versetzen, die Miete bis zur ursprünglich von einer Verwaltungsbehörde genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung zurückzuverfolgen (BGH RE WuM 84, 70).

Für eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung reicht es aus, wenn der Vermieter nur die Kosten aufschlüsselt, die sich erhöht haben, und im Übrigen nur Endbeträge angibt (OLG Hamm RE WuM 84, 148). Ergibt sich die Mieterhöhung aus gestiegenen Pauschalen oder Zinsen, muss der Vermieter nur die Erhöhung selbst erläutern, nicht aber die Bildung der erhöhten Einzelmiete (BGH WuM 2014, 102).

Unabhängig davon hat der Mieter jedoch das Recht, sich umfassend zu informieren. Er muss dann nur von sich aus den Vermieter auffordern,

ihm Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete zu geben. Dabei kann er sich auch Kopien der einzelnen Kostenbelege zusenden lassen (BGH RE WuM 84, 70; LG Hamburg WuM 85, 183).

Die nachträgliche Vorlage des Originals oder einer Ablichtung der Genehmigung der Bewilligungsbehörde zur Mieterhöhung kann den ursprünglichen Formmangel der Mieterhöhungserklärung nicht heilen (LG Bremen WuM 80, 79; AG Aachen WuM 80, 236).

Grundsätzlich sind nunmehr alle Mieterhöhungen **ohne** Genehmigung der Bewilligungsstelle zulässig. Das gilt nicht, wenn nach der Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen die Durchschnittsmiete neu berechnet wird; hier ist seit dem 1. Januar 2002 die Genehmigung der neuen Durchschnittsmiete durch die Bewilligungsstelle gesetzlich vorgeschrieben.

**Ausnahme:** Mieterhöhungen bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit, bedürfen der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Gleiches gilt bei Modernisierungsvorhaben (VG Berlin GE 2012, 137)  $\Sigma$  MODERNISIERUNG.

### **Fälligkeit einer höheren Kostenmiete**

Die Erklärung muss am 15. eines Monats beim Mieter eingegangen sein, um für den 1. des folgenden Monats wirksam zu werden.

Ist im Mietvertrag eine sog. **Gleitklausel** vereinbart, nach der der Vermieter eine erhöhte Kostenmiete von dem Tage an verlangen darf, an dem die Mieterhöhung zulässig ist, muss der Mieter die erhöhte Miete auch rückwirkend vom Tage ihrer Zulässigkeit an zahlen (BGH WuM 2004, 25), höchstens jedoch noch für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr. Eine Gleitklausel, die sich nur auf Nebenkosten bezieht, genügt jedoch nicht (LG Berlin ZMR 98, 284). Soll die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nachträglich erhöht werden, genügt die Gleitklausel nur dann, wenn sie sich auch ausdrücklich auf Modernisierungsmaßnahmen bezieht (LG Berlin GE 2000, 812).

Ausnahmsweise darf der Vermieter auch für einen weiter zurückliegenden Zeitraum die erhöhte Miete nachfordern, wenn er die Erhöhung vorher unverschuldet nicht geltend machen konnte und er die Forderung innerhalb von 3 Monaten nach Wegfall des Hinderungsgrundes geltend macht.

Von der **Gleitklausel** ist die **vorläufige** Miete zu unterscheiden. Wird im Mietvertrag vereinbart, dass bis zur endgültigen Berechnung der Miete

nur der **vorläufig genehmigte** Mietzins zu zahlen ist, ist der Unterschiedsbetrag nach der endgültigen Genehmigung der Durchschnittsmiete für die Vergangenheit nachzuzahlen, grundsätzlich (zur Ausnahme s. o.) aber nur bis zum Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres (§ 4 Abs. 8 NMV; BGH WuM 81, 141; WuM 78, 157).

Nur wenn eine **vorläufige** Durchschnittsmiete vereinbart ist, die noch **nicht genehmigt** ist (z. B. bei steuerbegünstigten Wohnungen), kann im Vertrag festgelegt werden, dass die höhere Miete auf jeden Fall für die gesamte Mietdauer nachzuzahlen ist (BGH WuM 81, 140).

**Ausnahme:** Mieterhöhungen aufgrund höherer Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen dürfen auch bei einer vertraglich vereinbarten Gleitklausel nicht für die zurückliegende Zeit gefordert werden (§ 18 f. Abs. 2 WoBindG). Das Gleiche gilt, wenn die Miete steigt, weil sich die Aufwendungsbeihilfen verringern (LG Berlin WuM 88, 218).

**Wichtig:** Vermindern sich die laufenden Aufwendungen, hat der Mieter Anspruch auf eine Herabsetzung der Miete ⇨ ZINSENKUNG.

### Umlage von Betriebskosten

Seit Januar 1986 dürfen in der Kostenmiete keine Betriebskosten mehr enthalten sein; der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit einer separaten Umlage. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Regelung. Dazu genügt es, wenn der Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (in alten Verträgen auf Anlage 3 zu § 27 II. BV) Bezug nimmt und die dafür geforderte Vorauszahlung nennt. Eine Aufteilung der Vorauszahlung auf die einzelnen Kostenarten ist nicht erforderlich (BGH WuM 2010, 153). Hinzu kommt noch das **Umlageausfallwagnis** in Höhe von 2 Prozent der Betriebskosten ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS.

Zahlt der Mieter noch eine (Teil-)Inklusivmiete, kann der Vermieter durch eine einseitige Erklärung erreichen, dass die Betriebskosten **für die Zukunft** separat abgerechnet werden. Diese Erklärung kann auch eine formal korrekte Abrechnung sein (BGH WuM 2010, 364). Natürlich müssen im Gegenzug die bisher in der Miete enthaltenen Betriebskosten herausgerechnet werden.

Der Vermieter muss über ⇨ BETRIEBSKOSTEN innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes mit dem Mieter abrechnen. Sind Betriebskosten nicht für Wohnraum entstanden, müssen sie nachvollziehbar vorweg abgezogen werden (BGH WuM 2004, 666).

Er muss auch das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Ein Verstoß dagegen liegt vor, wenn der Vermieter z. B. die bisher von einem angestellten Hausmeister erledigten Aufgaben auf eine neu gegründete Tochterfirma überträgt, sodass die Kosten deswegen steigen (AG Nürnberg WuM 2003, 449).

Die Abrechnung muss schriftlich erfolgen, also vom Vermieter unterschrieben werden. Wird sie mithilfe automatischer Einrichtungen erstellt, genügt eine maschinelle Unterschrift (BGH WuM 2004, 666). Nach Ablauf der Frist kann der Mieter eine Abrechnung verlangen und bis dahin weitere Vorauszahlungen einstellen (BGH WuM 84, 128).

Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen geltend machen, wenn die Verspätung nicht unverschuldet ist. Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, dass von ihm beauftragte Abrechnungsfirmen die Verspätung zu vertreten hätten; diese Nachlässigkeiten werden ihm selbst zugerechnet.

### **Einmalige Leistungen**

Mit einer  $\Sigma$  MIETKAUTION darf der Vermieter bei Sozialwohnungen nur Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen absichern (LG Aachen WuM 2006, 101; LG Hannover WuM 98, 347). Zum Schutz vor ausbleibenden Mietzahlungen dient das  $\Sigma$  MIETAUSFALLWAGNIS. Die Kautions muss immer zugunsten des Mieters verzinst werden. Anders als bei frei finanzierten Wohnungen war ein Verzinsungsausschluss auch bei Mietverträgen vor 1983 nicht zulässig.

Bei Sozialwohnungen dürfen vom Mieter keine Kosten für Beschaffung und Anbringung von Namensschildern, Überlassung bzw. Ausfertigung von Wohnungsunterlagen, Zeitungsanzeigen sowie sonstige Werbeaufwendungen verlangt werden (AG Hamburg WuM 79, 157).

### $\Sigma$ EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

#### **Sonderkündigungsrecht des Mieters**

Bei einer Erhöhung der Kostenmiete darf der Mieter spätestens am 3. Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann nicht ein (§ 11 WoBindG).

Durch den Hinweis im Mietvertrag, dass die Kostenmiete sich erhöhen könne, wird das Sonderkündigungsrecht nicht ausgeschlossen (LG Kassel WuM 83, 348), auch nicht dadurch, dass die jeweils zulässige Miete vereinbart wird (LG Berlin WuM 97, 117; LG Bremen WuM 85, 394). Ergibt sich jedoch bereits aus dem Mietvertrag durch den Wegfall von Aufwen-

dungsbeihilfen eine kalkulierbare Mieterhöhung, entfällt das Sonderkündigungsrecht (LG Lüneburg WuM 84, 160). Das Recht ist nicht von der Wirksamkeit der Mieterhöhung abhängig (AG Brakel WuM 83, 349).

**Sozialwohnung** ⇨ FÖRDERZUSAGE, ⇨ ÖFFENTLICHE MITTEL, ⇨ SOZIALMIETEN, ⇨ VEREINBARTE FÖRDERUNG, ⇨ WOHNBERECHTIGUNG, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

## Stadtsanierung

Eine Stadt bzw. Gemeinde kann Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Stadtgebiet beschließen und durchführen. Hierzu zählen z. B. ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mängel an Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, ungenügende Erschließung mit Verkehrsflächen, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen, eine ungesunde Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten usw. (§ 136 BauGB). Es besteht auch die Möglichkeit, den Eigentümer eines unbebauten Grundstückes zur Bebauung zu verpflichten (BVerwG WuM 90, 591) oder das Grundstück zur Verwirklichung der Bebauung zu enteignen (BVerwG WuM 90, 597). Die Anordnung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsgeboten hängt nicht davon ab, dass der Eigentümer finanziell entsprechend leistungsfähig ist. Der Eigentümer hat u. U. einen Erstattungsanspruch gegen die Gemeinde (BVerwG WuM 94, 96).

Im Baugesetzbuch ist im Einzelnen geregelt, wie eine Sanierungsmaßnahme geplant und durchgeführt werden muss und wie die betroffenen Bewohner zu informieren und zu beteiligen sind. Die Betroffenen sind verpflichtet, erforderliche Auskünfte zu erteilen und bestimmte Maßnahmen, z. B. Baumaßnahmen oder auch Abbruchmaßnahmen, zu dulden. Mieter können insbesondere durch den Abbruch, Neubau oder die Modernisierung ihres Mietshauses betroffen werden. Im Folgenden wird daher auf einige wichtige Vorschriften hingewiesen. Die Gemeinde oder der Sanierungsträger müssen mit allen Betroffenen die geplanten Maßnahmen frühzeitig erörtern und sie beraten, § 137 BauGB. Die Bewohner haben eine Auskunftspflicht nach § 138 BauGB über persönliche Daten, z. B. über Berufs-, Erwerbs- oder Familienverhältnisse, Wohnbedürfnisse etc. Die Daten dürfen nur im Rahmen der Sanierung verwendet werden und sind anschließend zu löschen. Nach einer vorbereitenden Untersuchung bestimmt die Gemeinde i. d. R. durch Sanierungssatzung das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Zur Durchführung der Sanierung können Miet- und Pachtverhältnisse von der Gemeinde aufgehoben werden, für den Mieter muss angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen, § 182 BauGB (OVG Lüneburg NZM 2003, 268). Für entstehende

Vermögensnachteile muss die Gemeinde nach § 185 BauGB eine Entschädigung zahlen. Wenn nötig, kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters aber auch das Mietverhältnis vorübergehend verlängern, § 186 BauGB. Außerdem kommt ein Härteausgleich nach § 181 BauGB in Frage, wenn für den betroffenen Mieter eine besondere Härte entsteht, für die kein sonstiger Ausgleich erfolgt.

Neben der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes kann eine Stadt auch eine Erhaltungssatzung für bestimmte Stadtgebiete erlassen. Damit können in einem Wohnviertel zur Erhaltung baulicher Anlagen oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Auflagen für die Eigentümer und Vermieter gemacht werden. Mit der sogenannten Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB kann eine nicht gewünschte Verdrängung von Mietern aus ihrem angestammten Wohnviertel verhindert werden. Darin können Regelungen über zulässige Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen und die  $\rightsquigarrow$  UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN festgelegt werden. Beispielsweise können Mietobergrenzen für die Modernisierung von Wohnungen festgelegt werden. Der Vermieter muss sich geplante Maßnahmen vorher von der Stadt genehmigen lassen; beispielsweise Modernisierungen in älteren Gebäuden (AG Frankfurt/M. WuM 2003, 580). Damit können negative Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, etwa drastisches Ansteigen des Mietpreisniveaus aufgrund von Luxusmodernisierungen, verhindert werden. Beim Erlass einer solchen Satzung wird auch die Öffentlichkeit beteiligt.

Allen Mietern ist anzuraten, sich bei Plänen der Stadt zur Festlegung von Sanierungsgebieten oder zum Erlass von Erhaltungssatzungen frühzeitig an der öffentlichen Diskussion zu beteiligen und ihre Interessen u. U. gesammelt vom Mieterverein vertreten zu lassen.

Viele Vermieter erhalten Fördermittel aus Programmen zur sozialen Stadterneuerung; sie müssen daher Beschränkungen bei Mieterhöhungen und Kündigungen beachten und ihre Mieter darüber unterrichten (AG Lichtenberg WuM 2009, 392).

Bei Mängeln an einzelnen Häusern oder Wohnungen haben Mieter gegen ihren Vermieter einen Anspruch auf  $\rightsquigarrow$  INSTANDHALTUNG und Instandsetzung. Außerdem gibt es bei gesundheitsgefährdenden Mängeln auch Möglichkeiten für die Ordnungsbehörde, den Vermieter zur Instandsetzung zu verpflichten. Die Rechtsgrundlagen hierfür finden sich im Polizei- und Ordnungsrecht. Manche Länder haben auch spezielle  $\rightsquigarrow$  WOHNUNGSGESETZE erlassen.



**Staffelmiete** ⇨ INDEXMIETE

Mit der Staffelmiete wird eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses für die folgenden Jahre abgeschlossen und die Mietzinssteigerung von vornherein festgelegt. Dabei muss Folgendes beachtet werden:

1. Zwischen zwei Staffeln muss mindestens 1 Jahr liegen. Wird daher z. B. eine Staffelmiete im Halbjahresturnus vereinbart, ist die Staffelmiete unwirksam.

2. Es muss entweder die jeweils zu zahlende Monatsmiete ausdrücklich genannt (**OLG Braunschweig RE WuM 85, 213**) oder aber der jeweilige Erhöhungsbetrag in Euro (früher in DM) angegeben werden. Wird aber im Mietvertrag vereinbart, dass die Miete jedes Jahr um 5% steigt, ist diese Vereinbarung unwirksam. Ebenso reicht die Angabe eines gestaffelten qm-Preises nicht aus (**LG Görlitz WuM 97, 682**). Werden für die Staffelmiete anfangs Geldbeträge und später Prozentsätze ausgewiesen, ist die Vereinbarung anfangs wirksam (**BGH WuM 2012, 278**).

Die Wirksamkeit einer Staffelmiete scheitert nicht daran, dass der Mieter zusätzlich das Recht hat, sich auf eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen (**BGH WuM 2009, 237**).

Zahlt der Mieter auf eine unwirksame Staffelmiete, weil er von der Wirksamkeit der Vereinbarung ausgeht, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern (**LG Kiel WuM 2000, 308**; **LG Berlin GE 99, 1428**; **GE 95, 369**; **LG Nürnberg-Fürth WuM 97, 438**; **LG Düsseldorf DWW 90, 308**)  
⇨ GLEITKLAUSEL.

Eine Begrenzung von Staffelmieten auf höchstens 10 Jahre gibt es seit dem 1. 9. 2001 nicht mehr; Staffelmieten können jetzt auch für längere Zeiträume vereinbart werden.

Ist eine Staffelmiete vereinbart, sind alle anderen Mieterhöhungen ausgeschlossen (außer: ⇨ **BETRIEBSKOSTEN**). Allerdings: Die Kappungsgrenze muss der Vermieter bei den einzelnen Staffeln nicht beachten; Obergrenze ist nicht die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern die ⇨ **MIETPREISÜBERHÖHUNG** (**LG Berlin MM 95, 354**).

Macht der Vermieter – weil die Staffelveinbarung unwirksam ist – eine Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend, darf diese aber nicht höher ausfallen, als es nach der Staffelveinbarung möglich wäre (**LG Berlin WuM 92, 198**; **LG Bonn WuM 92, 199**; a. A. **LG Berlin GE 93, 95**).

**Achtung:** Der Mieter ist nicht verpflichtet, bei einem bestehenden Mietverhältnis einer Vertragsänderung zuzustimmen. Gegen den Willen des Mieters kann daher der Vermieter keine Staffelmietvereinbarung durchsetzen.

### Sonderkündigungsrecht

Bei unbefristeten Mietverträgen kann der Mieter jederzeit die Wohnung kündigen  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNG.

Bei einer Staffelmietvereinbarung wird der Vermieter aber in der Regel daran interessiert sein, den Mieter auf längere Zeit an sich zu binden. Da befristete Mietverträge  $\Rightarrow$  ZEITMIETVERTRÄGE nur noch in Ausnahmefällen möglich sind, wird oft versucht, das Kündigungsrecht des Mieters auszuschließen. Ein solcher Kündigungsausschluss ist aber für höchstens vier Jahre zulässig. Zum Ablauf der 4-Jahres-Frist (oder jederzeit danach) muss der Mieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen können (OLG Hamm RE WuM 89, 485). Es schadet nicht, wenn der Kündigungsausschluss einseitig ist, also nur für den Mieter gilt (BGH WuM 2009, 45).

Enthält der Vertrag einen Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren, ist die Regelung als Formularvereinbarung insgesamt unwirksam, sodass der Mieter jederzeit fristgemäß kündigen kann (BGH WuM 2006, 152; anders nur bei Staffilverträgen, die vor September 2001 abgeschlossen worden sind – BGH WuM 2005, 519). Als Individualvereinbarung wird ein fünfjähriger Kündigungsausschluss auf vier Jahre begrenzt (BGH WuM 2006, 445).

Diese zeitliche Grenze darf auch nicht durch eine Klausel umgangen werden, nach der sich das Mietverhältnis nach vier Jahren jeweils um ein Jahr verlängert. Dadurch würde das Sonderkündigungsrecht beeinträchtigt; die Klausel ist daher unwirksam (BGH WuM 2004, 483).

**Beachte:** Staffelmietvereinbarungen in dieser Form sind bei Sozialwohnungen unzulässig, es sei denn, die bei Vertragsschluss maßgebliche Kostenmiete wird auch durch die höchste Staffel nicht übertroffen (OLG Hamm RE WuM 93, 108)  $\Rightarrow$  SOZIALMIETEN.

Für die Zeit nach Ablauf der Mietpreisbindung kann aber schon bei Vertragsbeginn eine Staffelmiete vereinbart werden (BGH WuM 2004, 28).

## Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Zieht der Mieter nicht aus, obwohl die Kündigungsfrist abgelaufen ist, muss der Vermieter sich noch einmal rühren. Sonst wird nach 2 Wochen

die Kündigung unwirksam und der alte Mietvertrag zu den ursprünglichen Bedingungen fortgesetzt, es sei denn, dass bereits im Mietvertrag die stillschweigende Verlängerung des Vertrages ausgeschlossen ist (OLG Hamm RE WuM 83, 48).

Umstritten ist, ob es genügt, auf die entsprechende Vorschrift zu verweisen (»§ 545 BGB – in alten Verträgen § 568 – findet keine Anwendung.«), um die stillschweigende Verlängerung zu verhindern (so OLG Rostock NJW 2006, 3217), oder ob der Inhalt der Vorschrift genannt werden muss (so OLG Schleswig WuM 96, 85).

Der Vermieter kann letztlich eine Fortsetzung des Mietverhältnisses dadurch vermeiden, dass er dem Mieter innerhalb dieser 2 Wochen mitteilt, dass er an der Kündigung festhalte und das Mietverhältnis nicht verlängern will. Es genügt, wenn einer von mehreren Vermietern diese Erklärung abgibt (OLG Rostock WuM 2004, 470).

Es ist ausreichend, wenn der Vermieter seinen Widerspruch bereits zusammen mit der Kündigung erklärt, selbst wenn er eine lange Kündigungsfrist einhalten muss (BGH WuM 2010, 418). Dabei sind folgende Formulierungen ausreichend: »Ich gewähre Ihnen eine Räumungsfrist von einem Monat« oder »Ich fordere Sie auf, die Wohnung bis zum ... zu räumen«.

Der Vermieter kann einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses auch mit der Räumungsklage widersprechen. Zur Einhaltung der Frist genügt es, wenn die Klage innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Kündigungsfrist bei Gericht eingereicht wird; es schadet nicht, wenn die Klage erst später zugestellt wird, sofern diese Verzögerung nicht dem Kläger angelastet werden kann (BGH WuM 2014, 485).

**Achtung:** Die automatische Verlängerung des Vertrages, wenn der Mieter 2 Wochen nach dem Auszugstermin noch nicht ausgezogen ist, gilt auch bei einer Kündigung des Mieters. Will er ausziehen und verzögert sich sein Umzug, muss auch er der Verlängerung widersprechen!

## Streitschlichtung

Gelingt es den Parteien nicht, sich im Guten zu einigen, ist der Weg zum Gericht nicht immer der letzte Ausweg. Es gibt auch andere Formen der Streitschlichtung.

### 1. Mediation

Die ↗ MEDIATION dient der freiwilligen außergerichtlichen Streitbeile-

gung. Sie ist auch im Rahmen eines Gerichtsprozesses mit Unterstützung des Güterichters als Mediator möglich.

### 2. Mietschlichtungsstellen

Mietschlichtungsstellen sind z. B. in Düsseldorf und Wuppertal auf freiwilliger, privatrechtlicher Grundlage gebildet worden. Sie sind besetzt mit Vertretern des Mieter- und des Haus- und Grundbesitzervereins. Ihre Inanspruchnahme geschieht freiwillig. Sie haben keine Entscheidungsbefugnis, sondern können versuchen, einen Streit zu schlichten und einen Vergleich zwischen den Streitparteien, also eine Einigung herbeizuführen.

### 3. Freiwilliges Güteverfahren

Das freiwillige Güteverfahren kann vor staatlich anerkannten Stellen zur außergerichtlichen Beilegung von Rechtsstreitigkeiten (Gütestellen) durchgeführt werden. Das Verfahren kann vor und während eines Gerichtsverfahrens durchgeführt werden. Die Einreichung des Güteantrags bei der Gütestelle hemmt die Verjährung. Die Kosten sind vorhersehbar und streitwertunabhängig, weshalb sich das Güteverfahren eher bei hohen Streitwerten eignet. In den Gütestellen kann ein Vergleich in einem schriftlichen Vertrag dokumentiert werden, der wie ein Urteil für vollstreckbar erklärt werden kann. Vom Güteverfahren zu unterscheiden ist das Schiedsverfahren (AG Münster WuM 2008, 506). Nähere Informationen unter [www.guestellenverband.de](http://www.guestellenverband.de).

### 4. Schiedsamt, Schiedsverfahren

Das Schiedsamt wird durch ehrenamtliche Schiedspersonen ausgeübt. Wird die Schlichtungsverhandlung dort – unter Angabe der Parteien und des Sachverhalts – beantragt, werden die Parteien geladen und die Sache nichtöffentlich verhandelt. Es soll eine gütliche Einigung (Vergleich) erreicht werden, mit der der Streit beendet wird. Der Vergleich ist ein vollstreckbarer Titel. Eine verbindliche Entscheidung kann von den in der Regel nicht juristisch ausgebildeten Schiedspersonen nicht getroffen werden.

Das Schiedsverfahren ist kostengünstiger als ein Prozess (Verfahrensgebühr rund 10 Euro, Vergleichsgebühr 25 Euro zzgl. Auslagen). Nähere Informationen unter [www.schiedsamt.de](http://www.schiedsamt.de).

### 5. Mietvertragliche Schiedsklauseln

Auch im Mietvertrag selbst kann vereinbart sein, dass Streitigkeiten einem Schiedsgutachter zu übertragen sind. Solche Schiedsvereinba-

rungen werden vornehmlich bei Gewerberaummietverträgen getroffen, etwa für den Fall, dass sich Mieter und Vermieter über die Anpassung des Mietpreises bei lang laufenden Verträgen nicht einigen können. Die Bestellung der Schiedsperson muss im Vertrag geregelt sein; sie wird oft der örtlichen Industrie- und Handelskammer überlassen. Wird eine vertraglich vorgesehene Schlichtung nicht durchgeführt, kann das zur Unzulässigkeit der Klage führen; sie kann allerdings ggf. durch eine  $\Sigma$  MEDIATION ersetzt werden (OLG Hamm DStR 2012, 820).

Für die Wohnraummiete verbietet § 1030 Abs. 2 ZPO zum Schutz des Mieters den Abschluss von Schiedsvereinbarungen, soweit es um den Bestand des Mietverhältnisses geht; für andere Streitigkeiten kann ein Schiedsverfahren aber vereinbart werden (AG Münster WuM 2008, 506).

## 6. Ombudsstelle Immobilien des IVD

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat die Ombudsstelle zur Schlichtung bei Verbraucherbeschwerden eingerichtet. Der dort tätige Ombudsmann ist nur an Recht und Gesetz gebunden und nicht weisungsunterworfen. Er prüft die eingegangenen Beschwerden zunächst auf Zulässigkeit (erst ab 3000 € Beschwerdewert; es darf kein Gerichtsverfahren in der Sache anhängig sein) und ausreichende Begründung und versendet sie ggf. zu Stellungnahmen. Hält er die Beschwerde nach den eingereichten Unterlagen für begründet, ergeht ein schriftlicher Schlichtungsspruch, der jedoch für die Parteien nicht bindend ist. Nähere Informationen unter [www.ombudsmann-immobilien.net](http://www.ombudsmann-immobilien.net).

## 7. Schlichtungsstelle Energie

Bei Streitigkeiten mit dem Strom- oder Gasversorger kann sich der Verbraucher an die Schlichtungsstelle Energie wenden. Vorher muss er seine Beschwerde aber bei dem Versorgungsunternehmen einreichen. Das Unternehmen ist gesetzlich verpflichtet, innerhalb von vier Wochen zu antworten (§ 111a Energiewirtschaftsgesetz). Erst wenn hier keine Einigung erzielt werden kann, darf die Schlichtungsstelle tätig werden. Im Internet steht dafür ein Beschwerdeformular zur Verfügung ([www.schlichtungsstelle-energie.de](http://www.schlichtungsstelle-energie.de)). Beschwerden kann sich der Verbraucher bei Streitigkeiten über den Anschluss an das Versorgungsnetz, die Nutzung des Anschlusses, die Belieferung mit Gas oder Strom oder die Messung der Energie. Streitpunkte können unter anderem sein: die Vertragslaufzeit, ein vereinbarter Bonus, die Kündigung, Lieferantenwechsel, Preiserhöhungen, unkorrekte Rechnungen, Zählerstände, Abschlagszahlungen, Mahngebühren und die  $\Sigma$  VERSORGUNGSSPER-

RE. Das Verfahren ist für die Verbraucher kostenlos, solange es nicht missbräuchlich betrieben wird. Das Verfahren soll in der Regel in drei Monaten mit einer Empfehlung des Ombudsmanns enden. Die Empfehlung ist für die Verbraucher und Unternehmen nicht bindend. Die Unternehmen, die Mitglied in der Schlichtungsstelle sind, werden den Schlichterspruch aber in der Regel anerkennen.

### **8. Vorgerichtliches obligatorisches Güteverfahren**

Die bisher genannten Verfahren der Streitschlichtung sind freiwillig. Daneben gibt es auch ein **obligatorisches Streitschlichtungsverfahren**, welches von den Bundesländern für bestimmte nachbar- und vermögensrechtliche Verfahren mit Streitwerten bis zu maximal 750 € vor der Erhebung einer Klage vor dem Amtsgericht vorgeschrieben werden kann. Hiervon haben nur einige Bundesländer mit unterschiedlichen Regelungen Gebrauch gemacht.

Ist das Güteverfahren für einen Rechtsstreit vorgeschrieben, muss dessen Durchführung dem Gericht mit einer Erfolglosigkeitsbescheinigung der Schlichtungsstelle nachgewiesen werden; andernfalls muss das Gericht die Klage zwingend als unzulässig abweisen. Der Einigungsversuch kann nicht nachgeholt werden (**BGH WuM 2005, 64**). Ein Anerkenntnisurteil soll aber auch ohne die Durchführung des Schlichtungsverfahrens möglich sein (**BGH WM 2014, 1981**). Hat eine Klage einen schlichtungsbedürftigen Teil und einen, für den keine Schlichtung erforderlich ist, muss für den schlichtungsbedürftigen Teil das Verfahren durchgeführt werden, um eine Abweisung der Klage als unzulässig zu verhindern (**BGH WuM 2009, 536**). War das Güteverfahren erfolgreich, wird ein vollstreckbarer Vergleich geschlossen; die Klageerhebung erübrigt sich dann.

Da die Forderung, einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzustimmen, keine Zahlungs-, sondern eine Zustimmungsklage ist, ist hier keine Schlichtung erforderlich.

Durch die Beantragung eines  $\Sigma$  MAHNBESCHEIDS kann das Schlichtungsverfahren umgangen werden, da im Falle des Widerspruchs gegen den Bescheid automatisch der Rechtsstreit anhängig ist. Das Schlichtungsverfahren ist auch nicht erforderlich, wenn die Beteiligten nicht im selben Bundesland wohnen (**OLG Köln WuM 2010, 81**). Nähere Informationen erhalten Sie beim zuständigen Mieterverein oder beim Amtsgericht.

### **Sonstige Schlichtungsverfahren**

Zurzeit wird ein Gesetz vorbereitet, das immer ein Schlichtungsverfah-

ren zulässt, wenn ein Verbraucher und ein Unternehmer im Streit liegen. Betroffen werden davon auch Mietverhältnisse sein. Es wird damit gerechnet, dass das entsprechende Gesetz Mitte 2015 in Kraft tritt. Fragen Sie Ihren Mieterverein.

### **Streitwert** ⇨ **GERICHTE**, ⇨ **VERFAHRENSKOSTEN**

Der Streitwert ist im gesamten Gerichtsverfahren von Bedeutung. Er bestimmt grundsätzlich, an welches Gericht man sich mit seiner Klage wenden muss, legt fest, ob gegen eine erstinstanzliche Entscheidung das Berufungsverfahren möglich ist (Beschwerdewert), und ist darüber hinaus auch maßgebend für die Festsetzung der Gerichts- und Anwaltskosten (Gebührenstreitwert).

Im Zivilrecht sind die Amtsgerichte für alle Streitigkeiten zuständig, die die Summe von 5 000 Euro nicht übersteigen. Ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes sind die Amtsgerichte darüber hinaus u. a. zuständig für alle Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum sowie für Streitigkeiten bei Reisemängeln. Für Verfahren vor den Arbeits-, Verwaltungs- und Finanzgerichten sowie vor den Sozialgerichten gelten Sonderregelungen.

Ob gegen ein zivilrechtliches Urteil, z. B. gegen eine verlorene Klage des Vermieters auf Abschaffung eines Haustieres, Berufung eingelegt werden kann, ist vom Streitwert (Gegenstandswert) abhängig. Die Berufung ist regelmäßig unzulässig, wenn der Wert des Gegenstandes (Beschwer) 600 Euro nicht übersteigt. Es muss also vor einem Berufungsverfahren immer geprüft werden, ob der unterliegende Teil in Höhe von über 600 Euro beschwert ist. Ist der Wert geringer, kann das Gericht dennoch die Berufung zulassen, wenn die Sache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern.

Auch für die Gebührenberechnung ist der Streitgegenstand von Interesse. Das Gerichtskostengesetz sowie das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz sehen vor, dass die Höhe der Gebühren sich nach dem jeweiligen Streitwert richtet. Je höher der Streitwert, desto höher die Gebühr, die man für eine bestimmte Tätigkeit des Gerichtes oder des Rechtsanwaltes bezahlen muss.

### **Stromzähler**

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.

### Zugang zum Stromzähler

Häufig gibt es Streit, wenn der Mieter den Stromzähler für seine Wohnung nicht selbst ablesen kann, etwa weil das Gerät sich in einem verschlossenen Kellerraum befindet. Der Vermieter muss dem Mieter den Zugang ermöglichen (LG Berlin GE 2009, 979). Der Mieter hat Anspruch darauf, den Stromzähler mindestens einmal im Monat abzulesen (AG Köln WuM 2013, 351).

## Studenten

Da die Studentenbude vom Vermieter in der Regel ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet und sie dem Studenten evtl. auch nur zum  $\Sigma \Rightarrow$  VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH überlassen ist, sind die verlängerten Kündigungsfristen und der Kündigungsschutz nicht anwendbar, wenn der Vermieter in der gleichen Wohnung wohnt.

Zahlt der Student die Miete monatlich, kann das Mietverhältnis grundsätzlich spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden.

Wohnt der Vermieter nicht in der gleichen Wohnung, gelten die normalen gesetzlichen Kündigungsschutzvorschriften  $\Sigma \Rightarrow$  KÜNDIGUNG.

## Studenten- und Jugendwohnheime

Seit dem 1. 1. 1983 haben Bewohner von Studenten- und Jugendwohnheimen keinen  $\Sigma \Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ mehr (OLG Bremen RE WuM 89, 122). Den Bewohnern solcher Heime kann daher, soweit nicht ein

Vertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, jederzeit gekündigt werden. Ist allerdings das Studentenwerk als Anstalt öffentlichen Rechts Träger des Wohnheims, können die Bewohner eine willkürfreie Gleichbehandlung z. B. bei Kündigungen verlangen (LG Gießen WuM 2009, 172).

Ein Studentenheim (mit der Folge eingeschränkter Mieterrechte) liegt nicht schon dann vor, wenn das Gebäude als Studentenheim öffentlich gefördert worden ist. Voraussetzung ist vielmehr, dass neben der Bestimmung und Eignung zum studentischen Wohnen der Vermieter ein konkretes Belegungskonzept praktiziert, das auf studentische Belange ausgerichtet ist. Die Mietzeit muss also zeitlich begrenzt sein, damit im Wege der Rotation möglichst viele Studierende von diesem Wohnraum profitieren (BGH WuM 2012, 447).

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, muss für eine Kündigung kein »berechtigtes Interesse« nachgewiesen werden. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass der Student oder der Auszubildende sich auf die Sozialklausel beruft und die Verlängerung des Mietverhältnisses verlangt. Dies wird in der Regel dann zum Erfolg führen, wenn der Student innerhalb der Examenszeit oder der Auszubildende in der Zeit seiner Abschlussprüfung das Heim verlassen soll (LG Aachen WuM 86, 252).

Die Vorschriften über die  $\Sigma$  MIETERHÖHUNG gelten bei Studenten- und Jugendwohnheimen ebenfalls nicht. Bei diesen Wohnheimen kann eine beliebige Miete vom Vermieter verlangt werden. Kündigungen, die allein den Zweck der Mieterhöhung haben, sind hier zulässig.

Verlangt der Vermieter eine  $\Sigma$  MIETKAUTION, muss er diese wie bei sonstigen Mietverhältnissen auch von seinem übrigen Vermögen getrennt anlegen. Die Pflicht zur Verzinsung besteht hingegen nicht.

# T

## **Tagesmutter** ⇨ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG, ⇨ SCHLÜSSEL

Die Betreuung des eigenen Kindes in der Mietwohnung durch fremde Personen ist keine ⇨ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG. Ggf. hat der Mieter zu diesem Zweck einen Anspruch auf Überlassung eines zusätzlichen Schlüssels.

Wird in der Wohnung des Mieters eine Tagespflegestelle betrieben, in der fremde Kinder entgeltlich betreut werden, führt dies oft zu Streitigkeiten. Die Rechtsprechung hat die Betreuung von bis zu drei Kindern in – der entsprechend großen – Mietwohnung noch zum genehmigungsfrei möglichen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gezählt (LG Hamburg NJW 82, 2387; AG Hamburg WuM 89, 625). Die Betreuung von fünf Kindern ist auf jeden Fall vertragswidrig (BGH WuM 2012, 515), kann aber vom Vermieter – ggf. unter Vereinbarung eines Zuschlags auf die Miete – genehmigt werden.

Kommt es beim Abholen der Kinder zu Störungen durch vor dem Haus parkende Autos der Eltern, sind diese für kurze Zeit (fünf Minuten) hinzunehmen (AG Wiesbaden WuM 2003, 88).

In einer Eigentumswohnung bedarf die Tätigkeit als Tagesmutter der Genehmigung der Eigentümergemeinschaft. Unter welchen Bedingungen oder Auflagen diese zu erteilen ist, hängt von den konkreten Gegebenheiten in der Wohnanlage ab. Zudem muss berücksichtigt werden, dass der Gesetzgeber durch eine Gesetzesänderung (§ 22 Abs. 1a BImSchG) deutlich gemacht hat, dass Kinderlärm in der Regel nicht als Störung eingestuft werden darf (BGH WuM 2012, 515).

## **Teilkündigung** ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE, ⇨ KÜNDIGUNG

Normalerweise kann ein Mietvertrag nur insgesamt beendet werden. Der Vermieter hat z. B. nicht das Recht, einzelne Räume, die der Mieter zusammen mit der Wohnung angemietet hat, separat zu kündigen.

Der Vermieter kann auch nicht einzelne Zimmer einer Wohnung mit 17 Räumen wegen Eigenbedarfs kündigen (BVerfG WuM 94, 127). Teilkündigungen sind grundsätzlich unzulässig (OLG Karlsruhe RE WuM 97, 202). Eine Ausnahme hält das Karlsruher Gericht allenfalls für denkbar, wenn Mieterinteressen durch die Vermieterkündigung nicht ernsthaft betroffen werden. Auch wenn Wohnung und ⇨ GARAGEN/

STELLPLÄTZE zusammen vermietet sind, kann die Garage nicht einzeln gekündigt werden (AG Gelsenkirchen WuM 2012, 196).

Es gibt aber auch gesetzliche Ausnahmen von dem Verbot der Teilkündigung: Der Vermieter darf »nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume«, das sind beispielsweise mitvermietete Speicher- oder Kellerräume, Waschküchen, Abstellräume usw. oder Teile eines Grundstücks, z. B. Vorgärten und Stellplätze, einzeln kündigen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Nebenräume oder die Grundstücksteile dazu verwenden will, Mietwohnungen zu schaffen, etwa durch Dachgeschossausbau, oder die Nebenräume den anderen Mietern oder den neuen Mietern des Hauses anbieten will. Im Rahmen der Teilkündigung muss der Vermieter nachvollziehbar darlegen, dass eine konkrete Bauabsicht besteht und das beabsichtigte Bauvorhaben zulässig ist (LG Berlin NZM 98, 328). Die Teilkündigung ist unwirksam, wenn der Vermieter nicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist die rechtliche Zulässigkeit seines Bauvorhabens nachweist (AG Hamburg WuM 98, 348).

Diese neuen Wohnungen müssen vermietet werden, es reicht nicht aus, wenn der Vermieter selber in diese Räume einziehen will (LG Stuttgart WuM 92, 24 – bestätigt durch BVerfG WuM 92, 47). Dagegen meint das LG Marburg (ZMR 92, 304 – bestätigt durch BVerfG WuM 92, 228), der Vermieter könne auch selber einziehen, da er seine bisherige Wohnung zur anderweitigen Vermietung frei mache. Wenn der Vermieter aber nur seine bisherige Wohnung verkauft, soll das nicht ausreichen (LG Duisburg NJW-RR 96, 118).

Nicht zulässig ist die Teilkündigung z. B. des Dachbodens, wenn der Vermieter die Räume oder Dachflächen weiterverkaufen will und erst der Erwerber dort Wohnraum für sich schaffen will (LG Berlin NZM 1998, 328; AG Hamburg WuM 2004, 234). Auch unzulässig ist eine Teilkündigung, wenn der Vermieter einen einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Garage abgeschlossen hat und die Garage später verkauft (LG Köln WuM 2004, 614).

Die Kündigungsfrist beträgt bei einer derartigen Teilkündigung grundsätzlich 3 Monate. Eine gestaffelte Kündigungsfrist je nach Wohndauer gibt es nicht. Bei **Zeitmietverträgen** ist eine Teilkündigung nicht zulässig.

Dem Mieter stehen gegenüber einer derartigen Teilkündigung die Rechte nach der Sozialklausel zu  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Eine Härte kann möglicherweise darin liegen, dass der Mieter die Nebenräume bislang als Abstellfläche, Trockenraum usw. benutzt hat und der Vermieter keine Ersatzräume anbietet.

Muss der Mieter einen Nebenraum oder Grundstücksteile räumen, kann er grundsätzlich eine angemessene Herabsetzung (Σ MIETMINDERUNG) des Mietzinses verlangen (LG Hamburg 316 S 76/98). Dabei kann man sich an dem früheren Nutzwert des Raumes orientieren (LG Köln WuM 93, 670; AG Walsrode WuM 92, 616) bzw. an den Mietminderungsätzen, die Gerichte festgelegt haben, wenn derartige Räume nicht genutzt werden können. Danach würde die Teilkündigung eines Kellers eine Mietreduzierung um 10% rechtfertigen (AG Köln WuM 81, U19) und die Kündigung eines Trockenraumes 2% (LG Saarbrücken WuM 96, 468).

### Teilungsversteigerung

Gehört ein Haus oder eine Eigentumswohnung mehreren Eigentümern und können diese sich nicht über die weitere Verwaltung oder über die Verwertung der Immobilie einigen, kann jeder Miteigentümer unabhängig von der Größe seines Anteils die Teilungsversteigerung beantragen. Anders als bei der Σ ZWANGSVERSTEIGERUNG ist der Anlass für die Einleitung eines solchen Verfahrens nicht die Zahlungsunfähigkeit, sondern die Zerstrittenheit einer Eigentümergemeinschaft. Die häufigsten Gründe hierfür sind Erbstreitigkeiten oder Ehescheidungen. Die Teilungsversteigerung kann in einem Testament oder durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen den Beteiligten ausgeschlossen werden. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung kann nur der Testamentsvollstrecker die Teilungsversteigerung betreiben. Genauso wie bei der Zwangsversteigerung wird das Verfahren vor Gericht durchgeführt, und der Erwerber tritt in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse als neuer Vermieter ein. Wichtigster Unterschied für die Mieter ist aber, dass der Erwerber nach § 183 ZVG kein Sonderkündigungsrecht hat. Er kann also nur nach den normalen mietrechtlichen Vorschriften kündigen, wenn er einen anerkannten gesetzlichen Kündigungsgrund hat Σ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

### Telefax

Der Betrieb eines Faxgerätes gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Bedenken kann der Vermieter nicht erheben. Es handelt sich hier um ein Zusatzgerät zum Telefon, zusätzliche Leitungen oder aufwändige Installationen sind nicht notwendig. Das Gerät verursacht auch im Standbybetrieb keine Störungen. Der Mieter darf es genauso wie einen Anrufbeantworter in seiner Wohnung betreiben, unabhängig davon, ob er es privat nutzt oder zur Σ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG.

Weil der Faxversand wesentlich billiger und schneller als der normale Postversand funktioniert, werden mittlerweile auch rechtsverbindliche Erklärungen per Fax versandt. Es gibt eine Reihe von Gerichtsurteilen dazu, ob die  $\Rightarrow$  SCHRIFTFORM, die manche Gesetze für Erklärungen vorsehen, auch durch Übersendung einer Erklärung per Telefax eingehalten werden kann. Das OLG Celle (ZMR 96, 26) meint, dass zum Beispiel ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, für den die Schriftform vorgeschrieben ist, nicht per Telefax abgeschlossen werden kann. Ebenso wenig kann die Kündigung eines Mietverhältnisses (BGH NJW 93, 1126; AG Siegburg WuM 93, 674) wirksam per Telefax erfolgen (a. A. OLG Frankfurt/M. NZM 99, 419 bei Gewerberaum). Das LG Berlin (MM 96, 245) verlangt bei der Kündigung durch einen Bevollmächtigten die Vorlage der Originalvollmacht, die Übermittlung per Fax reicht hierfür nicht. Der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe hat jedoch entschieden, dass beim Schriftwechsel zwischen Anwalt und Gericht das Computerfax ohne persönliche Unterschrift zulässig ist (NJW 2000, 2340).

Künftig genügt ein Telefax in den Fällen, in denen nach dem Gesetz die  $\Rightarrow$  TEXTFORM vorgesehen ist  $\Rightarrow$  SCHRIFTFORM.

### **Teppichboden** $\Rightarrow$ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, $\Rightarrow$ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Ist die Wohnung beim Einzug bereits mit einem Teppichboden ausgestattet, ist er in der Regel als mitvermietet anzusehen. In vielen Wohnungen findet der Mieter beim Einzug aber keinen geeigneten Bodenbelag vor. Es bleibt ihm dann überlassen, einen Teppich seiner Wahl zu verlegen. Je nachdem, ob die Wohnung beim Einzug bereits mit einem Teppichboden versehen ist oder nicht, ergeben sich unterschiedliche Rechtsfragen.

#### **Mitvermieteter Teppich**

Hat der Vermieter die Wohnung mit einem Teppich ausgestattet, ist dieser Bodenbelag eine mitvermietete Einrichtung, auch wenn der Mietvertrag dies nicht ausdrücklich erwähnt. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn nicht der Vermieter, sondern der Vormieter den Teppich verlegt hat (LG Berlin GE 89, 999; AG Neukölln MM 86, 249). Eine andere Beurteilung ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Mietvertragsparteien eine abweichende Regelung getroffen haben oder der Mieter die Fußbodenbeläge aufgrund einer Vereinbarung vom Vormieter übernommen hat (vgl. unten – am Ende dieses Stichwortes).

**Reinigung:** Der Mieter muss einen mitvermieteten Teppichboden pfleg-

lich behandeln. Dazu gehört es, dass er ihn von Zeit zu Zeit angemessen reinigt.

Die Grundreinigung beim Auszug ist hingegen Sache des Vermieters (AG Braunschweig WuM 86, 310). Eine Formulklausel im Mietvertrag kann dem Mieter diese Arbeiten jedoch auferlegen. Eine derartige Klausel ist unwirksam, soweit sie dem Mieter die Reinigung durch einen Fachbetrieb vorschreibt (OLG Stuttgart RE WuM 93, 528). Es reicht also aus, wenn der Mieter diese Arbeiten selbst fachgerecht in die Hand nimmt. Die Teppichbodenreinigung gehört nicht zu den  $\Sigma$  SCHÖNHEITSREPARATUREN (LG Stuttgart NJW-RR 89, 1170). Der Mietvertrag muss also eine eigenständige Regelung hierzu festlegen. Anders verhält es sich bei einem gewerblichen Mietverhältnis. Hier ist die Grundreinigung Teil der  $\Sigma$  SCHÖNHEITSREPARATUREN (BGH WuM 2009, 225).

**Abnutzung:** Eine normale, durch vertragsgemäßen Gebrauch hervorgerufene Abnutzung des Fußbodenbelags ist durch die Zahlung der Miete abgegolten. Die notwendige Erneuerung muss der Vermieter auf eigene Kosten vornehmen, einschließlich der Kosten für das Aus- und Einräumen der Wohnung (AG Erfurt WuM 2009, 342).

Die Erneuerung des Bodenbelags zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen (OLG Hamm RE WuM 91, 248; LG Duisburg WuM 89, 10). Eine Formulklausel, die den Mieter zur Zahlung einer pauschalen Abnutzungsgebühr verpflichtet, ist unwirksam (LG Frankenthal WuM 86, 112; AG Hamburg WuM 86, 310). Ist der Teppich verschlissen, kommt neben dem Anspruch auf Austausch des Bodenbelags auch eine Mietminderung bis zu 15% in Betracht (OLG Celle WuM 95, 584).

Für einen Teppichboden mittlerer Qualität setzen die Gerichte als Lebensdauer einen Zeitraum von 10 Jahren an (LG Duisburg WuM 89, 10; LG Köln WuM 83, 126; AG Hannover WuM 2008, 721). Das LG Kiel (WuM 98, 215) orientiert sich an der Wertermittlungsrichtlinie des (damaligen) Bundesbauministeriums vom 11. 6. 1991 – Anlage 5: Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27. 9. 1991). Danach beträgt die Lebensdauer von Textilbelägen lediglich 5 bis 10 Jahre. Auch nach Auffassung des AG Köln (WuM 2000, 435) beläuft sich die übliche Nutzungsdauer auf weniger als 10 Jahre; nach AG Erfurt (WuM 2009, 342) sind es 8 Jahre.

Steht fest, dass der Teppich verschlissen oder schadhaft ist, kann der Mieter einen neuen verlangen  $\Sigma$  MÄNGEL DER WOHNUNG. Wenn der Teppich Wellen schlägt und deswegen eine Stolpergefahr besteht, ist

eine Mietminderung von 5% berechtigt (LG Darmstadt ZMR 2014, 208). Bei der Auswahl des neuen Teppichbodens hat der Vermieter auf die Interessen des Mieters, vor allem bei der Farbwahl, Rücksicht zu nehmen (LG Berlin GE 2013, 1519).

Übernimmt der Mieter beim Einzug einen alten und verschlissenen Teppichboden, ist dieser Zustand stillschweigend vereinbart. Der Mieter kann später nicht die Verlegung eines neuen Bodenbelags verlangen (LG Köln WuM 2005, 240; AG Wetzlar ZMR 2009, 543). Wer die Wohnung nicht mit einem unansehnlichen Teppich anmieten möchte, muss den Vermieter vor Mietbeginn darauf ansprechen. Am besten ist, einen entsprechenden Vermerk in den Mietvertrag aufzunehmen und damit die Verlegung eines neuen Teppichs schriftlich zu vereinbaren.

**Schadensersatz:** Für eine Abnutzung, die über das normale Maß hinausgeht, kann der Vermieter eine Entschädigung verlangen  $\Rightarrow$  ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Der Mieter haftet, wenn er den Teppich übermäßig strapaziert oder aus Unachtsamkeit beschädigt hat. Dazu gehören Brandlöcher durch Zigaretten, größere, nicht zu beseitigende Flecken, die etwa von verschüttetem Rotwein herrühren, oder erhebliche Verschmutzungen durch den Hund des Mieters (OLG Bamberg NZM 2002, 917; LG Dortmund NJWE-MietR 97, 100; AG Böblingen WuM 98, 33). Der Mieter muss auch für Schäden am Teppich einstehen, die ein von ihm beauftragter Handwerker verursacht hat (AG Ibbenbüren WuM 77, 115). Ein kleiner Riss im Teppichboden (3 cm) erfordert aber nicht die komplette Erneuerung (LG Köln WuM 88, 302).

Bei der Berechnung des Schadens ist ein Abzug »neu für alt« vorzunehmen (LG Münster WuM 89, 508). Dadurch wird berücksichtigt, dass im Laufe der Zeit ein Wertverlust eintritt. Vor Gericht muss der Vermieter Angaben zum Alter, zum Wert und zur normalen Lebensdauer machen (LG Köln WuM 88, 302). Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 10 Jahren ergibt dies einen Abzug von 20% für 2 Jahre Wohnzeit (LG Dortmund NJWE-MietR 97, 100). Hat der Teppich oder ein anderer Bodenbelag ein hohes Alter erreicht, kann der Vermieter keine Ansprüche mehr stellen. Für einen 20 Jahre alten PVC-Belag ist deshalb auch bei übermäßiger Abnutzung kein Schadensersatz mehr zu leisten (AG Kassel WuM 96, 757).

Handelt es sich hingegen um Verunreinigungen, Verfärbungen oder kleinere Beschädigungen, die im Laufe einer Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig entstehen, sind sie als übliche Gebrauchsspuren anzusehen, wofür der Vermieter keinen Schadensersatz beanspruchen kann. Sind zum Beispiel nach dem Auszug Abdrücke von Möbeln und einige kleinere



Flecken zu sehen, liegt das im Rahmen der üblichen Abnutzung.

### **Vom Mieter verlegter Teppichboden**

Ist eine Wohnung ohne Bodenbelag vermietet, gehört es zur vertragsgemäßen Nutzung, wenn der Mieter einen Teppich verlegt. Dies ist ohne besondere Genehmigung des Vermieters zulässig. Der Mieter ist auch berechtigt, den Teppichboden jederzeit wieder zu entfernen (LG Hamburg NJW 79, 721).

Beim Auszug hat der Mieter den Teppichboden zu beseitigen und den Fußboden so herzurichten, wie er ihn zu Beginn des Mietverhältnisses angetroffen hat. Kommt der Mieter diesen Pflichten nicht nach, muss er mit Schadensersatzforderungen seines Vermieters rechnen (LG Berlin GE 2008, 478). Klebereste auf dem Fußboden sind zu beseitigen (LG Köln WuM 88, 111). Ein im Formularmietvertrag enthaltenes Verbot, den Teppich mit dem Fußboden zu verkleben, ist unwirksam. Denn es gibt wasserlösliche Klebstoffe, die eine Entfernung des Teppichs ermöglichen, ohne den Untergrund in Mitleidenschaft zu ziehen (LG Berlin GE 93, 159). Ist der PVC-Unterboden durch die Verwendung eines ungeeigneten Klebers beschädigt worden, hat der Mieter den Schaden zu ersetzen (LG Mainz WuM 96, 759; LG Mannheim WuM 76, 205). Für Beschädigungen am darunter liegenden PVC-Fußboden, die aus dem Weichmacher eines nicht verklebten Teppichbodens herrühren, muss der Mieter hingegen nicht aufkommen, da ein Laie mit einem solchen chemischen Prozess nicht rechnen muss (LG Duisburg WuM 75, 189; AG Gera WuM 2000, 19). Einen Teppichboden, den der Vormieter verlegt hat, muss der Mieter nur beseitigen, wenn er sich hierzu ausdrücklich verpflichtet (LG Mainz WuM 96, 759) oder wenn er ihn vom Vormieter – möglicherweise durch Abstandszahlung – übernommen hat (LG Berlin GE 88, 629).

## **Textform**

Die Textform stellt gegenüber der  $\Rightarrow$  SCHRIFTFORM eine Erleichterung dar, die seit dem 1. August 2001 viele Erklärungen im Mietrecht betrifft, z. B. Mieterhöhungen, Modernisierungsankündigungen, Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen, Anündigung der Aufrechnung oder Zurückbehaltung von Miete.

Textform bedeutet, der Vertragspartner soll lesen können, was der andere vorhat, mündliche Erklärungen genügen nicht. Allerdings sind die formellen Anforderungen deutlich gesenkt worden. Die eigenhändige Unterschrift ist zwar weiterhin möglich, jedoch nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Für die Einhaltung der Textform reicht es aus, wenn die Erklärung lesbar, die Person des Absenders angegeben und

der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sind. Die Form ist also z. B. gewahrt, wenn die Erklärung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet. Es ist noch nicht einmal erforderlich, die (natürliche) Person zu nennen, die das Schreiben gefertigt hat; die Nennung der juristischen Person (»Wohnbau-GmbH«) genügt (BGH WuM 2010, 502).

## Thermenwartung

Wartungskosten für Etagenheizung bzw. für Warmwassergeräte können als  $\Sigma$  BETRIEBSKOSTEN per Mietvertrag auf die Mieter abgewälzt werden.

Häufig findet man in Formularmietverträgen aber eine Klausel unabhängig von den Betriebskosten, z. B. unter »Instandhaltung/Instandsetzung«, wonach der Mieter verpflichtet ist, Kosten für die Thermenwartung zu übernehmen bzw. einen Wartungsvertrag mit einem bestimmten Unternehmen abzuschließen. Hier muss man unterscheiden: wenn der Mieter die Kosten tragen soll, ist die Klausel wirksam; eine Obergrenze muss nicht genannt werden (BGH WuM 2013, 31). Allerdings darf die Klausel den Mieter nicht verpflichten, selbst einen Wartungsvertrag mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Diese Verpflichtung führt dazu, dass die Klausel unwirksam ist (AG Peine NZM 2005, 799; AG Waiblingen WuM 2003, 480).

Die Rechtsprechung zieht hier die Parallele zu  $\Sigma$  BAGATELLSCHÄDEN. Das bedeutet auch, der Mieter muss **allenfalls** bis zu einer bestimmten Obergrenze Wartungskosten **zahlen**, er muss die Arbeiten aber **nicht** selbst **in Auftrag geben**. Das ist Sache des Vermieters.

## Thermostatventile

Die Energieeinsparverordnung schreibt vor, dass die Heizkörper von Zentralheizungen mit einer automatischen Regelung ausgerüstet sein müssen. Hierdurch erfolgt eine selbstständige Anpassung der Heizung an die schwankenden Außentemperaturen. Der Heizkessel arbeitet energiesparender. Gleichzeitig müssen alle Heizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet sein. Mithilfe der Thermostatventile lässt sich die Temperatur in den einzelnen Räumen individuell regeln.

Bei einigen Heizungsanlagen (z. B. Fußbodenheizung) lassen sich keine Thermostatventile installieren. Aber auch für diese Anlagen sind selbsttätig wirkende Einrichtungen zur Regelung der Temperatur in allen

Räumen vorgeschrieben. Soweit sie nicht vorhanden sind, muss der Hauseigentümer sie nachrüsten lassen.

Ob alle Heizungsanlagen umgerüstet sind, wird weder überprüft noch überwacht. Der Mieter hat allerdings die Möglichkeit, den Vermieter zur Umrüstung zu zwingen (AG Gelsenkirchen WuM 93, 735). Der Vermieter muss eine ordnungsgemäße und fehlerfreie Heizungsanlage betreiben. Diese Voraussetzungen werden nicht erfüllt, wenn die Heizungsanlage nicht den Anforderungen der Heizungsanlagenverordnung entspricht. In diesem Fall hat der Mieter einen Anspruch auf Umrüstung bzw. das Recht, die Miete bis zur Umrüstung zu mindern.

Auf der anderen Seite kann sich der Mieter nicht gegen die Umrüstung durch den Vermieter wehren, er muss den Einbau dulden (LG Berlin GE 86, 751).

### Tierhaltung in der Wohnung

Immer mehr Mieter wollen einen Hund oder eine Katze in ihre Wohnung aufnehmen. Sie fragen dann oft, ob sie das dürfen oder ob sie vorher den Vermieter um Erlaubnis bitten müssen. Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten, denn im Gesetz steht nichts darüber. Es kommt also in erster Linie auf den Mietvertrag an.

#### **Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung**

In diesem Fall darf der Mieter übliche Haustiere wie Hunde, Katzen oder Vögel halten. Ungewöhnliche Tiere wie Gift- und Würgeschlangen zählen aber nicht dazu (AG Charlottenburg GE 88, 1051).

#### **Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht**

Enthält der Mietvertrag keine (oder eine unwirksame) Regelung, kommt es darauf an, ob die vom Mieter konkret geplante Tierhaltung zum **vertragsgemäßen** Gebrauch gehört oder nicht.

Bei **Kleintieren** wie Hamster, Schildkröten, Zierfische, Ziervögel usw. besteht Einigkeit, sie dürfen gehalten werden; das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Für das AG München (WuM 2005, 649) zählt auch ein Minischwein zu den Kleintieren; das AG Hanau (WuM 2002, 91) rechnet auch Chinchillas dazu, das LG Kassel (WuM 97, 260) und das LG Düsseldorf (WuM 93, 604) im Gegensatz zum AG Spandau (ZMR 2011, 650) auch einen Yorkshire-Terrier. Nach einer Entscheidung des AG Bückeburg (NZM 2000, 238) ist auch für ungefährliche Schlangen in einem Terrarium keine Genehmigung des Vermieters erforderlich; anders bei zahlreichen Gift- bzw. Würgeschlangen in einer Eigentumswohnung (OLG Frankfurt, LG Bochum NJW-RR 90, 1430). Stellt sich

allerdings heraus, dass von dem Kleintier Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen der Mitbewohner ausgehen, kann der Vermieter die Haltung untersagen (AG München WuM 2005, 649).

Bei **Hunden** und **Katzen** ist die Antwort nicht so einfach. Ob ihre Haltung vertragsgemäß ist, lässt sich nur im Einzelfall unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten beantworten (BGH WuM 2013, 295; BGH WuM 2013, 152; WuM 2013, 220). Zu den vom BGH (WuM 2008, 23) ausdrücklich aufgeführten Beurteilungskriterien zählen insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung des Vermieters sowie besondere Bedürfnisse des Mieters.

Bei älterer Rechtsprechung ist Vorsicht geboten, weil die Einzelfallprüfung in der Regel nicht so umfassend durchgeführt wurde, wie es der BGH fordert. Wichtige Argumente kann sie dennoch bieten:

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, das Halten eines Bullterriers (LG Krefeld WuM 96, 533) oder eines Rottweilers (AG Bergisch Gladbach WuM 91, 341) zu gestatten. Bei einem Einfamilienhaus ist Hundehaltung vertragsgemäß (LG Hildesheim WuM 89, 9), nicht aber in einem Mehrfamilienhaus (LG Karlsruhe NZM 2002, 246). Halten mehrere Familien im Haus Hund oder Katze, darf der Vermieter nicht willkürlich nur einem von ihnen die Tierhaltung verbieten (LG Berlin WuM 87, 213; LG Hamburg WuM 82, 254). Katzen müssen so gehalten werden, dass sie nicht Balkon oder Terrasse von Nachbarn verschmutzen (LG Bonn NJW-RR 2010, 310). In ländlichen Gebieten sind die Anforderungen weniger streng (LG Oldenburg NZM 2012, 440). Benötigt der Mieter einen Blindenhund, darf er ihn auch in einer Mietwohnung halten (AG Hamburg-Blankenese WuM 85, 256). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aus therapeutischen Gründen auf einen Hund (LG Hamburg WuM 97, 674) oder auf eine Katze (AG Bonn WuM 94, 323) angewiesen ist. Der Mieter in einem einsam gelegenen Haus darf einen Wachhund halten (AG Neustrelitz WuM 95, 535). Dieser darf aber nicht dort auf dem Grundstück frei herumlaufen, wo auch andere Bewohner Zutritt haben (OLG Köln WuM 88, 123). Sich nach Abschluss des Berufslebens einen kleinen Hund anzuschaffen, ist nachvollziehbar und kann zu einem Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung auch in einem Mehrparteienhaus führen (LG Hamburg WuM 2002, 666).

### **Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung**

Enthält der Mietvertrag aber das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung, ist diese Klausel unwirksam, weil dann auch Wellensittiche, Goldhamster, Schildkröten oder Zierfische verboten wären (BGH WuM 2008, 23; WuM 93, 109). Die Unwirksamkeit der Klausel bedeutet aber nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden (s. o.).

Auch ein generelles Hunde- oder Katzenhaltungsverbot ist unwirksam (BGH WuM 2013, 295). Es kann ohne weiteres zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören, einen Hund oder eine Katze in der Wohnung zu halten. Letztlich muss für jeden Einzelfall eine Entscheidung gefällt werden. Dabei müssen die Interessen von Mieter, Vermieter und Nachbarn im Haus berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

### **Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters**

Eine Klausel, nach der jede Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. Der Mietvertrag muss auf jeden Fall berücksichtigen, dass die Haltung von Kleintieren (s. o.) vertragsgemäß ist. Die Klausel ist daher auch dann unwirksam, wenn sie zwar einige, aber nicht alle Kleintiere von der Zustimmungspflicht des Vermieters ausnimmt (BGH WuM 2008, 23).

Die Hunde- oder Katzenhaltung darf von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Dessen Entscheidung steht aber nicht in seinem freien Ermessen (BGH WuM 2013, 152; WuM 2013, 220). Er muss (s. o.) eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung treffen. Dabei ist auf überprüfbare Kriterien abzustellen. Der bloße Hinweis, die Haltung eines Bearded Collies im dritten Stock einer 95 Quadratmeter großen Altbauwohnung sei nicht artgerecht, reicht nicht aus (BGH WuM 2013, 152; WuM 2013, 220).

Liegt eine unwirksame Klausel vor, muss wie bei einer fehlenden Regelung (s. o.) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls geprüft werden, ob die Tierhaltung vertragsgemäß ist.

### **Widerruf der Gestattung**

Kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters oder der übrigen Mieter, kann der Vermieter die Gestattung zur Tierhaltung widerrufen (LG Hamburg WuM 2002, 666; AG München WuM 2005, 649). Die Angst vor einem Bullterrier (LG Nürnberg-

Fürth WuM 91, 93) oder Dobermann (LG Hamburg WuM 99, 453) ist ein triftiger Grund.

Ein triftiger Grund liegt nicht schon dann vor, wenn der Hund gelegentlich bellt. In einem größeren Mietshaus mit einer Vielzahl von Mietparteien und bei 3 bis 4 genehmigten Hundehaltungen sowie einer größeren Zahl von Kleintierhaltungen gehört es zur hausüblichen Geräuschkulisse, wenn tagsüber hin und wieder Hundegebell oder Vogelgezwitscher aus einer Wohnung kommt (AG Hamburg-Wandsbek WuM 91, 94; AG Frankfurt WuM 78, 127). Der Vermieter ist aber zum Widerruf berechtigt, wenn ein Hund wiederholt das Treppenhaus verunreinigt und in fremde Wohnungen eindringt (AG Hamburg-Altona WuM 89, 624). Auch das stundenlange schrille Pfeifen eines Papageis muss nicht hingenommen werden (OLG Düsseldorf WuM 90, 122). Werden Kakadus in einer Voliere im Garten gehalten, können Nachbarn bei Lärmbelästigungen eine Begrenzung des Aufenthalts im Freien auf eine Stunde täglich verlangen (LG Zwickau WuM 2001, 556).

## Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, ist das Mietverhältnis damit nicht automatisch beendet (Ausnahme: Mietvertrag auf Lebenszeit eines allein stehenden Mieters; BayObLG RE WuM 93, 523). Entweder treten andere Familienangehörige in das Mietverhältnis ein, oder es wird mit überlebenden Mitmietern oder den Erben fortgesetzt.

### Fortsetzung mit überlebenden Mietern

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter (z. B. Eheleute, die den Vertrag beide unterschrieben haben), wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den Überlebenden fortgesetzt. Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.

### Eintritt in das Mietverhältnis

Der **Ehegatte**, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, falls er den Vertrag nicht schon als Mitmieter fortsetzt. In diesem Fall wird das Mietverhältnis so weitergeführt, wie es zwischen Vermieter und dem verstorbenen Mieter bestanden hat.

Das gleiche Recht steht dem eingetragenen Lebenspartner zu ☞  
**LEBENSPARTNERSCHAFT**.

**Kinder**, die im gemeinsamen Haushalt leben, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt.

Andere **Familienangehörige**, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten bei seinem Tod in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner eintritt.

Dasselbe Recht haben Personen, die mit dem Mieter einen **auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt** führen. Dies betrifft nicht nur den nicht eingetragenen Lebenspartner, sondern z. B. auch andere Personen, die sich zum gemeinsamen Wohnen entschlossen haben.

Wer in den Mietvertrag eingetreten ist, kann innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

### **Fortsetzung mit dem Erben**

Wenn kein Familienangehöriger in das Mietverhältnis eintritt und sonst niemand den Mietvertrag fortsetzt (z. B. bei einem allein stehenden Mieter), wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt. Dieser hat jedoch das Recht, das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt hat, dass kein anderer das Mietverhältnis fortführt.

### **Rechte des Vermieters**

Wird das Mietverhältnis mit überlebenden Mietern fortgesetzt, gelten die allgemeinen Regeln über die  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNG. Ein besonderes Kündigungsrecht steht dem Vermieter nicht zu.

Wird das Mietverhältnis mit dem Ehegatten, dem Lebenspartner oder einem anderen Familien- oder Haushaltsangehörigen durch deren Eintritt in den Vertrag weitergeführt, kann der Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis von dem endgültigen Eintritt mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Voraussetzung für die Kündigung ist jedoch ein wichtiger Grund in der Person des Eintretenden sowie ein Kündigungsgrund, z. B. Eigenbedarf (**BayObLG RE WuM 85, 52; OLG Hamburg RE WuM 83, 310**).

Vorstrafen und Drogenabhängigkeit sprechen nicht gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses, wenn der Sohn der verstorbenen Mieterin bisher mehrere Jahre in der Wohnung gelebt hat, ohne Anlass zu Beanstandungen zu geben (**BGH WuM 2010, 431**).

Einfacher ist die Kündigung gegenüber dem nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt. Seit dem 1. 9. 2001 ist der Vermieter berechtigt, mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen; ein besonderer Kündigungsgrund muss nicht vorliegen. Die Kündigung muss allerdings innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem

## Tod des Vermieters

---

der Vermieter vom Tod des Mieters und der Fortsetzung durch den Erben Kenntnis erlangt hat.

Wer in das Mietverhältnis eingetreten ist bzw. den Vertrag fortsetzt, haftet neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten; der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er z. B. noch offene Mietzahlungen fordert. Ansprüche gegenüber dem Erben, z. B. wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, sind allerdings auf den Nachlass beschränkt, wenn der Erbe die Bedürftigkeitsrede erhebt (BGH WuM 2013, 236).

Außerdem hat der Vermieter das Recht, von denjenigen, die das Mietverhältnis fortsetzen, eine Kautions zu verlangen, auch wenn dies mit dem verstorbenen Mieter nicht vereinbart war (Ausnahme: Wenn der Erbe das Mietverhältnis fortsetzt). Einzelheiten  $\Rightarrow$  MIETKAUTION

Hat der Mieter keine Erben oder sind diese unbekannt, kann der Vermieter beim Amtsgericht die Nachlasspflegschaft beantragen (OLG Köln WuM 2011, 226).

## Tod des Vermieters

Stirbt der Vermieter, wird das Mietverhältnis mit dem (oder den) Erben des Vermieters fortgesetzt. War der Vermieter Nießbraucher, tritt mit seinem Tod der Grundstückseigentümer in den Vertrag (ggf. auch in einen Kündungsverzicht) ein (BGH WuM 2011, 690). Der bisherige Mietvertrag behält seine Gültigkeit; eine Änderung oder einen neuen Vertrag kann der Erbe nicht verlangen.

Der Vermieterwechsel ist nicht von einer Änderung des Grundbuchs abhängig. Allerdings kann der Mieter erwarten, dass der Erbe sein Erbrecht nachweist. Dies geschieht am besten – insbesondere in unklaren Fällen – durch einen Erbschein. Ein solcher Erbschein ist aber nicht zwingend vorgeschrieben, das heißt, der Nachweis ist auch anders möglich. In der Regel genügt ein eröffnetes öffentliches Testament (BGH NJW 2005, 2779).

## Treppenhaus

Das Treppenhaus in einem Mehrfamilienhaus gehört zu den Gemeinschaftsräumen; es kann grundsätzlich von allen Mietern und ihren Besuchern genutzt werden. Dabei kann es Probleme geben, wenn die Nutzung des einen Mieters andere Hausbewohner stört. Entscheidend ist einerseits, was noch zum  $\Rightarrow$  VERTRAGSGEMÄSSEN GEBRAUCH gehört; auf der anderen Seite sind auch Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme gefragt.



Sind keine besonderen Vereinbarungen getroffen, ist die übliche Nutzung vertragsgemäß. Der Mieter hat daher das Recht, im Hausflur einen ↷ KINDERWAGEN oder einen Rollstuhl oder Rollator abzustellen, wenn die Größe des Hausflurs dies zulässt (BGH WuM 2007, 29; LG Hannover WuM 2006, 189). Der Beschluss einer Wohnungseigentümersammlung, einem Bewohner des Hauses das Abstellen des Rollstuhls im Hausflur zu verbieten, ist sittenwidrig und daher unwirksam (OLG Düsseldorf ZMR 84, 161). Der Mieter kann auch einen Anspruch darauf haben, auf eigene Kosten zugunsten seines behinderten Lebenspartners einen Treppenlift zu installieren (BVerfG WuM 2000, 298) ↷ MIETERMODERNISIERUNG.

Mieter dürfen auch ein Schuhregal aufstellen (AG Herne WuM 2013, 537) oder eine Fußmatte vor ihrer Wohnungseingangstür auslegen und Schuhe darauf abstellen (OLG Hamm WuM 88, 413; LG Berlin MM 91, 264). Ein generelles Rauchverbot im Treppenhaus ist nicht zulässig (BayObLG WuM 99, 536).

**Mängel** im Treppenhaus muss der Vermieter genauso beseitigen wie ↷ MÄNGEL in der Mietwohnung. Auch die Renovierung des Treppenhauses ist Sache des Vermieters; sie gehört nicht zu den ↷ SCHÖNHEITSREPARATUREN (KG Berlin RE WuM 84, 42).

Selbstverständlich ist es umgekehrt Aufgabe des Mieters, den Vermieter über Mängel umgehend zu informieren.

### Treppenreinigung

Hat der Mieter im Mietvertrag die Reinigung des Treppenhauses übernommen, wird sich die nähere Regelung meistens aus der Hausordnung in dem Sinne ergeben, dass der Mieter die Reinigung an bestimmten Wochentagen im Wechsel mit den anderen Mietern durchzuführen hat. Die Verpflichtung des Mieters erstreckt sich meistens auf den zwischen zwei Geschossen liegenden Treppenabschnitt. An welchem Tag und zu welcher Uhrzeit der Mieter seinen Pflichten nachkommt, bleibt ihm selbst überlassen (AG Reichenbach WuM 94, 322).

Grundsätzlich bleibt der Mieter dann auch während seiner Abwesenheit verpflichtet. Notfalls muss er für eine Vertretung sorgen oder mit dem Nachbarn tauschen. Aber: Nach Auffassung des AG Dortmund (WuM 88, 54) gilt das nicht für den 14-tägigen Sommerurlaub. Für eine derart kurze Abwesenheit ist die Suche nach einer Vertretung unzumutbar.

Ohne vertragliche Vereinbarung muss grundsätzlich der Vermieter putzen (lassen). Stellt er beispielsweise eine Putzfrau ein, kann im Miet-

vertrag vereinbart werden, dass diese Kosten als Nebenkosten auf die Mieter anteilig abgewälzt werden dürfen  $\Rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN.

### **Kehrwoche**

In einigen Gebieten (insbesondere in Baden-Württemberg) ist eine sogenannte Kehrwoche in Mehrfamilienhäusern üblich.

In der »kleinen« Kehrwoche muss der Mieter den Flurbereich vor seiner Wohnungstür und den zum nächsten Stockwerk hinunterführenden Treppenabschnitt wöchentlich im Wechsel mit den anderen Etagenachbarn säubern. In der »großen« Kehrwoche müssen alle Mieter des Hauses jede Woche abwechselnd den Trockenboden, Kellertreppe und -flur sowie den Gehsteig vor dem Haus an genau festgelegten Tagen säubern. Einzelheiten hierzu stehen meist in der Hausordnung.

Eine umfassende Regelung einer im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung durch die  $\Rightarrow$  HAUSORDNUNG ist zulässig. Hat der Mieter Reinigungsarbeiten übernommen, muss er für die zuverlässige Ausführung eintreten  $\Rightarrow$  VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT,  $\Rightarrow$  SCHNEEFEGEN.

## Türschilder

Der Mieter darf am Hauseingang und an seiner Wohnungstür sein Namensschild anbringen. Zieht die Lebensgefährtin des Mieters ein, dürfen die Schilder um deren Namen erweitert werden (AG Mitte MM 2000, 178). Ist das Mietverhältnis beendet und zieht der Mieter aus, sind die von ihm angebrachten Schilder wieder zu entfernen. Der Mieter von Gewerberäumen hat das Recht, Firmenschilder in üblicher Größe anzubringen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses steht bestimmten Berufen (Rechtsanwälten, Ärzten, Steuerberatern usw.) das Recht zu, während eines vertretbaren Zeitraums ein Schild mit dem Hinweis auf die neue Anschrift anzubringen (RGZ 161, 338).

Wird der Beruf nicht in der Wohnung, sondern anderswo ausgeübt, hat der Mieter keinen Anspruch auf Anbringung eines Firmenschildes an dem Hause, in dem er wohnt (LG Hof WuM 60, 164).

## Türspion

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den Einbau eines Türspions zu gestatten. Es besteht ein schützenswertes Interesse für den Mieter zu wissen, wer vor seiner Wohnungstür steht (AG Hamburg WuM 80, 197). Falls keine andere Vereinbarung getroffen wurde, muss am Ende des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden  $\Rightarrow$  VIDEOÜBERWACHUNG.

# U

**Umlageausfallwagnis** ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS

**Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** ⇨ EIGENTUMSWOHNUNG, ⇨ WOHNUNGSEIGENTUM

Mietshäuser können in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Das nennt man die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In den östlichen Bundesländern heißt das Privatisierung. Eine solche juristische Aufteilung der Eigentumsverhältnisse ist erforderlich dafür, dass einzelne Wohnungen verkauft werden können. Tatsächlich ändert sich dadurch an den Wohnungen nichts, auch die Mietverträge bleiben bestehen.

Für Eigentumswohnungen gibt es spezielle Vorschriften im Wohnungseigentumsgesetz.

Auch als Mieter kann man natürlich in einer Eigentumswohnung wohnen oder wohnen bleiben. Allerdings erhöht sich für den Mieter einer Eigentumswohnung das Kündigungsrisiko, insbesondere das Risiko einer Eigenbedarfskündigung, da viele Eigentümer eine Eigentumswohnung kaufen, um sie dann selber zu nutzen. Da mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen – insbesondere mit leeren Eigentumswohnungen – hohe Profite zu erzielen sind, tummeln sich auf dem Gebiet der Umwandlung auch Spekulanten und unseriöse Geschäftsleute.

Zur Umwandlung muss jede einzelne Wohnung in sich abgeschlossen sein, und die Baubehörde muss eine sogenannte »Abgeschlossenheitsbescheinigung« ausstellen. Dazu hat der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe in der Bundesrepublik (**GmSOGB WuM 92, 671**) entschieden: Wohnungen sind auch dann in sich abgeschlossen, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den heutigen Forderungen des Baurechts entsprechen. Im Klartext: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung muss erteilt werden, wenn die Wohnung einen eigenen Eingang hat und innen alle Einrichtungen vorhanden sind, die unbedingt zur Führung eines Haushalts nötig sind: Wasserversorgung, Abfluss, WC und Stromversorgung.

Die Folge dieser Rechtsprechung war eine wahre Umwandlungswelle. Insbesondere Altbauwohnungen, die den neuen Baurechtsvorschriften nicht entsprachen, wurden jetzt umgewandelt. Der Gesetzgeber reagierte und verbesserte den Mieterschutz für Mieter umgewandelter Mietwohnungen. Die Länderregierungen können jetzt eine Verordnung

für bestimmte Städte und Kreise erlassen, in denen das Kündigungsrecht des Käufers einer umgewandelten Wohnung für höchstens 10 Jahre ausgeschlossen ist; ohne eine solche Verordnung gilt die bundesgesetzliche Sperrfrist von 3 Jahren. Außerdem erhält der Mieter ein  $\Sigma$  VORKAUFSRECHT an seiner Wohnung.

Neben diesen zwingenden gesetzlichen Vorschriften können natürlich in den Kaufvertrag oder auch in den Mietvertrag, der nach dem Verkauf weiter gilt, verschiedene Schutzvorschriften für Mieter aufgenommen werden, etwa längere Kündigungsfristen oder ein Verzicht auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Mit Einverständnis des Mieters kann der Verkäufer auch im Kaufvertrag vereinbaren, dass der Käufer der Wohnung zugunsten des Mieters ein lebenslanges dingliches Wohnrecht im Grundbuch eintragen lässt, das dann auch bei weiteren Verkäufen fortgilt (AG Rostock WuM 94, 665).

### Selber kaufen?

Vor einer Kaufentscheidung sollten sich Mieter über die rechtlichen Konsequenzen im Klaren sein, die sie mit dem Kauf von  $\Sigma$  WOHNUNGSEIGENTUM eingehen. Sie werden dann nicht nur Eigentümer der Wohnung, sondern auch Miteigentümer am Haus, am sogenannten Gemeinschaftseigentum, und müssen sich auch an dessen Unterhaltung und Instandsetzung finanziell beteiligen. Ernsthaft in Erwägung ziehen sollte man den Kauf einer Wohnung nur in einem sanierten und modernisierten Haus.

**Wichtig:** Früher hatte der einzelne Wohnungseigentümer ein Vetorecht, er konnte Modernisierungsmaßnahmen blockieren. Nun gelten folgende Mehrheiten: Für Instandhaltung, Instandsetzung und modernisierende Instandsetzung ist die einfache Mehrheit erforderlich, für eine Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik eine doppelte qualifizierte Mehrheit (3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, wobei diese mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile halten müssen) und bei baulichen Veränderungen die einfache Mehrheit, soweit die betroffenen Eigentümer zustimmen. Die Mieter müssen Reparaturen in aller Regel dulden  $\Sigma$  INSTANDHALTUNG. Jeder einzelne Wohnungseigentümer muss sich an den Kosten beteiligen, unabhängig von seinen finanziellen Möglichkeiten.

Auch Wohnungseigentümer müssen  $\Sigma$  BETRIEBSKOSTEN zahlen. Die sogenannte »zweite Miete« (Grundsteuer, Versicherung, Wasser, Heizkosten usw.) fällt immer an. Daneben muss der Wohnungseigentümer aber auch Kosten tragen, mit denen ein Mieter nichts zu tun hat, zum Beispiel Kosten für den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage,

öffentliche Abgaben für Straßenbau, Parkplätze, Kinderspielplätze usw. (Anliegerbeiträge), Instandhaltungskosten, Reparaturkosten, und für größere Reparaturen müssen Instandhaltungsrücklagen angespart werden.

Wichtig ist, dass Mieter, die vor der Frage stehen: »Kaufen oder Mieten«, nicht aus Angst vor einer Kündigung ihre Wohnung kaufen. Kauft ein Dritter die Wohnung, gilt der Grundsatz: **Kauf bricht nicht Miete**. Der bisherige Mietvertrag wird daher mit dem Käufer als neuem Vermieter im bisherigen Umfang fortgesetzt  $\Sigma$  HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG.

Den Anspruch auf Beseitigung von Mängeln und Instandsetzung kann der Mieter nach wie vor auch gegen seinen neuen Vermieter geltend machen. Daran ändert sich auch nichts, wenn die Mängel nicht im Sondereigentum, d. h. innerhalb der Wohnung, sondern im Gemeinschaftseigentum beseitigt werden müssten, sodass die Wohnungseigentümersammlung zustimmen muss. Auf deren Zustimmung hat der Eigentümer einen Anspruch. Ansprechpartner für den Mieter bleibt aber weiterhin nur sein Vermieter (**KG Berlin RE WuM 90, 370**). Das gilt auch dann, wenn der Vermieter gewerblicher Zwischenvermieter ist (**OLG Zweibrücken RE WuM 95, 144**).

Oft stellt sich aber trotzdem die Frage, welchen Kündigungsschutz der Mieter hat, wenn der neue Eigentümer selbst einziehen will oder wenn der Vermieter die umgewandelte Wohnung lieber geräumt verkaufen möchte.

### **Kündigungsschutz des Mieters**

#### **1. gegenüber dem bisherigen Vermieter:**

Der Vermieter kann den Mietern nicht mit der Begründung kündigen, dass er seine Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und verkaufen will. Zur Kündigung braucht er immer einen gesetzlich anerkannten Grund ( $\Sigma$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ), die Umwandlung ist kein solches »berechtigtes Interesse«. Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« kann allenfalls in Ausnahmefällen greifen  $\Sigma$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

#### **2. gegenüber dem Käufer der Eigentumswohnung (Neuerwerber):**

Nach dem Gesetz ist der Mieter nach einer Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung besonders geschützt. Er hat einen zusätzlichen Kündigungsschutz.

Ist eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden und will der Erwerber die gekaufte Eigentumswohnung selbst beziehen, kann er sich auf Eigenbedarf nicht vor **Ablauf von 3 Jahren** seit Erwerb

berufen (Wartezeit). Das Gleiche gilt, wenn ein ursprünglich auf einem ungeteilten Grundstück errichtetes Zweifamilienhaus anschließend im Wege der Realteilung in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt wird (BGH WuM 2010, 513). Unter bestimmten Voraussetzungen muss der Erwerber sogar eine Wartezeit (Kündigungssperrfrist) von bis zu 10 Jahren einhalten.

### **Wann gilt die verlängerte Sperrfrist?**

Die Kündigungssperrfrist von bis zu 10 Jahren gilt in den Gebieten, die von der jeweiligen Landesregierung per Verordnung festgelegt worden sind.

### **Nicht nur bei Eigenbedarf**

Die Kündigungssperrfrist gilt nicht nur für Eigenbedarfskündigungen, sondern auch für Kündigungen wegen »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« (LG Berlin GE 2014, 1139) ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, nicht hingegen bei Kündigung der Einliegerwohnung oder aus sonstigen berechtigten Interessen (BGH WuM 2010, 513; WuM 2009, 294).

Aber auch nach Ablauf dieser Kündigungssperrfrist muss der Mieter nach einer Kündigung und nach Ablauf der ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST nicht automatisch ausziehen. Der Mieter kann sich auf eine Härte im Sinne der Sozialklausel berufen (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ). Der zusätzliche Schutz, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Ersatzwohnung nachweisen muss, galt nur bis zum 31. 8. 2004.

**Wichtig:** Die verlängerte Kündigungssperrfrist ist auch anzuwenden, wenn Umwandlung und Verkauf zwischen dem 1. 8. 1990 und dem 1. 5. 1993 stattgefunden haben (BGH RE WuM 2001, 74).

Bereits vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1. 9. 2001 gab es vergleichbare Regelungen; die Bundesländer haben Rechtsverordnungen für die Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf der Grundlage des alten Mietrechtes erlassen. Diese Verordnungen galten ab dem 1. 9. 2001 für einen Übergangszeitraum von 3 Jahren fort. Wurde die Verordnung in diesem Zeitraum verlängert, wurden bereits abgelaufene Zeiträume angerechnet. Die maximale Laufzeit der Kündigungssperrfrist beträgt 10 Jahre. Die Länder sind allerdings nicht verpflichtet, diesen Zeitraum voll auszuschöpfen. Eine weitere Besonderheit ist bei der Kündigung wegen »Hinderung angemessener Verwertung« zu beachten: Die generelle 3-Jahres-Sperrfrist der Neuregelung gilt nicht für die Fälle, in denen vor dem 1. 9. 2001 die Wohnung verkauft wurde und nicht auch schon zu diesem Zeitpunkt eine entsprechende Rechtsverordnung des Landes vorlag.

In einigen Bundesländern gelten über den 31. 8. 2004 hinaus verlängerte Kündigungssperrfristen. Fragen Sie Ihren Mieterverein, ob Ihr Wohnort davon betroffen ist.

**Wichtig:** Die allgemeine Sperrfrist bei Umwandlung von 3 Jahren gilt auf jeden Fall.

**Kündigungssperrfrist nur bei echten Umwandlungsfällen und beim »Münchener Modell«:**

Voraussetzungen hierfür sind:

1. Der Mieter muss bereits in der Mietwohnung wohnen.
2. Die Wohnung wird erst nach dem Einzug in eine Eigentumswohnung umgewandelt.

Dies erfolgt durch Teilung des Grundstücks durch den Wohnungseigentümer. Dem Grundbuchamt wird die Teilungserklärung mitgeteilt; es werden Wohnungsgrundbücher angelegt.

3. Danach wird die Wohnung an einen Dritten verkauft, zwangsversteigert (BayObLG RE WuM 92, 424) oder in Erfüllung eines Vermächtnisses übertragen (BayObLG RE WuM 2001, 390).

Die Sperrfrist gilt auch dann, wenn schon bei Errichtung des Gebäudes die Aufteilung in Eigentumswohnungen geplant war (LG Duisburg WuM 97, 266; AG Konstanz WuM 78, 212).

Der BGH (WuM 2008, 415; bestätigt durch BVerfG WuM 2011, 355) hat entschieden, dass die Kündigungssperrfrist auch dann Anwendung findet, wenn ein Grundstück, auf dem eine Reihenhaussiedlung steht, durch Realteilung in Einzelgrundstücke mit je einem Reihnhaus aufgeteilt wird. Hierbei wird zwar kein Wohnungseigentum gebildet, die Mieter der entsprechenden Häuser seien aber genauso schutzwürdig, wenn die Einzelgrundstücke verkauft werden.

Die Kündigungssperrfrist greift aber dann nicht ein, wenn die Miteigentümer das Haus so in Eigentumswohnungen aufteilen, dass jeder von ihnen sofort Alleineigentümer einer Wohnung wird. Der Eigentumswechsel hat in diesem Fall nicht nach der Umwandlung stattgefunden, sondern gleichzeitig mit ihr (BGH RE WuM 94, 452).

**Münchener Modell:** Ohne Kündigungssperrfrist war bisher eine Eigenbedarfskündigung möglich, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Haus kauft und im Gesellschaftsvertrag vereinbart ist, dass jeder Gesellschafter je eine Wohnung ausschließlich nutzen darf, und anschließend eine Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgt (BGH WuM 2009,

519). Das Gesetz sieht aber jetzt vor, dass in diesen Fällen künftig eine Kündigungssperrfrist von mindestens 3 Jahren einzuhalten ist, wenn die Gesellschaft erst **nach** Abschluss des Mietvertrages den Wohnraum erwirbt. **Ausnahme:** Sind die Gesellschafter Familienangehörige, müssen sie nach dem Kauf keine Sperrfrist beachten.

**Wichtig:** Zieht der Mieter in eine bereits umgewandelte Wohnung ein, kann die Wartefrist auch nicht entsprechend angewandt werden (**BayObLG RE WuM 81, 200**). Bei einem Mietvertrag über eine Eigentumswohnung gilt nur der normale  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Das LG Frankfurt (WuM 97, 561) meint, dass die Sperrfrist keine Anwendung findet, wenn der Mieter vor der Umwandlung schon als Untermieter im Haus wohnte und nach der Umwandlung einen Hauptmietvertrag mit dem neuen Eigentümer schließt, der seinerseits wiederum verkauft. Der Erwerber braucht die Sperrfrist dann nicht zu beachten. Der BGH sieht dies wohl anders; selbst jemand, der nur als Angehöriger in der Wohnung wohnte, tritt nach dem Tod des Mieters in den Mietvertrag und damit auch in die Sperrfrist ein. Sie ist zu seinen Gunsten weiterhin anzuwenden (**BGH WuM 2003, 569**).

**Merke:** Kein Umwandlungsfall mit Sperrfrist liegt vor, wenn der Vermieter das Mietshaus nur in Eigentumswohnungen aufteilt, sie aber nicht weiterverkauft (Vorratsteilung).

Bei einem **echten Umwandlungsfall** kann der Vermieter sich frühestens **nach Ablauf** der Sperrfrist auf berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) berufen.

Die **Wartezeit** beginnt mit vollendetem Eigentumserwerb, also Grundbucheintragung (LG München I WuM 79, 124), nicht schon mit Abschluss des Kaufvertrages.

Weitere Erwerber treten in diese Wartezeit ein, die Frist beginnt für sie also nicht von neuem zu laufen (**BayObLG RE WuM 82, 46**). Eine vor Ablauf der Wartefrist ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist unwirksam (**BGH RE WuM 94, 452; OLG Hamm RE WuM 81, 35**).

Wenn der Vermieter nach Ablauf der Sperrfrist kündigt, muss er selbstverständlich sowohl einen Kündigungsgrund vorweisen als auch die (von der Wohndauer abhängige) dann maßgebliche  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ einhalten  $\Rightarrow$  EIGENBEDARF,  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Aber auch danach kann sich der Mieter immer noch auf die Sozialklausel ( $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ) berufen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdi-



gung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

**Tipp:** Beabsichtigt der Vermieter eine Umwandlung des Wohnhauses in Eigentumswohnungen und führt er die Wohnung einem Kaufinteressenten vor, sollte der Mieter diesem gegenüber deutlich machen, dass er nicht beabsichtigt, die Wohnung freiwillig zu räumen. Diese Erklärung verstößt nicht gegen den Mietvertrag (AG Karlsruhe-Durlach WuM 92, 376; AG Gummersbach WuM 82, 209) und schreckt erfahrungsgemäß potenzielle Käufer ab  $\Rightarrow$  FREIE MEINUNGSÄUSSERUNG.

**Wichtig:** Der Mieter darf Kaufinteressenten auf Mängel oder vermeintliche Mängel der Wohnung hinweisen. Er kann erklären, dass er die Miete deshalb mindert (OLG Celle WuM 91, 538). Und: Der Eigentümer darf nicht jeden Tag mit anderen echten oder vermeintlichen Kaufinteressenten vor der Tür stehen. Ziehen sich die Verkaufsverhandlungen über Monate oder gar Jahre hin, muss der Mieter nach Ansicht des AG Hamburg (WuM 92, 540) nur einmal im Monat für eine 30-minütige Besichtigung zur Verfügung stehen. Ansonsten hat der Vermieter dieses  $\Rightarrow$  BESICHTIGUNGSRECHT einmal in der Woche, wenn er die Wohnung verkaufen will (LG Kiel WuM 93, 52).

### Vorkaufsrecht

Jeder Mieter hat ein gesetzliches  $\Rightarrow$  VORKAUFRECHT, wenn seine Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt oder ein ursprünglich auf einem Grundstück errichtetes Zweifamilienhaus später durch Realteilung in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt wird (BGH WuM 2010, 513). Der Mieter muss über den Inhalt des Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und dem Kaufinteressenten unterrichtet werden. Der Mieter hat dann das Recht, innerhalb von 2 Monaten zu den im Kaufvertrag formulierten Bedingungen selber die Wohnung zu kaufen. Dazu muss noch kein Notar eingeschaltet werden; es genügt, dem Vermieter eine entsprechende persönlich unterschriebene Erklärung abzugeben.

Das Vorkaufsrecht gilt lediglich dann nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkaufen will. Dieses Vorkaufsrecht hat der Mieter nur einmal, nämlich beim ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung. Fand der erste Verkauf vor dem 1. September 1993 (Einführung der Vorschrift) statt, gibt es kein Vorkaufsrecht mehr (BGH WuM 2006, 260). Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden (BGH WuM 99, 400).

Ein Vorkaufsrecht entsteht in der Regel nicht, wenn erst die Erwerber Wohnungseigentum begründen sollen, und zwar auch dann nicht, wenn diese beabsichtigen, die neu geschaffenen Einheiten jeweils selbst zu nutzen (»Erwerbermodell«; BGH WuM 2014, 98). Allein durch Aneinanderreihung gesellschaftsrechtlicher Verträge kann das Vorkaufsrecht aber nicht ausgehebelt werden (BGH NJW 2012, 1354; AG München WuM 2013, 680).

Hat der Mieter aber eine Wohnung gemietet, die schon bei der Anmietung eine Eigentumswohnung war, hat er kein Vorkaufsrecht.

### Gemeinschaftsräume

Im Rahmen der Umwandlung passiert es häufig, dass Gemeinschaftsräume wie der Trockenraum oder der Dachboden einem bestimmten Eigentümer als Sondereigentum zugeordnet werden. Ebenso kann es sein, dass Keller und Wohnung des Mieters von zwei verschiedenen Eigentümern gekauft werden. Dies berechtigt aber nicht dazu, die Rechte des Mieters einzuschränken. Er darf weiterhin seinen Keller benutzen und die Gemeinschaftsräume wie vorher mitbenutzen (LG Hamburg WuM 88, 127; LG Stuttgart WuM 88, 404; AG Köln WuM 86, 109; AG Nürnberg WuM 83, 144) ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE.

Aus dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses folgt, dass der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter wird und in dieser Eigenschaft auch zuständig für mitvermietete Nebenräume ist, die im Gemeinschaftseigentum stehen (BGH RE WuM 99, 390).

### Mietzins

Allein wegen der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung kann **keine** Mieterhöhung erfolgen. Der Vermieter muss auch hier die allgemeinen Regeln einhalten ⇨ MIETERHÖHUNG.

### Besonderheiten bei umgewandelten geförderten Wohnungen

#### ■ Mitteilungspflicht

Der Vermieter muss der zuständigen Stelle den Verkauf von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitteilen; ebenso die Umwandlung solcher Wohnungen in Eigentumswohnungen.

#### ■ Zusätzlicher Kündigungsschutz

Der Erwerber einer umgewandelten geförderten Wohnung ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG darf nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, solange die Wohnung gebunden ist, sei es hinsichtlich der Belegung oder sei es hinsichtlich der Miete. Das entspricht praktisch einer vollständigen Kündigungssperre für Eigenbedarf, und zwar auch für den Käufer, der sozialwohnungsberechtigt ist.

Dieser grundsätzliche Schutz wird bei öffentlich geförderten Wohnungen allerdings durchbrochen, wenn die öffentlichen Darlehen vorzeitig vom früheren Eigentümer oder vom Erwerber der umgewandelten Wohnung zurückgezahlt werden.

In diesem Fall ist die Eigenbedarfskündigung für den Erwerber der umgewandelten Sozialwohnung nur während der sogenannten Nachwirkungsfrist der Bindungen ausgeschlossen, d. h. in der Regel für 10 Jahre  $\Rightarrow$  ÖFFENTLICHE MITTEL.

Die Kündigungssperrfrist für Eigenbedarf bei umgewandelten Sozialmietwohnungen, für die die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wurden, beträgt somit in der Regel 10 Jahre, aber mindestens 3 bis 10 Jahre, je nach den allgemeinen örtlich maßgeblichen Regeln über die Kündigungssperrfrist (s. o.).

Bei Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, kommt es darauf an, ob im Falle der vorzeitigen Rückzahlung laut Vertrag die Bindungen verkürzt werden.

#### ■ Übernahme öffentlicher Darlehen

Werden Sozialmietwohnungen umgewandelt und veräußert, so müssen auch öffentliche Baudarlehen übernommen werden, wenn diese Mittel nicht vom Voreigentümer vollständig abgelöst worden sind. Es empfiehlt sich also hier, alle notwendigen Unterlagen (bei der Bewilligungsstelle oder dem bisherigen Eigentümer) einzusehen.

Sind die öffentlichen Mittel noch nicht zurückgezahlt, kann der Mieter die Wohnung nur dann erwerben und auch selbst nutzen, wenn ihm ein  $\Rightarrow$  WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN zusteht bzw. er von der Behörde eine Freistellungsbescheinigung erhält.

Weitere Einzelheiten zu diesem Thema finden Sie in unserer Broschüre »Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen«; Bestellungen siehe letzte Seite.

## Umzug

Ein Umzug sollte gut vorbereitet und organisiert sein. Der Mieter muss unter anderem entscheiden, ob er ihn selbst durchführen oder eine Spedition beauftragen will. Wer einen Möbelspediteur beauftragen möchte, muss wissen, dass es keine tariflich festgelegten Preise gibt. Es lohnt sich deshalb, Preisvergleiche anzustellen. Die Preise richten sich nach der Entfernung zwischen den Umzugsorten, dem Umfang des Umzugsgutes, dem Aufwand für das Auf- und Abbauen, dem Stunden-

lohn für Packer und Fahrer sowie den Preisen für die Transportversicherung.

Folgende Tipps sollte der Mieter beachten:

■ Vor dem Auftrag an eine Spedition mehrere detaillierte **Kostenvorschläge einholen**. Wer sich auf mündliche Aussagen verlässt, kann eine böse Überraschung erleben. Einem günstigen Angebot folgt oft eine viel höhere Rechnung.

■ Eine preiswerte Möglichkeit, den Umzug zu gestalten, bieten **Möbel-Mitfahrzentralen**. Sie nutzen Leerraum, den Möbelspediteure bei Rück- und Kurierfahrten zur Verfügung haben. Die Kosten betragen weniger als die Hälfte der üblichen Preise.

■ Schon vor dem Umzug sollte der Mieter den Keller, Speicher sowie die Rumpelkammer ausmisten; denn **Ausmisten** kann Fracht sparen und damit die Umzugskosten senken.

■ Wenn Sie den Hausrat selber verpacken, haftet für evtl. Beschädigungen nicht die Versicherung des Spediteurs. **Selbstverpacktes ist nicht versichert**.

■ Stellen Sie vor dem Umzug eine **Inventarliste** auf, damit Sie einen Überblick über Ihren gesamten Haushalt bekommen. Führen Sie auch die Gegenstände im Keller und in der Garage auf. Die Umzugsfirma benötigt genaue Angaben über den Umfang des Hausrates, um einen Kostenvoranschlag zu erstellen.

■ Wählen Sie nach Möglichkeit nicht gerade den Monatsersten (besonders 1. April und 1. Oktober) für den Umzugstermin, denn das tun die meisten Leute. Bei Fernumzügen müssen Sie um den Monatsersten mit einem Tarifzuschlag bis zu 13 Prozent rechnen. Zwischen dem 6.–13. und dem 18.–24. eines Monats liegen die **günstigen** und **billigeren** Umzugstermine.

■ Wasch- und Spülmaschinen, Gas- und Elektroherde dürfen vom Möbelspediteur nicht ab- und anmontiert werden. Bestellen Sie deshalb **rechtzeitig Handwerker** für die alte und die neue Wohnung.

■ Führen Sie einen **Umzugskalender**, in den Sie sofort eintragen, was Ihnen im Laufe der Vorbereitungszeit einfällt, z. B.: Anmeldung bei der Meldebehörde, Zeitungen und Zeitschriften umbestellen, Telefon, Nachsendeantrag für die Post, Ummeldung von Radio und Fernsehen. Am Umzugstag Zähler ablesen lassen, Krankenkasse, Bank und Sparkasse, Schulbehörde sowie Versicherungsgesellschaften vom Wohnungswechsel verständigen, Pkw unverzüglich ummelden.

■ Benutzen Sie auch den **eigenen Pkw** für den Umzug, und laden Sie dort die **Notausrüstung** ein, z. B. Putzzeug, Werkzeug, Verbandszeug, Medikamente und Ausweispapiere. Zur Wohnungsübergabe  $\leadsto$  **WOHNUNGSABNAHME**.

### Ersatz der Umzugskosten

Viele Mieter stellen sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sie vom Vermieter Ersatz für die Kosten des Umzugs verlangen können. Grundsätzlich hat der Mieter darauf keinen Anspruch. Das gilt auch dann, wenn er auf Veranlassung des Vermieters auszieht, etwa nach einer berechtigten Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Mieter kann jedoch ausnahmsweise in folgenden Fällen Kostenersatz verlangen:

■ Wenn er die Erstattung der Umzugskosten mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart. Sie kann Teil der Abfindung sein, falls der Mieter auf Wunsch des Vermieters bereit ist, einen  $\leadsto$  **MIETAUFHEBUNGSVERTRAG** abzuschließen.

■ Nach einer  $\leadsto$  **FRISTLOSEN KÜNDIGUNG** durch den Mieter, zum Beispiel wegen erheblicher  $\leadsto$  **GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG**.

■ Wenn der Vermieter eine Kündigung wahrheitswidrig begründet hat (Schadensersatz wegen vorgetäuschten  $\leadsto$  **EIGENBEDARFS**).

**Achtung:** Prüfen Sie, ob Sie die Umzugskosten von der Steuer abziehen können (BFH NJW 2006, 3023).

Weitere Einzelheiten zum Umzug und den sich daraus ergebenden Problemen für die neue und alte Wohnung finden Sie in der Broschüre »Geld sparen beim Umzug«. Bestellungen siehe letzte Seite.

### Unabdingbare Rechte des Mieters $\leadsto$ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Im BGB gilt grundsätzlich Vertragsfreiheit. Das bedeutet, dass gesetzliche Vorschriften durch den Mietvertrag geändert werden können  $\leadsto$  **ABDINGBARKEIT**. Zum Schutz des Wohnraummieters gibt es aber eine Reihe von Vorschriften, die nicht zu seinem Nachteil abgeändert werden dürfen. Eine vertragliche Regelung, die das nicht beachtet, ist unwirksam. An ihre Stelle tritt die gesetzliche Regelung.

Zu den wichtigsten unabdingbaren Rechten gehören:

■ das Recht des Mieters, die  $\leadsto$  **MIETKAUTION** in drei Raten zu zahlen und die Pflicht des Vermieters, diese von seinem übrigen Vermögen getrennt anzulegen und zugunsten des Mieters zu verzinsen;

- das Recht des Mieters auf  $\Sigma$  MIETMINDERUNG wegen Mängeln;
- die Voraussetzungen, unter denen der Vermieter  $\Sigma$  MIETERHÖHUNGEN verlangen darf;
- die Voraussetzungen für die Erhöhung und Umlage von  $\Sigma$  BETRIEBSKOSTEN;
- die Bedingungen, unter denen der Mieter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen dulden muss ( $\Sigma$  MODERNISIERUNG);
- das Recht des Mieters auf Gestattung von Maßnahmen zur Herstellung der erforderlichen Barrierefreiheit ( $\Sigma$  MIETERMODERNISIERUNG);
- das Recht des Mieters auf Gestattung der  $\Sigma$  UNTERMIEETE;
- das  $\Sigma$  VORKAUFSRECHT bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen;
- die Fortführung des Mietverhältnisses mit dem Erwerber bei Verkauf des Hauses oder der Wohnung ( $\Sigma$  HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG);
- das Recht von Familienangehörigen oder Lebenspartnern, bei  $\Sigma$  TOD DES MIETERS in den Mietvertrag einzutreten, und das Recht der überlebenden Mitmieter auf außerordentliche Kündigung des Mietvertrags;
- das Recht des Mieters zur  $\Sigma$  FRISTLOSEN KÜNDIGUNG aus wichtigem Grund;
- die  $\Sigma$  KÜNDIGUNGSFRISTEN;
- die Kündigungssperrfrist bei UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN und Verkauf von Eigentumswohnungen;
- die Gründe, die den Vermieter zur  $\Sigma$  KÜNDIGUNG berechtigen;
- das Recht des Mieters, eine  $\Sigma$  FRISTLOSE KÜNDIGUNG wegen Zahlungsverzugs unwirksam zu machen, indem er die Rückstände rechtzeitig ausgleicht;
- das Recht des Mieters, sich auf die  $\Sigma$  SOZIALKLAUSEL zu berufen, wenn der Vermieter kündigt;
- der Anspruch auf Entschädigung für Einrichtungen, die der Mieter auf Wunsch des Vermieters beim Auszug in der Wohnung lässt.

**Untermiete** ⇨ **WOHNGEMEINSCHAFT**

Bei der Untermiete sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Die vollständige Untervermietung des gesamten Wohnraums.
2. Die Untervermietung eines Teils des Mietobjektes.

**Vollständige Untervermietung**

Die Untervermietung des gesamten Wohnraums bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Das gilt auch dann, wenn der Mieter ausziehen will und Sohn oder Tochter in der Wohnung bleiben sollen (**OLG Frankfurt RE WuM 88, 395**; LG Cottbus WuM 95, 38). Gibt der Vermieter seine Erlaubnis nicht, darf der Mieter auch bei einem befristeten Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.

Voraussetzung ist aber, dass der genannte Untermieter tatsächlich dort einziehen will (**BGH WuM 2010, 30**).

Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter einen konkreten Untermieter vorschlägt, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung generell verweigert (LG Berlin NZM 2001, 231; LG Hamburg NJW-RR 99, 664; LG Köln WuM 98, 154; LG Landshut WuM 96, 408). Umgekehrt hat der Mieter keinen Anspruch auf eine generelle Erlaubnis des Vermieters; wird diese verweigert, steht dem Mieter kein Sonderkündigungsrecht zu (LG Gießen WuM 97, 368). Kann der Vermieter nachweisen, dass der vom Mieter benannte Untermieter tatsächlich nicht einziehen will, entfällt das Sonderkündigungsrecht des Mieters (**BGH WuM 2010, 30**).

Das Gleiche gilt, wenn der Mieter dem Vermieter – ohne Benennung eines bestimmten Untermietinteressenten – eine angemessene Frist setzt, der Vermieter aber nicht antwortet (**OLG Koblenz RE WuM 2001, 272**; a. A. OLG Köln WuM 2000, 597).

Dieses Kündigungsrecht kann in einem Formularmietvertrag nicht ausgeschlossen werden (LG Hamburg WuM 92, 689; LG Ellwangen WuM 82, 297).

**Teilweise Untervermietung**

In den meisten Fällen geht es darum, ob der Mieter einen Teil des Wohnraums untervermieten darf. Hier sagt das Gesetz, dass der Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters hat, wenn **nach** Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters entsteht.

Dabei ist kein dringendes Interesse erforderlich (AG Friedberg WuM 81, 231), es genügen vielmehr einleuchtende wirtschaftliche und persönliche Gründe (**BGH WuM 2014, 489**; RE WuM 85, 7; LG Mannheim WuM

97, 263; LG Berlin MM 96, 452). Auch für die Aufnahme von Geschwistern des Mieters ist ein solches Interesse notwendig (**BayObLG RE WuM 84, 13**); das Gleiche gilt für die Aufnahme des Lebensgefährten, allerdings muss der Vermieter die Erlaubnis im Regelfall erteilen (**BGH WuM 2003, 688**). Seine Eltern oder Kinder darf der Mieter hingegen in der Wohnung aufnehmen, ohne den Vermieter zu fragen (**BayObLG RE WuM 97, 603**). Ein berechtigtes Interesse liegt nicht vor, wenn es allein darum geht, dass ein anderer während des vorübergehenden Aufenthaltes des Mieters in einer anderen Stadt die Wohnung betreut (LG Mannheim WuM 97, 369; LG Berlin MDR 93, 45). Kommt aber noch die Reduzierung der Kosten der doppelten Haushaltsführung hinzu, kann das Interesse an der Untervermietung berechtigt sein (LG Berlin NJW-RR 94, 1289). Der Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung ist nicht davon abhängig, dass der Mieter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat (**BGH WuM 2006, 147**). Es genügt, wenn er ein Zimmer und/oder die Schlüssel für sich behält (**BGH WuM 2014, 489**).

Hat der Mieter solch ein berechtigtes Interesse, kann er dem Vermieter den konkreten Untermieter benennen und die Zustimmung des Vermieters dazu einholen. Anspruch auf eine personenunabhängige Erlaubnis hat er nicht (**KG Berlin RE WuM 92, 350**). Der Vermieter darf seine Erlaubnis nur dann verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder aus anderen Gründen dem Vermieter die Untervermietung nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter darf aber z. B. Ausländer als Untermieter nicht allein wegen ihrer Herkunft ablehnen (LG Köln WuM 78, 50). Auch einer kirchlichen Einrichtung als Vermieterin ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft nicht von vornherein unzumutbar (**OLG Hamm RE WuM 91, 668**).

Ebenso ist es für den Vermieter nicht unzumutbar, wenn infolge der Untervermietung eine Wohngemeinschaft entstehen sollte (AG Frankfurt WuM 81, 39).

Der Mieter ist nicht verpflichtet, dem Vermieter Angaben über die Einkommensverhältnisse des Untermieters zu machen (LG Hamburg WuM 91, 585). Die fehlende Kreditwürdigkeit des Untermieters ist kein Grund, ihn abzulehnen (LG Berlin GE 2002, 332). Der Vermieter darf die Genehmigung zur Untervermietung nicht von Bedingungen, Auflagen oder Befristungen abhängig machen (LG Hamburg WuM 93, 737). Ohne besondere Anhaltspunkte ergibt sich aus der Erlaubnis zur Untervermietung aber nicht das Recht, die Wohnung tageweise an Touristen zu vermieten (**BGH WuM 2014, 142**).



Wenn der Vermieter die Erlaubnis zu Unrecht verweigert, kann er sich schadensersatzpflichtig machen (**BGH WuM 2014, 489**).

Wenn der Mieter Wohnraum weitervermietet, ohne auf die Untervermietung einen Anspruch zu haben, darf der Vermieter in der Regel fristlos kündigen (**OLG Hamburg RE WuM 82, 41**; a. A. LG Frankfurt WuM 81, 40). Voraussetzung ist aber, dass der Kündigung eine Abmahnung vorausgeht (LG Heidelberg WuM 94, 681). Nach der Abmahnung muss der Mieter alles tun, um das Untermietverhältnis zu beenden; dazu gehört nicht nur eine Räumungsklage, sondern auch der Versuch, den Untermieter zu »bestechen« (LG Hamburg ZMR 2001, 39; LG Berlin NZM 99, 407). Der Vermieter hat keinen Anspruch auf den Mietzins, den der Mieter vom Untermieter bekommen hat (OLG Celle WuM 95, 655; LG Hildesheim WuM 90, 341).

Der Mieter kann noch im Prozess darauf hinweisen, dass ihm der Vermieter die Erlaubnis hätte erteilen müssen (**BayObLG RE WuM 91, 18**). Im Klartext: Hat der Mieter nur vergessen, die Genehmigung des Vermieters einzuholen, hätte der Vermieter aber der Untervermietung zustimmen müssen, ist eine fristlose Kündigung unberechtigt (LG Berlin GE 2003, 880; MM 92, 284; LG München I WuM 91, 548; LG Köln WuM 91, 548). Eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist ist nicht von vornherein ausgeschlossen; es hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, ob die Pflichtverletzung des Mieters nur unerheblich ist oder ihm kein Schuldvorwurf gemacht werden kann, weil der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung hätte geben müssen (**BayObLG RE WuM 95, 378**).

Hat der Mieter untervermietet, nachdem der Vermieter die erbetene Erlaubnis zu Unrecht verweigert hat, steht dem Vermieter kein Kündigungsrecht zu (**BGH WuM 2011, 169**). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seit Beginn des Mietverhältnisses die Untervermietung bisher für den jeweiligen Einzelfall immer erlaubt hat, bei einer erneuten Untervermietung aber plötzlich ohne erkennbaren Grund von der bisherigen Übung abweicht (AG Frankfurt WuM 71, 10).

Wenn der Vermieter laut Vertrag die vereinbarte Untervermietungserlaubnis widerrufen darf, ist strittig, ob der Widerruf nur für die Zukunft wirkt oder ob der Mieter auch Untermietverträge beenden muss, die er vorher rechtmäßig abgeschlossen hat (**BGH WuM 2014, 27**).

### **Eigentümer – Hauptmieter – Untermieter**

Der Untermieter hat seinen Vertrag nur mit dem Zwischenvermieter (Hauptmieter). Zwischen (Haupt-)Vermieter (Eigentümer) und Unter-

mieter bestehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet daher nicht automatisch auch das Untermietverhältnis zwischen Haupt- und Untermieter. Vielmehr richtet sich dies nach dem zwischen Mieter und Untermieter geschlossenen Vertrag.

Allerdings hat der Eigentümer gegen den Untermieter einen Anspruch auf Herausgabe des gemieteten Raumes (OLG Hamm WuM 81, 40; AG Düsseldorf WuM 76, 30). Um diesen Anspruch vollstrecken zu können, ist allerdings ein eigener Räumungstitel gegen den Untermieter erforderlich; der Titel gegen den Hauptmieter genügt nicht (BGH WuM 2003, 577).

**Hiervon gibt es jedoch drei wichtige Ausnahmen:**

1. Der Untermieter kann sich gegenüber dem Hauptvermieter auf den Kündigungsschutz und auf die Sozialklausel berufen, wenn Hauptvermieter und Mieter (= Zwischenvermieter) einverständlich zusammengearbeitet haben, um dem Untermieter den für den Wohnraum geltenden Kündigungsschutz abzuschneiden (AG Helmstedt WuM 89, 19).

2. Hat der Eigentümer (= Hauptvermieter) seine Wohnung einer **gewerblichen** Vermietungsgesellschaft zur Weitervermietung überlassen (z. B. im Bauherren-Modell) und hat diese die Wohnung weitervermietet, ist der Wohnungsmieter rechtlich ebenfalls Untermieter. In diesen Fällen führt die Beendigung des Hauptmietvertrages jedoch nicht zu Nachteilen für den Untermieter. Es bestehen vielmehr 3 Möglichkeiten:

a) Der Eigentümer tritt anstelle des Zwischenvermieters in den Mietvertrag ein.

b) Der Eigentümer schaltet nahtlos einen neuen gewerblichen Zwischenvermieter ein.

c) Der Eigentümer tritt zunächst selbst in den Mietvertrag ein und schaltet erst später einen neuen Zwischenvermieter ein, der dann das Mietverhältnis weiter fortsetzt.

Für alle Varianten gilt: Es besteht kein Recht, den Mietvertrag darüber hinaus abzuändern. Die bisherigen Rechte und Pflichten bleiben – wie sonst bei einem Eigentümerwechsel auch – unverändert.

3. Ebenso ist es, wenn der Zwischenmieter ein Arbeitgeber ist und der Eigentümer ihm gegenüber das Recht hat, auf den Inhalt des Endmietvertrages sowie die Auswahl des Endmieters (Arbeitnehmers) Einfluss zu nehmen (BayObLG RE WuM 95, 645; LG Duisburg NJW-RR 97, 1169).

Handelt es sich nicht um einen gewerblichen Zwischenvermieter, sondern z. B. um einen **gemeinnützig tätigen Verein**, muss man unterscheiden:

**Beispiel 1:** Ein gemeinnütziger Verein, dessen satzungsgemäße Aufgaben darin bestehen, Jugendliche aus zerrütteten Elternhäusern zu beraten und durch Sozialarbeiter zu betreuen, hat Wohnungen angemietet, um sie an von ihm betreute Jugendliche unterzuvermieten. Wenn in diesem Fall das Hauptmietverhältnis endet, tritt der Eigentümer nicht in die Mietverträge mit den Untermietern ein. Die Jugendlichen haben gegenüber dem Eigentümer also keinen Kündigungsschutz (**BGH WuM 96, 537; KG Berlin GE 2014, 935**). Der BGH begründet dies zum einen mit der engen Beziehung zwischen Haupt- und Untermieter und zum andern damit, dass der Vermieter die Wohnungen ohne Zwischenschaltung des Vereins dem auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligten Personenkreis gar nicht vermietet hätte.

**Beispiel 2:** Ein gemeinnütziger Verein, dessen satzungsgemäßer Zweck in der Förderung von künstlerischen Berufen besteht, hat neben Werkstätten und Ausstellungshallen auch Räume als Wohnungen an Künstler, die Mitglieder des Vereins sind, untervermietet. Hier hat der **BGH (WuM 2003, 563)** entschieden, dass der Vermieter nach Beendigung des Hauptmietvertrages nicht vom Untermieter die Wohnung herausverlangen kann, weil sich der Untermieter ihm gegenüber auf den gesetzlichen Kündigungsschutz für Wohnraummieter berufen kann. Anders als in Beispiel 1 ging es hier nicht um einen besonderen Personenkreis, an den der Vermieter sonst nicht vermietet hätte.

Kündigt der Eigentümer dem Zwischenvermieter wegen Eigenbedarfs, gelten diese Kündigungsgründe auch gegenüber dem Endmieter, wenn der Zwischenvermieter die Gründe »weitergibt« (**OLG Stuttgart RE WuM 93, 386**). Kündigt der Hauptmieter das Untermietverhältnis, muss wiederum zwischen der vollständigen und der teilweisen Weitervermietung unterschieden werden:

■ Ist die Wohnung insgesamt untervermietet, hat der Untermieter dem Hauptmieter gegenüber den gleichen  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ wie sonst ein Mieter auch.

■ Ist nur ein Teil der Wohnung untervermietet, wohnt der Hauptmieter also auch noch dort, gilt das Gleiche wie bei einer  $\Rightarrow$  EINLIEGERWOHNUNG. Dem Untermieter kann also auch ohne Grund, dann aber mit längerer Frist, gekündigt werden (**KG Berlin RE WuM 81, 154**).

Hat der Hauptmieter die teilweise vermietete Wohnung überwiegend selbst mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet und nicht an eine

## Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde

---

Familie, sondern an eine Einzelperson vermietet, entfallen sogar sämtliche Schutzbestimmungen.

### Untermietverhältnisse bei einer Gemeinde

Untermietverhältnisse mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. einer Gemeinde) oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege schränken die Mieterrechte stark ein.

■ Betroffen sind Mieter, die Wohnungen mieten, die ein privater Wohlfahrtsträger oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben (z. B. die Gemeinde) vorher selbst angemietet hat, um sie an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf weiterzuvermieten. Rechtlich gesehen sind die Mieter hier Untermieter.

■ Bei Vertragsabschluss muss die Gemeinde auf die Zweckbestimmung und den fehlenden Mieterschutz hinweisen.

Derartige Untermietverhältnisse zwischen Gemeinde und Wohnungssuchenden können von der Gemeinde jederzeit – unter Beachtung der ↗ KÜNDIGUNGSFRIST – gekündigt werden. Gründe müssen nicht angegeben werden. Auf die Sozialklausel ↗ KÜNDIGUNGSSCHUTZ oder auf ↗ RÄUMUNGSFRISTEN kann sich der Untermieter nicht berufen.

### Untermietzuschlag

Der Vermieter kann seine Erlaubnis zur Untervermietung von einer Mieterhöhung abhängig machen, wenn ihm die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist. Die Erhöhung der Miete wegen Untervermietung muss sich aber in angemessenem Rahmen halten. Diese Regelung dürfte heute keine große Rolle mehr spielen. Sie hat nur Bedeutung, wenn Mieter und Vermieter eine Inklusivmiete (↗ MIETE) vereinbart haben und sich durch die Aufnahme eines Untermieters die Betriebskosten erhöhen, zum Beispiel für Wasser, Müll usw. Nur für Sozialwohnungen ist die Höhe des Untermietzuschlags gesetzlich geregelt. Er beträgt 2,50 Euro (bei zwei oder mehr Personen 5 Euro) monatlich (§ 26 Abs. 3 NMV 70). Ist der Mieter mit einer gerechtfertigten Mieterhöhung nicht einverstanden, gilt die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung als verweigert.

### Unterschrift ↗ SCHRIFTFORM, ↗ TEXTFORM

An vielen Stellen schreibt das Gesetz vor, dass Erklärungen schriftlich abgegeben werden müssen. Das bedeutet, dass sie nur dann wirksam

sind, wenn sie vom Erklärenden eigenhändig mit dem Namen unterschrieben sind  $\Rightarrow$  VOLLMACHT. Die gesetzliche Schriftform kann also bei der Verwendung von  $\Rightarrow$  TELEFAX und bei der Übermittlung durch E-Mail nicht eingehalten werden, weil die beim Empfänger angekommene Erklärung nicht die Originalunterschrift des Absenders trägt. Ab dem 1. 8. 2001 genügt vielfach die Textform; die eigenhändige Unterschrift ist dann nicht erforderlich. Einzelheiten  $\Rightarrow$  SCHRIFTFORM und  $\Rightarrow$  TEXTFORM. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber jetzt auch die Voraussetzungen zur Verwendung digitaler Signaturen geschaffen.

Mietverträge müssen entgegen einer weit verbreiteten Meinung nicht unbedingt schriftlich abgeschlossen werden. Auch mündliche Verträge sind wirksam, oft sogar noch vorteilhafter  $\Rightarrow$  MIETVERTRAG. Das gilt auch für  $\Rightarrow$  MIETAUFHEBUNGSVERTRÄGE.

Die Frage, was eine Unterschrift ist, hat schon die höchsten Gerichte beschäftigt. Sie haben entschieden, dass die Unterschrift zwar nicht lesbar sein muss, aber charakteristische Merkmale aufweisen und die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnen muss (BGH NJW-RR 97, 760; NJW 82, 1467), mindestens einzelne Buchstaben müssen zu erkennen sein, willkürliche Linien genügen nicht (BFH – IR 2/84).

# V

## Verbrauchsabhängige Abrechnung $\Rightarrow$ HEIZKOSTEN

### Vereinbarte Förderung

Wenn der Staat mit  $\Rightarrow$  ÖFFENTLICHEN MITTELN oder mit Aufwendungszuschüssen/-darlehen beim Bau von Wohnungen hilft, sind damit grundsätzlich langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen verbunden  $\Rightarrow$  SOZIALMIETEN.

Seit Februar 1989 gibt es eine weitere Förderungsmöglichkeit: die vereinbarte Förderung (§ 88 d II. WoBauG). Trotz der Förderung handelt es sich hierbei um frei finanzierten Wohnraum; es gilt also nicht die Kostenmiete.

Bauherren, die diese Förderungsmöglichkeit wählen, müssen je nach Bundesland unterschiedliche vertragliche Pflichten übernehmen. Die einzelnen Bundesländer legen z. B. fest, ob und gegebenenfalls welche Einkommensgrenzen zu beachten sind, wie hoch die Miete ist und welche Mieterhöhungsmöglichkeiten es gibt. Auch die Dauer dieser vertraglichen Bindung kann ausgehandelt werden; sie soll 15 Jahre nicht überschreiten.

**Wichtig:** In dem Fördervertrag muss sichergestellt sein, dass der Mieter sich auf die Einhaltung der mit dem Geldgeber vereinbarten Mietzinsregelung berufen kann. Das bedeutet: Wenn der Vermieter eine  $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNG fordert, muss er die gesetzlichen Vorschriften für Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen beachten und außerdem die vertraglichen Beschränkungen einhalten (AG Hamburg WuM 2001, 558). Nach Ansicht des LG München I (14 S 27322/11) soll der Vermieter seine Mieterhöhung aber nicht mit dem Mietspiegel, sondern nur mit einem Gutachten oder der Benennung von drei Vergleichswohnungen begründen können. Macht der Vermieter von einer zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeit keinen Gebrauch, kann er dies bei einem Mieterwechsel nachholen und den dementsprechend höheren Mietpreis vereinbaren (LG Freiburg WuM 2003, 696).

Auch die Vereinbarung einer  $\Rightarrow$  STAFFELMIETE ist möglich, wenn das nicht in den Förderbedingungen ausgeschlossen ist.

**Einkommensorientierte Förderung**

Für Neubauten ab dem 1. Oktober 1994 kann die o.g. vereinbarte Förderung auch in Abhängigkeit vom Einkommen erfolgen. Der Vermieter erhält dann eine Grundförderung. Deren Höhe wird von den Bundesländern festgelegt, ist aber deutlich geringer als bei  $\rightsquigarrow$  SOZIALWOHNUNGEN. Im Gegenzug verpflichtet sich der Bauherr, Belegungsbindungen zu übernehmen und die vertraglich vereinbarten Regelungen zur Miethöhe einzuhalten.

Neben dieser Grundförderung wird dem Vermieter eine Zusatzförderung gezahlt. Die Höhe dieser Förderung ist abhängig von dem Einkommen des Mieters. Je höher das Einkommen des Mieters, desto geringer die Förderung, desto höher die Miete. Die Einzelheiten dazu werden ebenfalls von den Bundesländern festgelegt.

Die Förderung kann auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen erfolgen und z. B. vorsehen, dass Mieter einer frei finanzierten Wohnung nicht mehr als die Durchschnittsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen zahlen, wenn sie einen WBS vorlegen (BGH WuM 2011, 516).

**Sicherung der Bindungen**

Will der Vermieter eine geförderte Wohnung verkaufen oder in eine Eigentumswohnung umwandeln  $\rightsquigarrow$  UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN,  $\rightsquigarrow$  VORKAUFSRECHT, muss er dies der zuständigen Stelle umgehend schriftlich mitteilen.

Der Wohnungskäufer darf sich gegenüber dem Mieter, der bereits vor der Umwandlung dort wohnte, nicht auf Eigenbedarf berufen, solange die Belegungs- und Mietbindungen bestehen.

**Achtung:** Seit dem 1. 1. 2002 (in einigen Bundesländern 1. 1. 2003) erfolgt die Förderung auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes  $\rightsquigarrow$  FÖRDERZUSAGE. Die im Rahmen der vereinbarten Förderung errichteten Wohnungen werden aber wie vertraglich abgemacht weiter gefördert.

**Verfahrenskosten  $\rightsquigarrow$  STREITWERT**

Kommt es wegen einer Meinungsverschiedenheit zwischen Mieter und Vermieter zu einem gerichtlichen Verfahren, entstehen hierfür Gebühren und Auslagen.

Das Gericht trifft neben seiner Sachentscheidung (z. B. über die Berechtigung einer Kündigung oder Mieterhöhung) auch eine Entscheidung darüber, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Grundsätzlich muss die **unterliegende Prozesspartei** die Kosten tragen.

Die Verfahrenskosten setzen sich aus den **Gerichtskosten** und den **Rechtsanwaltskosten** (Rechtsbeistandskosten) zusammen.

Die Gerichtskosten und die Rechtsanwaltskosten setzen sich aus bestimmten Gebühren zusammen. Im Regelfall fallen in einem Prozess drei Gerichts- und je Partei 2,5 Anwaltsgebühren an. Die Höhe der einzelnen Gebühren richtet sich nach dem (Gebühren-)**Streitwert**. Der Streitwert bei einer Zahlungsklage, bei der also ein bestimmter Geldbetrag eingeklagt wird (z. B. Mietkaution), richtet sich nach der Höhe des Geldbetrages. Bei einem **Räumungsprozess** bestimmt sich der Streitwert regelmäßig nach dem vertraglich vereinbarten **Mietzins für ein Jahr** (OLG Düsseldorf WuM 2008, 160). Maßgeblich ist dabei die Jahresgrundmiete, ggf. zuzüglich Nebenkostenpauschale; wenn die Nebenkosten in der Miete enthalten sind, die Jahresinklusivmiete.

**Beispiel:** Der Mieter zahlt monatlich 350 Euro Miete plus 100 Euro Nebenkostenvorauszahlung. Der Streitwert für eine Räumungsklage beträgt demnach  $12 \times 350 \text{ Euro} = 4200 \text{ Euro}$ . Werden die Nebenkosten als Pauschale bezahlt, wird über sie also nicht abgerechnet, beträgt der Streitwert  $12 \times 450 \text{ Euro} = 5400 \text{ Euro}$ .

Der Streitwert für eine Zustimmungsklage im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Erhöhungsbetrag eines Jahres, und der Streitwert für Mängelbeseitigungsklagen richtet sich nach dem angemessenen Jahresminderungsbetrag (§ 41 Abs. 5 GKG).

Bei Klagen auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist der Jahresbetrag der Mieterhöhung maßgeblich.

Auf der Grundlage des ermittelten Streitwerts setzt das Gericht nach Beendigung des Prozesses die Gerichts- und Anwaltskosten fest. Diese hat dann die unterlegene Partei zu zahlen.

**Wichtig:** Die **unterlegene** Partei hat neben den Gerichtskosten sowohl die Kosten des eigenen Anwalts als auch die Kosten des gegnerischen Anwalts zu tragen, wenn ein Anwalt in Anspruch genommen wurde. Das Kostenrisiko eines Prozesses sollte den Mieter nicht davor abschrecken, seinen berechtigten Anspruch durchzusetzen. Der Mieter sollte jedoch die in Betracht kommenden Gerichts- und Anwaltskosten vorher einkalkulieren  $\Rightarrow$  RECHTSSCHUTZ.

**Beispiel:**

**Räumungsverfahren** vor dem Amtsgericht

**Streitwert:** 5400 Euro

( $12 \times 450 \text{ Euro}$  Monatsmiete)



**Gerichtskosten:**

Eine Gerichtsgebühr beträgt 165 Euro.

Es fallen regelmäßig drei Gerichtsgebühren an, sodass ein Betrag von ca.

495 Euro

erreicht wird. Hinzu kommen noch eventuelle Auslagen für Zeugen, Sachverständige, Reisekosten etc.

**Rechtsanwaltskosten:**

Eine 1,0 Anwaltsgebühr beträgt 354 Euro.

Es fallen z. B. zwei Anwaltsgebühren an (1,2 + 1,3 = 2,5fach), sodass Anwaltskosten (**für einen Anwalt**) in Höhe von 885 Euro entstehen. Hinzu kommen eine Pauschale für Post- und Telekommunikationsleistungen (höchstens 20 Euro) und Mehrwertsteuer. Weitere Auslagen (z. B. Reisekosten) sind denkbar.

Haben sowohl Mieter als auch Vermieter im Prozess einen Rechtsanwalt, fallen Kosten für zwei Anwälte an.

Derjenige, der also den Räumungsprozess im Beispiel mit einem Streitwert von 5400 Euro verliert, hat ca. 2800 Euro an Gerichts- und Anwaltskosten in der 1. Instanz zu zahlen.

**Kosten für einen Sachverständigen**

Zu den Gerichtskosten zählen grundsätzlich nur die Kosten für ein vom Gericht in Auftrag gegebenes Sachverständigengutachten. Ein Gutachten, das der Vermieter vorprozessual in Auftrag gegeben hat, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen, muss von ihm selbst bezahlt werden, auch wenn er den Prozess gewinnt (LG Bremen WuM 84, 114; LG Frankenthal WuM 84, 114; LG Hannover WuM 83, 182).

Anders kann dies bei einem  $\Rightarrow$  SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHREN sein.

**Verfassungsbeschwerde  $\Rightarrow$  GERICHTE,  $\Rightarrow$  RECHTSENTSCHEID**

Nach dem Grundgesetz hat jedermann das Recht, vor dem Verfassungsgericht gegen eine Verletzung seiner Grundrechte zu klagen. Dort können sogar Gerichtsurteile aufgehoben werden. Das **Bundesverfassungsgericht** hat 1993 erstmals verbindlich festgestellt (**WuM 93, 377**), dass das Besitzrecht des Mieters genauso wie das Eigentumsrecht des Eigentümers unter den Schutzbereich des Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz fällt.

Dadurch wird der Mieter zwar nicht dem Eigentümer gleichgestellt, er kann sich aber wegen einer Verletzung seiner Mieterschutzrechte nicht nur an die Zivilgerichte (Amts- und Landgericht) wenden, sondern er

kann anschließend selbst gegen das letztinstanzliche Urteil Verfassungsbeschwerde erheben, »wenn die Auslegung der Zivilgerichte Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie, insbesondere vom Umfang ihres Schutzbereichs, beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind«, so das Bundesverfassungsgericht. Ein einfacher »Fehler« reicht also für eine Verfassungsbeschwerde nicht aus.

Auch bei normalen Gerichtsverfahren vor den ordentlichen Gerichten hat die Entscheidung aber Auswirkungen. Beim  $\Sigma$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ müssen von den Zivilgerichten oftmals die Interessen des Eigentümers und des Mieters im konkreten Fall gegeneinander abgewogen werden. Hierzu stellt das Verfassungsgericht klar, dass die Gerichte bei ihren Entscheidungen berücksichtigen müssen, dass Mieter und Vermieter grundsätzlich gleichwertigen Schutz aus Art. 14 Abs. 1 GG haben; das Besitzrecht des Mieters ist also kein Recht zweiter Klasse  $\Sigma$  EIGENBEDARF.

### Verjährung $\Sigma$ HEIZKOSTEN

Auch im Mietrecht sind Ansprüche nicht zeitlich unbegrenzt durchsetzbar, sie können vielmehr verjähren. **Ausnahme:** Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung verjährt während der Mietzeit nicht (BGH WuM 2010, 238).

#### Dauer und Beginn der Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt **3 Jahre**. Im Mietrecht betrifft das zum Beispiel den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete (zum Saldo einer Nebenkostenabrechnung  $\Sigma$  BETRIEBSKOSTEN;  $\Sigma$  HEIZKOSTEN) und den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überhöhter Miete  $\Sigma$  MIETPREISÜBERHÖHUNG:

Diese Frist **beginnt** mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Umständen, die seinen Anspruch begründen, und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt bzw. grob fahrlässig nicht erlangt (BGH WuM 2007, 346). Unabhängig davon tritt aber **spätestens nach 10 Jahren** Verjährung ein. Daneben gibt es aber auch spezielle mietrechtliche Verjährungsregelungen, die weiter gelten.

So verjährt der Anspruch auf Rückzahlung einer überhöht vereinbarten **Kostenmiete** in 4 Jahren nach der jeweiligen Leistung, spätestens aber 1 Jahr nach Ende des Mietverhältnisses (§ 8 Abs. 2 WoBindG). Anders ist

es dagegen, wenn der Mieter Zahlungen zurückfordert, die er aufgrund einer unwirksamen Kostenmieterhöhung geleistet hat. Wie das **OLG Hamm (RE WuM 97, 543)** entschieden hat, handelt es sich hier um einen Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB. Für ihn gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren (§ 195 BGB).

Der Rückforderungsanspruch des Wohnungssuchenden wegen einer zu Unrecht gezahlten **Provision** verjährt ebenfalls in drei Jahren. ↷ **WOHNUNGSVERMITTLUNG.**

Liegt ein rechtskräftiger Titel (Urteil, Vollstreckungsbescheid) vor, kann aus ihm noch 30 Jahre vollstreckt werden (§ 197 BGB).

Hat der Mieter **Verwendungen** auf die Mietwohnung gemacht, verjährt sein Ersatzanspruch in **6 Monaten**. Dies gilt auch für den Anspruch des Mieters auf Wegnahme einer Einrichtung, mit der er seine Wohnung versehen hat. Die kurze Verjährungsfrist gilt auch für Ansprüche, die dem Mieter deshalb zustehen, weil sich herausstellt, dass sein Mietvertrag unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen enthält. Hat der Mieter dennoch renoviert oder einen Ausgleichsbetrag gezahlt, verjährt sein Rückforderungsanspruch nach 6 Monaten (**BGH WuM 2012, 445; WuM 2011, 363**).

Die Verjährungsfrist dieser Ansprüche beginnt in der Regel mit der Beendigung des Mietverhältnisses (**BGH WuM 2012, 374**). Wichtig: Das Mietverhältnis wird auch beendet, wenn der Vermieter die Wohnung bzw. das Haus verkauft. In diesem Fall beginnt der Lauf der Verjährungsfrist aber erst mit Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (**BGH WuM 2008, 402**).

**Ersatzansprüche des Vermieters** wegen Veränderungen oder Verschlechterung der vermieteten Wohnung (**BGH WuM 2012, 95; WuM 89, 21**), Mietausfalls (LG Berlin WuM 87, 24), vertragswidrigen Gebrauchs, unterlassener Instandhaltung (**BGH WuM 2014, 140**) sowie unterlassener Schönheitsreparaturen (LG Kassel WuM 89, 135; OLG Düsseldorf WuM 90, 344) verjähren ebenfalls nach **6 Monaten**, auch wenn sie sich aus einem Räumungsvergleich ergeben (**BGH GuT 2010, 229**). Diese Frist gilt nicht, wenn der Mieter wegen der Beschädigung des Treppenhauses von der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen wird (**BGH WuM 2011, 509**); die Verjährungsfrist beträgt dann vielmehr 3 Jahre.

**Achtung:** Die Verjährungsfristen sind nicht zwingend, können also per Vertrag verlängert werden. Nach Ansicht des AG Detmold (WuM 2012, 142) ist dafür aber eine individuelle Vereinbarung erforderlich, eine

Formularklausel genügt nicht, zumindest dann nicht, wenn die Frist nur zugunsten des Vermieters verlängert wird (LG Frankfurt NZM 2011, 546). Eine Verlängerung der sechsmonatigen Frist auf mehr als 12 Monate ist aber auch bei Individualabreden unwirksam.

Die Frist **beginnt** nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern in dem Augenblick, in dem der Vermieter von der Besitzaufgabe des Mieters weiß (BGH WuM 2013, 729) und freien Zugang zu den Räumen erhält, um sie auf vorhandene Fehler untersuchen zu können (BGH WuM 2012, 95; WuM 2000, 419; WuM 92, 71). Die Verjährung beginnt auch dann mit der Rückgabe der Wohnung, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen (BGH WuM 2005, 126). Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet (BGH WuM 2006, 319).  $\Sigma$  VERWIRKUNG.

In Ausnahmefällen kann es ausreichen, dass der Vermieter Gelegenheit hatte, die Sache in Ruhe auf Veränderungen und Mängel zu untersuchen. In diesen Fällen beginnt die Verjährung auch ohne Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter, wenn dieser einen ihm vorgeschlagenen zumutbaren Besichtigungstermin ohne triftigen Grund versäumt hat (BGH WuM 94, 328).

**Beispiel:** Der Mieter zieht am 30. Juni aus, ohne seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nachgekommen zu sein. Die Vornahme- und Ersatzansprüche des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sind dann am 1. Januar verjährt.

### **Aufrechnung trotz Verjährung**

Hat der Vermieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht über die  $\Sigma$  MIETKAUTION abgerechnet, kann er der Forderung des Mieters, die Kautions zurückzuzahlen, fällige Schadensersatzansprüche (z. B. wegen Beschädigung des Teppichbodens) auch dann entgegenhalten, wenn sie bereits verjährt sind (BGH RE WuM 87, 310). Hat der Vermieter hingegen eine **Bürgschaft** erhalten, kann er nach Ablauf der Verjährungsfrist seine Ansprüche weder gegenüber dem Mieter noch gegenüber dem Bürgen geltend machen (BGH WuM 98, 224).

### **Hemmung der Verjährung**

Der Ablauf der Verjährungsfrist kann gehemmt werden. Die Hemmung verlängert die Verjährungsfrist, d. h., nach Wegfall des hemmenden Ereignisses läuft die restliche Verjährungsfrist weiter (§ 209 BGB). Die wichtigsten Maßnahmen, die zur Hemmung führen, sind Schritte zur Rechtsverfolgung von Ansprüchen (§ 204 BGB), z. B. Klageerhebung, Zustellung des  $\Sigma$  MAHNBESCHEIDS oder des Antrags auf Durchfüh-

zung eines  $\Sigma$  SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHRENS. Fällt der letzte Tag der Verjährungsfrist auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, genügt es, die Klage oder den Mahnbescheid am nächsten Werktag einzureichen (BGH WuM 2008, 80).

Eine wirksame Klageerhebung hemmt die Verjährung auch dann, wenn zu diesem Zeitpunkt beispielsweise die für den Schadensersatzanspruch erforderliche Fristsetzung noch fehlt (BGH WuM 2014, 140).

Der Mahnbescheid hemmt die Verjährung allerdings nur, wenn er den geltend gemachten Anspruch hinreichend deutlich macht (BGH WuM 2008, 238; NJW 2001, 305; LG Mannheim WuM 99, 460).

Auch in der Zeit, in der Vermieter und Mieter miteinander verhandeln, läuft die Verjährungsfrist nicht weiter (§ 203 BGB).

### **Neubeginn der Verjährung**

Die Verjährung beginnt vollständig von vorn, wenn der Schuldner die Forderung anerkennt, z. B. durch Zahlung einer Rate, oder wenn eine Vollstreckungshandlung vorgenommen wird (§ 212 BGB).

## **Verkauf des Hauses/der Wohnung $\Sigma$ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG**

### **Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers $\Sigma$ VERSICHERUNG**

Der Vermieter muss alles tun, um Mieter bzw. ihre Haushaltsangehörigen vor Schäden an Körper und Gesundheit durch den mangelhaften Zustand der Mietwohnung zu bewahren (BGH NJW 52, 1050). Der Vermieter hat aber auch die Verpflichtung gegenüber jedem, der das Hausgrundstück betritt (Postbote, Besucher), erforderliche Vorkehrungen zu seinem Schutze zu treffen. Gefahrenquellen (z. B. in Hauszugängen, Treppenhaus) sind zu beseitigen, eine ausreichende Treppenhausbeleuchtung muss sichergestellt sein (OLG Koblenz WuM 97, 50). Mit Anordnung der Zwangsverwaltung geht die Verkehrssicherungspflicht auf den Zwangsverwalter über (OLG Hamm WuM 2004, 675).

Verletzt der Vermieter schuldhaft seine Sorgfaltspflichten, macht er sich schadensersatzpflichtig. Wenn auch nicht jeder Schaden, der beim Betreten des Hauses durch eine geringfügige Schadensquelle hervorgerufen wird, auf eine schuldhafte Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zurückzuführen ist, stellen die Gerichte doch hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Vermieters. Besonders sorgfältig müssen z. B. die Türverschlüsse bei einer Fahrstuhlanlage überprüft werden (BGH BB 57, 166). Das Dach alle 3 Monate zu überprüfen, reicht aus (OLG Düsseldorf NJW-RR 2003, 885). Sanitäre Einrichtungen in den Mieträu-

men und elektrische Anlagen im Haus müssen ohne konkreten Anlass nicht geprüft werden (BGH WuM 2008, 719; OLG Frankfurt/M. ZMR 2003, 674); das Gleiche gilt für die Funktionstüchtigkeit ordnungsgemäß installierter Öfen (BGH WuM 2011, 465).

Teppichbeläge in Treppenhäusern (OLG Köln NJWE-MietR 96, 178; LG Berlin GE 90, 865; LG Köln MDR 60, 48), ausgetretene Treppenstufen, Bohnerglätte (BGH NJW 67, 154) stellen ebenfalls besondere Gefahrenquellen dar. Allerdings müssen Nutzer eines Bürohauses mit einer nass gewischten Treppe rechnen (LG Gießen NJW-RR 2002, 1388). Zugänge zum Haus und zu öffentlichen Gehwegen muss man auch im Winter gefahrlos begehen können (BGH NJW 52, 1050; WuM 70, 43; LG Bückeburg GE 59, 270  $\Rightarrow$  SCHNEEFEGEN). Außenwände im Treppenhaus dürfen nicht mit gewöhnlichem Fensterglas versehen sein (BGH WuM 94, 480); Gleiches gilt für Haustüren aus Glas (OLG Koblenz WuM 97, 376). Demgegenüber liegt keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht vor, wenn eine baurechtlichen Vorschriften entsprechende Zimmertür mit einem Glasausschnitt bei Vermietung an eine Familie mit Kleinkindern nicht mit Sicherheitsglas nachgerüstet wird (BGH WuM 2006, 388)  $\Rightarrow$  SCHMERZENGELD.

Erleidet der Mieter einen Schaden, obwohl er von der Gefahrenquelle weiß, entfällt ein Schadensersatzanspruch (OLG Düsseldorf WuM 2001, 446), zumindest muss er sich ein Mitverschulden anrechnen lassen (LG Hamburg WuM 88, 405).

## Vermietergemeinschaft $\Rightarrow$ VOLLMACHT

Treten auf der Vermieterseite mehrere Personen auf (z. B. eine Erbengemeinschaft), kann ein Mietverhältnis wirksam nur von allen gekündigt werden, es sei denn, dass einer dem Mieter gegenüber zur Vornahme der Kündigung bevollmächtigt wird (BGH MDR 64, 308; LG Wiesbaden WuM 87, 392). Das Gleiche gilt bei einer Mieterhöhung (LG München I WuM 80, 110; LG Nürnberg-Fürth WuM 80, 125; AG Hamburg WuM 80, 58) sowie bei einer Abmahnung (LG Heidelberg NJW-RR 2001, 155).

Probleme ergeben sich, wenn im Kopf des Mietvertrages Eheleute als Vermieter angegeben sind, die Unterschrift aber nur von einem der Ehepartner geleistet wird. Überwiegend kommen die Gerichte im Wege der Vertragsauslegung dann zu dem Ergebnis, dass beide Eheleute Vertragspartner sind, z. B. bei Mieterhöhungen oder Kündigungen also beide unterschreiben müssen (OLG Düsseldorf WuM 89, 326; LG Heidelberg WuM 97, 547; a. A. LG Baden-Baden WuM 97, 430).

Schließen sich mehrere Personen zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen, sind sie als GbR, also zusammen, Vermieter. Sie können ihre Rechte als BGB-Gesellschaft (sog. Außengesellschaft) auch gerichtlich wahrnehmen (BGH WuM 2005, 791; WuM 2001, 134). Nach einem Gesellschafterwechsel wird der Mietvertrag mit der Gesellschaft in der neuen Zusammensetzung fortgesetzt (BGH WuM 98, 341; KG Berlin RE WuM 98, 407).

## Vermieterpfandrecht

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen (z. B. Möbel) des Mieters.

Dieses Pfandrecht entsteht durch Einbringung der Sachen in die Mieträume. Sie müssen jedoch im Eigentum oder Miteigentum des Mieters stehen. Ein Raumsicherungsvertrag, den der Mieter mit seiner Bank geschlossen hat, steht dem nicht entgegen; die Bank erwirbt dann nur Eigentum, das mit dem Vermieterpfandrecht belastet ist (OLG Düsseldorf DWW 98, 52).

Auf **unpfändbare** Sachen, z. B. Rundfunkgerät, Kühlschrank, Waschmaschine, Haustiere, kann sich das Vermieterpfandrecht nicht beziehen (§ 811 ZPO).

Das Pfandrecht sichert alle Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z. B. Mietzins, Schadensersatzansprüche, Nebenkosten).

Besitzt der Vermieter einen fälligen Anspruch gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis und verweigert der Mieter seine Erfüllung, kann der Vermieter die dem Pfandrecht unterliegende Sache des Mieters jederzeit pfänden und versteigern lassen. Die allgemeinen Bestimmungen über das rechtsgeschäftliche Pfandrecht (§§ 1257, 1204 BGB) finden Anwendung.

**Achtung:** Der Vermieter kann schon vor Beendigung des Mietverhältnisses sein Pfandrecht ausüben. Für künftige Entschädigungsforderungen und den Mietzins für eine spätere Zeit als das laufende und folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Hat der Vermieter solche Sachen in Besitz genommen, muss er sie sorgfältig verwahren, weil er sonst schadensersatzpflichtig ist (OLG Düsseldorf ZMR 84, 383).

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt, wenn er sein Recht aufgibt (BGH WuM 2014, 558) oder mit der Entfernung der Gegenstände von

dem Grundstück, es sei denn, dass die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters geschieht. In diesen Fällen kann der Vermieter binnen einen Monats die Rüchschaffung verlangen. Diesen Anspruch kann der Vermieter auch im Wege der  $\rightsquigarrow$  EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG geltend machen (OLG Rostock WuM 2004, 471).

Zieht der Mieter aus, hat der Vermieter auch ein **Selbsthilferecht**, wenn der Mieter trotz Widerspruchs des Vermieters versucht, die dem Pfandrecht unterliegende Sache wegzuschaffen. In einem solchen Falle dürfen der Vermieter bzw. seine Hilfspersonen den Mieter notfalls mit Gewalt an der Wegschaffung der Sache hindern. Außerdem macht sich der Mieter u. U. strafbar.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, rein vorsorglich den Mieter daran zu hindern, die Sachen ohne sein Wissen zu entfernen, z. B. durch Sicherung der Haustür mit einem Steckschloss (OLG Karlsruhe NZM 2005, 542; OLG Düsseldorf ZMR 83, 376). Das Selbsthilferecht des Vermieters berechtigt erst dann zum Eingreifen, wenn der Mieter mit der Entfernung eingebrachter Sachen beginnt. Immer ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten, sodass nicht bei kleinsten Forderungen und Außenständen Gewalt erlaubt ist.

**Wichtig:** Der Mieter kann die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts durch **Sicherheitsleistung** (Hinterlegung eines Geldbetrages oder Wertstücks) beim **zuständigen Amtsgericht** abwehren. Die Erbringung einer Sicherheitsleistung hat die Wirkung, dass das Pfandrecht vom Vermieter nicht geltend gemacht werden kann.

## Vermieterwechsel $\rightsquigarrow$ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

### Vermögensverfall des Mieters $\rightsquigarrow$ INSOLVENZ

Meldet der Mieter wegen finanzieller Probleme  $\rightsquigarrow$  INSOLVENZ an, ist bezüglich der Auswirkungen seiner Zahlungsunfähigkeit auf das Mietverhältnis zu unterscheiden: Wurde die Wohnung dem Mieter bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens **noch nicht überlassen**, haben beide Parteien das Recht, von dem Vertrag **zurückzutreten**; der Mieter darf den Rücktritt allerdings nicht selbst erklären, sondern nur sein Treuhänder oder der Insolvenzverwalter. War die Wohnung dem Mieter bei der Eröffnung des Insolvenzverfahrens **schon überlassen**, kann der Insolvenzverwalter oder Treuhänder mit einer Frist von höchstens 3 Monaten zum Monatsende **kündigen**, selbst wenn im Vertrag eine längere Frist vereinbart ist. So wird verhindert, dass der insolvente Mieter langfristig an teure Wohnraummietverträge gebunden ist. Der Insolvenzver-



walter kann aber auch eine sogenannte **Enthftungserklärung** abgeben; dann haftet nach 3 Monaten nicht mehr die Insolvenzmasse, sondern der Mieter muss die Miete selbst begleichen. Auch die Abrechnung über die  $\Sigma$  BETRIEBSKOSTEN muss dem Mieter zugehen; die Übersendung an den Insolvenzverwalter genügt zur Wahrung der Abrechnungsfrist nicht (AG Köpenick WuM 2013, 306). Der Insolvenzverwalter kann in diesem Fall auch keinen Anspruch auf Auszahlung von Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen gegen den Vermieter mehr geltend machen (BGH WuM 2014, 410). Eine Enthftungserklärung wirkt auch gegen den Erwerber des Grundstücks, wenn sie in Unkenntnis des Eigentumsübergangs dem alten Vermieter gegenüber abgegeben wurde (BGH WuM 2012, 325).

Der Vermieter hingegen kann dem Mieter nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht mehr wegen Zahlungsverzugs kündigen, weder fristlos noch fristgerecht ( $\Sigma$ FRISTLOSE KÜNDIGUNG;  $\Sigma$  KÜNDIGUNG). Er verliert aber nicht sein Recht, dem Mieter wegen anderer Gründe zu kündigen, etwa wegen  $\Sigma$  EIGENBEDARF. Allerdings genießt auch der insolvente Mieter den sozialen  $\Sigma$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ in vollem Umfang.

Von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist die Frage, ob Forderungen des Vermieters Masseforderungen (in voller Höhe aus der Insolvenzmasse zu zahlen) oder nur Insolvenzforderungen (nur anteilig aus der Insolvenzmasse zu zahlen) sind. Die Miete für den Monat, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, ist eine Masseforderung (BGH WuM 94, 74). Eine Betriebskostennachforderung des Vermieters für einen Zeitraum vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist dagegen nur eine Insolvenzforderung (BGH WuM 2011, 282).

Erfolgt die Zahlung der Miete im Lastschriftverfahren, muss der Insolvenzverwalter prüfen, ob er die Genehmigung der Lastschrift verweigern und die Miete zurückfordern darf. Wurde diese aus dem pfändungsfreien Vermögen des Schuldners bedient, ist ein Widerspruch nicht zulässig (BGH NZM 2010, 833). Ein Widerspruch scheidet auch aus, wenn der Schuldner die Lastschrift bereits (stillschweigend) genehmigt hat (BGH WuM 2011, 428; NZM 2010, 826; MDR 2010, 1420).

### Vermögensverfall des Vermieters $\Sigma$ INSOLVENZ

Grundsätzlich bleibt auch in der Insolvenz des Vermieters das Mietverhältnis zu den vereinbarten Konditionen bestehen. Der Insolvenzverwalter hat ebenso wenig wie der Mieter ein Sonderkündigungsrecht wegen der Insolvenz als solcher. Trotzdem kann es für den Mieter Pro-

bleme geben, wenn der Vermieter »pleitegeht«, also das Insolvenzverfahren (Σ⇒ INSOLVENZ) über sein Vermögen eröffnet wird.

### **Mietvertrag und Kündigungsschutz**

Wenn der Vermieter das Mietshaus wegen finanzieller Probleme verkaufen muss, bleibt der Mietvertrag gegenüber dem neuen Hauseigentümer bestehen. Auch hier gilt der Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete« Σ⇒ HAUSVERKAUF. Der Insolvenzverwalter selbst kann das Mietverhältnis nicht kündigen. Erst der Erwerber des Grundstücks kann eine rechtswirksame Kündigung gegen den Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (Σ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) aussprechen (§ 111 InsO; § 57 a ZVG; BGH RE WuM 82, 178).

**Achtung:** Bei Insolvenz des gewerblichen Zwischenvermieters tritt der Eigentümer automatisch in den Mietvertrag ein; er kann aber auch einen neuen Zwischenvermieter einschalten Σ⇒ UNTERMIEETE.

### **Energie- und Wasserlieferungen**

Ist nicht der Mieter, sondern der Vermieter Kunde des Versorgungsunternehmens, besteht bei Vermögensverfall des Vermieters die Gefahr, dass die Versorgung mit Strom, Gas, Fernwärme oder Wasser eingestellt wird, wenn dieser nicht mehr zahlt Σ⇒ VERSORGUNGSSPERRE.

Bei Insolvenz oder in der Zwangsverwaltung ist der Insolvenz- bzw. Zwangsverwalter für die Energie- und Wasserversorgung der Mieter verantwortlich, da er an die Stelle des Vermieters tritt.

### **Mängel**

Ansprüche des Mieters auf Beseitigung von Mängeln sind keine Insolvenzforderungen, sondern müssen aus der Masse erfüllt werden; dabei spielt es keine Rolle, ob der Mangel vor oder nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden ist (BGH WuM 2003, 338).

### **Betriebskosten**

Der Insolvenzverwalter übernimmt die Rechte und Pflichten des Vermieters. Deshalb muss er bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag auch über die Betriebskosten abrechnen. Zu den Einzelheiten Σ⇒ BETRIEBSKOSTEN – Insolvenz des Vermieters.

### **Kaution**

Nach dem Gesetz muss die Mietkaution »konkursfest« angelegt sein, sodass trotz **Vermögensverfalls** des Vermieters der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach Beendigung der Mietzeit nicht gefährdet ist Σ⇒ MIETKAUTION. Deshalb darf der Mieter die Zahlung der Kaution auch von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen (BGH WuM

2010, 752). Hat der Vermieter die Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen angelegt, steht dem Mieter bei Insolvenz des Vermieters ein Aussonderungsrecht zu, sonst nicht (BGH WuM 2008, 149). Aussonderungsrecht bedeutet, dass der Mieter den gesamten Kautionsbetrag zurückerhält. Das Aussonderungsrecht steht dem Mieter für eine nach dem 1. 1. 1983 vereinbarte Kautionsbetrag auch zu, wenn der Vermieter das Geld zunächst verbraucht und erst später einen entsprechenden Betrag auf ein Treuhandkonto überweist (BayObLG RE WuM 88, 205). Bestehen jedoch Zweifel, ob der Vermieter die Kautionsbetrag ausreichend gesichert hat – häufig bei Kautionsbetrag vor dem 1. 1. 1983 –, sollte der Mieter spätestens, wenn er feststellt, dass sich die Vermögensverhältnisse des Vermieters verschlechtert haben, diesen auffordern, ihm unverzüglich die sichere Anlage nachzuweisen. Weigert sich der Vermieter oder reagiert er gar nicht, darf der Mieter gem. § 321 BGB den Kautionsbetrag zurückverlangen oder die Mietzinsansprüche mit der Kautionsbetrag verrechnen, d. h. die Miete bis zur Höhe der eingezahlten Kautionsbetrag zurückhalten (BGH WuM 2008, 149). Er muss jedoch in jedem Fall diesen Betrag zugunsten des Vermieters zur Verfügung halten (AG Ludwigshafen WuM 87, 350; AG Itzehoe WuM 86, 63).

Bei einem Hausverkauf ist zunächst der Käufer für die Kautionsbetrag verantwortlich, auch wenn er den Kautionsbetrag nicht erhalten hat (BGH WuM 2012, 278) ⇨ MIETKAUTION. Ist der Käufer aber später z. B. vermögenslos, kann sich der Mieter wegen der Kautionsbetrag auch an den früheren Vermieter wenden.

Ist über das Vermögen des Vermieters erst einmal das Insolvenzverfahren eröffnet, ohne dass er zuvor die Kautionsbetrag von seinem übrigen Vermögen getrennt angelegt hat, erhält der Mieter von seiner Kautionsbetrag allenfalls einen Teilbetrag zurück (OLG Hamburg RE WuM 90, 5).

Handelt es sich bei dem insolvent gewordenen Vermieter um eine GmbH, kann der Mieter die Rückzahlung der Kautionsbetrag auch vom Geschäftsführer persönlich verlangen, wenn die Kautionsbetrag nicht vorschriftsgemäß »konkurssicher« angelegt worden ist (OLG Frankfurt WuM 89, 138; LG Hamburg ZMR 2002, 598; AG Aachen WuM 89, 74; AG Hildesheim WuM 88, 157). Hat der Wohnungsverwalter eine gesetzeswidrige Anlage der Kautionsbetrag verschuldet, kann der Mieter ihn auf Schadensersatz verklagen (LG Kiel WuM 99, 571).

Steht das Mietshaus unter Zwangsverwaltung, muss der Zwangsverwalter dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionsbetrag aushändigen bzw. zurückzahlen, wenn auch die sonstigen Voraussetzungen der Kautionsrückgewähr vorliegen (BGH WuM 2003, 630). Wegen der Treuhänderschaft, die in einer Kautionsverwahrung zu sehen ist, sagt

der BGH sogar, dass der Zwangsverwalter die Kautions selbst dann herausgeben muss, wenn er sie vom Vermieter gar nicht erhalten hat. Die dadurch entstehende Schmälerung der Haftungsmasse zulasten der übrigen Gläubiger hat der BGH bewusst hingenommen.

### **Baukostenzuschuss**

Hat der Vermieter mit dem Mieter im Mietvertrag eine Mietvorauszahlung (über Baukostenzuschuss) vereinbart, die zum Aufbau des Hauses verwendet wurde, ist diese nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters dem Insolvenzverwalter gegenüber beschränkt wirksam. Nach Eröffnung des Verfahrens muss der Mieter nicht die volle Miete zahlen (BGH WuM 2012, 210).

**Vorsicht:** Der Bewohner eines Altenheims, der einen Baukostenzuschuss gezahlt hat, kann dieses Geld im Falle einer Insolvenz nur dann zurückverlangen, wenn sein Heimvertrag in erster Linie ein Mietvertrag (nicht aber ein Dienst- oder Pflegevertrag) ist (BGH NJW 82, 221)  
⇒ ALTENHEIM.

## Versicherung ⇒ RECHTSSCHUTZ

Der Mieter kann sich durch den Abschluss einer Versicherung vor den Folgen aus Schäden schützen, die er an den Gegenständen des Vermieters verursacht. Als mögliche Versicherungsarten kommen die **Privat-Haftpflichtversicherung** und die **Hausratversicherung** in Betracht. Ggf. können beide Versicherungsarten kombiniert werden.

Die **Privat-Haftpflichtversicherung** tritt immer dann ein, wenn der Versicherte (Mieter) Schäden an fremdem Eigentum herbeiführt. Dabei ist aber ausgeschlossen die vorsätzliche Beschädigung fremder Sachen (§ 152 VVG).

**Achtung:** Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen sehen in der Regel vor, dass von der Versicherung ausgeschlossen sind fremde Sachen, die der Versicherungsnehmer (Mieter) gemietet, gepachtet oder geliehen hat. Der Mieter muss somit entweder die gemieteten Sachen durch einen gesonderten Versicherungsvertrag in den Versicherungsschutz einbeziehen oder bei Neuabschluss darauf achten, dass die gemieteten Sachen mit unter den Versicherungsschutz fallen (Vermerk auf der Versicherungspolice).

**Achtung:** Sind die Schäden des Vermieters durch eine Versicherung abgedeckt, die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet der Mieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (BGH – VIII ZR 191/13; WuM 2006, 631; WuM 2006, 627; WuM 2006, 624;

WuM 2006, 577; WuM 2005, 57). Das gilt auch dann, wenn der Mieter eine eigene Haftpflichtversicherung hat (BGH WuM 2007, 144). Besucher des Mieters hingegen profitieren von dieser Versicherung nicht, selbst wenn der Mieter ihnen besondere Fürsorge schuldet (OLG Hamm MDR 2001, 275).

Mit der **Hausratversicherung** wird der gesamte Hausrat, also alle Sachen, die in einem Haushalt zur Einrichtung, zum Gebrauch oder zum Verbrauch dienen, erfasst. Mit der Hausratversicherung sind somit auch alle fremden Sachen (auch die des Vermieters) mitversichert. Versichert sind jedoch – anders als bei der Privat-Haftpflichtversicherung – nur Schäden, die verursacht wurden durch Feuer, Sturm, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl und Glasbruch, soweit der Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist (§ 61 VVG). Grob fahrlässig ist es z. B., nicht den Wasserhahn für Wasch- oder Spülmaschine abzusperren, bevor man die Wohnung verlässt (OLG Düsseldorf NJW-RR 89, 798; OLG Karlsruhe WuM 87, 325; LG Hamburg WuM 87, 90; a. A. LG Gießen NJW-RR 97, 26). Nicht immer grob fahrlässig ist es hingegen, ein Erdgeschossfenster während einer einige Stunden dauernden Abwesenheit in Kippstellung zu belassen (OLG Hamm MDR 99, 225; OLG Hamburg NJW-RR 89, 797), die Wohnungstür tagsüber nur ins Schnappschloss zu ziehen (OLG Nürnberg NJW-RR 96, 1118; LG Karlsruhe WuM 92, 120), Fett auf dem Küchenherd zu erhitzen (BGH WuM 2011, 575) oder die Wohnung für eine Stunde zu verlassen, ohne eine fabrikneue Heizdecke auszuschalten (OLG Düsseldorf WuM 2004, 461).

**Merke:** Die in der Hausratversicherung enthaltene Glasbruchversicherung erfasst in der Regel wegen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen nicht den Bruch von Mehrscheiben- und Isolierverglasungen. Will der Mieter dieses Risiko in die Versicherung einbeziehen, muss er hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit der Versicherung treffen.

**Wichtig:** Da von der Hausratversicherung auch fremde Sachen erfasst werden, muss ständig darauf geachtet werden, dass keine Unterversicherung eintritt. Im Schadensfall kann eine Unterversicherung dazu führen, dass dem Versicherungsnehmer nur ein Teil seines Schadens ersetzt wird (§ 56 VVG).

**Tipp:** Der Deutsche Mieterbund bietet eine **spezielle Mieterpolice** an, die nicht nur umfassenden Versicherungsschutz gewährt, sondern auch zu äußerst günstigen Bedingungen abgeschlossen werden kann. Informationen dazu erhalten Sie unter der Telefon-Nr. (02 21) 9 67 79 58.

### **Aufsicht und Beschwerdestelle**

Bei Meinungsverschiedenheiten können sich Versicherungsnehmer an die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn wenden. Viele Versicherer sind zudem Mitglied im Verein Versicherungsombudsmann e.V., PF 08 06 32, 10006 Berlin.

### **Versorgungssperre**

Wird die Stromversorgung wegen Zahlungsrückständen eingestellt, steht der Mieter vor ganz erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Problemen. Entsprechendes gilt bei Sperrung von Wasser, Gas und Fernwärme. Dabei sind folgende Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Der **Mieter** hat einen eigenen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen, wie es bei Stromversorgung üblich ist, aber auch bei anderen Versorgungsbereichen vorkommt.
- Nicht der Mieter, sondern der **Vermieter** ist Vertragspartner des Versorgungsunternehmens, und der Vermieter legt die anfallenden Kosten über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter um.
- Der Vermieter selbst sperrt die Versorgung und dreht dem Mieter die Heizung, den Strom oder das Wasser ab.

### **Mieter als Kunde des Versorgungsunternehmens**

Zahlt der Mieter seine Rechnung nicht, darf das Versorgungsunternehmen die Versorgung einstellen (§ 33 der Allgemeinen Versorgungsbedingungen). Dieses Recht ist verfassungsgemäß (BVerfG NJW 82, 1511), obwohl die Versorgungsunternehmen häufig eine Monopolstellung haben und ein Leben ohne Energie und Wasser kaum denkbar erscheint.

**Empfehlung:** Spätestens nach Anmahnung der offen stehenden Rechnungen sollte sich der zahlungsunfähige Mieter an das zuständige Sozialamt wenden, um die weitere Versorgung sicherzustellen (so auch BVerfG NJW 82, 1511). Liegt von dort eine entsprechende Zusage vor, ist die Liefersperre unzulässig (AG Steinfurt WuM 93, 204).

Bevor die Versorgung eingestellt werden darf, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Das Unternehmen muss den Zahlungsrückstand anmahnen.
2. Die Einstellung der Versorgung muss angedroht werden (unter Umständen zusammen mit der Mahnung).

3. Nach der Androhung hat das Unternehmen eine zweiwöchige Frist einzuhalten, bevor es die Liefersperre endgültig vollzieht. Für die Strom- und Gasversorgung beträgt die Frist vier Wochen, wenn der Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen nach dem 12.7.2005 abgeschlossen wurde.

4. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten. Es sind u. a. die Folgen der Einstellung für den Kunden und dessen zukünftige Zahlungsfähigkeit und -willigkeit zu berücksichtigen (AG Bad Homburg NJW-RR 97, 1080). Für die Stromversorgung besteht eine Bagatellgrenze von 100 Euro. Ist der Zahlungsrückstand geringer, darf der Strom nicht gesperrt werden (§ 19 Stromgrundversorgungsverordnung). Das gilt zumindest für alle Verträge, die nach dem 12.7.2005 geschlossen wurden.

Das Versorgungsunternehmen darf die Stromlieferung nicht wegen Zahlungsrückständen aus einem früheren Vertragsverhältnis unterbrechen, wenn jetzt alle fälligen Zahlungen geleistet werden (LG Saarbrücken MDR 87, 54). Einige Gerichte vertreten allerdings die gegenteilige Auffassung (LG Bonn MDR 87, 844; LG Aachen NJW-RR 87, 443; LG Osnabrück NJW-RR 88, 498). Außerdem darf das Unternehmen die Stromversorgung nicht wegen einer Forderung einstellen, die 13 Jahre zurückliegt, wenn der Kunde seitdem immer pünktlich gezahlt hat (LG Hamburg WuM 90, 524). Schließlich darf nicht der Strom für die **Wohnung** gesperrt werden, wenn die Zahlungsrückstände für ein **gewerblich** genutztes Objekt bestehen (BGH WuM 91, 436).

**Achtung:** Das Versorgungsunternehmen darf keine Liefersperre vornehmen, wenn der Mieter deshalb nicht zahlt, weil eine vom Unternehmen vorgenommene Erhöhung nicht der Billigkeit gem. § 315 BGB entspricht (LG Oldenburg WuM 2006, 162) ⇨ GAS- UND STROMPREISERHÖHUNG. Hält der Mieter die Versorgungssperre für unzulässig, sollte er sich zunächst beim Versorgungsunternehmen beschweren. Wenn das keinen Erfolg hat, kann er statt eines Gerichts die Schlichtungsstelle Energie anrufen ⇨ STREITSCHLICHTUNG.

#### **Vermieter als Kunde des Versorgungsunternehmens**

Der Vermieter darf die Versorgung nicht unterbrechen, nur weil der Mieter die Miete nicht zahlt (KG Berlin GE 2005, 1429).

Führen unregelmäßige Zahlungen des Vermieters zu einer Liefersperre, etwa zu Stromabschaltungen, kann der Mieter in der Regel eine ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG aussprechen (LG Saarbrücken WuM 95,

159). Außerdem ist eine  $\Sigma$  MIETMINDERUNG gerechtfertigt, unter Umständen bis zu 100%.

In erster Linie ist der Mieter aber daran interessiert, seine Grundversorgung aufrechtzuerhalten. Eine Mietminderung gibt ihm keinen Ausgleich für den Verzicht auf grundlegende Bedürfnisse des täglichen Lebens, gleichgültig, ob die Versorgung mit Wärme, Wasser oder Strom betroffen ist. Droht das Versorgungsunternehmen die Liefersperre an, kann der Mieter dies verhindern, indem er eine  $\Sigma$  EINSTWEILIGE VERFÜGUNG beim Amtsgericht beantragt (LG Bonn WuM 80, 231; AG Frankfurt/M. WuM 98, 42; AG Siegen WuM 96, 707). Dabei muss sichergestellt sein, dass der Mieter in Zukunft die Leistung des Versorgungsunternehmens bezahlt (LG Frankfurt/O. WuM 2002, 312). Mehrere Mieter im Haus müssen eine Notgemeinschaft bilden und gemeinsam die künftigen Zahlungen vornehmen. Es wird die Auffassung vertreten, dass das Versorgungsunternehmen entsprechende Verhandlungen mit den Mietern aufzunehmen habe (LG Aachen NJW-RR 88, 1522; AG Leipzig WuM 98, 673). Es ist aber zu bedenken, dass es insbesondere in großen Mietshäusern schwierig ist, Einigkeit mit allen Mietern zu erzielen.

Der Vermieter kann die direkte Zahlung an das Versorgungsunternehmen nicht verhindern (AG Münster WuM 95, 699). Das Unternehmen darf die weitere Lieferung nicht davon abhängig machen, dass die Mieter die noch offen stehenden Rechnungen des Vermieters bezahlen (LG Cottbus WuM 2000, 134; LG Aachen NJW-RR 88, 1522; LG Bonn WuM 80, 231).

**Doch Vorsicht:** Die Rechtslage wird von einigen Gerichten vollkommen anders beurteilt. Eine einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsunternehmen dürfe grundsätzlich nicht erlassen werden. Die Mieter könnten die weitere Versorgung nur aufrechterhalten, wenn sie für die Zahlungsrückstände des Vermieters aufkämen (LG Münster WuM 2007, 274; LG Neuruppin WuM 2001, 346; LG Frankfurt/M. WuM 98, 495; LG Gera WuM 98, 496; AG Halle MietRB 2008, 6; AG Siegen WuM 98, 675; AG Jena WuM 98, 675; AG Wuppertal NJW-RR 89, 251). Die an das Versorgungsunternehmen gezahlten Beträge könnten die Mieter mit den Mietzahlungen verrechnen.

Diese Rechtsauffassung ist abzulehnen. Die Einstellung der Versorgung mit Gas, Fernwärme, Elektrizität oder Wasser führt zu untragbaren Verhältnissen, die die Mieter sogar in ihrer Gesundheit gefährden und die Wohnung nahezu unbewohnbar machen können. Der Vermieter ist von einer Liefersperre nicht unmittelbar betroffen, wenn er nicht selbst im



Haus wohnt. Leidtragende sind die Mieter. Letztlich wird die Zwangslage der Mieter ausgenutzt, um Schulden des Vermieters einzutreiben. Das Versorgungsunternehmen wälzt auf diese Weise das Insolvenzrisiko auf die Mieter ab. Trotz der Liberalisierung in Teilbereichen des Energiemarktes besteht häufig eine Art örtliche Monopolstellung des Versorgungsunternehmens. Es ist in den meisten Fällen nicht möglich, auf ein anderes Versorgungsunternehmen auszuweichen.

Den Mietern kann auch nicht zugemutet werden, die Schulden des Vermieters zu begleichen. Das setzt regelmäßig voraus, dass sich alle Mietparteien einig sind, auch hinsichtlich des Anteils, den jede zu tragen hat. Insbesondere in großen Mietshäusern ist dies kaum zu verwirklichen. Außerdem ist in vielen Mietverträgen ein Aufrechnungsverbot festgelegt und somit eine Verrechnung mit der Miete nicht zulässig. Schließlich besteht die Gefahr, dass der Mieter in rechtliche Auseinandersetzungen mit dem Versorgungsunternehmen hineingezogen wird.

Angesichts der schwer wiegenden Folgen einer Liefersperre ist dem Mieter deshalb das Recht zuzusprechen, sich gegen eine Einstellung der Grundversorgung rechtlich zur Wehr zu setzen und mit Erfolg eine einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Darüber hinaus hat der Mieter die Möglichkeit, eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter zu beantragen und ihn auf diese Weise zu zwingen, die Grundversorgung für die Mieter aufrechtzuerhalten (AG Leipzig WuM 98, 495). Der Antrag kann bereits gestellt werden, nachdem das Versorgungsunternehmen die Liefersperre angedroht hat. Das Unternehmen informiert in der Regel die Mieter des Hauses von der bevorstehenden Liefersperre. Es ist allerdings zu bedenken, dass dieser Weg wenig Erfolg versprechend ist, wenn die Insolvenz des Vermieters unmittelbar bevorsteht.

Ist das Mietverhältnis beendet und nutzt der Mieter die Räume dennoch, weil er z. B. keine neue Wohnung gefunden hat, darf der Vermieter nach herrschender Auffassung der Gerichte allerdings eine Versorgungssperre vornehmen (KG Berlin NZM 2005, 65).

### **Der Vermieter sperrt die Versorgung**

Einige Vermieter nehmen das Recht in die eigenen Hände, etwa wenn Mietrückstände bestehen, und stellen dem Mieter die Versorgung mit Wasser, Heizung oder Strom ab. Der BGH hat für ein **gewerbliches** Mietverhältnis entschieden, dass dies ausnahmsweise zulässig sei. Der Vermieter muss dem Mieter nicht weiter Energie liefern, wenn er kein Ent-

gelt mehr erhält und ihm andernfalls ein stetig wachsender finanzieller Schaden droht (BGH WuM 2009, 469). Dieses Urteil ist für ein Mietverhältnis ergangen, das der Vermieter bereits gekündigt hatte. Darüber hinaus setzt der BGH voraus, dass der Vermieter den Mieter frühzeitig von der beabsichtigten Sperre unterrichtet, sodass dieser sich hierauf einstellen kann. Dann sieht der BGH die Einstellung der Versorgung nicht als »verbotene Eigenmacht« an.

Auf Wohnraummietverträge lässt sich diese Entscheidung des BGH nicht ohne weiteres übertragen. Wenn der Mieter seine Zahlungspflichten erfüllt, darf der Vermieter die Versorgung jedenfalls nicht unterbrechen (LG Koblenz WuM 2012, 140).

## Verteilerschlüssel ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

### Vertragsgemäßer Gebrauch

Die Art und Weise, in der der Mieter seine Wohnung nutzt, ist selbstverständlich allein ihm überlassen. Der Vermieter kann ihm da grundsätzlich keine Vorschriften machen. Allerdings darf er die Wohnung natürlich nicht vertragswidrig nutzen, sonst kann der Vermieter ihn nach vergeblicher Abmahnung (BGH WuM 2007, 387) auf Unterlassung verklagen. In schwer wiegenden Fällen steht dem Vermieter sogar das Recht zur fristlosen Kündigung zu. Häufig ist es zwischen Vermieter und Mieter umstritten, was noch zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. So ist die Untervermietung grundsätzlich nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Allerdings hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf diese Erlaubnis ⇨ UNTERMIEETE. Die Aufnahme von Eltern oder Kindern gehört normalerweise zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, der Vermieter muss dazu also nicht gefragt werden (BayObLG RE WuM 97, 603).

Der Einbau einer Sauna gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch und ist deshalb weder in der Loggia noch im Schlafzimmer ohne Einverständnis des Vermieters zulässig (LG Hannover WuM 84, 129; AG Dortmund WuM 85, 263). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter einer ofenbeheizten Wohnung eine Gasetagenheizung einbauen will (BGH WuM 2011, 671).

Eine Einbauküche hingegen kann der Vermieter dem Mieter nicht verwehren (LG Konstanz WuM 89, 67), auch nicht den Betrieb von Waschmaschine und Wäschetrockner (LG Freiburg NZM 2014, 305). Er darf auch eine Arbeitsplatte in der Küche mit Dübeln befestigen (AG Rheinbach NZM 2005, 822) und Schränke direkt an der Wand aufstellen (LG

Gießen WuM 2014, 331). Ebenso ist das Aufstellen einer transportablen Duschkabine vertragsgemäß (LG Berlin WuM 90, 421). Auch Außenjalousien darf der Mieter anbringen, wenn die Fassade optisch allenfalls geringfügig beeinträchtigt wird (AG Zeitz WuM 98, 16), ebenso eine Lichterkette an Fenster oder Balkon (LG Berlin MM 2012, 30) oder eine Kinderpiratenflagge im Fenster (LG Chemnitz – 6 S 27/11). Der Mieter darf eine Fußmatte vor seiner Wohnungstür auslegen und z. B. schmutzige Schuhe darauf abstellen (OLG Hamm WuM 88, 413; LG Berlin MM 91, 264). Allerdings ist das im Mietvertrag vereinbarte Verbot, im Hausflur eine Fußmatte auszulegen, nach Ansicht des AG Neukölln (GE 2003, 1161) wirksam. Der Mieter ist auch berechtigt, auf der Terrasse seines gemieteten Reihenhauses ein Pavillon-Zelt aufzustellen (LG Hamburg WuM 2007, 681) oder an dem zu seiner Wohnung gehörenden Balkon eine Markise (LG München I WuM 89, 556; AG Hamburg-Barmbek WuM 2014, 199), einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und eine Vorrichtung zum Wäschetrocknen anzubringen (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199), nicht aber einen Vorhang zur vollständigen Verhüllung des Balkons (AG Münster WuM 2001, 445). Zur vertragsgemäßen Nutzung gehört auch das  $\Sigma$  RAUCHEN in der Wohnung (BGH WuM 2008, 213; BGH WuM 2006, 513). Ebenso ist es dem Mieter erlaubt, neben seiner Terrasse Biotonnen aufzustellen (AG Hamburg-Blankenese WuM 2000, 181) und nachts Fensterrollläden zu betätigen (AG Düsseldorf WuM 2011, 173).

$\Sigma$  BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG,  $\Sigma$  BESUCH,  $\Sigma$  MIETER-MODERNISIERUNG,  $\Sigma$  MUSIK IN DER WOHNUNG,  $\Sigma$  TAGESMUTTER,  $\Sigma$  TIERHALTUNG,  $\Sigma$  UNTERMIETE

## Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter bei Verstößen gegen seine Vertragspflichten oder die Hausordnung mit einer Vertragsstrafe belegt wird, ist bei Wohnungen unwirksam. Dazu zählt auch eine Klausel, wonach der Mieter bei verspäteter Mietzahlung 5 Euro je Mahnung zahlen soll (AG Darmstadt WuM 88, 109).

Ob eine Klausel wirksam ist, wonach dem Vermieter bei vorzeitiger Vertragsbeendigung eine Pauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen ist, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt (unwirksam: LG Lübeck WuM 81, 104; wirksam: AG Bad Homburg WuM 90, 142).

Wird diese Pauschale erst in einem auf Wunsch des Mieters geschlossenen Mietaufhebungsvertrag vereinbart, ist sie zulässig (OLG Hamburg RE WuM 90, 244). Dem Mieter bleibt jedoch die Möglichkeit nachzuwei-

## Verwaltungskosten

---

sen, dass der Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten zu tragen hatte  $\Rightarrow$  BEARBEITUNGSGEBÜHR.

Verzichtet der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges in einem Vergleich auf seinen Räumungsanspruch und verpflichtet sich der Mieter im Gegenzug, die Wohnung zu räumen, falls er seiner Ratenzahlungspflicht nicht pünktlich nachkommt, ist darin keine unwirksame Vertragsstrafe zu sehen (BGH WuM 2009, 739). Ebenso stellt es keine Vertragsstrafe dar, wenn der Mieter eine vom Vermieter geleistete Umzugspauschale zurückzahlen muss, falls er innerhalb von 3 Jahren kündigt (AG Potsdam GE 2003, 594).

### Vertragsstrafen bei Wohnungsvermittlung

Für den Fall der Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen können der Wohnungsvermittler und sein Auftraggeber eine Vertragsstrafe vereinbaren. Diese Vertragsstrafe ist jedoch auf 10 Prozent der vereinbarten Vermittlungsprovision beschränkt und darf 25 Euro nicht übersteigen (§ 4 WoVermittG)  $\Rightarrow$  WOHNUNGSVERMITTLUNG.

## Verwaltungskosten

Bei **frei finanzierten und Altbauwohnungen** sind Verwaltungskosten auch bei anders lautender vertraglicher Vereinbarung niemals umlagefähig (OLG Karlsruhe RE WuM 88, 204; OLG Koblenz RE WuM 86, 50)  $\Rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN, anders bei Mietverträgen über gewerbliche Räume (BGH NZM 2010, 279; NZM 2010, 123).

Zu Unrecht gezahlte Beträge kann der Mieter grundsätzlich zurückfordern (LG Hildesheim WuM 87, 50). Die Verjährungsfrist dafür beträgt 3 Jahre  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG. Im Einzelfall hilft der Mieterverein.

Davon zu unterscheiden ist die Vereinbarung, einen festen Betrag für Verwaltungskosten zu zahlen. Über ihn wird nicht abgerechnet, er gehört vielmehr zur Grundmiete. Eine Erhöhung ist nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ( $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNGEN).

Bei **Sozialwohnungen** können Verwaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes (oder Wirtschaftseinheit) erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen. Die Pauschalen verändern sich alle 3 Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, festgestellt durch das Statistische Bundesamt, und betragen seit dem 1. Januar 2014 pro Wohnung 279,35 Euro und für Garagen (oder ähnliche Einstellplätze) je 36,43 Euro jährlich  $\Rightarrow$  SOZIALMIETEN.

## Verwirkung

Bereits vor Eintritt der  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG können Ansprüche verwirkt sein. Entscheidend für die Verwirkung ist, dass vor verspäteter Geltendmachung der schutzwürdige Eindruck erweckt wird, der Berechtigte wolle sein Recht nicht mehr ausüben (BGH WuM 84, 127; OLG Hamm RE WuM 82, 73; OLG Karlsruhe RE WuM 81, 271; KG Berlin RE WuM 81, 270). Der Anwendungsbereich der Verwirkung ist auf Ausnahmefälle beschränkt (OLG Düsseldorf WuM 93, 411).

Die Mietrechtsreform 2001 hat daran nichts geändert (BGH WuM 2012, 317).

Verwirken können grundsätzlich alle Ansprüche, z. B. das Recht auf Mietminderung (AG Charlottenburg GE 2010, 129), Rückforderungen von Überzahlungen seitens des Mieters aus der Vergangenheit oder Nachforderungen des Vermieters aus bereits abgerechneten Jahren (LG Hamburg WuM 62, 152; AG Köln WuM 74, 144), ebenso der Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen (OLG Köln ZMR 54, 44)  $\Rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN.

Um die Verwirkung eines Anspruchs anzunehmen, müssen sowohl das sogenannte Zeitmoment als auch das sogenannte Umstandsmoment vorliegen. Das Zeitmoment beinhaltet einen bestimmten Zeitrahmen. Das Umstandsmoment erfasst Kriterien im Verhalten des Gläubigers, aus denen sich der Wille ableiten lässt, dass er sein Recht nicht mehr geltend machen will. Je länger das Zeitmoment, desto geringere Anforderungen sind an das Umstandsmoment zu stellen und umgekehrt (BGH WuM 2006, 55). Das Zeitmoment allein reicht für den Rechtsverlust nicht aus (AG Frankfurt/M. ZMR 2010, 123). Es müssen immer noch weitere Umstände hinzukommen. Das bedeutet, dass neben dem zeitlichen Ablauf Umstände erkennbar sein müssen, die beim Vertragspartner das Vertrauen gesetzt haben, der andere werde eine bestimmte Forderung nicht mehr geltend machen (BGH NJW 2003, 824; OLG Düsseldorf NZM 2003, 599). Das kann der Fall sein, wenn der Vermieter bei beendetem Mietverhältnis die Kautions zurückgezahlt hat und nach einem halben Jahr (AG Charlottenburg GE 2000, 474) oder sogar später (AG Köln WuM 2000, 152) eine Nebenkostenabrechnung vornimmt.

Auch eine Nebenkostennachforderung kann verwirkt sein, wenn der Vermieter jahrelang nicht auf Einwendungen des Mieters reagiert hat (BGH WuM 2012, 317).

Aber nicht nur Zahlungsansprüche können verwirken. Hat der Vermieter jahrelang geduldet, dass der Mieter im Hausflur vor der Wohnung Schuh-

schränke und Besenschränke aufstellt, kann ein Anspruch des Vermieters auf Entfernung der Schränke verwirkt sein (AG Bergisch Gladbach WuM 94, 197). Auch das Halten eines kleinen Hundes in der Mietwohnung kann entgegen anders lautender vertraglicher Bestimmungen vertragsgemäß werden, wenn der Vermieter die unberechtigte Tierhaltung nicht alsbald abmahnt (LG Düsseldorf WuM 93, 604).

Auch der Anspruch aus einem Räumungstitel kann verwirken, wenn der Vermieter hiervon jahrelang keinen Gebrauch macht (AG Hamburg WuM 2006, 697). Von der Verjährung unterscheidet sich die Verwirkung insbesondere dadurch, dass das Gericht sie von Amts wegen beachten muss (BGH NJW 66, 345), während die Verjährung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn der Betroffene sich darauf beruft (§ 214 BGB).

### **Verzug** ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG; ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Oft hängt der Umfang der Rechte von Mieter und Vermieter davon ab, ob sich der andere in Verzug befindet. Zeigen sich z. B. in der Wohnung Mängel, kann der Mieter neben der ⇨ MIETMINDERUNG Schadensersatz verlangen, wenn der Mangel bereits bei Vertragsabschluss vorlag oder später aufgrund von Umständen entstanden ist, die der Vermieter zu vertreten hat.

Tritt hingegen ein Mangel im Laufe der Mietzeit auf, ohne dass der Vermieter dies zu vertreten hat, kann der Mieter erst dann Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug gerät. Das bedeutet, der Mieter muss den Vermieter zur Mängelbeseitigung auffordern; die Angabe einer Frist oder eines Termins ist nicht erforderlich, es genügt die Aufforderung, Mängel umgehend zu beseitigen (BGH WuM 2009, 580). Ersatz kann der Mieter nur für Schäden verlangen, die nach der Mahnung entstehen.

Auch das Recht des Mieters, einen Mangel selbst zu beseitigen und sich vom Vermieter die dafür erforderlichen Kosten ersetzen zu lassen, ist vom Verzug des Vermieters abhängig (BGH WuM 2008, 147) ⇨ ERSATZVORNAHME, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Die wichtigste Pflicht des Mieters ist die Zahlung der Miete. Zahlt der Mieter nicht zum vereinbarten Zeitpunkt, gerät er in Zahlungsverzug (§ 286 BGB) und riskiert eine ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG. Eine Mahnung des Vermieters ist nicht erforderlich, weil der Termin kalendermäßig festgelegt ist (z. B. »am Monatsanfang« oder »spätestens am 3. Werktag des Monats«).

Grundsätzlich hat der Mieter den Mietzins auf seine Kosten und Gefahr

dem Vermieter an dessen Wohnsitz zu übermitteln (§ 270 BGB). Die unmittelbare Zahlung der Miete in bar kommt heute aber kaum noch vor. Üblicherweise vereinbaren die Parteien die bargeldlose Mietzahlung. Soweit vertraglich nichts anderes geregelt ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung nicht auf den Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters, sondern auf die rechtzeitige Erteilung des Überweisungsauftrages an (BGH NJW 64, 499; OLG Naumburg WuM 99, 160; AG Köln WuM 91, 345). Für die rechtzeitige Erteilung des Überweisungsauftrages ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB). Es ist aber auch zulässig, formularmäßig zu vereinbaren, dass die Miete rechtzeitig beim Vermieter auf dem Konto sein muss (LG Berlin WuM 92, 606).

Geht das Geld irrtümlicherweise nicht auf dem Konto des Vermieters ein, befindet sich der Mieter zwar nicht in Verzug (LG Berlin WuM 88, 401), er hat aber u. U. noch einmal zu zahlen, da er die Gefahr der Geldübermittlung trägt (§ 270 Abs. 1 BGB).

Der Mieter kommt mit der Mietzahlung nur dann in Verzug, wenn er die verspätete Zahlung zu vertreten hat (§ 286 Abs. 4 BGB). Das ist wichtig, wenn der Mieter von seinem Recht zur  $\Sigma$  MIETMINDERUNG Gebrauch macht; denn dann scheidet Verzug aus. Auch Verzögerungen bei der Übermittlung, die bei rechtzeitiger Einzahlung oder bei Erteilung des Überweisungsauftrages von ihm nicht vorhergesehen werden konnten, gehen nicht zu seinen Lasten (LG Berlin WuM 92, 606), wohl aber die fehlerhafte Beratung seines Rechtsanwalts (OLG Köln WuM 98, 23) oder Mietervereins (BGH WuM 2007, 24).

Hat der Mieter aber bei bargeldloser Überweisung nicht genügend Geld auf seinem Konto, geht dies zu seinen Lasten. Daran ändert sich auch nichts, wenn er schuldlos zahlungsunfähig geworden ist (Krankheit, Arbeitslosigkeit; § 276 BGB). In einem solchen Falle sollte man an den Vermieter wegen einer Stundung der Miete herantreten und prüfen, ob nicht Anspruch auf  $\Sigma$  SOZIALHILFE besteht.

## Videüberwachung

Häufig ist zu beobachten, dass sich Vermieter oder auch Mieter mithilfe einer Videüberwachung im Hausflur oder im Bereich der Hauseingangs- oder Wohnungstür vor ungebetenen Gästen und Besuchern schützen wollen. Grundsätzlich sind derartige Überwachungssysteme nur zulässig, wenn sie zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich sind, der Bewohner oder Besucher deutlich auf sie hingewiesen wird, die Aufnahmen nicht gespeichert werden und unter dem Gesichtspunkt des Persönlich-

keitsschutzes (Recht auf informationelle Selbstbestimmung) die Interessen des Betroffenen nicht überwiegen (AG Aachen NZM 2004, 339). Im Regelfall stellt daher die Installation einer Videokamera im Aufzug des Mietshauses eine Persönlichkeitsverletzung des Mieters dar (KG Berlin WuM 2008, 663).

Unbedenklich ist die Videoüberwachung unter diesen Voraussetzungen regelmäßig dann, wenn sie dazu dient, die zeitgleiche Beobachtung an einem anderen Ort zu ermöglichen und damit die Funktion einer Wache an einem anderen Ort auszuüben (OLG Koblenz NJW-RR 99, 1394). Dafür gilt, dass nur derjenige Zugriff auf die Kamerabilder haben soll, der unmittelbar als berechtigter Nutzer betroffen ist. Der Monitor kann somit als elektronischer Türspion genutzt werden, damit sich die Bewohner ihren Besuch – nicht den des Nachbarn – vorher ansehen können.

Dieser Zweck ist nicht erfüllt, wenn vom Vermieter eine Videokamera so installiert wird, dass sie der Beobachtung der Wohnungseingangstür des Mieters dient (LG Berlin GE 91, 405). Ebenso unzulässig ist die heimliche Videoüberwachung der Zugänge und des Hinterhofes des Hauses (AG Tempelhof-Kreuzberg MM 2012, 30) sowie die Überwachung der Mülltrennung im Eingangsbereich (AG München ZMR 2014, 550). Auch die Überwachung des Fahrradkellers kann rechtswidrig sein. Voraussetzung für einen Anspruch des Mieters auf Beseitigung der dort installierten Kamera ist aber, dass der Mieter auch ein Recht auf Nutzung des Fahrradkellers hat (AG Köpenick GE 2013, 1461). Dann läge auch eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Mieters vor, die den Vermieter auch zum Schadensersatz verpflichtet. Allgemein ist der Einbau solcher Systeme regelmäßig als unzulässig anzusehen, wenn sie die Aufnahmen speichern oder einen Bereich erfassen, der über den »Hoheitsbereich« des Vermieters oder Mieters hinausgeht (OLG Karlsruhe WuM 2000, 128). Es spielt dann auch keine Rolle, ob die Kamera dauernd eingeschaltet ist oder nicht (LG Darmstadt NZM 2000, 360; AG Spandau WuM 2004, 214) oder ob die Kamera nur eine Attrappe ist (LG Bonn NZM 2005, 399; AG Lichtenberg WuM 2008, 331; a. A. LG Frankfurt WuM 2014, 162). Der Bewohner darf den Hauseingangsbereich mit einer Kamera nur überprüfen, wenn diese durch seinen Klingelknopf aktiviert wird (BayObLG GE 2005, 135; AG Schöneberg MM 2012, Heft 10, S. 29). Eine verdeckte Videoüberwachung ist immer unzulässig.

Es steht nicht im Belieben des Überwachenden, also des Mieters oder Vermieters, wie er mit Bildaufzeichnungen verfährt (BGH NJW 95, 1955). Die in jeder Speicherung des Bildes liegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts (Art. 2 GG) kann nur gerechtfertigt sein, wenn andere



grundrechtlich geschützte Güter dem entgegenstehen und höher zu bewerten sind. Dies kann z. B. im Privatbereich nur dann angenommen werden, wenn der Mieter/Vermieter konkrete Anhaltspunkte dafür hat, dass unmittelbare Angriffe auf seine Person oder auf Mitbewohner bevorstehen (OLG Zweibrücken NJW 2004, 374; AG Lichtenberg GE 2005, 435) oder konkret zu befürchten sind und dem nicht anders zumutbar begegnet werden kann (BGH NJW 95, 1955; OVG Lüneburg – 11 LC 114/13; LG München ZWE 2012, 233; LG Bielefeld NJW-RR 2008, 327). Dabei darf die Überwachung aber nicht über den eigenen Grundstücksbereich hinausgehen und Teile öffentlicher Wege oder Nachbargrundstücke erfassen, weil der Eingriff in hochrangige Rechtsgüter unbeteiligter Dritter unverhältnismäßig wäre (BGH NJW 95, 1955).

## Vögel

Das Aushängen von Futterglocken oder das Ausstreuen von Vogelfutter für Singvögel bei Frost und Schnee auf Außenfensterbänken liegt durchaus im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung und kann vom Vermieter nicht beanstandet werden (LG Berlin ZMR 2012, 440). Auch das Aufstellen eines Vogelhäuschens ist heute weit verbreitet und kann dem Mieter nicht verwehrt werden.

Anders ist es mit Tauben; von diesen Tieren gehen Verschmutzungen, Geräuschbelästigungen und Ungeziefergefahren aus (LG Berlin MM 95, 354). Das Füttern der Tauben ist dem Mieter deshalb untersagt; hält er sich nicht an dieses Verbot, kann ihm u. U. sogar fristlos gekündigt werden (AG Frankfurt WuM 77, 66).

Stellt sich heraus, dass im Haus Tauben nisten, haben die Mieter einen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Nester entfernt. Bis zur Beseitigung des Mangels kann die Miete um 10% gemindert werden (LG Berlin MM 95, 354), nach Ansicht des AG Pforzheim (WuM 2000, 302) um 30%. Führt die Untätigkeit des Vermieters zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen, kommt sogar ein Schmerzensgeld in Betracht (LG Freiburg WuM 98, 212).

Das Amtsgericht Dortmund (WuM 80, 6) hielt bei Lärmbelästigungen durch einen Taubenschlag mit mehreren Hundert Tauben neben der Mietwohnung eine Minderung von 25 Prozent für gerechtfertigt.

Wer 48 Schwalbenkunstnester an seinem Wohnhaus anbringt, die dann von Mehlschwalben angenommen und voll belegt werden, muss damit rechnen, dass aufgrund von Verschmutzung Nachbarn bzw. die Bewohner des Hauses die Entfernung der Schwalbenkunstnester verlangen

können. Dabei müssen allerdings auch naturschutzrechtliche Einschränkungen berücksichtigt werden (LG Hechingen NJW 95, 971). Bei »Bordsteinschwalben«, d. h., wenn sich ein Bordell im Haus befindet, ist der Mieter zu einer Mietminderung von 10 Prozent berechtigt (LG Berlin MM 95, 354).

## Vollmacht

Es ist nicht immer erforderlich, alles persönlich zu erledigen. So kann zum Beispiel ein Vermieter seinen Verwalter, einen Rechtsanwalt oder den Haus- und Grundbesitzerverein beauftragen, eine Kündigung auszusprechen oder eine Mieterhöhung zu verlangen. Dann muss aber dem Schreiben eine vom Vermieter eigenhändig unterschriebene Vollmacht im Original beigelegt sein. Fehlt die Urkunde, kann der Mieter das Schreiben ohne weitere Prüfung unverzüglich schriftlich zurückweisen (BGH WuM 81, 258; OLG Hamm RE WuM 82, 204; OLG Celle WuM 82, 206). Das Schreiben hat dann keine Wirkung (LG Hamburg WuM 98, 725).

Weist der Mieter das Schreiben nicht unverzüglich zurück oder kennt der Mieter die Bevollmächtigung schon von früher, schadet die fehlende Vollmacht allerdings nicht (LG Düsseldorf WuM 91, 588; LG Freiburg WuM 91, 689). Die Tatsache allein, dass der »Hausanwalt« des Vermieters die Kündigung ausgesprochen hat, macht die Vollmacht jedoch nicht entbehrlich (LG Hamburg WuM 87, 209).

⇒ EHELEUTE ALS MIETER, ⇒ KÜNDIGUNG, ⇒ MIETERHÖHUNG,  
⇒ UNTERSCHRIFT

## Vollstreckungsschutz ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇒ KÜNDIGUNG, ⇒ RÄUMUNGSFRIST

Ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt und sind die Möglichkeiten der Sozialklausel ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ und der ⇒ RÄUMUNGSFRIST ausgeschöpft, kann der Mieter evtl. noch Vollstreckungsschutz beantragen (§ 765a ZPO). Der Vollstreckungsschutzantrag ist spätestens 2 Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin beim Vollstreckungsgericht zu stellen; Ausnahmen gelten nur, wenn der Grund für die verspätete Stellung erst nach dem Beginn der Frist entstanden ist oder der Antragsteller ohne sein Verschulden gehindert war, den Antrag zu stellen; hieran stellen die Gerichte aber äußerst strenge Anforderungen (Bettlägerigkeit genügt z. B. nicht! – OLG Köln InVo 2000, 23). Der Antrag ist auch in der Insolvenz des Mieters möglich (BGH WuM 2009, 314; WuM 2009, 141).

Die Gewährung von Vollstreckungsschutz ist jedoch an besonders strenge Voraussetzungen geknüpft (BGH WuM 2009, 678). Wenn aber im Einzelfall z. B. Leben und Gesundheit des Mieters durch den bevorstehenden Umzug gefährdet sind, ist es durchaus möglich, dass deshalb der Vermieter auch für eine lange Zeit auf die Vollstreckung seines Räumungstitels verzichten muss (BVerfG WuM 2014, 478; NJW-RR 2014, 583; NZM 2014, 701). Dies ist insbesondere bei hohem Alter und geistiger Gebrechlichkeit (BVerfG WuM 92, 5), schwerer Erkrankung (BGH WuM 2011, 531) oder Selbstmordgefahr des Mieters (BVerfG WuM 2014, 478; WuM 2001, 482; WuM 92, 6; BGH WuM 2006, 46) der Fall. Einem 99-jährigen Mieter kann bei ernsthaft drohender Selbstmordgefahr nicht einfach empfohlen werden, sich therapeutisch behandeln zu lassen, hier ist die Vollstreckung auf unbestimmte Zeit einzustellen (BVerfG WuM 97, 591; a.A. BGH WuM 2005, 735). Eine unbefristete Einstellung der Räumungsvollstreckung soll aber nur in absoluten Ausnahmefällen möglich sein (BVerfG WuM 2014, 478; NJW-RR 2014, 583; a.A. BGH WuM 2014, 290; selbst bei akuter und nicht behandelbarer Suizidgefahr nur befristete Einstellung). Ob eine Suizidgefahr tatsächlich besteht oder nur vorgespiegelt wird, muss ggf. durch eine Beweisaufnahme geklärt werden (BGH WuM 2011, 568). Im Zweifel muss das Gericht aber selbst geeignete Maßnahmen (etwa eine medizinische Betreuung) anordnen, um Gesundheitsgefahren auszuschließen (BGH WuM 2010, 587; WuM 2010, 250; WuM 2006, 46). Wenn auf beiden Seiten gesundheitliche Probleme eine Rolle spielen, muss das Gericht im Einzelfall beide Interessen gegeneinander abwägen. Beispiel: Sowohl der Mieter wie auch der Vermieter sind schwer krebserkrank (BGH WuM 2005, 136). Die in Kürze bevorstehende Entbindung kann gleichfalls ein Grund für Vollstreckungsschutz sein; als Schutzzeitraum hat das LG Hannover (52 T 54/13) auf die Mutterschutzfristen Bezug genommen.

Nicht nur Probleme des Mieters, auch die von nahen Angehörigen sind zu berücksichtigen, z. B. die Suizidgefährdung des Vaters oder der Schwester des Mieters (BGH WuM 2011, 533; WuM 2005, 407).

Ebenso kann dem Mieter Vollstreckungsschutz zur Vermeidung eines zweimaligen Umzugs auch nach Ausschöpfung der Räumungsfrist gewährt werden, wenn der Einzug in eine Ersatzwohnung kurz bevorsteht und der Mieter die Wohnkosten pünktlich zahlt (LG Berlin GE 2009, 1627; LG Osnabrück WuM 80, 256). Die konkrete und realistische Aussicht auf eine Ersatzwohnung soll genügen, selbst wenn noch kein schriftlicher Mietvertrag niedergelegt wurde (LG München I WuM 2013, 625). Grund: Dem Mieter ist nicht zuzumuten, binnen kurzer Frist zweimal umzuziehen.

**Achtung:** Dies gilt dann nicht, wenn der Mieter keine oder eine viel zu geringe (LG Hamburg WuM 2007, 397) Nutzungsentschädigung zahlt, bei anderen gravierenden Vertragsverstößen des Mieters oder wenn der Mieter trotz Kenntnis der Räumungsverpflichtung unverständlich lange sich nicht mit entsprechendem Nachdruck um Ersatzwohnraum kümmert oder wenn ausnahmsweise besonders dringende Gründe auf Seiten des Vermieters eine sofortige Räumung erforderlich machen (LG Heilbronn WuM 93, 364).

Vollstreckungsschutz kann auch gewährt werden, damit eine Familie mit einem Säugling mehr Zeit hat, eine neue Wohnung zu finden (LG Hannover WuM 90, 397).

Auch die drohende Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft ist als unzumutbar anzusehen (LG Hamburg WuM 91, 360; AG Bad Iburg WuM 80, 138; AG Köln WuM 70, 175; a. A. LG Kiel WuM 70, 50), insbesondere wenn es um eine Familie mit mehreren Kindern geht (AG Hamburg WuM 92, 147). Bei einer Familie mit vier Kindern, die alle noch zur Schule bzw. in den Kindergarten gehen, ist nach Ansicht des OLG Köln (WuM 96, 352) eine Zwangsräumung wenige Wochen vor Schuljahresende eine sittenwidrige Härte; hier muss Vollstreckungsschutz gewährt werden. Eine Vereinbarung, in der der Mieter im Voraus auf den Schutz des § 765 a ZPO verzichtet, ist unwirksam (LG Osnabrück WuM 80, 256).

Unter besonderen Umständen kann die Vollstreckung eines Räumungsurteils unzulässig sein, wenn der Vermieter damit mehrere Jahre gewartet hat (OLG Hamm RE WuM 81, 257; LG Mönchengladbach WuM 90, 161; LG Hamburg WuM 89, 32; LG Essen WuM 84, 252) oder sich nach Abschluss des Prozesses wesentliche Änderungen beim Vermieter ergeben haben (LG Siegen WuM 92, 148).

Im Wege der einstweiligen Anordnung kann auch das Rechtsbeschwerdegericht die Vollziehung einer Vollstreckung aussetzen, wenn dadurch große Nachteile für den Mieter vermieden werden können und sein Rechtsmittel nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht ist (BGH WuM 2010, 252; WuM 2003, 509). Vollstreckungsschutz in der Revisionsinstanz wird vom BGH (WuM 2011, 528; WuM 2010, 765) regelmäßig abgelehnt, wenn der Mieter es versäumt hat, einen Vollstreckungsschutzantrag schon in der Berufungsinstanz zu stellen, obwohl ihm dies möglich und zumutbar gewesen wäre. Ist der Mieter prozessunfähig, kann er nur mit einem wirksam bestellten Vertreter Vollstreckungsschutz beantragen (BGH WuM 2011, 530).

**Vorauszahlung** ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

**Vorkaufsrecht** ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNG

Das Vorkaufsrecht räumt dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeit ein, in einen Kaufvertrag einzutreten und anstelle des Käufers einen Gegenstand unter gleichen vertraglichen Bedingungen zu erwerben, wie sie der Vorkaufsverpflichtete mit einem Dritten vereinbart hatte. Der Vorkaufsberechtigte kann also den Käufer verdrängen, hat aber keinen Einfluss auf den Inhalt des Kaufvertrages; er muss ihn so übernehmen, wie er zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelt worden ist. Enthält der ursprüngliche Kaufvertrag Preisvergünstigungen, weil mehrere Wohnungen verkauft werden sollten, profitiert davon auch der Mieter, der das Vorkaufsrecht nur für seine Wohnung ausübt (OLG Düsseldorf WuM 98, 668).

Das Vorkaufsrecht wird in der Regel vertraglich vereinbart. Ist das Vorkaufsrecht in einem Mietvertrag enthalten, bedarf dieser der notariellen Beurkundung. Fehlt es daran, ist im Zweifel auch der Mietvertrag nichtig (BGH GE 94, 1049).

#### **Bei Umwandlung zwingend**

Mieter haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den Fall, dass der Eigentümer die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt und an einen Dritten verkauft.

Ausnahme: Kein Vorkaufsrecht besteht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.

Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar, kann also nicht verkauft werden. Es erlischt aber auch nicht mit dem Tod des Mieters, sondern geht dann auf denjenigen über, mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird  
⇨ TOD DES MIETERS.

Um eine Entscheidungsgrundlage zu haben, muss der Mieter natürlich wissen, was im Kaufvertrag steht. Deshalb muss ihm der Vermieter oder der Käufer den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen und ihn dabei auch darauf hinweisen, dass ihm ein Vorkaufsrecht zusteht. Unterrichtet er den Mieter nicht oder nur unvollständig, kann er sich schadensersatzpflichtig machen (BGH VIII ZR 51/14; WuM 2003, 281). Der Verkäufer muss den Mieter genauso wie den Kaufinteressenten auf Mängel der Wohnung hinweisen (OLG Köln WuM 95, 266).

### **Sonderregelung in den östlichen Bundesländern:**

In den sogenannten Rückübertragungsfällen wird Mietern und  $\Sigma$  NUTZERN von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Grundstücken für Erholungszwecke ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt; dies ist auch verfassungsgemäß (BVerfG NJW 2000, 1486). Wenn also der rechtmäßige Eigentümer nach  $\Sigma$  RÜCK-ÜBERTRAGUNG des Grundstücks dieses weiterverkaufen will, kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Ebenso wie  $\Sigma$  NUTZER haben Mieter von Einfamilienhäusern und Grundstücken für Erholungszwecke in den »Rückübertragungsfällen« auch die Möglichkeit zu beantragen, dass dem rechtmäßigen Eigentümer von der Kommune ein Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt wird. Nimmt dieser das Ersatzgrundstück an, verpflichtet ist er nicht, können sie »ihr« Grundstück kaufen.

Viel Zeit für seine Entscheidung (und vor allem für die Finanzierung des Kaufs) bleibt dem Mieter nicht. Das Vorkaufsrecht steht ihm nur bis zum Ablauf von zwei Monaten seit dem Empfang der Mitteilung über die Veräußerungsabsicht zu.

Die im Gesetz genannte Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei Monaten wird mit der Übersendung eines abgeänderten Kaufvertragsangebots mit reduziertem Kaufpreis erneut in Gang gesetzt (OLG Karlsruhe WuM 96, 326)  $\Sigma$  UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMS- WOHNUNGEN.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt seit dem 1. 9. 2001 durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer, muss also nicht notariell beurkundet werden. Das Vorkaufsrecht kann jedoch nur bei der ersten Veräußerung nach der Umwandlung ausgeübt werden (BGH WuM 2007, 464). Fand der erste Verkauf vor dem 1. 9. 1993 (Einführung der Vorschrift) statt, gibt es kein Vorkaufsrecht mehr (BGH WuM 2006, 260). Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden (BGH WuM 99, 400). Die Zwangsverwaltung hindert die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums richtet sich aber gegen den Eigentümer und nicht gegen den Zwangsverwalter. Dieser kann ggf. weiter Miete verlangen, solange der Eigentumswechsel nicht erfolgt ist (BGH WuM 2009, 127).

Wird ein ganzes Haus verkauft, besteht kein Vorkaufsrecht (BGH WuM 2014, 98; BayObLG RE WuM 92, 351). Ebenfalls kein Vorkaufsrecht hat derjenige Mieter, der keine Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, sondern schon eine Eigentumswohnung anmietet. Das Vorkaufsrecht besteht aber dann, wenn eine Reihenhaussiedlung in einzelne Grundstücke aufgeteilt und diese mitsamt den Reihenhäusern einzeln verkauft werden (BVerfG WuM 2011, 355; BGH WuM 2008, 415).

Wird der Mieter nicht korrekt über den Kaufvertrag und das Bestehen des Vorkaufsrechts informiert oder wird der Käufer im Grundbuch abgesichert, bevor der Mieter seine Entscheidung trifft, läuft sein Vorkaufsrecht ins Leere. Ihm bleiben dann allenfalls Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter (BGH WuM 2015, Heft 4; WuM 2005, 660; AG München WuM 2004, 616)  $\Sigma$  MITTEILUNGSPFLICHT. Ist der Käufer noch nicht im Grundbuch eingetragen, kann der Mieter durch eine einstweilige Verfügung verhindern, dass Verkäufer und Käufer vollendete Tatsachen schaffen (OLG München WuM 2000, 120).

### Vorübergehender Gebrauch

Für den  $\Sigma$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ und die Durchführung von  $\Sigma$  MIET-ERHÖHUNGEN kommt es entscheidend darauf an, ob die Wohnung auf Dauer oder nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Wer seine Wohnung (oder sein Zimmer oder Appartement) nur vorübergehend mietet, hat keinen Kündigungsschutz (OLG Hamm RE WuM 81, 5). Auch richten sich Mieterhöhungen nur nach dem Mietvertrag.

Zum vorübergehenden Gebrauch ist eine Wohnung nur dann gemietet, wenn der Vertragszweck **nicht** darauf abzielt, dem Mieter einen Raum zu geben, den er zum **Mittelpunkt seiner Lebensführung** machen kann (LG Hannover MDR 71, 762). Es reicht nicht aus, einfach in den Mietvertrag zu schreiben: »nur zum vorübergehenden Gebrauch«, entscheidend sind die Umstände des Einzelfalls (OLG Bremen RE WuM 81, 8).

Typische Beispiele für eine vorübergehende Gebrauchsüberlassung sind u. a. die Vermietung von Hotelzimmern, Privatunterkünften oder Ferienwohnungen bei Urlaub, Kuraufenthalt, Messe, Montagetätigkeit (BVerfG NJW 79, 757).

**Kein** nur vorübergehender Gebrauch liegt vor:

– Bei Vermietung an Gastarbeiter (LG Hannover MDR 71, 762; AG Hamburg WuM 85, 145; a. A. AG Frankfurt ZMR 73, 149), selbst wenn nur eine beschränkte, aber verlängerungsfähige Aufenthaltserlaubnis vorliegt.

– Bei privater Vermietung an Studenten für die Dauer des Studiums (**OLG Bremen RE WuM 81, 8; OLG Hamm RE WuM 81, 5**). Ausgeschlossen ist der Mieterschutz allerdings in  $\Rightarrow$  **STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIMEN**.

## Vorvertrag

Nicht immer kommt es gleich zum Abschluss eines endgültigen Mietvertrages. Besonders dann, wenn

- ein Neubau bei den Vertragsverhandlungen noch nicht fertig ist,
- der Mieter zur Finanzierung des Neubaus Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen usw. zu erbringen hat,
- die Vertragspartner sich über den Inhalt des endgültigen Vertrages noch nicht einig geworden sind (**LG Limburg WuM 2013, 663**),

werden Vorverträge abgeschlossen. Dadurch wollen die Vertragspartner sich schon zu diesem Zeitpunkt weitgehend binden (**BGH WuM 92, 685**). Vorverträge sind allerdings die Ausnahme; normalerweise ist davon auszugehen, dass ein sofort wirksamer Hauptvertrag gewollt ist (**BGH NJWE-MietR 96, 54; NJW 62, 1812**). Selbst wenn beabsichtigt ist, einen Hauptmietvertrag für länger als 1 Jahr abzuschließen, bedarf es für den Mietvorvertrag nicht der Schriftform (**BGH NZM 2007, 445**). Ein unwirksamer Hauptmietvertrag kann nicht in einen wirksamen Mietvorvertrag umgedeutet werden.



# W

## Wärmedämmung

Die Wärmedämmung spielt für den Energiehaushalt des Gebäudes eine wichtige Rolle. Zum einen kann Wärmedämmung erheblich zur Energieeinsparung beitragen; zum anderen kann sie der Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden dienen  $\leadsto$  FEUCHTIGKEIT, da sie einer Auskühlung der Gebäudeaußenwände entgegenwirkt.

Im Neubau ist eine bestimmte Wärmedämmung vorgeschrieben. Einzelheiten ergeben sich aus der  $\leadsto$  ENERGIEEINSPARVERORDNUNG. Dort gibt es aber auch einige wenige Vorschriften, die Anforderungen an den Wohnungsbestand stellen und daher Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben können. Dazu gehört u. a. die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der energetischen Qualität.

Da diese Verpflichtung Instandsetzungscharakter hat, gelten die allgemeinen miethrechtlichen Regeln für den Fall, dass sich das Mietobjekt energetisch verschlechtert. Wenn z. B. eine ältere Dämmung schadhaft wird oder gar abfällt, wird das Haus bzw. die Wohnung mangelhaft und der Mieter kann die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB mindern und ggf. Schadensersatzansprüche gem. § 536 a Abs. 1 BGB geltend machen. Natürlich hat er auch einen Erfüllungsanspruch auf Wiederherstellung des vormals vorhandenen energetischen Zustandes. Eine Mieterhöhung aufgrund einer solchen Maßnahme gem. § 559 BGB  $\leadsto$  MODERNISIERUNG scheidet für den Teil der Instandsetzung aus. Soweit der Vermieter aufgrund der Vorgaben der EnEV auch energetisch verbesserte Maßnahmen (z. B. bessere Dämmung als vorher) treffen muss, kann wegen dieser energieeinsparenden Mehrkosten eine Mieterhöhung verlangt werden.

**Wärmepass**  $\leadsto$  ENERGIEEINSPARVERORDNUNG,  $\leadsto$  HEIZSPIEGEL

## Warmwasserbereiter

Sofern im Mietvertrag nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, hat der Vermieter Gas-/Elektrodurchlauferhitzer in der Wohnung instand zu halten. Auch die Kosten für die Geräteerneuerung hat der Vermieter zu tragen, sofern er das Gerät mitvermietet hat  $\leadsto$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN,  $\leadsto$  INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG.

### Warmwasserversorgung

Eine Warmwasserversorgungsanlage ist das ganze Jahr über »rund um die Uhr« in Betrieb zu halten (AG München WuM 87, 382). Der Vermieter kommt nur dann seinen vertraglichen Verpflichtungen nach, wenn ständig ausreichend warmes Wasser (mindestens 40 bis 50 °C) geliefert wird. Wird über einen längeren Zeitraum kein warmes Wasser geliefert, sondern nur zu Untertemperaturen, kann der Mieter die Miete mindern  
⇒ HEIZUNG.

Ein erheblicher, den Mieter zur ⇒ MIETMINDERUNG berechtigender Mangel liegt aber nach Meinung des LG Hamburg (WuM 78, 242) noch nicht vor, wenn die Warmwassertemperatur nur 40° bzw. 43° C beträgt. Das ist aber auch die Mindesttemperatur (LG Berlin GE 98, 905). Sinkt die Warmwassertemperatur unter 40 °C, liegt ein Mangel vor. Eine Mietminderung von 7,5% ist gerechtfertigt (AG Köln WuM 96, 701). Nach Ansicht des AG Schöneberg (MM 96, 401) ist es üblich, dass dem Mieter fließendes Warmwasser in der Küche und im Bad spätestens nach 10 Sekunden – höchstens 5 Liter Wasserverbrauch – mit einer Temperatur von 45 °C zur Verfügung steht. Wer 5 Minuten warten muss, bis das Wasser 40 °C warm ist, kann die Miete um 10% mindern. Wird das Wasser nur 36,5 °C warm, könnte damit allenfalls geputzt werden, diese Temperaturen sind aber zum Duschen und Baden ungeeignet.

**Wartungskosten** ⇒ BETRIEBSKOSTEN, ⇒ HEIZKOSTEN

**Waschen in der Mietwohnung** ⇒ VERSICHERUNG

Dem Mieter kann das Aufstellen einer Haushaltswaschmaschine in seiner Wohnung in der Regel nicht verwehrt werden, auch nicht bei vorhandener Waschanlage (LG Karlsruhe WuM 68, 107; LG Düsseldorf ZMR 60, 109; AG Hameln WuM 94, 426). Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, eine vorhandene Waschküche zu nutzen, ist unwirksam (LG Aachen NZM, 2004, 459; AG Eschweiler WuM 2013, 533), zumindest wenn eine Familie dann nur alle 3 Wochen waschen könnte (AG Köln WuM 2001, 276).

Beim Betrieb einer Haushaltswaschmaschine ist besondere Sorgfalt geboten, damit nicht durch auslaufendes Wasser Schäden an der Wohnung oder darunter liegenden Räumen eintreten (OLG Hamm WuM 85, 253; OLG Düsseldorf MDR 75, 54; LG Berlin WuM 71, 9). Kommt es zu einem Wasserschaden, weil ein porös gewordener Schlauch platzt, den der Mieter auch nach über 20 Jahren nicht hat überprüfen lassen, haftet der Mieter wegen dieser Pflichtverletzung (LG Hamburg WuM 2003, 318).

Stellt der Vermieter vertraglich eine Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung, darf er diese nicht einseitig wieder entfernen, auch wenn sie nur noch ein Mieter nutzen will (AG Hamburg-Altona WuM 2007, 258).

Gehört zum Haus eine **Waschküche**, darf der Mieter sie auch dann benutzen, wenn im Mietvertrag keine ausdrückliche Vereinbarung hierüber enthalten ist (LG Münster WuM 98, 723). Um Überschneidungen zu verhindern, sollte man in der Hausordnung die einzelnen Benutzungszeiten regeln. An seinem Washtag hat der Mieter das Recht auf Alleinbenutzung der Waschküche. Er darf die Waschküche abschließen (LG Kassel WuM 53, 81); ist dies nicht möglich, darf die Miete um 10% gekürzt werden (AG Kassel 451 C 3313/95).

### Wäschetrocknen ⇨ FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG

Der Mieter darf grundsätzlich einen Wäschetrockner in der Wohnung aufstellen. Ist eine ordnungsgemäße Ablüftungsvorrichtung vorhanden, muss diese genutzt werden (AG Dortmund WuM 74, 177; AG Mülheim WuM 81, 12). Wer als Mieter die Luft lediglich mit einem Schlauch nach außen leitet, muss mit einem Verbot rechnen. Nachbarn, die in diesen Fällen durch Nebelschwaden des Wäschetrockners erheblich belästigt werden, können die Miete mindern (AG Köln WuM 90, 385: 10 Prozent).

Kleinwäsche darf in der Wohnung getrocknet werden (LG Frankfurt WuM 90, 271), unter Umständen auch auf dem Balkon (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Im Übrigen kommt es auf den Umfang des Wäschetrocknens an. Das LG Düsseldorf (WuM 2008, 547) bescheinigt dem Mieter vertragsgemäßes Verhalten, wenn er im Schnitt dreimal pro Monat Wäsche in der Wohnung trocknet. Er muss dann trotz einer entsprechenden Regelung in der Hausordnung nicht den Gemeinschaftstrocknenraum benutzen. In der Gemeinschaftswaschküche darf der Mieter im Regelfall keinen eigenen Wäschetrockner aufstellen (LG Hamburg WuM 89, 9).

Und: Während des Betriebes eines Wäschetrockners muss der Mieter nicht ständig in der Wohnung bleiben (LG Saarbrücken WuM 89, 558).

### Wassermähler ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ EICHGESETZ/EICHPFLICHT, ⇨ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER

### Wegnahme von Einrichtungen ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

### Werkwohnung $\Rightarrow$ BETRIEBSRAT

Unter einer Werkwohnung versteht man eine Wohnung, die aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses einem Arbeitnehmer überlassen wird. Hierbei ist es unerheblich, ob der Vermieter der Arbeitgeber selbst oder ein anderer, z. B. ein Wohnungsunternehmen, ist, mit dem der Arbeitgeber Belegungsverträge (Werkförderungsverträge) abgeschlossen hat.

#### Vorsicht:

Es gibt auch Fälle, in denen der Arbeitgeber selbst Wohnungen anmietet, um sie an seine Arbeitnehmer weiterzuvermieten. Wenn der Arbeitnehmer weiß, dass sein Arbeitgeber nicht der Eigentümer der Wohnung ist, war früher zweifelhaft, ob er auch gegenüber dem Eigentümer Kündigungsschutz genießt (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 251). Heute ist Kündigungsschutz zumindest dann gesichert, wenn der Eigentümer gegenüber dem Arbeitgeber das Recht hat, auf den Inhalt des Endmietvertrages sowie die Auswahl des Endmieters Einfluss zu nehmen (BayObLG RE WuM 95, 645)  $\Rightarrow$  UNTERMIEETE. Zur Werkwohnung gehören die Werkmiet- und die Werkdienstwohnungen.

#### 1. Werkmietwohnung

Das ist eine Wohnung, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet worden ist. Bei einer Werkmietwohnung bestehen zwei Rechtsverhältnisse, das Arbeitsverhältnis und das Mietverhältnis, nebeneinander.

Der Zusammenhang zwischen dem Arbeitsverhältnis und dem Mietverhältnis braucht zwar nicht Gegenstand der Vereinbarung zu sein, muss aber einen maßgebenden Einfluss auf den Abschluss des Mietvertrages gehabt haben (LG Wiesbaden ZMR 53, 186; LG Düsseldorf ZMR 55, 298). Da zwei selbstständige Rechtsverhältnisse vorliegen, hat der Arbeitsvertrag grundsätzlich keinen Einfluss auf das Mietverhältnis, das sich somit nach den mietrechtlichen Bestimmungen richtet.

Lediglich bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses hat der Arbeitsvertrag auch Auswirkungen auf den Mietvertrag. Bei einer Werkmietwohnung ist der Wille der Vertragspartner dahin auszulegen, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Arbeitgeber vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgeschlossen sein soll. Dies gilt auch bei nicht werkeigenen Wohnungen.

Wird das Arbeitsverhältnis beendet, bedeutet das nicht automatisch eine Beendigung des Mietverhältnisses. Ausnahme: Die Vertragspartner haben einen  $\Rightarrow$  ZEITMIETVERTRAG ohne Kündigungsschutz abge-

schlossen. Im Regelfall muss der Vermieter das Mietverhältnis erst kündigen (LG Düsseldorf WuM 85, 151; LG Itzehoe WuM 69, 10).

Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn der Vermieter die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer dringend benötigt (OLG Celle RE WuM 85, 142) und wenn die Kündigungsgründe in dem Kündigungsschreiben angegeben sind (OLG Stuttgart RE WuM 86, 132; LG Stuttgart WuM 92, 25). Seit 1. 9. 1993 reicht es aus, wenn die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt wird.

Die bloße Klausel in einem Hauswartvertrag, wonach bei Dienstende auch die Wohnung zu räumen ist, genügt nicht (AG Berlin Schöneberg NZM 2010, 123). Erforderlich ist vielmehr ein konkret nachweisbares Interesse des Vermieters an dem Freiwerden gerade dieser Räume (LG Köln WuM 2000, 358; AG Wermelskirchen WuM 80, 249). Dabei ist ausreichend, dass ein anderer Arbeitnehmer in der Wohnung des scheidenden Arbeitnehmers untergebracht werden soll, ohne dass dieser auch Nachfolger am Arbeitsplatz zu werden braucht. Eine Benennung des Nachfolgemieters ist nicht erforderlich, wenn der Arbeitgeber eine Warteliste führt (LG München I WuM 90, 153; LG Stuttgart WuM 90, 20).

Die Kündigung ist jedoch nicht gerechtfertigt, wenn betriebsfremde Personen in der Wohnung des Ausscheidenden untergebracht werden sollen oder die Wohnung nicht mehr als Wohnraum verwendet werden soll. Eine Kündigung wegen Betriebsbedarfs ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn die Wohnung an einen betriebsfremden Mieter vergeben worden ist (OLG Stuttgart RE WuM 93, 338; RE WuM 91, 330; LG Frankfurt NJW-RR 92, 1230).

Für die Kündigung einer Werkmietwohnung gelten kürzere Kündigungsfristen:

a) für funktionsgebundene Werkwohnungen (Pförtner-, Hausmeisterwohnung) 1 Monat. Hierbei ist erforderlich, dass die Werkmietwohnung für den Nachfolger am Arbeitsplatz des Ausscheidenden benötigt wird;

b) für die sonstigen Werkmietwohnungen 3 Monate, wenn die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer **benötigt** wird und das Mietverhältnis noch keine 10 Jahre dauert. Der Arbeitgeber verwirkt sein Recht, mit den verkürzten Fristen das Mietverhältnis zu kündigen, wenn er erst längere Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses kündigt (LG Aachen WuM 85, 149).

Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von der gesetzlichen Regelung abweichen, sind unwirksam.

Bei **Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit** kann vor Ablauf der Mietzeit auch bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht gekündigt werden.

### **Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkmietwohnungen**

Der Mieter einer gekündigten Werkmietwohnung kann aufgrund der Sozialklausel der Kündigung seines Mietverhältnisses widersprechen (⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ). Dabei sind auch die Interessen des Arbeitgebers zu berücksichtigen.

Handelt es sich bei der gekündigten Wohnung um eine funktionsgebundene Werkwohnung, steht dem Mieter kein Widerspruchsrecht zu. Der Mieter hat auch dann kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel, wenn er von sich aus das Arbeitsverhältnis gekündigt hat, ohne dass der Arbeitgeber hierzu einen gesetzlich begründeten Anlass gegeben hat, oder wenn er dem Arbeitgeber einen gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat (erhebliche Störung des Betriebsfriedens; LG Aachen WuM 85, 149; LG Ulm WuM 79, 244).

### **Mieterhöhung**

Für die ⇒ MIETERHÖHUNG bei einer Werkmietwohnung gelten die allgemeinen Regeln. Das bedeutet, dass der Vermieter die Erhöhung mit dem örtlichen Mietspiegel begründen kann. Ist die Miete bei Vertragsabschluss oder bei der letzten Anhebung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt worden, muss der Abstand weiterhin gewahrt bleiben (LG München I WuM 99, 464).

## **2. Werkdienstwohnungen**

Bei Werkdienstwohnungen stellt die Überlassung der Wohnung das Entgelt (oder einen Teil davon) für die Dienstleistung dar. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten ergeben sich dabei nicht aus einem neben dem Arbeitsverhältnis bestehenden Mietvertrag, sondern aus dem Arbeitsverhältnis selbst (**BAG WuM 93, 353**). Für die Dauer des Arbeitsverhältnisses kann die Wohnung nicht gekündigt werden (LG Frankfurt ZMR 67, 201).

Erst mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses entfällt die Verpflichtung des Arbeitgebers, dem Arbeitnehmer die Wohnung zu überlassen. Bei einem Betriebsübergang hingegen gehen auch die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den Erwerber über (ArbG Nürnberg WuM 2013, 239).

Der Arbeitnehmer kann den gesetzlichen Kündigungsschutz für sich in Anspruch nehmen, wenn er die Wohnung ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder er in den Räumen mit

seiner Familie oder mit Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Das bedeutet:

Bestand ein **Arbeitsverhältnis auf unbestimmte Zeit**, ist der Arbeitgeber gezwungen, zusätzlich das Mietverhältnis zu kündigen. Dies setzt konkreten Betriebsbedarf voraus (LG Itzehoe WuM 85, 152). Der Vermieter kann dann mit den für Werkmietwohnungen geltenden verkürzten oder mit den normalen Kündigungsfristen kündigen.

Bei einem **Arbeitsverhältnis auf bestimmte Zeit** verliert der Arbeitnehmer mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch das Recht zum Bewohnen der Werkdienstwohnung. Ein Kündigungsausspruch ist nicht erforderlich; der Mieter kann aber wie bei einem  $\Sigma$  ZEITMIETVERTRAG mit Kündigungsschutz 2 Monate vor Ablauf der Miet- und Arbeitszeit eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Vertrag vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurde.

## Wertsicherungsklausel

Wertsicherungsklauseln sollen den Vermieter vor Geldwertverlust auf längere Zeit dadurch sichern, dass die Höhe der Miete sich ändert, wenn die vereinbarte Bezugsgröße (z. B. Lebenshaltungskosten, Beamtengehalt) sich verändert. Im Gegensatz zur  $\Sigma$  LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL ändert sich die Miete automatisch, wenn sich die Bezugsgröße ändert.

Derartige Klauseln sind in **Wohnungsmietverträgen** nur in Form der  $\Sigma$  INDEXMIETE zulässig.

Grundsätzlich ist für die Genehmigung von Wertsicherungsklauseln das Bundesamt für Wirtschaft in Eschborn zuständig. Preisklauseln in Mietverträgen über **Geschäftsraum** gelten jedoch als genehmigt, wenn der Vertrag auf mindestens 10 Jahre abgeschlossen ist (bzw. der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet hat) und die Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder Statistischen Landesamt ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindexes bestimmt werden soll. Zulässiger Maßstab ist auch die Entwicklung der Preise für die Güter, die der Geschäftsraummieter in seinem Betrieb erzeugt oder veräußert.

Ist in einem alten Vertrag noch der Index für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt zugrunde gelegt, ist dieser ab dem Anpassungszeitraum 2000 auf den Index für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte umzurechnen (BGH WuM 2013, 32).

### **Beispiel für eine Wertsicherungsklausel:**

»Die Miete wird entsprechend geändert, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte senkt oder erhöht. Bei Abschluss des Vertrages beträgt die Indexzahl ... Steigt diese Indexzahl um 10 Punkte oder mehr, findet eine Mietanpassung in entsprechender Höhe statt.«

## Widerruf

Jeder Verbraucher hat das Recht, sich unter bestimmten Umständen von einem bereits geschlossenen Vertrag mit einem Unternehmer innerhalb einer bestimmten Frist durch Widerruf zu lösen. Durch das »Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung« stehen dem Verbraucher seit dem 13.06. 2014 weitergehende gesetzliche Schutzrechte zu als bisher. Auch dem Mieter kann unter Umständen ein Widerrufsrecht zustehen.

### **Widerruf der Mietvertragsabschlusserklärung**

Erfolgt der Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters (§ 312b BGB, ehemals »Haustürgeschäft«) oder im Rahmen des Fernabsatzes (§ 312c BGB, z. B. postalisch, telefonisch oder per Mail), hat der Mieter ein Widerrufsrecht. Dies kann insbesondere bei der Anmietung einer Wohnung aus der Ferne der Fall sein.

**Wichtig:** Das Widerrufsrecht bei Begründung eines Mietverhältnisses ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat.

### **Widerruf von Vertragsänderungen während des laufenden Mietverhältnisses**

Der Mieter kann Vertragsänderungen während des laufenden Mietverhältnisses (wie Mieterhöhungen, die Vereinbarung zusätzlicher Betriebskosten oder Modernisierungsvereinbarungen) widerrufen, wenn diese außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters oder im Fernabsatz vereinbart wurden.

**Achtung:** Ob die gängige Praxis der Wohnungsunternehmen, Mieterhöhungsverlangen postalisch an ihre Mieter zu versenden, zu einem Widerrufsrecht des Mieters führt, wenn der Mieter der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete per Post zugestimmt hat, ist bislang mangels Rechtsprechung noch nicht geklärt. Fällt dieses Vorgehen unter das Fernabsatzrecht, hat der Mieter ein vierzehntägiges Widerrufsrecht ab Zugang seiner Zustimmungserklärung. Die Widerrufsfrist verlängert sich auf ein Jahr und vierzehn Tage, wenn die Widerrufsbelehrung fehlt oder fehlerhaft ist.



**Achtung:** Widerruft der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung, gilt seine Erklärung als nicht abgegeben. Der Vermieter ist dann so gestellt, als habe der Mieter nichts erklärt und müsste dann – wie sonst auch – innerhalb der gesetzlichen Frist auf Zustimmung klagen ↗  
**MIETERHÖHUNGEN IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE.**

**Empfehlung:** Mieter von Wohnungsunternehmen oder von Großvermietern, die einer Mieterhöhung nach dem 12.06. 2014 postalisch zugestimmt haben, sollten von ihrem örtlichen Mieterverein überprüfen lassen, ob ihnen ein Widerrufsrecht zusteht.

### **Widerrufsfrist**

Der Mieter hat 14 Tage Zeit, seine Zustimmungserklärung zu widerrufen. Hat der Vermieter nicht oder nicht ordnungsgemäß belehrt, verlängert sich die vierzehntägige Widerrufsfrist des Mieters um 12 Monate. Danach erlischt das Widerrufsrecht.

### **Informationspflichten**

Die vierzehntägige Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Vermieter seinen umfassenden Informationspflichten nachgekommen ist. Der umfangreiche Informationskatalog ergibt sich aus dem Gesetz und umfasst unter anderem die Information des Mieters über die Bedingungen, das Verfahren und die Fristen des Widerrufs.

### **Widerrufserklärung**

Die Widerrufserklärung des Mieters erfolgt durch formlose Erklärung gegenüber dem Unternehmer. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Mieters zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

Hinweis: Der Mieter hat die Möglichkeit, das in Anlage 2 zu Artikel 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB befindliche Musterwiderrufsformular zu benutzen (auch zu finden im Bundesgesetzblatt 2013 Teil I, Seite 3665).

### **Beispiel: Muster-Widerruf Mieterhöhung**

Sehr geehrter Herr Vermieter Mustermann,

hiermit widerrufe ich die am 04.04. 2015 gegebene Zustimmung zur Mieterhöhung vom 20.02. 2015.

Martina Musterfrau

Unterschrift Mieter / Datum

### Rechtsfolgen

Widerruft der Mieter seine Zustimmung zum Vertrag, hat er einen Anspruch auf Erstattung aller aufgrund dieses Vertrages gezahlten Leistungen. Widerruft er z.B. den Mietvertrag, darf er vom Vermieter alle bezahlten Mieten und die Kautions zurückfordern. Der Vermieter muss die Beträge innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Widerrufserklärung zurückzahlen. Ebenso darf der Mieter die erhöhte Miete zurückfordern, wenn er auf die verlangte Mieterhöhung schon Zahlungen geleistet und wirksam seine Zustimmung zur Mieterhöhung widerrufen hat.

### Wiedereinweisung

Als letzte Möglichkeit (VG Oldenburg – 7 B5615/13) bleibt vor Räumung der Wohnung die sogenannte Wiedereinweisung. Hierbei handelt es sich um eine Verfügung der Gemeinde gegen den Eigentümer, seinen ehemaligen gekündigten Mieter für eine vorübergehende Zeit in der Wohnung zu belassen. Die Gemeinde ist dann verpflichtet, für die Zeit, in der der »ehemalige« Mieter noch in der Wohnung verbleibt, den Mietzins zu entrichten. Juristisch handelt es sich um eine so genannte Beschlagnahme. Die Dauer der Wiedereinweisung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (OVG Lüneburg NJW 2010, 1094; OVG Greifswald NJW 2010, 1096), ist aber max. für 3 bis 6 Monate möglich.

Danach kann der Vermieter aus seinem Räumungsurteil wiederum die Zwangsvollstreckung betreiben. Der Zwangsvollstreckungstitel wird daher durch die ordnungsbehördliche Wiedereinweisung in die Wohnung nicht verbraucht (LG Heilbronn WuM 93, 364). Eine Wiedereinweisung kann nur in Betracht kommen, wenn selbst die Unterbringung in Obdachlosen-Unterkünften nicht möglich ist (VG Köln, Urt. v. 8. 10. 2007 – 20 L 1334/07). Allein die Suche nach einer wohnmäßigen Unterbringung kann eine Wiedereinweisung nicht rechtfertigen (OVG Münster WuM 90, 582). Ist die Ordnungsbehörde daher in der Lage, vorläufig irgendeine Unterkunft anzubieten, die dem ehemaligen Mieter Schutz vor den Unbilden des Wetters bietet und die Erfüllung seiner notwendigen Lebensbedürfnisse zulässt, ist die Wiedereinweisung ausgeschlossen (OVG Münster WuM 90, 581).

Weigert sich der »Mieter«, nach Ablauf der Einweisungszeit die Wohnräume zu verlassen, haftet hierfür dem Vermieter gegenüber die Gemeinde (BGH WuM 95, 720). Sie haftet dem »Vermieter« (Eigentümer) aber nicht für Schäden, die der Eingewiesene verursacht (BGH WuM 2006, 164).

## **Windenergie** ⇨ ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Windenergie wird seit Jahrhunderten vom Menschen für seine Zwecke genutzt; zum einen zur Fortbewegung mit Segelschiffen oder Ballons, zum anderen zur Verrichtung mechanischer Arbeiten mithilfe von Windmühlen und Wasserpumpen.

Nach der Entdeckung der Elektrizität und der Erfindung des Generators lag auch der Gedanke der Nutzung der Windenergie zur Stromerzeugung nahe. Diese Arbeit leisten heute Windkraftanlagen (WKA). Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz wird der so gewonnene Strom in das allgemeine Stromnetz geleitet und muss von den Stromversorgungsunternehmen zu einem bestimmten gesetzlich festgelegten Satz vergütet werden. Installiert der Vermieter eine derartige Anlage auf seinem Mietgrundstück, muss der Mieter die Maßnahme zwar dulden. Sie berechtigt den Vermieter aber nicht zu einer Mieterhöhung.

## **Wirtschaftlichkeitsberechnung** ⇨ SOZIALMIETEN

## **Wirtschaftseinheit** ⇨ BETRIEBSKOSTEN

## **Wohnberechtigung**

Wer eine geförderte Wohnung ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG anmieten will, benötigt einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Dieser muss dem Vermieter vor Vertragsabschluss vorgelegt werden, sonst darf der die Wohnung nicht vergeben.

### **1) Abhängig vom Einkommen**

Im Regelfall ist die Wohnberechtigung vom Jahreseinkommen abhängig, und durch den WBS weist der Mieter nach, dass er mit seiner Familie die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreitet und zum Bezug einer Wohnung berechtigt ist, die die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße (nach Fläche oder Zahl der Zimmer) nicht überschreitet.

### **Einkommensgrenze**

Die Einkommensgrenze für den WBS ist von der Haushaltsgröße abhängig. Sie beträgt für einen

Einpersonenhaushalt 12 000 Euro,

Zweipersonenhaushalt 18 000 Euro

und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 4 100 Euro; sind unter den zum Haushalt rechnenden Personen Kinder, kommt für jedes von ihnen nochmals ein Betrag von 500 Euro hinzu.

Die einzelnen Landesregierungen können durch Verordnung von diesen Einkommensgrenzen abweichen, um die örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (z. B. für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Wohnungsstrukturen).

### **Berechnung des Einkommens**

Einkommen ist die Summe dessen, was der Wohnungssuchende sowie die zu seiner Familie zählenden Angehörigen nach Abzug einiger Freibeträge an Einkommen im Jahr vorzuweisen haben. Dabei ist das Einkommen zugrunde zu legen, das in den 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Kann dieses nicht ermittelt werden, muss das Einkommen der letzten 12 Monate vor Antragstellung zugrunde gelegt werden.

Zum Jahreseinkommen gehören u. a. Gehalt/Lohn, Renten, Gewinne aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb und selbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen (soweit sie 100 Euro übersteigen); Werbungskosten dürfen jeweils abgezogen werden.

Hinzu kommen aber noch einige Beträge, die zwar steuerfrei sind, aber trotzdem berücksichtigt werden. Dazu zählen z. B. der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, die steuerfreien Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit, Lohnersatzleistungen (Arbeitslosengeld, Kurzarbeitergeld usw.), die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn, Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz und die Sozialhilfe, soweit sie über die Wohnkosten hinausgeht.

**Achtung:** Kinder- und Erziehungsgeld bleiben nach wie vor als Einkommen unberücksichtigt, BAFöG-Zuschüsse zählen zur Hälfte.

### **Pauschaler Abzug**

Von dem oben genannten Einkommen darf ein pauschaler Abzug gemacht werden. Jeweils 10 Prozent abziehen darf derjenige, der

- Lohn- oder Einkommensteuer,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Krankenversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlt.

Wer anstelle der o. a. Pflichtbeiträge vergleichbare freiwillige Leistungen erbringt, darf diese einschließlich des Arbeitgeberanteils in tatsächlicher Höhe (höchstens aber jeweils 10 Prozent des o. g. Einkommens) abziehen.

Beiträge für eine private Altersvorsorge führen allerdings dann nicht zu einem Abzug, wenn – wie z. B. bei Beamten – eine im Wesentlichen beitragsfreie oder drittfinanzierte Alterssicherung besteht. Je nach persönlicher Situation beträgt der pauschale Abzug also 10 Prozent, 20 Prozent oder 30 Prozent.

### **Frei- und Abzugsbeträge**

**Alleinerziehende** können für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gezahlt wird, 600 Euro im Jahr abziehen, wenn sie wegen Berufstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind.

**Kinder**, die ein eigenes Einkommen haben, können bis zu 600 Euro im Jahr abziehen, wenn sie mindestens 16, aber noch nicht 25 Jahre alt sind.

Für **Schwerbehinderte** darf ein Freibetrag von 4500 Euro im Jahr geltend gemacht werden bei einem Grad der Behinderung von 100 oder von wenigstens 80, wenn sie häuslich pflegebedürftig sind.

Der Freibetrag liegt bei 2100 Euro bei einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der Schwerbehinderte häuslich pflegebedürftig ist.

**Junge Ehepaare** (beide Ehegatten müssen unter 40 Jahren sein) haben einen Freibetrag in Höhe von 4000 Euro bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach der Eheschließung.

Wer gesetzlich zu **Unterhaltsleistungen** verpflichtet ist, kann die aus diesem Grund gemachten Aufwendungen (Geld oder Sachwerte) abziehen; Obergrenze ist der Betrag, der in einer Unterhaltsvereinbarung (oder Unterhaltstitel oder Bescheid) festgelegt ist. Liegen diese nicht vor, gelten folgende Höchstbeträge:

- bis zu 3000 Euro für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
- bis zu 6000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
- bis zu 3000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

## **2) Wohnberechtigung bei Freimachen einer Wohnung**

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Mieter mit einem höheren Einkommen einen WBS erhalten. Das gilt zum einen in den Fällen, in denen durch den Umzug eine andere öffentlich geförderte Wohnung frei wird, die

- pro qm weniger Miete kostet oder
- die von der Familiengröße her angemessene Wohnfläche übersteigt; auf das Einkommen kommt es dann nicht an.

### 3) Wohnberechtigung zur Vermeidung besonderer Härten

In Ausnahmefällen kann ein WBS ausgestellt werden, obwohl

- die an sich zulässige Wohnungsgröße überschritten wurde oder
- die Wohnung eigentlich einem bestimmten Personenkreis vorbehalten ist oder
- Personen berücksichtigt werden sollen, die keine Familienangehörigen sind.

Voraussetzung ist, dass durch den WBS eine besondere Härte vermieden wird (BVerwG WuM 85, 378; WuM 84, 152; OVG Münster WuM 73, 178). Auf diesem Wege kann z. B. eine kinderreiche Familie in zwei benachbarte Wohnungen einziehen, wenn eine Wohnung angemessener Größe in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung steht.

### Höhere Einkommensgrenzen beim 2. Förderweg

Der Bau von Wohnungen kann auch durch Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse gefördert worden sein  $\Rightarrow$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG. Diese gelten nicht als öffentliche Mittel. Die geförderten Wohnungen sind daher keine Sozialwohnungen im engeren Sinn. Ungeachtet dessen gelten aber Mietpreis- und Belegungsbindungen. Da der Förderungsumfang nicht so hoch ist, liegen die Einkommensgrenzen um 60% höher:

Haushalt	Einkommensgrenze
1 Person	19 200 Euro
2 Personen	28 800 Euro
Für jede weitere Person	6 560 Euro

Unabhängig vom Einkommen darf eine solche Wohnung beziehen, wer eine öffentlich geförderte Wohnung frei macht.

### Wohnungsgröße

Die Festlegung von angemessenen Wohnungsgrößen ist Aufgabe der einzelnen Bundesländer. Als Richtschnur gilt:

Alleinstehende	45 qm
2 Personen	2 Wohnräume oder 60 qm
3 Personen	3 Wohnräume oder 75 qm
4 Personen	4 Wohnräume oder 90 qm

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt zählenden Angehörigen erhöht sich die Wohnungsgröße um einen Raum oder um 15 qm.

Die Länder sollen im Einzelfall auch besonderen Bedürfnissen Rechnung tragen und bei jungen Haushalten, bei sehr hoher Kinderzahl, bei schwerwiegenden Krankheits- und Pflegefällen oder wenn ein gesonder-tes Arbeitszimmer notwendig ist, ein Überschreiten der Grenze zulassen.

### **Geltungsdauer und Antragsberechtigung**

Der WBS wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle (z. B. vom kommunalen Wohnungsamt) für die Dauer von einem Jahr ausgestellt. Wenn innerhalb eines Jahres keine geförderte Wohnung gefunden wird, muss ein neuer WBS beantragt werden.

Zum Antrag berechtigt sind seit Januar 2002 nur Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend in Deutschland aufhalten und die auch in der Lage sind, auf längere Dauer einen Wohnsitz zu begründen und einen selbstständigen Haushalt zu führen (**BVerwG WuM 2003, 579**). Asylbewerber haben im Regelfall keinen Anspruch auf den WBS (**OVG Münster WuM 97, 563**).

Der WBS wird für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen ausgestellt. Dazu gehören z. B. der Ehegatte, Kinder, Eltern und andere nahe Verwandte, die mit dem Antragsteller eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen; das können aber auch der gleichgeschlechtliche Lebenspartner  $\Rightarrow$  **LEBENSPARTNERSCHAFT** oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sein. Dabei werden nicht nur Personen berücksichtigt, die bereits zum Haushalt des Antragstellers gehören; es genügt, wenn jemand alsbald in den Haushalt aufgenommen werden soll.

### **Fehlende Wohnberechtigung**

Hat der Vermieter eine geförderte Wohnung entgegen den Vorschriften an nicht Wohnberechtigte vermietet, muss er dem Mieter auf Verlangen der zuständigen Stelle wieder kündigen (**BayObLG RE WuM 85, 283; OLG Hamm RE WuM 82, 244**). Ob der Vermieter von der Belegungsbindung wusste, spielt keine Rolle. Kann der Vermieter durch eine Kündigung keine schnelle Beendigung des Mietverhältnisses erreichen (z. B. bei einem Zeitmietvertrag), kann die Behörde auch selbst vom Mieter die Räumung der Wohnung verlangen (**BayVGH NJW-RR 88, 974**).

In diesem Fall kann der Mieter, der selbst nicht wusste, dass die Wohnung nur mit WBS zu vermieten war, Schadensersatz fordern, z. B. Umzugskosten (**AG Dortmund WuM 77, 263**).

### Veränderung der Einkommensverhältnisse

Wenn sich im Laufe der Mietzeit die Einkommensverhältnisse verbessern, ändert das nichts am Mietvertrag. Wer also Jahre nach dem Einzug keinen neuen WBS erhalten würde, weil die Familie deutlich mehr verdient oder die Kinder ausgezogen sind, muss deshalb nicht die Wohnung wieder verlassen. Je nach Wohnort und Landesregelung kann er dann aber zur Zahlung der  $\Sigma$  FEHLBELEGUNGSABGABE herangezogen werden.

## Wohnfläche

Gesetzliche Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche gibt es nur für **preisgebundenen** Wohnraum; das sind die Regelungen der Wohnflächenverordnung bei Verträgen, die ab Januar 2004 geschlossen wurden, sowie die §§ 42–44 II. BV bei älteren Verträgen. Der BGH hat jedoch wiederholt entschieden, dass die Flächenberechnung bei **frei finanzierten** Wohnungen nach denselben Bestimmungen erfolgen kann, wenn nichts anderes vereinbart oder ortsüblich oder nach Art der Wohnung nahe liegender ist (BGH WuM 2009, 661; WuM 2007, 441; WuM 2004, 337). Allein der Begriff »Mietraumfläche« lässt nicht den Schluss zu, dass damit eine andere Berechnungsweise vereinbart sein soll (BGH WuM 2010, 27). Es ist aber durchaus möglich, bei einer Maisonette-Wohnung im ausgebauten Dach festzulegen, dass die Grundfläche ohne Abzug für Schrägen anzusetzen ist (BGH WuM 2004, 337; LG Berlin GE 2005, 619); zur Berücksichtigung der Balkonfläche bei Mieterhöhungen s. u.

### Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, einschließlich Wintergärten, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bzw. gedeckte Freisitze (BGH WuM 2009, 733). Dabei zählt die Fläche von Terrassen oder Freisitzen nur dann (anteilig) mit, wenn diese an den vermieteten Wohnraum angrenzen (BGH WuM 2009, 514).

Ebenfalls zur Wohnfläche zählt die Fläche von Räumen, die bauordnungswidrig sind (z. B. weil sie nicht die vorgeschriebene Höhe erreichen), aber als Wohnraum vermietet wurden und genutzt werden können (BGH WuM 2010, 150; WuM 2009, 661; WuM 2009, 662).

Nicht berücksichtigt wird die Grundfläche von Zubehörräumen (z. B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküche, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen) und Geschäftsräumen.



### **Ermittlung der Wohnfläche**

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln und schließt z. B. die Grundfläche von Einbaumöbeln, versetzbaren Raumteilern und fest eingebauten Gegenständen wie Öfen, Herden, Bade- oder Duschwannen ein.

Außer Betracht bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen und freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie höher als 1,50 m sind und mehr als 0,1 qm aufweisen; von Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätzen; von Türnischen; von Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und max. 0,13 m tief sind.

### **Anrechnung der Grundfläche**

Die Grundflächen von Räumen – dazu können auch Hobbyräume gehören (BGH WuM 2007, 441) – und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern werden vollständig angerechnet (bei einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte, unter 1 Meter gar nicht).

Die Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anzurechnen.

Die Anrechnung der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Freisitzen hängt mangels vertraglicher Regelung vom Vertragsbeginn ab. Bei Mietverträgen, die **bis Ende 2003** abgeschlossen worden sind, gelten die Regeln der II. Berechnungsverordnung. Danach dürfen diese Flächen bis zur Hälfte angerechnet werden, ohne dass es auf die Lage oder Nutzbarkeit ankommt (BGH WuM 2009, 344).

Bei Verträgen, die **ab Januar 2004** abgeschlossen wurden, gilt die Wohnflächenverordnung; danach sind die genannten Flächen **in der Regel** zu einem Viertel, höchstens aber zur Hälfte anzurechnen. Hier können also Lage oder Nutzbarkeit eine Rolle spielen (AG Flensburg WuM 2012, 29).

Wenn es aber ortsüblich ist, z. B. Dachterrassen mit einem Viertel anzurechnen, hat diese Verkehrssitte Vorrang (BGH WuM 2009, 344).

### **Auswirkungen der Wohnfläche auf Miete und Betriebskosten**

Inwieweit sich Fehler bei der Wohnfläche auf Miete und Betriebskosten auswirken, hängt vom Umfang der Wohnflächenabweichung ab. Die Grenze liegt bei 10 Prozent (BGH WuM 2005, 712) und gilt auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus; es gibt keinen Zuschlag für einen mitvermieteten Garten (BGH WuM 2009, 733).

Abweichungen bis zu 10 Prozent muss der Mieter akzeptieren; sie berechtigen ihn nicht, die Miete zu kürzen, es sei denn, die Wohnungsgröße war zugesichert (OLG Dresden WuM 98, 144; LG Mannheim WuM 89, 11). Die bloße Flächenangabe im Vertrag ist jedoch noch keine Zusicherung, u. U. aber die Vereinbarung eines qm-Preises (LG München I WuM 87, 217; LG Würzburg WuM 84, 213).

Ist die Wohnung mehr als **10 Prozent** kleiner als im Vertrag angegeben, kommt es auf eine Zusicherung nicht an; die Wohnung ist allein schon wegen der geringeren Fläche mangelhaft (**BGH WuM 2005, 712; WuM 2004, 268**). Das gilt auch dann, wenn der Vertrag eine »ca.«-Angabe enthält (**BGH WuM 2010, 240**), möbliert vermietet wurde (**BGH WuM 2011, 213**) oder wenn sich die Wohnungsgröße nicht direkt aus dem Vertrag, sondern aus den vorvertraglichen Begleitumständen (**BGH WuM 2010, 480**) oder dem Umlageschlüssel für Betriebskosten (LG Osnabrück WuM 2010, 416) ergibt. Die Folge ist, der Mieter hat das Recht zur  $\Rightarrow$  MIETMINDERUNG. Die Höhe der Minderung richtet sich nach der Flächenabweichung; ist die Wohnung also 12 Prozent kleiner als vereinbart, darf die Miete auch um 12 Prozent gekürzt werden (**BGH WuM 2010, 240; WuM 2004, 336**). In der Vergangenheit geleistete Zuvielzahlungen kann der Mieter zurückfordern, wenn noch keine  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG eingetreten ist (LG München I WuM 2014, 135; LG Münster ZMR 2008, 630). Ob der Mieter weniger als die ortsübliche Miete zahlt, spielt keine Rolle (AG Winsen/Luhe WuM 2006, 192). **Achtung:** Keine Mietminderung, wenn ausdrücklich vereinbart ist, dass die Flächenangabe im Vertrag nicht verbindlich ist (**BGH WuM 2011, 11**).

Der Mieter kann wegen dieses Mangels aber auch fristlos kündigen; eine vorherige Abmahnung des Vermieters ist nicht erforderlich, da dieser keine Abhilfe schaffen kann (**BGH WuM 2009, 349**).

Bei **Mieterhöhungen** und bei der Abrechnung von **Betriebskosten**, für die die Wohnfläche als Verteilerschlüssel gilt, ist ebenfalls die 10-Prozent-Grenze zu beachten. Hat der Vermieter in seiner Mieterhöhung eine mehr als 10 Prozent zu hohe Wohnfläche angegeben, kann der Mieter die infolge der Falschberechnung zu viel gezahlte Miete zurückfordern; der Vermieter ist insoweit ungerechtfertigt bereichert (**BGH WuM 2004, 485**). Ebenso muss in einem solchen Fall die Betriebskostenabrechnung korrigiert werden.

Ist jedoch die tatsächliche Fläche (nur) bis zu 10 Prozent geringer als die vertraglich vereinbarte, wird sowohl für die Mieterhöhung (**BGH WuM 2009, 460**) als auch für die Betriebskostenabrechnung (**BGH WuM**

2007, 700) die vereinbarte Fläche zugrunde gelegt; der Mieter muss dann für eine Fläche zahlen, die es gar nicht gibt.

Ist die Wohnung **größer** als im Vertrag angegeben, ist dies kein Grund, für die Vergangenheit Miete nachzufordern. Auch für eine Mieterhöhung darf der Vermieter nur die im Vertrag angegebene geringere Wohnfläche zugrunde legen, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als 10 Prozent beträgt (BGH WuM 2007, 450) oder der Vermieter die geringere Fläche bewusst angegeben hat (LG Berlin WuM 2013, 736).

## Wohngeld ⇨ SOZIALHILFE

Nach dem Wohngeldgesetz hat jeder Bürger unter den dort genannten Voraussetzungen Anspruch darauf, dass ihm zur Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens ein Zuschuss gezahlt wird. Dieses Wohngeld kann für alle Wohnungsarten (Alt- und Neubau, öffentlich oder frei finanziert) in allen Gemeinden und Landkreisen bezogen werden, auch in den **östlichen Bundesländern**. Allerdings kommt Wohngeld nicht von selbst ins Haus; erforderlich ist ein **Antrag**.

Es gibt zwei Arten von Wohngeld:

- den Mietzuschuss (für Mieter und rechtlich Gleichgestellte) und
- den Lastenzuschuss (für Eigentümer von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen).

Für beide Zuschussarten gelten im Wesentlichen die gleichen Bestimmungen.

Wohngeld kann man nur beanspruchen, wenn die Wohnung auch tatsächlich bewohnt wird (VG Berlin GE 2003, 599). Der Anspruch auf Wohngeld kann nicht vererbt werden. Eine Pfändung ist seit Anfang 2005 nicht mehr möglich; ausgenommen ist die Pfändung des Vermieters wegen offener Mietforderungen (§ 54 Abs. 3 Nr. 2 a SGB I).

Das Wohngeld wird an den Antragsberechtigten gezahlt. Mit schriftlicher Einwilligung des Mieters kann das Wohngeld auch an den Vermieter gezahlt werden.

### Mietzuschuss beantragen können:

1. Der Mieter einer Mietwohnung (ein Wohnwagen genügt nicht – VG Trier 2 K 1082/10)
2. Der Nutzungsberechtigte einer Genossenschaftswohnung
3. Der Inhaber eines mietähnlichen Dauerwohnrechtes

### 4. Der Untermieter

5. Die Bewohner von Wohnheimen, insbesondere Altenwohnheimen, Altenheimen und von Wohnteilen eines Altenkrankenhauses oder Altenpflegeheimes sowie gleichartiger Einrichtungen, die alte Menschen sowie pflegebedürftige und behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen und betreuen.

**Antragsberechtigt** sind dagegen **nicht** Insassen oder Bewohner von Heil- und Pflegeanstalten, Strafanstalten, Sanatorien u.Ä., denen kein Wohnraum zur selbstständigen Nutzung zur Verfügung steht, es sei denn, der Wohnzweck ist bei ihrer Unterbringung als überwiegend anzusehen (BVerwG WuM 73, 69; VG München, Urteil vom 13. 12. 68 – 6186/68).

6. Derjenige, der Wohnraum im eigenen Mehrfamilienhaus bewohnt.

### **Kein Wohngeld erhalten:**

1. Bezieher von Transferleistungen (ihre Wohnkosten werden im Rahmen dieser Leistung berücksichtigt); dazu gehören z. B.

- ALG II und Sozialgeld nach dem SGB II;
- Zuschüsse nach § 22 Abs. 7 SGB II;
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII;
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII;
- ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem BVG;
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz;

2. alleinstehende Wehrpflichtige, es sei denn, die Mietbeihilfe nach § 7 a Unterhaltssicherungsgesetz ist abgelehnt;

3. Haushalte, bei denen alle Mitglieder dem Grunde nach Anspruch auf BAföG haben (BAföG steht dem Grunde nach z. B. **nicht** zu, wenn die Förderungshöchstdauer überschritten, die Fachrichtung ohne wichtigen Grund gewechselt wurde oder das 30. Lebensjahr vollendet ist).

Außerdem besteht ein Wohngeldanspruch nicht, wenn das Wohngeld monatlich weniger als 10 Euro betragen würde oder die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre (z. B. eines Vermögens von über 60 000 Euro). Wer nach abgeschlossenem Studium ein sinnvolles weiteres Studium anschließt, statt sich um einen Arbeitsplatz zu bemühen, handelt nicht missbräuchlich (VG Berlin ZMR 2008, 671).

### Antrag erforderlich

Wohngeld gibt es nur auf Antrag. Es wird in der Regel ab dem Monat bewilligt, in dem der Antrag gestellt wurde. Besteht ein Haushalt aus mehreren Personen, legen diese fest, wer den Antrag stellt. (Der Antragsteller wird in den Formularen als **wohngeldberechtigte Person** bezeichnet.)

Antragsteller (und damit wohngeldberechtigte Person) kann auch jemand sein, der selbst vom Wohngeld ausgeschlossen ist (z. B. als ALG II-Bezieher), aber mit mindestens einem zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führt.

### Wohngeld-Berechnung

Zur Prüfung des Wohngeldanspruchs und der Höhe des Wohngeldes sind folgende Größen zu ermitteln:

- die Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- ihr monatliches Gesamteinkommen,
- die zu berücksichtigende Miete bzw. Belastung.

Die Höhe des Wohngeldes ist aus Tabellen ablesbar. Diese finden Sie auf den Internetseiten des Bauministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de)).

### Haushaltsmitglieder

Zum Haushalt gehören der Antragsteller selbst, sein Ehegatte oder Lebenspartner, seine Eltern, Großeltern, Kinder und Pflegekinder, Enkel und Geschwister sowie sonstige Personen, die mit einem Haushaltsmitglied in gerader Linie oder zweiten oder dritten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind. Voraussetzung ist jeweils, dass sie mit dem Antragsteller in einer **Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft** leben und die Wohnung, für die Wohngeld beantragt wird, den **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen** darstellt.

Eine Wirtschaftsgemeinschaft liegt vor, wenn sich Personen ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Wenn mehrere Personen gemeinsam wohnen, wird vermutet, dass sie auch zusammen wirtschaften.

**Achtung:** Im Regelfall kann eine Person nicht zu zwei Haushalten gehören, da der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nur an einem Ort liegen kann. Das kann ausnahmsweise anders sein, wenn Eltern, die nicht nur vorübergehend getrennt leben, das gemeinsame Sorgerecht für ihre Kinder haben. Halten sie zusätzlichen Wohnraum für die Kinderbetreuung bereit (das muss nicht unbedingt ein eigenes Kinderzimmer sein),

zählt jedes annähernd zu gleichen Teilen (mindestens ein Drittel zu zwei Drittel) betreute Kind bei beiden Eltern als Haushaltsmitglied.

Für die Wohngeldberechnung werden alle Haushaltsmitglieder berücksichtigt mit Ausnahme der o. g. Empfänger von Transferleistungen wie ALG II usw.

Stirbt ein zu berücksichtigendes Mitglied des Haushalts, bleibt dies für 12 Monate nach dem Sterbemonat ohne Auswirkung auf die Zahl der Haushaltsmitglieder, es sei denn, die Wohnung wird aufgegeben oder die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht sich mindestens auf den Stand vor dem Todesfall.

### **Das monatliche Gesamteinkommen**

Für jedes zu berücksichtigende Haushaltsmitglied werden alle Jahreseinkommen (abzüglich der Freibeträge und der Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen) zusammengezählt und durch zwölf geteilt. Dabei ist das Einkommen zugrunde zu legen, das bei Antragstellung im Bewilligungszeitraum zu erwarten ist.

Dazu gehören zum einen alle zu versteuernden Einkünfte, wie z. B. Löhne, Gehälter, Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, Kapitaleinkünfte und Mieteinnahmen. Zum Jahreseinkommen gehört aber auch eine Reihe von steuerfreien Einnahmen, z. B. die steuerfreien Zuschläge für Sonntags- oder Nachtarbeit, der steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen, Kapitalerträge, soweit sie 100 Euro übersteigen, der vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn. Arbeitnehmer können von dem Gesamtbetrag den steuerlichen Freibetrag von 920 Euro abziehen; wer höhere Werbungskosten geltend machen will, muss diese nachweisen. Maßgeblich sind insgesamt die positiven Einkünfte; ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht zulässig.

### **Pauschaler Abzug**

Von dem bis dahin ermittelten Einkommen wird ein pauschaler Abzug vorgenommen. Dadurch wird berücksichtigt, dass dieses Geld nicht ganz zur freien Verfügung steht, da noch Steuern und Sozialabgaben anfallen.

Der Pauschalabzug beträgt jeweils 10 Prozent für jede der folgenden Belastungen:

- Lohn- bzw. Einkommensteuer,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung,
- Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Das bedeutet, ein Familienmitglied wird in die **erste Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 10 Prozent) eingeordnet, wenn es nur eine der Abgaben zu zahlen hat (z. B. Rentner, da diese Beiträge zur Krankenversicherung abführen müssen).

In die **zweite Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 20 Prozent) kommen Familienmitglieder, die zwei der genannten Abgaben leisten (z. B. Beamte sowie Erwerbstätige, die aufgrund ihres geringfügigen Verdienstes keine Steuern zahlen, aber freiwillig Beiträge zur Renten- und Krankenversicherung abführen).

In die **dritte Belastungsstufe** (pauschaler Abzug von 30 Prozent) werden die Arbeitnehmer eingeordnet, die sowohl Steuern zahlen als auch Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung leisten müssen.

Wer keine dieser Belastungen hat, wie z. B. Arbeitslose oder Hausfrauen, darf auf jeden Fall eine Grundpauschale von 6 Prozent abziehen.

#### **Freibeträge für besondere Personengruppen**

Vom Gesamteinkommen sind die folgenden jährlichen Freibeträge abzuziehen:

1. Für jedes **schwerbehinderte** zu berücksichtigende Haushaltsmitglied

– 1500 Euro bei einem Grad der Behinderung

von 100 oder

von wenigstens 80 bei häuslicher Pflegebedürftigkeit;

– 1200 Euro bei einem Grad der Behinderung von unter 80 bei häuslicher Pflegebedürftigkeit.

2. **Opfern nationalsozialistischer Verfolgung** steht ein Freibetrag von 750 Euro zu.

3. **Kinder** mit eigenem Einkommen, die 16, aber noch nicht 25 Jahre alt sind, haben einen Freibetrag bis zu 600 Euro.

4. **Alleinerziehende**, die wegen Berufstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend sind, können für jedes Kind unter 12 Jahren, für das Kindergeld gezahlt wird, 600 Euro abziehen.

5. **Unterhaltszahlungen** (einschl. Sachwerte) zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten dürfen in der Höhe abgezogen werden, die in einer notariellen Urkunde oder einem Unterhaltstitel festgestellt wor-

den ist; ohne Urkunde/Unterhaltstitel können nachgewiesene oder glaubhaft gemachte Aufwendungen in folgender Höhe abgezogen werden:

■ bis zu 3000 Euro für ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied, das auswärts wohnt und sich in Berufsausbildung befindet;

■ bis zu 3000 Euro für ein Kind, für das getrennt lebende Ehegatten das gemeinsame Sorgerecht haben, soweit der Unterhalt an das Kind als Haushaltsmitglied des anderen Elternteils geleistet wird;

■ bis zu 6000 Euro für den nicht zum Haushalt rechnenden geschiedenen Ehe- oder Lebenspartner;

■ bis zu 3000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

### **Zu berücksichtigende Miete**

Grundlage für die Wohngeldberechnung ist alles, was der Mieter für die Wohnung bezahlen muss, außer:

1. Heiz- und Warmwasserkosten (bei Fernheizung zählen Kapitalkosten, Abschreibung, Instandhaltung und Verwaltung zur Miete),
2. Untermietzuschläge,
3. Zuschlag für die Benutzung als Gewerberaum,
4. Vergütungen für die Überlassung von Möbeln mit Ausnahme von üblichen Einbaumöbeln.

Die übrigen Nebenkosten (z. B. Wasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Grundsteuer) werden zur Miete hinzugezählt, auch wenn die Kosten (z. B. für Müllabfuhr) direkt an die Stadt gezahlt werden.

Die Miete bleibt anteilig außer Betracht,

- soweit sie auf Wohnraum entfällt, der ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird;
- soweit sie auf Wohnraum entfällt, der einer Person überlassen ist, die nicht als Haushaltsmitglied zählt;
- soweit sie rechnerisch auf Personen entfällt, die keine Haushaltsmitglieder sind, aber deren Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Wohnraum ist und die nicht selbst wohngeldberechtigt sind;
- soweit sie rechnerisch auf Haushaltsmitglieder entfällt, die vom Wohngeld ausgeschlossen sind.



Die ermittelte tatsächlich gezahlte Miete wird jedoch nur dann voll berücksichtigt, wenn sie bestimmte, vom Gesetzgeber festgelegte Höchstmieten nicht überschreitet. Wer mehr zahlt als den **Höchstbetrag**, erhält Wohngeld nicht nach der tatsächlichen Miete, sondern nur nach diesem Höchstbetrag.

Der Höchstbetrag (siehe Tabelle Seite 629) richtet sich vor allem nach der Mietenstufe der Gemeinde. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Baualtersklassen wird seit Januar 2009 nicht mehr vorgenommen. Wer wissen will, in welche Mietenstufe sein Wohnort einzuordnen ist, kann dies beim örtlichen Mieterverein oder aber bei der Wohngeldstelle erfragen.

### **Dauer der Wohngeldgewährung**

Wohngeld wird vom 1. des Monats gewährt, in dem der Antrag gestellt wurde. Wird die Frist ohne Verschulden nicht eingehalten, kann auf Antrag die »Wiedereinsetzung in den vorigen Stand« gewährt werden.

Die Frist dafür beträgt 14 Tage ab Wegfall des Hindernisses. Ist die Antragsfrist um mehr als 1 Jahr überschritten, kann die Wiedereinsetzung nur erfolgen, wenn »höhere Gewalt« vorlag, z. B. eine falsche Behördenauskunft (BVerwG WuM 97, 504).

Bei rückwirkenden Mieterhöhungen wird das Wohngeld ebenfalls rückwirkend vom 1. des Monats gewährt, von dem an die erhöhte Miete zu zahlen ist. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter das Wohngeld nach Kenntnisnahme der Mieterhöhung bis zum Ablauf des nächsten Monats beantragt.

**Achtung:** Zum 1. Januar 2016 soll das Wohngeld verbessert werden, z. B. durch neue Miethöchstbeträge. Vielen Haushalten steht dann erstmals bzw. mehr Wohngeld zu. Fragen Sie Ende 2015 beim Wohngeldamt oder beim Mieterverein nach.

<b>Höchstbeträge für Miete und Belastung</b>		
<b>Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder</b>	<b>Mietenstufe</b>	<b>Höchstbetrag in Euro</b>
1	I	292
	II	308
	III	330
	IV	358
	V	385
	VI	407
2	I	352
	II	380
	III	402
	IV	435
	V	468
	VI	501
3	I	424
	II	451
	III	479
	IV	517
	V	556
	VI	594
4	I	490
	II	523
	III	556
	IV	600
	V	649
	VI	693
5	I	561
	II	600
	III	638
	IV	688
	V	737
	VI	787
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	66
	II	72
	III	77
	IV	83
	V	88
	VI	99

Das Wohngeld wird in der Regel für 12 Monate bewilligt. Soll das Wohngeld auch weiter bezogen werden, muss bis zum Ende des ersten Monats nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ein neuer Antrag gestellt werden. Um eine Unterbrechung der Wohngeldzahlung auszuschließen, empfiehlt es sich, den Antrag 2 Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes zu stellen. Wird der Wohnraum nicht mehr vom Wohngeldempfänger oder von seinen Familienangehörigen benutzt, ist dies der Bewilligungsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### Erhöhung des Wohngeldes

Im laufenden Bewilligungszeitraum ist **auf Antrag** eine Erhöhung des Wohngeldes möglich, wenn

- sich die Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder erhöht,
- sich die zu berücksichtigende Miete oder Belastung um mehr als 15 Prozent (auch rückwirkend) erhöht,
- sich das Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder um mehr als 15 Prozent verringert hat (z. B. bei Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Invalidität, Altersrente).

**Achtung:** Das Wohngeld kann im laufenden Bewilligungszeitraum auch gekürzt werden. Wenn sich das Gesamteinkommen um mehr als 15% erhöht oder die Miete um mehr als 15% sinkt, muss der Mieter dies dem Wohngeldamt melden. Dieses berechnet dann das Wohngeld neu. Die Beträge, die eine solche Mitteilungspflicht auslösen, sind auf dem Wohngeldbescheid ausdrücklich angegeben.

### Wohngeldantrag abgelehnt, was nun?

Über die Ablehnung des Wohngeldes wird ebenso wie über die Bewilligung ein schriftlicher Bescheid erteilt, der mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein muss. Diesen Bescheid kann der Mieter mit einem **Widerspruch** anfechten. Der Widerspruch ist **innerhalb eines Monats**, nachdem dem Mieter der Bescheid zugegangen ist, schriftlich oder zur Niederschrift der erlassenden Behörde zu erheben. Das Verfahren ist kostenfrei.

Wird dem Widerspruch nicht stattgegeben, ergeht ein Widerspruchsbescheid, der mit **verwaltungsgerichtlicher Klage** angefochten werden kann. Diese Klage muss **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Widerspruchsbescheides beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben werden.

### Lastenzuschuss

Einen Lastenzuschuss kann der Eigentümer einer Eigentumswohnung,

eines Eigenheimes, eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts für die eigengenutzte Wohnung in der Regel unter den gleichen Voraussetzungen erhalten, wie dies beim Mietzuschuss der Fall ist.

### **Antragstelle für Wohngeld**

Ein Wohngeldantrag ist zu richten an die örtlich zuständige Verwaltungsbehörde (Stadt-, Kreis- oder Gemeindeverwaltung).

Diese ist bei der Ausfüllung der Antragsformulare behilflich.

## **Wohngemeinschaft** ⇨ **LEBENSPARTNERSCHAFT**, ⇨ **NICHTEHELICHE LEBENSGEMEINSCHAFT**

Von einer Wohngemeinschaft spricht man, wenn mehrere Personen – ohne eine Familie zu bilden – eine Wohnung bewohnen. Das Rechtsverhältnis der einzelnen Personen der Wohngemeinschaft untereinander sowie zwischen der Wohngemeinschaft und dem Vermieter ist sehr umstritten. Die Gerichte bewerten die Wohngemeinschaften ganz unterschiedlich und kommen daher zwangsweise auch zu unterschiedlichen Urteilen. Daher sollte eine Wohngemeinschaft, bevor sie einen Vertrag mit dem Vermieter abschließt, sich über alle Eventualitäten Gedanken machen und die Ergebnisse der Überlegungen in den Mietvertrag aufnehmen. Nur so kann man vor Überraschungen geschützt werden.

Hierzu einige Grundsätze, die in jedem Fall in die Überlegungen einfließen sollten:

■ Zunächst sollte die Frage geklärt werden, wer gegenüber dem Vermieter für die Mietzinszahlung verantwortlich ist. Soll nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft verantwortlich sein, darf auch nur diese Person den Mietvertrag unterschreiben. Unterschreiben alle Mitglieder, sind sie auch gegenüber dem Vermieter zur Mietzinszahlung verpflichtet.

■ Die Unterschrift gewinnt aber auch für eine andere wichtige Frage an Bedeutung, nämlich für das Problem, ob einzelne Mitglieder der Wohngemeinschaft gegen den Willen des Vermieters ausgetauscht werden können.

Hierfür empfiehlt sich, dass alle Mitglieder der Wohngemeinschaft den Vertrag unterzeichnen oder auf andere Weise festhalten, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wurde. Dann können bei Auszug einer oder mehrerer Personen die verbleibenden Mitglieder der Wohngemeinschaft vom Vermieter verlangen, dass sie neue Mitglieder in die Wohngemeinschaft aufnehmen können (LG Frankfurt WuM 2012, 192; LG Karlsruhe WuM 92, 45; a. A. LG Berlin GE 92, 723). Eine solche Auslegung der

Mietverträge mit einer Wohngemeinschaft ist auch verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden (BVerfG WuM 93, 104; WuM 92, 46). Besteht die Wohngemeinschaft nur aus 2 Personen, gibt es das Wechselrecht nicht, wohl aber einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung (LG Köln WuM 91, 483). Der Wechsel von Mitgliedern einer Wohngemeinschaft sollte auf jeden Fall dem Vermieter angezeigt werden (AG Braunschweig WuM 82, 191). Die Kündigung des Mietvertrages kann nur durch die Wohngemeinschaft insgesamt erfolgen. Können sich die Mitglieder einer WG nicht auf ein einheitliches Handeln einigen, kann jedes WG-Mitglied die zugrunde liegende Gemeinschaft (BGB-Gesellschaft) nach § 723 BGB beenden und dann die Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses verlangen (KG Berlin WuM 92, 323; LG Köln WuM 93, 613; LG München II WuM 93, 611). Bei einem Zeitmietvertrag besteht ein Anspruch darauf, dass eine Sonderkündigungsmöglichkeit, z. B. nach einer Mieterhöhung, wahrgenommen wird (KG Berlin MM 95, 183; a. A. LG Gießen WuM 96, 273).

Umgekehrt kann auch der Vermieter eine Kündigung nur gegenüber allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft aussprechen (LG Freiburg WuM 85, 86). Er kann die Kündigung nicht auf Gründe stützen, die vor dem Eintritt der letzten WG-Mitglieder entstanden sind (LG Lübeck WuM 90, 294).

■ Wer als Einzelner eine Wohnung anmietet, um über den Umweg von Untermietverhältnissen eine Wohngemeinschaft zu bilden, benötigt dazu die Erlaubnis des Vermieters. Die Bildung einer Wohngemeinschaft ist gegen den Willen des Vermieters in diesem Fall ebenso wie eine Untervermietung nur dann möglich, wenn sich **nach Abschluss** des Mietvertrages ein darauf gerichtetes Interesse des Mieters herausstellt (BGH RE WuM 85, 7; LG Mainz WuM 82, 191) ↷ KÜNDIGUNG, ↷ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ↷ UNTERMIEETE.

**Wohnheim** ↷ ALTENHEIM, ↷ BETREUTES WOHNEN

## Wohnrecht

Wer einem anderen eine Wohnung überlässt, schließt mit diesem im Regelfall einen Mietvertrag. Es gibt aber auch Fälle, in denen der Benutzer der Wohnung eine stärkere Stellung als ein Mieter haben, also besser abgesichert werden soll. Zu diesem Zweck kann dem Benutzer ein Wohnrecht (auch Wohnungsrecht genannt) eingeräumt werden. Dabei sind verschiedene Regelungen möglich. Was gewollt ist, muss durch Auslegung ermittelt werden (LG Gießen WuM 96, 478).

### **Unentgeltliches schuldrechtliches Wohnrecht**

**Beispiel:** Kinder vereinbaren mit der Haushälterin ihrer verstorbenen Mutter, dass ihr bestimmte Räume des Hauses »zur Benutzung als Wohnung unentgeltlich und auf Lebenszeit zur Verfügung gestellt werden«.

Ein solcher Vertrag (Leihe) ist nicht formbedürftig, insbesondere auch ohne notarielle Beurkundung wirksam (BGH WuM 82, 212).

Streit gibt es häufig darüber, ob sich die Unentgeltlichkeit auch auf Nebenkosten bezieht. Ohne besondere Vereinbarung sind die sich normalerweise aus dem Gebrauch der Wohnung ergebenden Kosten vom Wohnberechtigten zu tragen. Aus dem zugrunde liegenden Vertrag kann sich jedoch durchaus ergeben, dass nicht nur die Wohnungsnutzung unentgeltlich, sondern der Wohnberechtigte auch von allen Nebenkosten freigestellt sein soll. Dies hängt immer davon ab, wie der Vertrag auszulegen ist (BGH WuM 82, 212; AG Rendsburg WuM 90, 218). Hat er Versorgungscharakter, braucht der Berechtigte auch die Nebenkosten nicht zu tragen (AG Bochum WuM 84, 301).

Der Wohnberechtigte hat jedoch nicht das Recht, die Wohnung zu vermieten, wenn er z. B. in ein Heim ziehen muss (OLG Celle NJW-RR 2004, 1595). Nach Auffassung des OLG Karlsruhe (WuM 2011, 228) kann er in diesem Fall aber ersatzweise eine angemessene Rente verlangen.

Ob bei einem Hausverkauf das Wohnrecht auch gegenüber dem neuen Eigentümer gilt, ist zweifelhaft.

### **Dingliches Wohnrecht**

Dinglich bedeutet, dass die Vereinbarung über das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen wird, also auch bei einem Eigentümerwechsel (Verkauf des Hauses, Tod des Eigentümers) von dem neuen Eigentümer beachtet werden muss (OLG Hamburg WuM 2004, 492). Bei einer Zwangsversteigerung aus einem vorrangig eingetragenen Recht erlischt das Wohnrecht; deshalb muss – wenn das Wohnrecht Teil des Kaufpreises war – der Käufer dem Verkäufer Schadensersatz leisten (BGH NJW-RR 2003, 732). Ist das Wohnrecht als Altenteil anzusehen (Beispiel: Mutter übergibt Haus mit Gaststätte an ihren Sohn und erhält dafür Wohnrecht und Leibrente), bleibt es auch von einer Zwangsversteigerung unberührt (OLG Hamm Rpfleger 86, 270).

Der Wohnberechtigte hingegen darf sein Wohnrecht nicht veräußern, es ist auch nicht vererblich. Die Ausübung des Wohnrechts einem anderen zu überlassen, ist nur zulässig, wenn dies gestattet ist. In diesem Fall können Gläubiger des Wohnberechtigten das Wohnrecht auch pfänden (AG Köln WuM 2003, 341).

Kann der Wohnberechtigte die Wohnung nicht mehr nutzen, z. B. weil er in ein Altenheim umzieht, führt das nicht automatisch zum Erlöschen des Wohnrechts (OLG Saarbrücken WuM 2010, 759). Der Betreuer kann dann aber das Wohnrecht zurückgeben, um dem Betreuten die damit verbundenen Kosten zu ersparen (BGH GuT 2012, 154).

Häufig umstritten ist aber, wem die Mieteinnahmen zustehen, wenn in diesem Fall der Eigentümer die Wohnung anderweitig vermietet. Eine generelle Antwort gibt es nicht; je nach Auslegung der begleitenden Vereinbarungen kann die Miete dem Wohnberechtigten oder dem Eigentümer zustehen (BGH WuM 2009, 184; WuM 2007, 139). Hat aber der Wohnberechtigte als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung einen Anspruch auf Pflege, wird daraus im Zweifel kein Zahlungsanspruch, wenn die Pflege nach dem Umzug in ein Heim entfällt (BGH WuM 2010, 168).

In den meisten Fällen ergibt sich aus der notariellen Urkunde auch, in welchem Umfang der Wohnberechtigte Betriebskosten zu tragen hat (BGH WuM 2009, 672). Fehlt eine solche Regelung, muss der Eigentümer die nicht verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Versicherungen) tragen, die verbrauchsabhängigen (z. B. Heizung, Warmwasser, Müllbeseitigung, Wasser, Abwasser) hingegen der Wohnberechtigte (KG Berlin WuM 2006, 576; LG Duisburg WuM 88, 167). Wenn der Wohnberechtigte die Wohnung nicht nutzt, muss er trotzdem die verbrauchsunabhängigen Anteile der Heiz- und Warmwasserkosten tragen (BGH WuM 2012, 38).

Ob der Wohnberechtigte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten hat, hängt von einer entsprechenden Vereinbarung ab (BGH WuM 2010, 758). Sind sie vereinbart, muss der Eigentümer darüber innerhalb von 12 Monaten abrechnen, sonst verliert er den Anspruch auf eine Nachzahlung (BGH WuM 2009, 672).

Die Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen gehört zum Wohnrecht; Veränderungen in diesem Bereich muss der Berechtigte nur hinnehmen, soweit sie zumutbar sind (BayObLG WuM 97, 116). So ist es zu dulden, wenn die Gartenfläche zugunsten der Errichtung eines Carports etwas verringert wird (KG Berlin NZM 2000, 631).

Der Wohnberechtigte darf auch ohne weitere Erlaubnis einen Lebensgefährten in der Wohnung aufnehmen, zumindest wenn beide unverheiratet sind und die Beziehung auf Dauer angelegt ist (BGH WuM 82, 310).

### **Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Auch das Dauerwohnrecht (§§ 31f WEG) setzt eine Eintragung in das Grundbuch voraus. Im Gegensatz zum oben genannten dinglichen Wohnrecht ist das Dauerwohnrecht jedoch veräußerlich und auch vererblich.

### **Wohnungsabnahme** ⇨ AUSZUG DES MIETERS

Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen sollte bei der Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter sich vom Vermieter die Rückgabe der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand schriftlich bestätigen lassen, andernfalls sollte er zu Beweis Zwecken seine Wohnung durch einen Sachverständigen (Architekten, Malermeister) begutachten lassen. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine Abnahme der Wohnung aber – entgegen der Meinung vieler Mieter – nicht. Es genügt die ordnungsgemäße  
⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG.

Weitere Informationen zu diesem Themenkreis finden Sie in der Broschüre des Deutschen Mieterbundes »Geld sparen beim Umzug«; Bestellungen: siehe letzte Seite.

### **Wohnungsübergabeprotokoll**

Die Frage, in welchem Umfang ein Mieter bei Auszug aus seiner Wohnung Mängel zu beseitigen oder Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, ist nicht nur eine rechtliche Frage, sondern in starkem Maße auch eine Frage des tatsächlichen Zustandes der Wohnung. Böse Überraschungen können Mieter erleben, die nach Räumung der Wohnung dem Vermieter die Schlüssel übergeben, ohne sich vom Vermieter schriftlich die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung bestätigen zu lassen. Um das zu verhindern, kann der Mieter vor Auszug aus der Wohnung mit dem Vermieter ein gemeinsames Wohnungsübergabeprotokoll aufstellen und vom Vermieter unterschreiben lassen. Der Vordruck eines solchen Übergabeprotokolls kann gegen Voreinsendung von 1 Euro beim DMB-Verlag bestellt oder unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) kostenlos heruntergeladen werden.

Sinn und Zweck der Übergabeverhandlung und der Aufnahme eines Protokolls ist es, späteren Streit über Vorhandensein und Art von Schäden zu vermeiden. Der Mieter kann deshalb später nicht für Schäden verantwortlich gemacht werden, die im Übergabeprotokoll nicht erwähnt sind (BGH NJW 83, 446; AG Pforzheim WuM 2005, 56; AG Lörach WuM 97, 218). Der Vermieter kann auch nicht einwenden, dass bestimmte Mängel bei der Besichtigung nicht zu erkennen waren (LG Braunschweig WuM 97, 470).



Umgekehrt besteht für den Mieter die Gefahr, dass er Arbeiten durchführen muss, die er an sich gar nicht schuldet. Der Mieter sollte im Übergabeprotokoll nicht einfach unterschreiben, dass er  $\leadsto$  SCHÖNHEITSREPARATUREN übernimmt. Zunächst muss geklärt werden, ob überhaupt eine Pflicht zur Renovierung besteht. Im Zweifel sollte die Rechtslage mithilfe des Mietervereins geklärt werden. Das Gleiche gilt für Schäden in der Wohnung. Auch hier sollte der Mieter nicht voreilig bestätigen, dass er dafür aufkommt. Fehlt die Unterschrift des Mieters unter dem Übergabeprotokoll, hat es keinerlei Beweiswert (AG München ZMR 2014, 374).

Erklärt der Vermieter oder dessen Beauftragter (z. B. Verwalter) sich nicht zu einer gemeinsamen Wohnungsbegehung und Aufstellung eines Protokolls bereit, sollte der Mieter auf jeden Fall durch einen Fachmann (Malermeister, Architekt) die Wohnung begutachten lassen. Ist dies nicht möglich, sollte der Mieter die geräumte Wohnung von Zeugen, z. B. auch einem Beauftragten des  $\leadsto$  MIETERVEREINS, besichtigen lassen. Außerdem empfiehlt es sich, Fotos anzufertigen, die den Zustand der Wohnung festhalten. Schließlich geht es nicht selten um mehrere tausend Euro, die den Aufwand rechtfertigen. Ist aufgrund bisheriger negativer Erfahrungen mit dem Vermieter bzw. Verwalter mit Schwierigkeiten zu rechnen, wird geraten, ein gerichtliches  $\leadsto$  SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN über den Zustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses einzuleiten. Dazu sollte die Beratung des örtlichen  $\leadsto$  MIETERVEREINS in Anspruch genommen werden. Vermieter bzw. Mieter haben jedoch keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die der Auftrag an einen Sachverständigen mit sich bringt, wenn ein neutraler Zeuge ausreicht, weil die Besichtigung der Wohnung keine besondere Sachkunde voraussetzt (LG Gießen WuM 85, 265).

## Wohnungsbauförderung

Welche rechtlichen »Spielregeln« für Mieter und Vermieter maßgeblich sind, hängt u. a. davon ab, ob bzw. wie die Errichtung des jeweiligen Wohnraums gefördert worden ist.

### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Seit den 50er Jahren hat der Staat den Wohnungsbau mit  $\leadsto$  ÖFFENTLICHEN MITTELN gefördert (**sogenannter 1. Förderweg**). Als Gegenleistung für die Fördermittel mussten die Bauherren eine Mietpreis- und Belegungsbindung eingehen. Das bedeutet, die Miete darf die Kostenmiete nicht überschreiten  $\leadsto$  SOZIALMIETEN, und die Wohnung darf nur an Personen vermietet werden, die bestimmte Einkommensgrenzen

nicht überschreiten und daher zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind  $\Sigma \rightarrow$  WOHNBERECHTIGUNG.

Die Bindungen gelten während des gesamten Förderzeitraums, bleiben also so lange bestehen, bis die öffentlichen Mittel planmäßig zurückgezahlt sind (ca. 30–40 Jahre; zur vorzeitigen Rückzahlung  $\Sigma \rightarrow$  ÖFFENTLICHE MITTEL). Daran hat sich auch nicht dadurch etwas geändert, dass es diese Art der Förderung spätestens seit dem 1.1.2003 nicht mehr gibt. Für die bisher so geförderten Wohnungen gilt das alte Recht bis zum Ende des Förderzeitraums weiter.

**Achtung:** In Baden-Württemberg ist das Prinzip der Kostenmiete zum 31.12. 2008 außer Kraft getreten; die zu diesem Zeitpunkt geschuldete Kostenmiete gilt als vertraglich vereinbarte Miete. Will der Vermieter diese erhöhen, muss er eine  $\Sigma \rightarrow$  MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE vornehmen. Zusätzlich muss er die Begrenzung einhalten, die sich aus der kommunalen Satzung ergibt.

### **Förderung mit Aufwendungsbeihilfen**

Mitte der 60er Jahre wurde als Alternative zum 1. Förderweg die Förderung des Wohnungsbaus durch Aufwendungsbeihilfen (Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse als nicht öffentliche Mittel zur Senkung der laufenden Aufwendungen des Vermieters) möglich. Dies wird häufig auch als **2. Förderweg** bezeichnet. Seit 1972 erfolgt die Förderung degressiv gestaffelt, nimmt also schrittweise ab. Dies bedeutet, dass parallel dazu die Miete angehoben werden darf.

Ebenso wie im 1. Förderweg gibt es eine Mietpreisbindung; der Vermieter darf auch hier nicht mehr als die Kostenmiete nehmen  $\Sigma \rightarrow$  SOZIALMIETEN. Außerdem gilt eine Belegungsbindung. Die so geförderten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die entweder eine öffentlich geförderte Wohnung frei machen oder deren Einkommen die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Grenzen um höchstens 60 Prozent übersteigt  $\Sigma \rightarrow$  WOHNBERECHTIGUNG.

Die Bindungen bestehen so lange, wie die laufenden Aufwendungen des Vermieters durch die Fördermittel vermindert werden.

### **Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen**

Bund, Länder und Gemeinden haben eine Fürsorgepflicht gegenüber den Angehörigen des öffentlichen Dienstes. Sie haben den Wohnungsbau daher auch mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert. Im Gegenzug ist der Bauherr verpflichtet, von seinen Mietern höchstens die Kostenmiete  $\Sigma \rightarrow$  SOZIALMIETEN zu fordern und der fördernden Stelle ein Wohnungsbeset-

zungsrecht einzuräumen. Die Dauer des Besetzungsrechts wird vertraglich vereinbart (z. B. auf 20 oder 30 Jahre); in dieser Zeit darf der Vermieter die geförderte Wohnung nur an konkret benannte Mieter vergeben. Die Bindung an die Kostenmiete dauert bis zum Ablauf des Besetzungsrechts, auch wenn die Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt werden.

### **Vereinbarte Förderung**

1989 wurde die  $\Sigma$  VEREINBARTE FÖRDERUNG als Alternative zum klassischen öffentlich geförderten Sozialwohnungsbau eingeführt, seit 1994 auch in der Form der einkommensorientierten Förderung  $\Sigma$  WOHNBERECHTIGUNG. Hierbei werden die Einzelheiten der Förderung vertraglich festgelegt; sie können auch von Bundesland zu Bundesland variieren.

Der wichtigste Unterschied zum öffentlich geförderten Wohnungsbau: Die Bindungen bestehen im Regelfall nicht länger als 15 Jahre, können sogar durchaus kürzer sein. Außerdem gelten diese Wohnungen trotz der Förderung als frei finanziert. Bei einer Mieterhöhung muss der Vermieter also nicht nur Beschränkungen aufgrund der Fördervereinbarung beachten (z. B. evtl. Miethöchstbeträge), sondern auch die Regelungen zur  $\Sigma$  MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE einhalten, wenn nicht eine  $\Sigma$  STAFFELMIETE vereinbart ist.

### **Soziale Wohnraumförderung**

Am 1. 1. 2002 ist das Wohnraumförderungsgesetz in Kraft getreten; bis zum 31. 12. 2002 durften die Bundesländer den Neubau aber noch nach dem »alten« System einschließlich Kostenmiete fördern. Seit dem 1. 1. 2003 erfolgt die Förderung des Wohnungsbaus nur noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Gesetzliche Grundlage ist zunächst das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes. Im Rahmen der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit der Wohnraumförderung ab September 2006 jedoch auf die Bundesländer übergegangen. Diese haben das Recht, eigene Fördervorschriften zu erlassen. Solange dies in einem Bundesland nicht geschehen ist, gelten dort die Vorschriften des WoFG als Bundesrecht weiter und werden auf die Wohnraumförderung dieses Landes angewandt.

Die Förderung erfolgt auf Antrag des Bauherren durch eine  $\Sigma$  FÖRDERZUSAGE, entweder in Form eines Verwaltungsaktes oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Diese Förderzusage enthält u. a. Bestimmungen über die Höhe der Förderung, über die Dauer der Gewährung, über die Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen  $\Sigma$  WOHNBERECHTIGUNG sowie über die Folgen eines Eigentümerwechsels. Außerdem ergeben sich aus der Förderzusage

Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen sowie Art und Dauer der Belegungsbindungen, einschließlich der Folgen einer vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel.

Für die so geförderten Wohnungen gilt nicht die Kostenmiete; maßgeblich ist die nach der Förderzusage höchstzulässige Miete. Mieterhöhungen richten sich nach den allgemeinen Vorschriften ↷ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE, ↷ STAFFELMIETE; ↷ INDEXMIETE. Die Bindungen aufgrund der Förderzusage müssen zusätzlich beachtet werden.

### **Frei finanzierte Wohnungen**

Die meisten Wohnungen gelten als frei finanziert und unterliegen keinen besonderen Bindungen. Sie wurden entweder von vornherein ohne öffentliche Mittel errichtet, oder aber die öffentlichen Darlehen sind mittlerweile planmäßig zurückgezahlt worden, sodass die früheren Bindungen erloschen sind. Für diese Wohnungen gelten die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen ↷ MIETERHÖHUNG IM RAHMEN DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE, ↷ STAFFELMIETE; ↷ INDEXMIETE.

## Wohnungseigentum

Insbesondere bei ↷ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN stehen Mieter manchmal vor der Frage, ob sie selbst Wohnungseigentümer werden sollen.

### **Welche Rechte hat der Wohnungseigentümer?**

Maßgeblich sind die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

### **Teilungserklärung**

Wird ein Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt, legt der Eigentümer fest, welcher Miteigentumsanteil zu welcher Wohnung gehört. Dieses Schriftstück nennt man die »Teilungserklärung«.

Aus der Teilungserklärung ergibt sich aber nicht nur, wie groß die einzelnen Miteigentumsanteile sind. Wer das Haus aufteilt, darf dort auch festschreiben, welche Rechte und Pflichten die künftigen Eigentümer haben. **Beispiele:** Als Wohnraum deklarierte Räume dürfen nicht gewerblich, etwa als Laden oder Büro, genutzt werden. Die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste ist aber eine zulässige Wohnungsnutzung (BGH WuM 2010, 185). Wer eine Wohnung kauft, ist an all dies gebunden. Deshalb sollte jeder, der eine Wohnung kauft, die Teilungserklärung sorgfältig lesen.

### **Was gehört wem?**

Der Käufer einer Eigentumswohnung erhält einen Miteigentumsanteil in Verbindung mit dem Sondereigentum an einer Wohnung.

Der **Miteigentumsanteil** gibt an, zu welchem Teil der einzelne Wohnungseigentümer an Gebäude und Grundstück beteiligt ist.

Das **Sondereigentum** wird in der Teilungserklärung festgelegt. Es gehört mindestens eine abgeschlossene Wohnung dazu, aber auch Keller oder Garage können Sondereigentum sein.

Bestimmte Teile des Hauses gehören zwingend zum **Gemeinschaftseigentum**. Steht in der Teilungserklärung etwas anderes, ist das unwirksam. Hierzu gehören:

- Das Grundstück.
- Die Teile des Hauses, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (z. B. Dach, tragende Wände).
- Alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (z. B. Aufzug, Treppenhaus, Garageneinfahrt).
- Die Fassade des Hauses.
- Der Balkon (außer Luftraum, Innenanstrich und Bodenbelag) – **BGH WuM 2010, 175**.

Im Übrigen gehören alle Teile des Hauses zum Gemeinschaftseigentum, soweit sie nicht in der Teilungserklärung zum Sondereigentum gemacht worden sind.

Daneben gibt es noch **Sondernutzungsrechte**.

Wer z. B. nach der Teilungserklärung einen bestimmten Stellplatz im Hof allein benutzen darf, hat ein solches Sondernutzungsrecht. Es ist genauso gut wie Sondereigentum.

### **Die Verwaltung**

Das Gemeinschaftseigentum wird von allen Wohnungseigentümern zusammen verwaltet. Die entsprechenden Beschlüsse werden auf der Eigentümerversammlung getroffen.

### **Aufgaben der Eigentümerversammlung**

Sie soll

- den ordnungsgemäßen Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum regeln (z. B. durch eine Hausordnung),
- über Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten beschließen,

- Gebäudeversicherungen abschließen,
- Instandhaltungsrücklagen sammeln,
- einen Wirtschaftsplan aufstellen,
- Sonderumlagen beschließen,
- bauliche Änderungen beschließen.

Die Eigentümerversammlung kann über den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums und über die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mit Mehrheit beschließen.

**Beispiele:** Eine zeitliche Begrenzung des Musizierens (OLG Frankfurt NJW 85, 2138), ein Verbot des sichtbaren Wäschetrocknens auf dem Balkon (OLG Oldenburg ZMR 78, 245), das Verbot von Ablufttrocknern (OLG Düsseldorf OLGZ 85, 437), angemessene allgemeine Ruhezeiten (LG Braunschweig NJW-RR 87, 845), die durchschnittliche Heizungstemperatur (BayObLG DWE 84, 122).

Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus bedarf aber der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (**BGH NZM 2014, 201**).

**Wichtig:** Mehrheitsbeschlüsse können auf jeder folgenden Versammlung wieder durch einen Beschluss abgeändert werden.

Durch **Mehrheitsbeschluss** können folgende weitere Bereiche geregelt werden:

- Durchführung einzelner Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten,
- Zahlungen für eine Instandhaltungsrückstellung,
- Bestellung und Abberufung des Verwalters,
- Aufstellung bzw. Genehmigung des Wirtschaftsplans,
- Genehmigung der Jahresabrechnung des Verwalters,
- Regelung der Treppenreinigung (BayObLG WuM 94, 403).

Die Wohnungseigentümergeinschaft darf jedoch nicht den Heizkostenverteilungsschlüssel nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes rückwirkend ändern (LG Hamburg ZMR 2014, 740).

Im Übrigen sind die Regelungen in der Teilungserklärung für Abstimmungen und Mehrheiten verbindlich.

Nicht einstimmig, sondern auch mit Mehrheit beschlossen werden dürfen: Instandhaltung, Instandsetzung und modernisierende Instandset-

zung und bauliche Veränderungen, soweit die betroffenen Eigentümer zustimmen. Eine Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik darf mit sog. doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, dies sind  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, wenn diese mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile halten.

**Achtung:** Auch »falsche« Beschlüsse werden nach einem Monat unanfechtbar und damit wirksam, wenn nicht ein betroffener Eigentümer oder der Verwalter bei Gericht die Aufhebung beantragt (BGH WuM 95, 447). Anfechtungsgründe können z. B. sein: Der Beschluss greift zu weit in Rechte einzelner Eigentümer ein, die Versammlung wurde nicht ordnungsgemäß einberufen, war nicht beschlussfähig oder das Thema, zu dem der Beschluss gefasst worden ist, war nicht oder nicht ausreichend deutlich in der Einladung bezeichnet. **Ausnahme:** Nichtig sind Beschlüsse auch ohne Anfechtung dann, wenn die Wohnungseigentümerversammlung hierfür überhaupt nicht zuständig ist. Beispielsweise kann ein Sondernutzungsrecht nur durch eine **Vereinbarung aller** Wohnungseigentümer begründet werden und nicht durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung (BGH WuM 2000, 620).

**Tipp:** Die einmonatige Anfechtungsfrist gilt übrigens auch für diejenigen Eigentümer, die bei der Versammlung nicht anwesend waren. Sie läuft unabhängig davon, ob das jeweilige Protokoll bereits versendet worden ist. Sie sollten sich also in jedem Fall rechtzeitig z. B. beim Verwalter erkundigen, was beschlossen worden ist.

### Der Verwalter

Jede Eigentümergemeinschaft muss einen Verwalter haben. Dieser muss

- die Beschluss-Sammlung führen; sie muss alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen (zumindest seit dem 1.7.2007) enthalten;
- die Beschlüsse der Eigentümerversammlung ausführen,
- für die Einhaltung der Hausordnung sorgen,
- rechtzeitig die notwendigen Reparaturen am Gemeinschaftseigentum veranlassen,
- die gemeinschaftlichen Gelder verwalten,
- jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufstellen,
- die erforderlichen Vorschüsse von den einzelnen Wohnungseigentümern anfordern,
- nach Ablauf des Jahres über Einnahmen und Ausgaben abrechnen.

Der Verwalter ist nicht ermächtigt, wichtige oder grundsätzliche Entscheidungen ohne die Eigentümerversammlung zu treffen. Er kann auch nicht durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ermächtigt werden, umfangreiche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten in Höhe von etlichen tausend Euro eigenständig ohne Beschluss der Eigentümer zu veranlassen (OLG Düsseldorf WuM 97, 639).

Die Wohnungseigentümer können auch einen **Verwaltungsbeirat** wählen. Das sind wenigstens 3 Wohnungseigentümer, die den Verwalter bei der Durchführung seiner Arbeit unterstützen. Insbesondere sollen sie den Wirtschaftsplan und die Abrechnung prüfen.

Weitere Einzelheiten finden Sie in der Broschüre »**Wohnen in der Eigentumswohnung**«; Bestellung: siehe letzte Seite.

## Wohnungsgesetze

Manche Bundesländer haben zur Vermeidung allgemeiner Gesundheitsgefahren bei mangelhaften Wohnungen sogenannte Wohnungsgesetze erlassen. Damit haben die örtlich zuständigen Ordnungsbehörden die Möglichkeit, Vermieter bzw. Eigentümer zur Instandhaltung ihrer Häuser zu verpflichten. Sie können eingreifen, wenn das Gebäude oder die Wohnungen nicht wenigstens den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügen, wenn erhebliche Sicherheitsmängel bestehen oder wenn kein ausreichender Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit besteht. In Extremfällen kann eine Gemeinde ein Wohngebäude für unbewohnbar erklären. In diesem Fall muss auch der Mieter dem Folge leisten und ausziehen. Der Vermieter muss für eine anderweitige zumutbare Unterkunft sorgen, wenn er für die Unbewohnbarkeit verantwortlich ist. Bei höherer Gewalt, etwa durch Erdbeben oder Feuer, ist die Gemeinde für eine Notunterbringung zuständig. Bei verbotenen Leerstellen entgegen der Zweckentfremdungsverordnung kann die Gemeinde anordnen, dass der Vermieter bzw. Eigentümer die Wohnräume wieder Wohnzwecken zuführt, also vermietet oder Bewohnern zur Verfügung stellt.

## Wohnungsmängel ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG

## Wohnungstausch

Ein Wohnungstausch liegt vor, wenn 2 Mieter sich darüber einig sind, dass jeder dem anderen seine Wohnung zur Verfügung stellen will. Diese Interessenlage findet sich häufig dann, wenn für den einen Mieter die Wohnung zu klein und für den anderen seine Wohnung zu groß ist. Nach



geltendem Recht ist ein solcher Wohnungstausch aber nicht ohne Probleme. Dem Vermieter kann nämlich nicht einfach ein anderer Vertragspartner aufgezwungen werden. Ist der Vermieter daher mit dem Wohnungstausch nicht einverstanden, scheitert die Angelegenheit.

Um einen Wohnungstausch gegen den Willen des Vermieters zu ermöglichen, müsste daher das Mietrecht geändert werden.

Von Wohnungstausch spricht man auch, wenn man lediglich zur Urlaubszeit einem anderen seine Wohnung zur Verfügung stellen will. Wer nach dem Motto »Wer die Übernachtungskosten spart, kann preiswerter Urlaub machen« seine eigene Wohnung zur Verfügung stellt und gleichzeitig seine Urlaubszeit in der Wohnung des Tauschpartners verbringt, geht ein hohes Risiko ein. Auch wenn dieses Angebot verlockend erscheint, ist mit einer Mietwohnung der Tausch nicht einfach durchzuführen wie mit einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung. Voraussetzung ist nämlich auch hier, dass der Vermieter dem »zeitlich befristeten« Wohnungstausch zustimmt, da die Wohnung sonst vertragswidrig genutzt wird.

### Wohnungsübergabe-Protokoll $\Rightarrow$ WOHNUNGSABNAHME

### Wohnungsvermittlung $\Rightarrow$ MITWOHNZENTRALE, $\Rightarrow$ WOHNUNGSVERMITTLUNGSVEREIN

#### Neu: Bestellerprinzip

Ab Sommer 2015 gilt bei der Wohnungsvermittlung das Bestellerprinzip. Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Mieter werden dann nur noch in Ausnahmefällen die Maklerprovision übernehmen müssen. Bisher war es üblich, dass der Vermieter den Makler beauftragte, der Mieter ihn aber bezahlen musste. Sobald sich der Wohnungssuchende an den Makler gewandt hatte, kam meist ein mündlicher Vertrag zustande, der den Makler berechtigte, die Provision von dem Mieter zu beanspruchen.

**Jetzt gilt:** Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wird nicht nur die  $\Rightarrow$  MIETPREISBREMSE, sondern auch das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung eingeführt. Danach muss ein Mieter die Maklerprovision allenfalls dann zahlen, wenn er den Makler selbst beauftragt hat und der dann ausschließlich aufgrund des Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Hat dagegen ein Vermieter dem Makler eine Wohnung zur Suche eines Mieters an die Hand gegeben, muss der Mieter keine Provision zahlen.

■ Ein Maklervertrag ist nur dann gültig, wenn er in ☞ TEXTFORM abgeschlossen wird. Durch die vorgeschriebene Form wird dem Wohnungssuchenden deutlich vor Augen geführt, dass er einen Vertrag schließt und bei erfolgreicher Vermittlung oder erfolgreichem Nachweis eine Vergütung fällig wird. Außerdem lassen sich dadurch Unklarheiten darüber vermeiden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Vereinbarung mit dem Makler zustande gekommen ist. Mündliche Verträge sind unwirksam. Diese gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mieters dürfen nicht umgangen werden. Der Vermieter kann z. B. beim Abschluss des Mietvertrags nicht vertraglich festlegen, dass der Mieter die Maklercourtage übernimmt. Derartige Vereinbarungen sind ungültig.

■ Weitere Bedingung ist, dass der Wohnungsvermittler vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten die Zustimmung erhalten hat, die Wohnung anzubieten. Das Gesetz will verhindern, dass der Makler Wohnungen anbietet, von denen er zufällig von anderen erfahren oder die er aus Anzeigen in Zeitungen oder im Internet entnommen hat. Dadurch sollen dem Wohnungssuchenden Zeit und Kosten für vergebliche Wohnungsbesichtigungen erspart werden.

Mieter müssen ausnahmsweise dann Provision zahlen, wenn der Makler nach Auftragserteilung durch den Mieter mit der Wohnungssuche beginnt. Beispielsweise dadurch, dass er dann eine Anzeige schaltet und sich daraufhin ein Vermieter mit einer passenden Wohnung meldet. Hier wird der Makler auf Bestellung des Mieters tätig. Beweispflichtig ist der Makler. Anders schon, wenn der Mieter einen Auftrag zur Wohnungsvermittlung erteilt hat und sich dann ein Vermieter an den Makler zwecks Mietersuche wendet. Dann muss der Mieter keine Provision zahlen.

Weitere wesentliche Voraussetzung für einen Provisionsanspruch des Maklers ist, dass es auch tatsächlich zum Abschluss eines Mietvertrages gekommen ist. Eine Provisionspflicht ist ausgeschlossen, wenn der Mietvertrag wegen Formnichtigkeit, Gesetzeswidrigkeit, Sittenwidrigkeit, anfänglicher objektiver Unmöglichkeit, Anfechtung wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung von Anfang an unwirksam ist.

Der Mieter kann die Vermittlungsprovision aber grundsätzlich nicht zurückverlangen, wenn er den Mietvertrag nach kurzer Zeit kündigt oder im Einvernehmen mit dem Vermieter wieder aufhebt (BGH NZM 2005, 711). Der Provisionsanspruch des Maklers hängt nur vom Zustandekommen des Hauptvertrags ab, nicht aber davon, dass der Mieter in die Wohnung einzieht.

Die Rückforderung der Provision ist hingegen möglich, wenn der Mieter

fristlos gekündigt hat oder auch eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung möglich gewesen wäre (so AG Trier WuM 99, 48 und AG Köln WuM 85, 297). Kann der Mieter den Makler nicht auf Rückerstattung in Anspruch nehmen, haftet unter Umständen der Vermieter auf Ersatz der Vermittlungsgebühr  $\Rightarrow$  FRISTLOSE KÜNDIGUNG (durch den Mieter). Der Vermieter muss die Provision zum Beispiel erstatten, wenn er den Mieter bewusst nicht darauf hingewiesen hat, dass die vermieteten Räume aus bauordnungsrechtlichen Gründen zu Wohnzwecken ungeeignet sind (LG Mannheim NZM 99, 406).

Ist der Mietvertrag zu anderen Konditionen zustande gekommen als ursprünglich vom Makler angeboten, bleibt der Anspruch auf die Vermittlungsprovision bestehen (AG Hamburg WuM 93, 742).

Der Makler bekommt keine Provision, wenn durch den Mietvertrag, den er vermittelt hat, das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert (AG Düsseldorf WuM 98, 731) oder erneuert wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoVermittG).

Ein Maklervertrag kann womöglich nach den Vorschriften über Verbraucherverträge rückgängig gemacht werden, wenn der Wohnungssuchende ihn nicht in den Geschäftsräumen des Wohnungsvermittlers abgeschlossen hat. Der Vertrag kann auch widerrufen werden, wenn der Mietinteressent ihn auf eine Internetanzeige hin per E-Mail oder Telefax abgeschlossen hat (OLG Düsseldorf MDR 2014, 1067)  $\Rightarrow$  WIDERRUF.

### **Mietvertragsabschluss durch die Tätigkeit des Maklers**

Dem Makler steht eine Provision nur zu, wenn er eine Wohnung nachgewiesen hat, er dem Mieter z. B. eine Adresse besorgt oder ein Exposee übergeben hat, oder er eine Wohnung vermittelt hat, wenn er also z. B. dem Mieter die Wohnräume gezeigt oder mit dem Vermieter verhandelt hat (OLG Koblenz WuM 92, 319).

Der Makler hat die Wohnung nicht nachgewiesen oder vermittelt, wenn die Adresse dem Mietinteressenten schon vorher bekannt war. Wusste der Wohnungssuchende bereits, z. B. durch den Vermieter oder den Vormieter, dass ein neuer Mieter gesucht wird, ist der Abschluss des Mietvertrags nicht durch die Tätigkeit des Maklers zustande gekommen. Eine Klausel im Maklervertrag, mit der der Mieter bestätigt, er habe erstmalig Kenntnis von der Möglichkeit zur Anmietung durch den Makler erhalten, ist unwirksam (LG Lüneburg VuR 88, 52).

### **Neutralität des Maklers**

■ Der Makler oder sonst ein Wohnungsvermittler bekommt keine Provision, wenn er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der

Wohnung ist (§ 2 Abs.2 Nr. 2 WoVermittG). Auch wenn der Mieter für den Abschluss eines Mietvertrages eine Geldprämie ausgelobt hat, kann diesen Betrag nicht der Vermieter für den Vertragsabschluss fordern (AG Freiburg WuM 90, 309). Diese Personen dürfen sich auch keine Vertrags- oder Verwaltungsgebühr für die Ausstellung des Mietvertrages zahlen lassen (AG Neumünster WuM 2000, 630).

Der Schutz des Wohnungssuchenden gilt auch bei **wirtschaftlicher Verflechtung** des Maklers bzw. Vermittlers mit dem o. g. Personenkreis, damit Umgehungsgeschäfte vermieden werden. Eine Provision gibt es daher nicht, wenn der Geschäftsführer der Maklergesellschaft gleichzeitig Eigentümer der Wohnung (**BGH WuM 2003, 705**), Geschäftsführer des Vermieters (LG Konstanz WuM 2006, 645) oder Mitvermieter ist (AG Regensburg WuM 87, 128). Auch wenn der bisherige Mieter als Mitarbeiter für die Maklerfirma tätig wird, besteht kein Provisionsanspruch (**BGH WuM 2006, 213**). Außerdem kann die Maklercourtage zurückgefordert werden, wenn der Vermittler wirtschaftlich an der Gesellschaft beteiligt ist, die Eigentümerin der vermittelten Wohnung ist (AG Hannover WuM 94, 550), wenn der Makler gleichzeitig Geschäftsführer (LG Hannover WuM 83, 274) oder Mehrheitsgesellschafter (LG München I WuM 96, 548) der GmbH ist, die das Haus verwaltet, oder wenn er in maßgeblicher Stellung auch für die Verwalterfirma tätig ist (LG München NZM 2001, 489) oder sonst die Gefahr einer Interessenkollision besteht (LG Hamburg WuM 86, 256; LG Freiburg WuM 84, 87). Dem Makler hilft es auch nicht, wenn er den Wohnungssuchenden darauf hingewiesen hat, dass seine Firma mit der Vermietungsgesellschaft wirtschaftlich verbunden ist. Die Vermittlungsprovision muss er trotzdem zurückzahlen (LG Bautzen WuM 99, 473). Eine wirtschaftliche Verflechtung ist außerdem anzunehmen, wenn dem einen Ehepartner die Maklerfirma und dem anderen die Verwalterfirma gehört und beide in denselben Geschäftsräumen arbeiten (LG Aachen WuM 92, 259; AG Köln ZMR 93, 22; LG Osnabrück WuM 87, 324), oder wenn die vermittelten Wohnungen überwiegend aus dem Wohnungsbestand des Ehepartners stammen (LG Hanau NJW-RR 93, 203; LG Freiburg WuM 88, 174; AG Recklinghausen WuM 97, 278). Allerdings reicht es zur Annahme einer wirtschaftlichen Verflechtung nicht aus, wenn die beiden Inhaber der Firmen nur miteinander verheiratet sind (**BVerfG WuM 87, 305**).

Hat der Wohnungsvermittler gegenüber dem Vermieter eine Mietgarantie übernommen, ist das unschädlich. Die Provision muss gezahlt werden (**BGH WuM 2006, 212**).

Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er **Verwalter** der Wohnung ist. Dafür genügt jede Tätigkeit, die erkennen lässt, dass er die Interessen des Vermieters wahrnimmt. Nicht erforderlich ist, dass er mit dem Vermieter einen Verwaltervertrag geschlossen hat oder vom Vermieter eine Vergütung erhält. Entscheidend ist vielmehr, wie sich das Verhältnis des Maklers zum Mieter aus dessen Sicht darstellt (LG Wiesbaden WuM 86, 349). Auf eine Verwaltertätigkeit deutet es hin, wenn Vermieter und Makler ihre Büroräume in demselben Gebäude haben und dasselbe Faxgerät benutzen (AG Wismar WuM 2012, 567). Auch wenn der Verwalter noch nicht bestellt wurde, dies aber bereits beabsichtigt war, fehlt dem Wohnungsvermittler die notwendige Neutralität (LG München I WuM 2005, 470). Dem Makler steht auch kein Provisionsanspruch zu, wenn einer seiner Angestellten die Verwaltung der Wohnung übernommen hat (**BGH WuM 2003, 704**). Zu den typischen Verwaltertätigkeiten gehört es, wenn der Vermittler den Mieter auswählt (LG Berlin NJW 75, 545), Kündigungen bearbeitet, mit der Aufhebung und dem Abschluss von Mietverträgen befasst ist oder die Wohnungen abnimmt (LG Düsseldorf DWW 99, 155). Als Verwaltungstätigkeit einzustufen ist es außerdem, wenn der Vermittler rückständige Miete anmahnt (LG Nürnberg WuM 93, 137; LG Münster WuM 91, 352), Mängelrügen bearbeitet (**BGH WuM 2003, 704**) oder andere Reklamationen über die Mietsache entgegennimmt (LG Frankenthal WuM 89, 195; AG Bad Neuenahr-Ahrweiler WuM 99, 472), Handwerker beauftragt (LG Aurich NJW 75, 544), auf die Einhaltung des Reinigungsplans achtet (LG Bonn WuM 86, 349), die Nebenkostenabrechnung erstellt (LG Kiel WuM 85, 91) oder generell als Hausmeister angestellt ist (LG Paderborn NZM 99, 731; AG Siegburg WuM 96, 149). Ein Makler, der ein Treffen mit dem Architekten vermittelt, damit der Mieter Ausbauwünsche äußern kann, nimmt ebenfalls Verwalteraufgaben wahr (AG Gotha NZM 2003, 166). Übernimmt der Makler erst später die Hausverwaltung, kann er für den vorher abgeschlossenen Mietvertrag Provision verlangen. Das gilt nicht, wenn er zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits als Verwalter vorgesehen war (LG Essen WuM 2000, 381; LG Düsseldorf DWW 99, 155; LG München I WuM 86, 122). Verwalter ist nicht ohne weiteres, wer den Mieter das Mietvertragsformular unterschreiben lässt und die Mietkaution sowie die erste Monatsmiete entgegennimmt (LG Berlin GE 97, 1343). Auch andere Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrags stehen, sind nicht als Verwalteraufgaben anzusehen. Dazu gehören Absprachen über durchzuführende Reparaturen und die Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe (LG Paderborn NJW-RR 2000, 1611; AG Hamburg NZM 2003, 165).

Bei der Vermittlung einer **Eigentumswohnung** waren sich die Gerichte nicht einig, ob dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage für die Vermittlung einer Wohnung aus der Anlage eine Provision zusteht. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Verwalter die Vermittlungsgebühr verlangen kann (**BGH WuM 2003, 338**). Wer lediglich die gesamte Wohnanlage betreut, hat darauf einen Anspruch. Nur wer (zusätzlich) Verwalter der vermittelten Eigentumswohnung ist, kann keine Provision fordern.

■ Der Makler bekommt keine Provision, wenn er eine Sozialwohnung vermittelt oder nachgewiesen hat (§ 2 Abs. 3 WoVermittG); ebenso bei einer Wohnung, die mit Aufwendungszuschüssen gefördert wurde (AG Meppen WuM 91, 602). Die Vermittlungsgebühr steht dem Makler selbst dann nicht zu, wenn die Gemeinde von einem ihr zustehenden Belegungsrecht keinen Gebrauch macht (AG Mühlhausen WuM 98, 170).

Andere Vereinbarungen sind unwirksam. Hat der Mieter die Provision schon gezahlt, kann er sie zurückfordern (§ 5 WoVermittG, § 812 BGB)  
⇒ VERJÄHRUNG.

### Sonstige Pflichten eines Wohnungsvermittlers

■ Der Makler bekommt nur dann eine Provision, wenn mit seiner Hilfe ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Er erhält also nur ein Erfolgshonorar. Insbesondere darf er keine Vorschüsse fordern. Auch keine versteckten Vorschüsse, also keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagererstattungen o. Ä. (**BGH WuM 2010, 367**). Siehe dazu auch die Ausführungen unter ⇒ WOHNUNGSVERMITTLUNGSVEREIN.

Die Makler müssen immer deutlich darauf hinweisen, dass sie die Wohnung bloß vermitteln und nicht etwa selbst Vermieter sind. Besonders in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln usw. müssen sie immer ihren Namen und ihre Bezeichnung als Wohnungsvermittler angeben, damit ein Mieter keine unangenehmen Überraschungen erlebt (§ 6 Abs. 2 WoVermittG; OLG Köln WuM 93, 366; OLG Schleswig WuM 93, 681).

Die Makler müssen immer die Provision in einem Bruchteil oder einem Vielfachen der Monatsmiete ausdrücken.

**Beispiel:** Provision 2 Monatsmieten oder Vermittlungsgebühr 1½ Monatsmieten (§ 3 Abs. 1 WoVermittG).

Wenn Makler Wohnungen anbieten, müssen sie immer die Miete und die Nebenkosten angeben (§ 6 Abs. 2 WoVermittG). Die Angabe der »Kaltmiete« ist nicht eindeutig genug (OLG Bremen WuM 93, 58; OLG Schleswig WuM 93, 59; a. A. OLG Braunschweig WuM 93, 59).

Verstößt der Makler hiergegen, bleibt zwar der Maklervertrag wirksam (OLG Karlsruhe NJW 76, 1408; a. A. LG Hannover NJW-RR 91, 1295). Der Makler verstößt aber gegen das Gesetz und kann eine Geldbuße bis zu 2500 Euro bekommen (§ 8 WoVermittG). Zuständig ist das Ordnungsamt der Stadt oder die Kreisverwaltung/Landratsamt. Außerdem verstößt er gegen das Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (BGH WuM 87, 325).

### **Der Makler darf nicht jeden Preis verlangen!**

Achtung: Die Maklerprovision ist auf höchstens zwei Monatsmieten (zuzüglich Umsatzsteuer) begrenzt; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben dabei unberücksichtigt.

Wenn der Makler mehr verlangt, kann er eine Geldbuße bis zu 25 000 Euro bekommen (§ 8 WoVermittG). Auch hierfür ist wieder das Ordnungsamt zuständig (Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, Landratsamt).

Vermittelt der Makler eine überteuerte Wohnung  $\Rightarrow$  MIETPREISÜBERHÖHUNG, berechnet sich die Höhe der Maklerprovision nicht nach der vom Vermieter geforderten, sondern nach der maximal zulässigen Miete (LG Frankfurt WuM 96, 548; AG Braunschweig WuM 96, 275; AG Hamburg WuM 93, 742). Den zu viel gezahlten Teil der Provision kann der Mieter vom Makler zurückverlangen. Beispiel: Vereinbarte Miete ohne Nebenkostenvorauszahlung = 600 Euro; gezahlte Provision = 1200 Euro + Mehrwertsteuer; höchstzulässige Miete (ortsübliche Miete + 20%) = 500 Euro; maximal zulässige Provision somit = 1000 Euro + Mehrwertsteuer; Rückforderung des Mieters also = 200 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

### **Abstandszahlung**

Hierunter ist ein Entgelt zu verstehen, das der Nachmieter an den Vormieter, den Vermieter oder jemand anderen zahlen muss, damit der Vormieter die Wohnung frei macht. Die Zahlung ist also nur dafür gedacht, dass der Vormieter auszieht, ohne dass der Wohnungssuchende eine Gegenleistung erhält. Derartige Vereinbarungen sind nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam (§ 4 a WoVermittG). Der Nachmieter kann das gezahlte Geld zurückfordern.

Zulässig ist es aber, wenn sich der Vormieter seine nachgewiesenen Umzugskosten vergüten lässt. Zu den Umzugskosten gehören nicht nur die Kosten für den Möbelspediteur, sondern auch andere aufgrund des Umzugs anfallende Aufwendungen, etwa für die Renovierung der alten und der neuen Wohnung.

### **Ablösevereinbarung**

Davon zu unterscheiden ist eine Ablösevereinbarung. Das ist ein Vertrag, durch den sich der Nachmieter verpflichtet, Möbel oder andere

Einrichtungsgegenstände des Vormieters zu erwerben. Eine solche Vereinbarung ist grundsätzlich zulässig.

Nach Einführung des Bestellerprinzips besteht die Gefahr, dass der Vermieter seine gezahlte Maklerprovision wieder »reinholen« will und dem Mieter nahezu wertlose Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände zu überhöhten Preisen verkauft. Zuweilen verlangt aber auch der Vormieter Wucherpreise, z. B. für seine alte Einbauküche oder einen verschlissenen Bodenbelag. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam, soweit das Entgelt in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht. Von einem auffälligen Missverhältnis ist auszugehen, wenn der Kaufpreis mehr als 50 Prozent über dem tatsächlichen Wert liegt. Bis zu dieser Höhe bleibt der Vertrag wirksam (BGH WuM 97, 380; KG Berlin GE 2004, 814; LG Traunstein NJW-RR 96, 1295).

**Beispiel:** Der Nachmieter zahlt für mehrere Möbelstücke eine Ablöse von 4000 Euro. Der Zeitwert beträgt nur 2000 Euro. Die Vereinbarung ist wirksam bis zu einem Betrag von 3000 Euro (2000 Euro + 50%). Die restlichen 1000 Euro kann der Nachmieter zurückfordern. Liegt der vereinbarte Preis hingegen nicht über der 50%-Grenze, ist das gesamte Geschäft wirksam. Der Mieter kann nichts zurückverlangen (OLG Köln WuM 2000, 555). Der Zeitwert der überlassenen Einrichtungsgegenstände ist anhand des Kaufpreises, des Alters und des Erhaltungszustandes zu ermitteln (LG Wiesbaden WuM 97, 53). Maßgebend ist der Wert im eingebauten Zustand, nicht der Wert, der durch einen Verkauf nach dem Ausbau zu erzielen wäre (OLG Düsseldorf ZMR 98, 618).

Dieselben Grundsätze gelten, wenn sich der Vormieter andere Aufwendungen ersetzen lässt (Σ MIETERMODERNISIERUNG) oder Renovierungsarbeiten (BGH WuM 97, 380; AG Dortmund WuM 97, 54; a. A. AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 96, 428). Diese Auffassung ist im Hinblick auf geleistete Schönheitsreparaturen bedenklich. Denn der Vormieter hat diese Arbeiten in der Regel aufgrund seiner mietvertraglichen Verpflichtung gegenüber dem Vermieter erbracht. Dann darf er diese Kosten auch nicht von dem Nachmieter einfordern.

### Verjährung

Der Anspruch auf Rückzahlung zu Unrecht gezahlter Maklerprovision oder Abstandszahlung verjährt in 3 Jahren.

**Wichtig:** Die Verjährungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Mieter von den Umständen Kenntnis erlangt, die den Anspruch begründen. Außer-



dem beginnt die Verjährungsfrist immer erst mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist  $\leadsto$  VERJÄHRUNG.

**Beispiel:** Im Jahre 2010 zahlt der Mieter die Maklercourtage. Im Jahre 2012 erfährt er, dass der Makler Verwalter der Wohnung ist. Die Verjährungsfrist beginnt am 31. 12. 2012 zu laufen. Der Anspruch auf Rückzahlung ist am 1. 1. 2016 verjährt.

Bei Streitfällen mit Maklern gibt es die Möglichkeit, die Schlichtungsstelle des Ombudsmannes des Immobilienverbandes Deutschland IVD anzurufen  $\leadsto$  STREITSCHLICHTUNG.

### Wohnungsvermittlungsverein $\leadsto$ WOHNUNGSVERMITTLUNG

Wohnungsvermittlungsvereine, die gegen das Gesetz verstoßen, müssen von Amts wegen im Vereinsregister gelöscht werden (LG Lübeck WuM 90, 601). Sie verlangen von demjenigen, der eine Wohnung sucht, dass er ihrem Verein beiträgt. Der Mitgliedsbeitrag beträgt oft 100 bis 200 Euro. Das ist aber lediglich ein verkappter Vorschuss für die angeblichen Vermittlungsversuche des Vereins. Daher ist der Mitgliedsbeitrag zu einem Wohnungsvermittlungsverein als erfolgsunabhängiges Vermittlungsentgelt im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes verbotswidrig. Mitglieder können den Beitrag zurückverlangen (AG Köln WuM 82, 332).

Der Deutsche Mieterbund hat die Erfahrung gemacht, dass diese »Wohnungsvermittlungsvereine« aus der Wohnungsnot ein Geschäft machen. Oft werden nur sehr teure Wohnungen angeboten, für die der Mieter eigentlich keinen Makler braucht, oder nur die Anzeigen aus der Zeitung abgeschrieben.

Geschäftemacher entwickeln viel Phantasie, um Wohnungssuchenden Geld aus der Tasche zu ziehen. Z. B. wird ein »Beratungshonorar« zur Unterstützung bei der Wohnungssuche kassiert; das ist unzulässig (AG Ulm WuM 93, 680). Auch für Adressendienste für Wohnungssuchende oder das Angebot, Suchanzeigen oder Angebote gegen Entgelt in Computerdatenbanken zu speichern und weiterzugeben, darf nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz kein Geld verlangt werden (KG Berlin WuM 94, 621; LG Berlin GE 2003, 1020; MM 91, 126). Ebenfalls keine Provision gibt es, wenn der Wohnungssuchende individuell zugeschnittene Informationen erhält. Dazu gehören z. B. die Person des Vermieters, seine Telefonnummer und die detaillierte Beschreibung der Wohnung (BGH WuM 2010, 367).

Als zulässig beurteilt der BGH (NJW-RR 95, 880) aber einen Schreibdienst für Wohnungssuchende, der nur Suchanfragen pauschal an Mak-

ler weiterleitet. Ebenfalls abgesegnet hat es der BGH, wenn dem Mietinteressenten eine Namensliste mit vermietungswilligen Personen übersandt wird, die er dann selbst anschreiben muss.

Viele Anbieter annoncieren in örtlichen Tageszeitungen und bieten unter dem Deckmantel besonders günstiger Wohnungsangebote die kostenpflichtige Aufnahme von Wohnungssuchenden mit ihrem Wohnungswunsch in eine Datenbank an, in der angeblich Vermieter nachsehen. Die Firma verspricht, dass die Vermieter sich dann direkt mit den suchenden Mietern in Verbindung setzen, sie selbst erbringt aber keine weitere Vermittlungstätigkeit. Bisher sind kaum Fälle bekannt, in denen ein Mieter dadurch eine Wohnung bekommen hat, lediglich das gezahlte Geld ist verloren. Leider sehen die Gerichte hierin bislang keine Umgehung des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Nach der gleichen Masche arbeiten auch andere Firmen im Internet. Stellt sich heraus, dass das Geschäftsgebaren einer Firma gegen das Gesetz verstößt, wird häufig unter einem anderen Namen ein neues Unternehmen gegründet oder ein neues Internetportal eröffnet. Der Deutsche Mieterbund warnt davor, auf die Versprechungen solcher Firmen zu vertrauen, da sie bisher nie nachgewiesen haben, dass man mit ihrer Hilfe tatsächlich eine Wohnung findet.

Zu empfehlen sind dagegen die Wohnungsvermittlungsstellen, die es in einigen Städten bei der Stadtverwaltung gibt. Hier lohnt der Versuch.