G

Garagen/Stellplätze

Nur mit Vereinbarung

Eine Garage oder einen zum Hausgrundstück gehörenden Stellplatz darf der Mieter nur nutzen, wenn er darüber mit dem Vermieter eine Vereinbarung getroffen hat. Im Regelfall wird dazu im Mietvertrag für die Garage bzw. den Stellplatz ein zusätzlicher Mietpreis genannt. Aus einer Bewerberliste lässt sich für die dort genannten Mieter kein Anspruch auf eine Garage ableiten **(BGH WuM 2010, 678)**.

Hat der Vermieter es aber jahrelang geduldet, dass der Mieter seinen Wagen auf dem Grundstück abstellt, ist auch ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag von einem entsprechenden Nutzungsrecht auszugehen.

Der Umfang des Nutzungsrechts richtet sich vor allem nach dem Vertrag und den örtlichen Gegebenheiten. So darf der Mieter in »seiner« Garage auch Zubehör (z. B. Werkzeug, Ersatzteile, Winterreifen) lagern, Regale anbringen und Schränke aufstellen. Auf einem einzeln vermieteten Parkplatz dürfen auch zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden, wenn die Nutzer der anderen Plätze dadurch nicht behindert werden (LG Gießen WuM 83, 2). Der Mieter darf auch **vor** seiner Garage ein Fahrzeug abstellen (AG Hamburg WuM 2003, 29). Auf einem offenen Stellplatz dürfen aber keine Getränkekisten gelagert werden (AG Stuttgart WuM 2016, 346). Das Nutzungsrecht des Mieters umfasst das Recht, einen Abschleppdienst zu rufen und Geldersatz zu verlangen, wenn jemand unbefugt auf dem Parkplatz parkt **(BGH NJW 2016, 2407)**.

Pflicht des Vermieters ist es, dafür zu sorgen, dass nicht andere Mieter oder Besucher den Stellplatz belegen oder die Zufahrt zur Garage versperren, sonst darf der Mieter eine ⇨ MIETMINDERUNG vornehmen oder Schadensersatz verlangen (AG Hamburg WuM 2015, 490). Eine Minderung soll aber ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter einen vergleichbaren mangelfreien Stellplatz anbietet (AG Köln ZMR 2020, 317).

Kündigung und Mieterhöhung

Hat sich der Vermieter das Recht vorbehalten, die Nutzung eines **unentgeltlich** zur Verfügung gestellten Parkplatzes zu widerrufen, kann er dies nur, wenn ein triftiger Grund vorliegt (LG Berlin GE 92, 989; AG

Düsseldorf WuM 94, 426). Er kann die weitere Nutzung auch nicht davon abhängig machen, dass der Mieter künftig dafür zahlt (AG Gießen WuM 94, 198; **a. A.** AG Neubrandenburg WuM 94, 262).

Sind Garagen/Stellplätze **zusammen** mit einer Wohnung **vermietet**, ist eine Teilkündigung nicht möglich. Garage/Stellplatz und Wohnung können also nur zusammen gekündigt werden (OLG Düsseldorf WuM 2007, 65; LG Köln WuM 2004, 615). Grundsätzlich gibt es hier auch keine »Eigenbedarfskündigung« nur für die Garage (LG Köln WuM 92, 264). Zu den Ausnahmen ⇨ TEILKÜNDIGUNG.

Auch Mieterhöhungen können bei einem einheitlichen Mietvertrag nicht isoliert für die Garage/den Stellplatz vorgenommen werden (AG Köln WuM 2005, 254; AG Bielefeld WuM 93, 357).

Die Entscheidung, ob ein einheitlicher Mietvertrag vorliegt, ist in Fällen problematisch, in denen die Garage/der Stellplatz zu einem anderen Zeitpunkt oder durch einen getrennten Mietvertrag angemietet wurde. Wenn nichts anderes vereinbart ist, kommt es dann entscheidend darauf an, ob Garage und Wohnung auf demselben Grundstück liegen. Ist das der Fall, ist im Zweifel ein einheitlicher Vertrag anzunehmen **(BGH WuM 2012, 14; OLG Karlsruhe RE WuM 83, 166)**. Unterschiedliche Kündigungsfristen sprechen hingegen für die Eigenständigkeit der Verträge **(BGH WuM 2013, 536; WuM 2013, 421)**.

Dabei spielt es keine Rolle, wenn als Mieter der Wohnung beide Ehegatten, als Mieter der Garage aber nur ein Ehegatte aufgeführt wird (LG Stuttgart WuM 91, 589; LG München II WuM 89, 514). Verkauft der Vermieter die Garage separat, tritt der Erwerber als Mitvermieter in den einheitlichen Mietvertrag ein (BayObLG WuM 91, 78).

Gehören in einer Eigentumswohnanlage die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz unterschiedlichen Eigentümern, werden sie aber von einer Verwaltung einheitlich vermietet, liegt ein einheitlicher Mietvertrag vor (AG Köln WuM 93, 611).

Auf Garagen und Stellplätze, die **unabhängig** von einer Wohnung angemietet werden, finden die Wohnraumschutzbestimmungen keine Anwendung.

Die Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich in diesen Fällen nach der Vereinbarung, die die Parteien im Mietvertrag getroffen haben (z. B. Befristung des Vertrages mit oder ohne automatische Verlängerung). Im Übrigen ist eine Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Sonderregelung in den neuen Bundesländern
Viele Nutzer haben aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen auf ihnen überlassenen kleineren Grundstücken Garagen errichtet; teilweise wurden auch größere Flächen mit Garagenhöfen bebaut. In diesen Fällen bestimmt die Nutzungsentgeltverordnung, dass eine Anhebung bis zur Höhe des ortsüblichen Entgelts möglich ist **(BGH WuM 2010, 38)**.

Das ortsübliche Entgelt wird deutlich geringer als bei einer Mietgarage liegen, da der Nutzer die Garage selbst errichtet hat.

Für die Erhöhung des Pachtzinses ist eine Erklärung in ⇨ TEXTFORM erforderlich. Die Erhöhung wird dann ab dem 3. Monat nach Zugang dieser Erklärung wirksam. Für die eigene Garage auf dem Grundstück des Vermieters gab es in der Regel einen zusätzlichen Kündigungsschutz nur bis zum 31.12.1999 (LG Halle NJ 96, 429).

Seit Anfang 2000 können Garagengrundstücke ohne Beachtung besonderer Schutzvorschriften ordentlich gekündigt werden **(BGH ZMR 2012, 261)**. Das Eigentum an der Garage des Nutzers geht dann auf den Grundstückseigentümer über. Eine Entschädigung kann der Nutzer seit Januar 2007 nur verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Rückgabe durch die Garage erhöht ist **(BGH WuM 2008, 418**; LG Zwickau WuM 2009, 304).

Im Falle der Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist der Nutzer nicht verpflichtet, die Garage zu beseitigen. Er muss jedoch die Hälfte der Abbruchkosten tragen, wenn die Kündigung ab dem 1.1. 2007 ausgesprochen wird, der Abbruch innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang erfolgt und der Nutzer den Abriss nicht selbst vornimmt, obwohl der Eigentümer ihm seinen Plan rechtzeitig angezeigt hat.

Anspruch auf Errichtung einer elektrischen Ladesäule
Seit 1.12.2020 haben Mieter Anspruch auf Genehmigung von baulichen Maßnahmen zur Errichtung einer Ladeinfrastruktur, um das Laden elektrischer ⇨ AUTOS zu ermöglichen.

Garten

Wer kann den Hausgarten benutzen?
Grundsätzlich kann der Mieter eines Mehrfamilienhauses einen **Hausgarten** nur benutzen, wenn ihm dieser mit seiner Wohnung vermietet ist oder wenn er allen Hausbewohnern zur Verfügung steht (Gemeinschaftseinrichtung). Es gibt aber kein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter einer Erdgeschosswohnung ohne weiteres auch den Hausgarten benut-

zen darf. Der Garten ist mit der Wohnung vermietet, wenn es ausdrücklich so im Vertrag steht. Dafür genügt die Formulierung »der Garten wird zur Nutzung überlassen« (LG Hamburg WuM 2000, 180). Ist der Garten mitvermietet, darf der Mieter auch einen dort gelegenen Brunnen nutzen (AG Görlitz WuM 2004, 600).

Hat der Vermieter die Gartennutzung eines einzelnen Mieters nur geduldet, kann er diese Duldung widerrufen, z. B. um allen Mietern eine gemeinschaftliche Nutzung zu ermöglichen (KG Berlin WuM 2007, 68).

Bei einem **Einfamilienhaus** ist der Garten aber immer mitvermietet, es sei denn, es steht etwas anderes im Vertrag (OLG Köln WuM 94, 272). Bei Entzug der Nutzungsmöglichkeit kommt eine Mietminderung in Betracht (LG Köln WuM 93, 670).

Wie kann man den Garten benutzen?
Ist die Benutzung des Gartens mehreren gestattet, darf sich nicht einer von ihnen einen Teil abzäunen.

Ist ein Garten mit einer Wohnung vermietet, dürfen die Kinder des Mieters ihre Spielkameraden in den Garten mitbringen (AG Solingen WuM 80, 112). Der Mieter darf auch ein Spielhaus für Kinder errichten (AG Flensburg WuM 2016, 486).

Auch in einem Ziergarten dürfen geringe Teile für wirtschaftliche Zwecke, z. B. für einen Holzstoß, benutzt werden (AG Nürnberg WuM 84, 109). Ebenso darf der Mieter in dem ihm zustehenden Gartenteil einen Komposthaufen anlegen (LG Regensburg WuM 85, 242).

Wenn der Mieter einen Garten benutzen darf, ist ihm damit auch erlaubt, im üblichen Umfang Blumen zu säen oder zu pflanzen. Für eine weitergehende Bearbeitung gilt: Selbst gepflanzte Sträucher und Bäume darf der Mieter ohne weiteres auch wieder entfernen. Für die Bearbeitung der vom Vermieter gestellten Bepflanzung ist grundsätzlich dessen Einverständnis erforderlich. Eine langjährige Duldung kann das ausdrückliche Einverständnis ersetzen. Bei einem von Anfang an bepflanzten Gemeinschaftsgarten für mehrere Mieter ist in der Regel davon auszugehen, dass das Benutzungsrecht nicht automatisch dazu berechtigt, die Bepflanzung wesentlich zu ändern. Aber bei einem längerfristig vermieteten Einfamilienhaus darf der Mieter den Garten in der Regel nicht nur benutzen, sondern auch bearbeiten. Das schließt das Anlegen eines Teiches ein; bei Vertragsende muss der Mieter allerdings den ursprünglichen Zustand wiederherstellen (LG Lübeck WuM 93, 669). Die Beseitigung von wesentlichen Teilen der

Gartenanlage – größere Sträucher und Bäume – ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters möglich (AG Köln – 151 C 1074/75).

Wer muss den Garten pflegen?
Der Vermieter muss grundsätzlich die Außenanlagen pflegen. Insbesondere gibt es kein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter der Parterrewohnung den Vorgarten pflegen, z. B. die Hecke schneiden müsste. Den Vermieter trifft auch die Verkehrssicherungspflicht. Er muss also dafür sorgen, dass niemand durch herabfallende Äste, nasses Laub oder Gras auf dem Plattenweg gefährdet wird. Dies berechtigt ihn jedoch nicht zum Einsatz von giftigen Unkrautvernichtungsmitteln (LG München I WuM 89, 500).

Der Vermieter kann diese Pflichten aber durch den Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Oft wird sich aus den Umständen ergeben, dass der Mieter den Garten pflegen muss, z. B. beim Garten eines vermieteten Einfamilienhauses. Auch wenn der Mieter die Gartenpflege übernommen hat, darf der Vermieter nicht im Einzelnen vorschreiben, in welchen Zeitabständen der Rasen zu mähen ist und welche Pflanzen einzusetzen bzw. zu entfernen sind (LG Wuppertal WuM 2000, 353; LG Köln WuM 96, 402). Solange keine Verwahrlosung droht, steht dem Vermieter mangels gegenteiliger Vereinbarung hinsichtlich Art, Umfang und Häufigkeit der Pflege kein Direktionsrecht zu (OLG Düsseldorf WuM 2004, 603; LG Braunschweig WuM 2009, 288). Der Mieter muss auch nicht mit technischen und mit chemischen Mitteln arbeiten. Er darf vielmehr einen Naturgarten anlegen, in dem er die Pflanzen im Wesentlichen frei wachsen lässt (LG Darmstadt WuM 83, 151).

Ohne besondere Vereinbarung muss der Mieter nur einfache Arbeiten wie Rasenmähen oder Unkrautjäten vornehmen (OLG Düsseldorf WuM 2004, 603; LG Braunschweig WuM 2009, 288; LG Hamburg ZMR 2003, 265).

Motorrasenmäher dürfen werktags nicht in der Zeit zwischen 20 und 7 Uhr und nicht an Sonn- und Feiertagen eingesetzt werden. Das Gleiche gilt für andere Gartengeräte wie Heckenschere, Rasentrimmer und Rasenkantenschneider. Allerdings können nach Landesrecht Ruhezeiten noch ausgedehnt werden ⇨ LÄRM.

Wer zahlt die Pflegekosten?
Bei Gartenpflegekosten handelt es sich um Aufwendungen für die Pflege gärtnerisch angelegter Flächen (LG Hamburg WuM 89, 191). Die Gartenpflegekosten zählen zu den ⇨ BETRIEBSKOSTEN, es sei denn, die Kosten beruhen auf jahrelanger Vernachlässigung der Gartenpflege (LG Hamburg WuM 94, 695).

Sie dürfen nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies mietvertraglich ausdrücklich vereinbart ist.

Gartenpflegekosten können nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn der Garten nicht nur vom Vermieter oder einzelnen Mietparteien benutzt werden darf **(BGH WuM 2004, 399)**.

Welche Rechte bestehen bei Mietende?
Zieht der Mieter aus, darf er seine Pflanzen und »mäßig große und eindeutig noch umsetzbare« Bäume mitnehmen, es sei denn, er einigt sich mit dem Vermieter über eine angemessene Entschädigung (OLG Düsseldorf NZM 98, 1020; OLG Köln WuM 95, 268); Geld für nicht mehr umsetzbare Bäume gibt es nur bei vertraglicher Abmachung **(BGH WuM 2007, 443)** ⇨ MIETERMODERNISIERUNG.

Kündigungsschutz
Ist der Garten zusammen mit der Wohnung vermietet, darf der Vermieter den Garten nicht allein kündigen, sondern nur zusammen mit der Wohnung (LG Hannover WuM 82, 83; AG Witzenhausen WuM 81, U4) ⇨ TEILKÜNDIGUNG, ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN. Verpachtete Kleingärten ⇨ SCHREBERGÄRTEN.

Gas- und Strompreiserhöhung

Die Gaspreise sind verstärkt in die Diskussion geraten. Es besteht der Verdacht, dass einige Unternehmen mehr verlangen, als ihnen zusteht. Aber auch andere Versorgungsunternehmen, z. B. für Strom, haben ihre Preise mehrmals deutlich angehoben. Es bestehen Zweifel, ob das allein durch die gestiegenen Kosten gerechtfertigt ist.

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

Außerdem kann sich der Verbraucher gegen unberechtigte Forderungen zur Wehr setzen und die Zahlung der Preiserhöhungen zumindest teilweise verweigern. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einer Preiserhöhung nach »billigem Ermessen« und einer auf Grundlage einer vertraglich festgelegten Preisanpassungsklausel.

Preiserhöhung nach »billigem Ermessen«
In einigen Fällen bestehen keine Vertragsbestimmungen zu einer Preisanpassung. Dann darf der Gasversorger die Preise aber nicht nach Belieben heraufsetzen. Die Anpassung muss »billigem Ermessen« (§ 315 BGB) entsprechen **(BGH WuM 2005, 257)**. Das einseitige Bestimmungsrecht darf nicht dazu missbraucht werden, die Gewinnspanne zulasten der Verbraucher zu erhöhen.

Eine Preiserhöhung bei Gas oder Strom ist grundsätzlich gerichtlich überprüfbar. Voraussetzung für eine Klage ist jedoch zunächst, dass die Jahresabschlussrechnung noch nicht bezahlt wurde. Denn bei unbeanstandeter Bezahlung gilt der neue Preis als vereinbart.

Das Versorgungsunternehmen muss im Einzelnen belegen, dass die Preisfestsetzung der »Billigkeit« entspricht. Dazu muss es die Kalkulationsgrundlagen vollständig vorlegen **(BGH WuM 2003, 460; NJW-RR 92, 183)**. In der Mitteilung über die Preiserhöhung sind die einzelnen Kostenbestandteile, u. a. für Stromsteuer, Konzessionsabgabe, Umlagen und Aufschläge sowie Netzentgelte, vor und nach der Preisanpassung gegenüberzustellen **(BGH NJW 2019, 58)**. Die verlangte Preiserhöhung ist nicht fällig, bis das Versorgungsunternehmen den Nachweis erbracht hat. So lange darf der Kunde die Zahlung für den geforderten Mehrpreis verweigern.

Der BGH hat die Möglichkeit für eine gerichtliche Kontrolle der Preise jedoch stark eingeschränkt. Bei einer Strompreiserhöhung scheidet eine Billigkeitskontrolle aus, wenn der Stromversorger keine Monopolstellung hat und für den Kunden die Möglichkeit besteht, Strom von einem anderen Anbieter zu beziehen **(BGH WuM 2007, 335)**.

Auch die Erhöhung der Gaspreise ist nach dem BGH nur eingeschränkt überprüfbar. Weist das Versorgungsunternehmen nach, dass es höhere Bezugskosten zahlen muss und diese nur an den Verbraucher weitergegeben hat, gilt die Erhöhung als angemessen **(BGH WuM 2007, 526)**. Auch die Preisaufschläge der Vorlieferanten – also das, was beispielsweise ein großes Gasversorgungsunternehmen den Stadtwerken in Rechnung stellt – können nicht überprüft werden, so der BGH. Außerdem ist eine gerichtliche Überprüfung nur für die Preiserhöhung möglich, nicht jedoch für den gesamten Tarif **(BGH WuM 2009, 49)**.

Erhöhung nach einer Preisanpassungsklausel
Meistens enthält der Versorgungsvertrag eine Klausel zur Anpassung der Preise. In diesem Fall richtet sich eine Preiserhöhung nach den Vorgaben dieser Vertragsbestimmung. Solche Klauseln sind unwirksam, wenn sie den Kunden unangemessen benachteiligen. Das gilt z. B. für eine Bestim-

mung, die den zu zahlenden Gaspreis ausschließlich an die Preisentwicklung für Heizöl koppelt **(BGH WuM 2010, 323)**. Außerdem ist eine Vertragsbestimmung ungültig, wenn sie nur zu einer Preiserhöhung berechtigt, nicht aber eine Herabsetzung der Preise vorschreibt, wenn die Einkaufspreise sinken **(BGH WuM 2008, 606)**. Es muss konkret angegeben sein, aus welchen Gründen und nach welchem Modus die Gaspreise steigen **(BGH NJW 2013, 3647)**. Unwirksam sind deshalb folgende Klauseln: »Der Versorger darf den Festpreis und den Verbrauchspreis anpassen« **(BGH WuM 2009, 749)**; »Der Versorger ist berechtigt, die Gaspreise an die geänderten Gasbezugspreise anzupassen« **(BGH WuM 2009, 750)**. Außerdem darf eine Preisanpassungsklausel nicht zu kompliziert sein. Der Kunde muss sie nachvollziehen können. Andernfalls hat er keine Möglichkeit, die Preisgestaltung zu überprüfen. Die Klausel ist dann unwirksam **(BGH WuM 2005, 710**; LG Bremen WuM 2006, 324). Mehrdeutig und nicht hinreichend klar und verständlich ist z. B die Bestimmung »Der vorstehende Gaspreis ändert sich, wenn eine Änderung der allgemeinen Tarifpreise eintritt« **(BGH WuM 2009, 13)**. Dem Versorgungsunternehmen steht eine Preiserhöhung nicht zu, auch nicht nach »billigem« Ermessen **(BGH WuM 2010, 260)**. Kann der Versorger den Vertrag jedoch in absehbarer Zeit nicht kündigen, darf er die Preise heraufsetzen, wenn das gerechtfertigt ist **(BGH WuM 2009, 751)**.

Unrechtmäßig gezahlte Preiserhöhungen können drei Jahre lang zurückgefordert werden **(BGH NJW 2013, 3647)**. Die Frist für die ⇨ VERJÄHRUNG beginnt erst mit der Erteilung der Jahresabrechnung zu laufen **(BGH NJW 2013, 991)**.

Mieter als Vertragspartner

Besteht ein Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Gasversorger, z. B. bei einer Gasetagenheizung, kann der Mieter einer Preiserhöhung widersprechen. Sobald die Preiserhöhung angekündigt wird, sollte er dem Versorgungsunternehmen seinen Widerspruch schriftlich mitteilen. Er muss geltend machen, dass er die Erhöhung als unbillig ansieht, da sie nicht ausreichend belegt und begründet ist. Zugleich sollte er das Unternehmen auffordern, die Berechnungsgrundlagen für die Preiserhöhung mitzuteilen. Wer die Preisfestsetzung unter Hinweis auf § 315 BGB als »unbillig« zurückweist, braucht die geforderte Erhöhung zunächst nicht zu bezahlen. Stattdessen sollte der bisherige Gaspreis weitergezahlt werden. Wenn eine Beschwerde beim Gas- oder Stromversorger erfolglos bleibt, kann sich der Mieter an die Schlichtungsstelle Energie wenden ⇨ STREITSCHLICHTUNG.

Vermieter als Vertragspartner
Ist der Mieter nicht direkt Kunde des Versorgers, kann er gegen Preiserhöhungen keinen Einwand erheben, weil er nicht Empfänger der Rechnung ist. Wird das Mietshaus über eine Gaszentralheizung versorgt, erhält er einmal im Jahr eine Abrechnung seines Vermieters über die ⇨ HEIZKOSTEN. Für den Mieter werden Preiserhöhungen des Gasversorgers erst zu diesem Zeitpunkt erkennbar. Der Vermieter muss jedoch zuvor die Rechnung des Versorgers prüfen und gegebenenfalls zurückweisen. Vermieter, die ohne weiteres unberechtigte Preiserhöhungen zahlen, laufen Gefahr, gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu verstoßen ⇨ BETRIEBSKOSTEN. Unter Umständen kann der Mieter seine Heizkostenabrechnung entsprechend kürzen (AG Pinneberg WuM 2013, 731).

Versorgungssperre ist unzulässig
Macht der Kunde von seinem Recht Gebrauch und verweigert die Zahlung der verlangten Preiserhöhung, darf das Unternehmen nicht die Versorgung sperren oder damit drohen ⇨ VERSORGUNGSSPERRE. Das bestimmen ausdrücklich die Verordnungen zur Gas- und Stromversorgung (Strom- und Gasgrundversorgungsverordnung). Kündigt der Versorger rechtswidrig dennoch die Einstellung der Versorgung an, kann der Kunde sich mit einer ⇨ EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG zur Wehr setzen (LG Oldenburg WuM 2006, 162; AG Bad Kissingen WuM 2005, 594; AG München und AG Marienberg WuM 2005, 595).

Gassperre ⇨ VERSORGUNGSSPERRE

Gebäudeenergiegesetz ⇨ WÄRMEDÄMMUMG

Das Gebäudeenergiegesetz legt Mindestanforderungen für die energetische Qualität von neu errichteten Gebäuden fest. Neben der Energieeinsparung wird damit auch ein Beitrag zur Klimavorsorge geleistet. Wohnhäuser und andere Gebäude müssen einen baulichen Mindestwärmeschutz einhalten. Das Gesetz befasst sich auch mit der Heizungs- und Raumlufttechnik sowie mit der Warmwasserversorgung. Erneuerbare Energien werden besonders berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz betrifft im Wesentlichen neu zu errichtende Häuser. Sie legt aber auch für bestehende Gebäude einzelne Pflichten fest. Führt der Gebäudeeigentümer größere Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch, die einen bestimmten, festgelegten Umfang überschreiten, muss er die Anforderungen des Gesetzes beachten. Entschließt er sich z. B. freiwillig dazu, wesentliche Teile der Außenfassade mit einer neuen Wärmeisolierung zu versehen, müssen die

Vorgaben erfüllt werden. Außerdem hat der Gebäudeeigentümer in folgenden Fällen die Pflicht zur Nachrüstung:

- Alte Heizkessel, die mit Öl oder Gas betrieben werden und vor über 30 Jahren eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Die Austauschpflicht gilt nur für sog. Konstanttemperaturkessel üblicher Größe, nicht für Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Sind bereits Niedertemperatur- oder Brennwertkessel vorhanden, muss der Gebäudeeigentümer nicht nachrüsten.

- Zu Nachtstromspeicheröfen gab es ursprünglich eine gesetzliche Pflicht, dass sie durch eine andere Heizung ersetzt werden müssen. Diese Regelung ist aufgehoben worden, um den durch ⇨ ERNEUERBARE ENERGIEN erzeugten Strom besser nutzen zu können.

- Heizungsrohre und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen müssen gedämmt sein. Das betrifft nicht Leitungen, die in beheizten Räumen verlaufen.

- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume müssen gedämmt sein, wenn nicht bereits das Dach selbst gegen Wärmeverluste isoliert ist. Für nicht begehbare Geschossdecken ist die Frist im Jahr 2006 abgelaufen, für begehbare bereits Ende 2001.

- Weiterhin schreibt das Gebäudeenergiegesetz eine witterungsgesteuerte Regelung und eine einstellbare Nachtabsenkung vor. Die Heizungsanlage muss die Heiztemperaturen automatisch je nach Außentemperatur und eingestellter Tageszeit regulieren können.

- Alle Räume müssen mit ⇨ THERMOSTATVENTILEN oder anderen automatischen Reglern zur Einstellung der Raumtemperaturen ausgestattet sein.

Diese gesetzlichen Verpflichtungen richten sich an den Vermieter, das heißt an den Gebäudeeigentümer. Ungeklärt ist bislang, ob der Mieter gegenüber seinem Vermieter Rechte geltend machen kann, etwa auf ⇨ MIETMINDERUNG, wenn dieser die Pflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz nicht erfüllt. Hierzu gibt es noch keine Urteile.

Genossenschaften

Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, für den sind zwei Rechtsverhältnisse von Bedeutung: das Miet- oder Nutzungsverhältnis sowie das Genossenschaftsverhältnis.

Mietvertrag (Nutzungsvertrag)
Hier gelten dieselben rechtlichen Bestimmungen wie bei einem sonstigen Wohnraummietverhältnis auch. Dies bedeutet z. B., dass bei einer Mieterhöhung – je nachdem, ob es sich um eine freifinanzierte oder eine öffentlich geförderte Wohnung handelt – die dafür jeweils geltenden Vorschriften beachtet werden müssen ⇨ MIETERHÖHUNG, ⇨ SOZIALMIETE. Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz verbietet es jedoch, von einzelnen Mietern eine stärkere Mieterhöhung zu fordern als von den übrigen (LG Berlin GE 99, 575; LG Offenburg WuM 98, 289). Eine Ungleichbehandlung liegt jedoch nicht vor, wenn die Genossenschaft nur bei den Mietern die Miete erhöht, die im Zuge von Modernisierungsarbeiten auf das Recht zur Mietminderung nicht verzichten **(BGH WuM 2009, 744)** oder die nicht einverstanden sind, dass ihre unwirksame Schönheitsreparaturklausel durch eine wirksame ersetzt wird (AG Tempelhof-Kreuzberg GE 2009, 1051). Die Genossenschaft darf bei der Neuvermietung eine geringere Miete fordern, wenn sonst Leerstand droht; die Altmieter können nicht verlangen, dass ihre Mieten ebenfalls gesenkt werden (LG Berlin ZMR 2001, 710).

Besteht das Recht zur Untervermietung, muss der Untermieter nicht zwingend Genossenschaftsmitglied sein (LG Köln WuM 2016, 661).

Auch das Recht zur Mietminderung richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften (LG Dresden WuM 98, 216; AG Köln WuM 95, 312). Ebenso ist es zulässig, nur die Erdgeschossmieter zum Schneefegen zu verpflichten (LG Köln ZMR 2014, 541; zweifelnd OLG Hamm NZM 2013, 358).

Wie bei sonstigen Mietverhältnissen ist eine Kündigung nur möglich, wenn ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund vorliegt ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Ist im Nutzungsvertrag das Recht zur Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen, kann sich der Mieter darauf auch gegenüber dem Käufer der Wohnung berufen **(BGH WuM 2012, 294)**. Der Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung bedeutet aber nicht, dass damit auch fristlose Kündigungen ausgeschlossen wären **(BGH WuM 2012, 440)**. Wie bei sonstigen Mietverhältnissen auch kann im Fall einer Scheidung die Wohnung dem Ehepartner zugewiesen werden, selbst wenn der nicht Mitglied der Genossenschaft ist **(BVerfG WuM 91, 572)**.

Der Verlust der Wohnung ist selbst dann nicht zu befürchten, wenn der Genossenschafter stirbt. Das Mietverhältnis wird nach den allgemeinen Regeln mit dem Ehegatten (oder sonstigen Familienangehörigen bzw. Erben) fortgesetzt, selbst wenn das Genossenschaftsverhältnis aufgrund der Satzung mit dem Schluss des Geschäftsjahres enden sollte **(BGH**

WuM 2010, 431) ⇨ TOD DES MIETERS. Ein Kündigungsrecht seitens der Genossenschaft besteht allenfalls, wenn der Rechtsnachfolger des Verstorbenen sich weigert, Genossenschaftsmitglied zu werden bzw. zu bleiben.

Genossenschaftsverhältnis

Das Verhältnis zur Genossenschaft richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Statut der Genossenschaft. Dieses darf nur dann vom Genossenschaftsgesetz abweichen, wenn dies dort ausdrücklich zugelassen ist. Das Statut (Satzung) muss natürlich auch den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz beachten. Dieser Grundsatz schließt aber nicht aus, dass nach einer Änderung der Marktlage von Neumietern weniger Genossenschaftsanteile gefordert werden als von Altmietern; diesen steht dann nicht das Recht zu, einige Geschäftsanteile zu kündigen (AG Dresden ZMR 2001, 714).

Wichtig: Wer die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Wohnung kaum noch nutzt, kann unter Umständen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden und letztlich die Wohnung verlieren (LG Nürnberg-Fürth WuM 93, 280). Es liegt jedoch kein Ausschlussgrund vor, wenn ein Mitglied die Genossenschaft wegen ihres Verhaltens bei Vertragsabschlüssen und Mieterhöhungen heftig kritisiert oder Prozesse gegen sie führt (LG Berlin MM 91, 26); lediglich eine übermäßige Kritik kann zum Ausschluss berechtigen (LG Berlin GE 96, 743). Voraussetzung ist aber, dass das Mitglied abgemahnt wurde und sein genossenschaftswidriges Verhalten trotzdem fortsetzt **(BGH WuM 2003, 691; LG Köln WuM 2007, 22;** LG Berlin WuM 2006, 393). Wird die Wohnung dann für ein anderes Mitglied benötigt, darf die Genossenschaft auch die Wohnung kündigen **(BGH WuM 2003, 691).**

Eine Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft kann auch durch den Insolvenzverwalter des Mieters erfolgen, um das Auseinandersetzungsguthaben zugunsten der Masse zu realisieren **(BGH WuM 2011, 40)**; dass dann eventuell die Genossenschaft anschließend auch die Wohnung kündigt, steht dem nicht entgegen **(BGH WuM 2009, 752; WuM 2009, 302). Achtung:** Eine solche Kündigung ist aber ausgeschlossen, wenn die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung des Mitglieds ist **und** das Geschäftsguthaben des Mitglieds höchstens das Vierfache des monatlichen Nutzungsentgelts (ohne separate Betriebskosten) oder höchstens 2000 Euro beträgt.

Gewinnverteilung und Verzinsung

Ob die im Laufe des Geschäftsjahres erzielten Gewinne verteilt werden oder die Rücklagen erhöhen, hängt vom Statut ab. Ohne besondere

Regelung im Statut haben die Genossen Anspruch darauf, dass der Gewinn verteilt wird.

Außerdem kann das Statut bestimmen, dass die Geschäftsguthaben verzinst werden. In diesem Fall sind die Zinsen spätestens 6 Monate nach Schluss des betreffenden Geschäftsjahres auszuzahlen.

Macht eine Genossenschaft Verluste, dürfen zu deren Ausgleich nicht nur die Geschäftsguthaben von ausscheidenden Mitgliedern verwendet werden; es müssen vielmehr alle Mitglieder in gleicher Weise belastet werden (LG Bautzen NZM 2003, 735). Stille Reserven muss die Genossenschaft nicht berücksichtigen **(BGH WuM 2008, 736)**.

Achtung: Wenn die Genossenschaft das Auseinandersetzungsguthaben kürzt, weil sie z. B. mit Ersatzansprüchen aufrechnet, hilft möglicherweise der Hinweis auf die Verjährung dieser Ansprüche (LG Berlin GE 99, 253); eine Aufrechnung scheitert vielfach daran, dass die Klausel über eine Abtretung des zukünftigen Auseinandersetzungsguthabens nichtig ist (AG Hamburg-Blankenese NJW-RR 91, 998).

Geothermie ⇨ ERNEUERBARE ENERGIE

Unter Geothermie versteht man die Nutzung von Erdwärme. Dabei wird die im Erdinneren vorhandene Energie als Wärmequelle verwendet. Diese kann z. B. für die Heizung von Räumen genutzt werden und zählt zu den regenerativen, also den sog. erneuerbaren Energien. Für die Nutzung der Erdwärme als Wärmequelle werden sog. Wärmepumpen eingesetzt, die allerdings mit Strom betrieben werden. Wärmepumpen arbeiten besonders effektiv, wenn die Heizung mit niedrigen Temperaturen betrieben wird. Daher werden geothermische Heizanlagen im Regelfall für Flächenheizungen eingesetzt, z. B. Fußbodenheizungen. Somit sind diese Heizungssysteme regelmäßig nur für den Neubau (Einfamilienhaus) von Bedeutung.

Abrechnung der Heizkosten

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

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Verbrauch in jeder Wohnung zu erfassen und nach diesen Verbrauchswerten abzurechnen. Die Heizkostenverordnung legt für Wärmepumpen eine Ausnahme fest (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 a). Obwohl keine gesetzliche Verpflichtung besteht, entschließen sich viele Vermieter aber freiwillig dazu, die Kosten verbrauchsabhängig auf die Mieter umzulegen. Versorgt die Wärmepumpe das Gebäude nur mit Heizwärme, nicht aber mit Wärme zur Erwärmung des Trinkwassers, ist die Abrechnung einfach zu erstellen. Der Vermieter kann die Stromkosten komplett nach einem vereinbarten Verteilerschlüssel umlegen. Komplizierter ist es, wenn die Anlage zugleich Wärme für die Beheizung und die Wassererwärmung liefert und die Kosten nach dem individuellen Verbrauch abgerechnet werden sollen. Das lässt sich bewerkstelligen, indem Wärmezähler eingesetzt werden, die den Wärmeverbrauch direkt messen. Sind keine Wärmezähler installiert, kann nicht nach der Formel in § 9 HeizkV verfahren werden. Sie lässt sich auf die Aufteilung des Stromverbrauchs nicht anwenden. Der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) wird zur Aufteilung der Kosten für eine Wärmepumpe eine Richtlinie erarbeiten, die 2023 erscheinen soll.

Gerichte ⇨ STREITSCHLICHTUNG, ⇨ VERFASSUNGSBESCHWERDE

Gelingt es den Parteien im Streitfall – ggf. auch im Wege der ⇨ STREITSCHLICHTUNG – nicht, sich gütlich zu einigen, bleibt als letzter Ausweg der Gang zum Gericht. Für Wohnraummietsachen ist in **erster Instanz** immer das **Amtsgericht** zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich sich die Wohnung befindet (§ 29a ZPO, § 23 GVG). Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist, der Mieter die Erstattung zu viel gezahlter Miete fordert **(BGH RE WuM 84, 119)** oder in Frage steht, ob der Mietvertrag überhaupt wirksam geschlossen wurde. Absprachen oder Vertragsklauseln, die eine andere Zuständigkeit begründen sollen, sind unwirksam.

Auch **Genossenschaftswohnungen** fallen unter die ausschließliche erstinstanzliche Zuständigkeit der Amtsgerichte, genauso wie **Werkmietwohnungen**, d.h. Wohnungen, die einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen des Arbeitsverhältnisses überlassen worden sind. Für Streitigkeiten aus der Überlassung von **Werkdienstwohnungen**, also Wohnungen, die als Teil des Arbeitsentgelts überlassen sind, sind hingegen die Arbeitsgerichte zuständig ⇨ WERKWOHNUNG.

In einigen **Ausnahmefällen** gilt der Grundsatz der erstinstanzlichen Zuständigkeit des örtlichen Amtsgerichts nicht (§ 29a Abs. 2 ZPO, § 549 Abs. 2 Nr. 1–3 BGB). Dies ist der Fall bei Wohnraum, der nur zum vorü-

bergehenden Gebrauch vermietet ist, möbliertem Wohnraum innerhalb einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern er dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, sowie bei Wohnungen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder privater Träger angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, sofern der Mieter bei Vertragsabschluss darauf hingewiesen wurde.

Vor dem Amtsgericht herrscht **kein Anwaltszwang**; gerade wenn der Vermieter anwaltlich vertreten ist, ist es aber nicht ratsam, auf einen Rechtsbeistand ⇨ RECHTSSCHUTZ zu verzichten.

Gegen Urteile des Amtsgerichts kann **Berufung** eingelegt werden, wenn der ⇨ STREITWERT (Beschwer) über 600 Euro liegt oder das Amtsgericht die Berufung ausdrücklich zugelassen hat. Über die Berufung entscheidet das Landgericht. **Achtung**: Hier besteht **Anwaltszwang**, d.h., der Mieter kann sich in der zweiten Instanz nicht selbst vertreten, sondern ist zwingend auf einen Anwalt angewiesen. Die Berufung ist **fristgebunden**; sie kann innerhalb eines Monats nach Zugang des vollständigen Urteils eingelegt werden. Da der Anwalt noch Zeit benötigt, um sich ggf. in die Akte einzuarbeiten und den Berufungsschriftsatz zu verfassen, sollte man diesen rechtzeitig beauftragen.

Das Landgericht kann die Sache durch **Urteil** entscheiden oder aber – nach einem entsprechenden Hinweis – die Berufung per **Beschluss** zurückweisen, wenn es der Überzeugung ist, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat und die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts kommt als nächstes Rechtsmittel die **Revision** zum **Bundesgerichtshof** in Betracht. Dies setzt aber voraus, dass das Berufungsgericht diese im Urteil ausdrücklich zugelassen hat; ist dies nicht der Fall, kann eine sog. Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt werden, über die der BGH entscheidet. Für die Revision muss man sich durch einen **Rechtsanwalt** vertreten lassen, der beim BGH zugelassen ist; die **Frist** für die Einlegung beträgt auch hier einen Monat.

Nach der Revision gibt es keine weiteren Instanzen mehr. Nur im Ausnahmefall der Verletzung von Grundrechten kommt eine ⇨ VERFASSUNGSBESCHWERDE in Betracht.

Gerichtsvollzieher

Die Amtspflichten des Gerichtsvollziehers werden durch die Gerichtsvollzieherordnung geregelt. Er ist beim Amtsgericht beschäftigt und untersteht der richterlichen Dienstaufsicht. Er unterhält einen eigenen Geschäftsbetrieb und, soweit erforderlich, auch eine Pfandkammer. Seine Einnahmen bezieht der Gerichtsvollzieher neben seinem Gehalt aus den Gebühren und Auslagen, die für seine Tätigkeit nach dem Gesetz über die Kosten der Gerichtsvollzieher zu entrichten sind.

Die bekannteste Tätigkeit des Gerichtsvollziehers ist die Pfändung und Versteigerung von beweglichen Sachen und Wertpapieren. Darüber hinaus ist er auch zuständig für die Vollstreckung z. B. von Räumungsurteilen ↦ ZWANGSRÄUMUNG. In diesen Fällen beauftragt der Gerichtsvollzieher i. d. R. ein Speditionsunternehmen, um am Räumungstermin das Inventar des Mieters abzutransportieren und einzulagern (»Klassische Räumung« – § 885 ZPO). Der Eigentümer kann aber auch einen kostengünstigen beschränkten Vollstreckungsauftrag (»Berliner Räumung« – § 885a ZPO) erteilen. Dabei räumt der Gerichtsvollzieher die Wohnung nicht leer und benötigt folglich kein teures Speditionsunternehmen, sondern tauscht lediglich für den Vermieter das Schloss aus. Er ist verpflichtet, zuvor zu dokumentieren, was sich an beweglichen Sachen in der Wohnung befindet; diese verbleiben dort. Fordert der ehemalige Mieter seine Sachen nicht innerhalb eines Monats ab, darf der Vermieter sie verwerten, d. h. verkaufen.

Neben diesen Aufgaben führt der Gerichtsvollzieher auch die Zustellung von Schriftstücken durch, soweit er einen entsprechenden Auftrag erhält. Bei einer Zustellung durch den Gerichtsvollzieher kann sich der Empfänger nicht darauf berufen, er habe das Schriftstück nicht erhalten ↦ EINSCHREIBEN.

Geruchsbelästigung ↦ MÄNGEL, ↦ MIETMINDERUNG, ↦ RAUCHEN

Geruchsbelästigungen können den Mieter z. B. zur Minderung oder Kündigung berechtigen. Allerdings sind nur erhebliche Geruchsbelästigungen rechtlich relevant (LG Essen ZMR 2000, 302). Ob eine Geruchsbelästigung erheblich oder noch zumutbar ist, bestimmt sich aus der Sicht eines durchschnittlich empfindlichen Mieters (LG Berlin GE 2015, 1599).

Wer seine Wohnung vermüllt und Schäden an der Gebäudesubstanz verursacht, muss mit einer fristlosen Kündigung rechnen (AG Gießen ZMR 2021, 497; AG München ZMR 2019, 40; LG Berlin, ZMR 2018, 416). Extreme Geruchsbelästigungen durch unreinliche Hausbewohner be-

rechtigen zur Mietminderung (LG Berlin WuM 2011, 155), ggf. auch zur Kündigung (AG Wetzlar GE 2013, 1007).

Haushaltsübliche Kochgerüche müssen auch im Treppenhaus hingenommen werden (AG Hamburg WuM 93, 39). Anders ist das, wenn aus der Mieterwohnung dringender Gestank dazu führt, dass »man den Hausflur kaum noch ohne Gasmaske betreten kann«. Hier ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt (LG Braunschweig ZMR 2007, 536). Gleiches gilt bei erheblicher Geruchsbelästigung durch ⇨ RAUCHEN, wenn ein unerträgliches oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht wird **(BGH WuM 2015, 289)**. Normalerweise dürfte es aber ausgeschlossen sein, dass es bei einer geschlossenen Wohnungstür und einem normal konstruierten Gebäude zu übermäßigen Belästigungen der Mitmieter durch Kochgerüche und Tabakrauch kommt (AG Aachen 12 C 478/93). Kommt es aber aufgrund der speziellen Bauweise des Gebäudes – schlechte Abdichtungen – zu erheblichen Belästigungen durch Zigarettenrauch (AG Lübeck WuM 2014, 138; AG Charlottenburg GE 2008, 1061) und Essensgerüche, kann der betroffene Mieter die Miete kürzen (20%: LG Stuttgart WuM 98, 724).

In einer Wohnungseigentümeranlage hält sich die Haltung von drei Hasen und einem Meerschweinchen noch im üblichen Rahmen, aber nicht mehr die Haltung eines Schweins. Hier ist eine Geruchsbelästigung nicht mehr zu vermeiden (AG Ludwigsburg WuM 2012, 216). Ebenfalls in einer Wohnungseigentumsanlage wurde ein Wohnungseigentümer zum Einbau einer Dunstabzugshaube verurteilt, damit der über ihm wohnende Nachbar nicht weiter durch Küchengerüche belästigt werde (OLG Köln WuM 97, 453). Allerdings betonte das Gericht auch, dass normalerweise Kochgerüche ortsüblich seien und der Einbau einer Dunstabzugshaube allenfalls in Sonderfällen gefordert werden könne. Das Gebot der Rücksichtnahme kann auch einen Anspruch des Nachbarn begründen, dass ein unter dem Schlafzimmer stehender Grill beseitigt wird (BayObLG NZM 2002, 533).

Biomülltonnen müssen so aufgestellt werden, dass es nicht zu Geruchsbelästigungen kommt (LG Osnabrück WuM 97, 431). Geruchsbelästigungen aus einer benachbarten Pizzeria können eine Mietminderung in Höhe von 15% rechtfertigen (AG Köln WuM 90, 338). Hier war den Richtern bei einer Ortsbesichtigung nach 15 Minuten schlecht geworden. Ebenfalls zu einer Mietminderung führen Gestank und Geruchsbelästigungen aufgrund nicht artgerechter Tierhaltung (AG Köln WuM 89, 234; AG Bergisch Gladbach 23 C 280/90), durch streunende Katzen, die durch die Fütterung durch andere Mieter angelockt werden (AG Bersenbrück WuM 2000, 211; AG Bonn WuM 86, 212), oder gravierende

Geruchsbelästigungen, weil der Vermieter mit Lösungsmitteln Renovierungsarbeiten durchführt (AG Schöneberg MM 96, 250). Ein Bußgeld droht, wenn im Rahmen einer Grillparty der durch die verglühende Holzkohle entstehende Qualm in offen stehende Fenster der Nachbarwohnungen dringt ⇨ GRILLEN. Das OLG Düsseldorf (WuM 96, 56) verurteilte den Gastgeber zu 100 Euro Geldbuße. Allerdings kamen hier noch Lärmstörungen hinzu. Bei wiederkehrendem muffigem Abwassergeruch aus einem defekten Abwasserrohr kommt eine Minderung in Höhe von 10% in Betracht **(BGH WuM 2018, 712)**.

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

In Extremfällen können Geruchsbelästigungen, z. B. durch eine Toilettenanlage in anliegenden Gewerberäumen (OLG Düsseldorf ZMR 94, 402) oder durch eine städtische Kläranlage (LG Augsburg WuM 86, 137), den Mieter sogar zu einer fristlosen Kündigung berechtigen ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Geschäftsräume

Vermietet der Vermieter Räumlichkeiten zu gewerblichen Zwecken, hat er sie so herzurichten, dass sie die für den in Aussicht genommenen Gewerbebetrieb erforderlichen Eigenschaften besitzen. Der Vermieter muss insbesondere für eine ausreichende Tragfähigkeit der Decken Sorge tragen. Auch die Zugänge und Zufahrten müssen für eine normale Nutzlast ausgerichtet sein. Insbesondere muss der Vermieter alle Arbeiten, die nach baupolizeilichen Vorschriften oder allgemeiner Verkehrsanschauung während der Mietzeit erforderlich sind, ausführen.

Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, einen wesentlich anderen als den vereinbarten Geschäftszweig zu betreiben. Die Umstellung eines Handwerksbetriebs auf eine industrielle Fertigung ist dem Vermieter jedoch nach Treu und Glauben zumutbar **(BGH NJW 61, 307)**.

Haben die Vertragsparteien keine Vereinbarung über den Vertragszweck getroffen, kann der Mieter die Räume zu jedem gewerblichen Zweck nutzen, da der Vertragszweck sich in dem »Gewerberaummietverhältnis« erschöpft. Im Gegenzug trifft den Vermieter aber keine Haftung, wenn der Mieter sein Gewerbe in den vermieteten Räumen aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht ausüben darf. Bei der gewerblichen Miete

kommt dem Vertragszweck daher besondere Bedeutung zu, da es im Interesse beider Parteien liegt, ihre Rechte und Pflichten genau zu bestimmen. Dabei kann sich der Vertragszweck nicht nur aus dem Mietvertrag ergeben. Für die Festlegung eines bestimmten Vertragszwecks kann es ausreichen, wenn der Mieter widerspruchslos die Mietsache in einer bestimmten Art und Weise nutzt (OLG Düsseldorf DWW 92, 82).

Bei der Miete von Geschäftsräumen ist zu beachten, dass im Mietvertrag viele Rechte ausgeschlossen werden können, die das Gesetz für den Wohnungsmieter vorsieht. Es kann aber auch die Geltung von Wohnraummietrecht vereinbart werden (KG Berlin WuM 2015, 666). Es empfiehlt sich daher, bei Abschluss des Vertrages besonders auf folgende Punkte zu achten und zu versuchen, durch Verhandlungen mit dem Vermieter nachteilige Regelungen zu vermeiden:

Kündigung: Es gibt bei Geschäftsräumen keinen gesetzlichen Kündigungsschutz, z. B. kann der Mieter der Kündigung nicht widersprechen, wenn sie für ihn eine Härte bedeuten würde (keine Sozialklausel). Vertragliche Kündigungsregelungen können aber gegen Vorschriften zum Schutz vor ⇨ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN verstoßen, z. B. wenn für die fristlose Kündigung ein Zahlungsrückstand von mehr als einem Monat mit nur einem Teil der Monatsmiete ausreichen soll **(BGH WuM 87, 259)**.

Erheblich ist ein Rückstand, der den Betrag von einer Monatsmiete übersteigt. Für eine fristlose Kündigung muss aber hinzukommen, dass der Rückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten stammt. Hat er sich über längere Zeit angesammelt, rechtfertigt er die fristlose Kündigung erst, wenn seine Höhe zwei Monatsmieten erreicht **(BGH WuM 2008, 595)**.

Eine Kündigung kann mündlich erfolgen (wenn nicht vertraglich Schriftform vereinbart ist), und sie kann mit dem Angebot verbunden werden, einen neuen Vertrag mit einer höheren Miete abzuschließen (sog. Änderungskündigung).

Kündigungsfristen können frei vereinbart werden. Der Mietvertrag kann also u. U. sehr kurze Fristen enthalten. Sieht der Vertrag keine Regelung vor, gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Eine Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres möglich, § 580a Abs. 2 BGB. Bei sonstigen Mietverhältnissen, die weder Wohnräume noch Geschäftsräume betreffen (z. B. Lagerplätze, Abstellplätze, Garagen), beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate zum Ablauf des Kalendervierteljahres.

Wichtig: Der Mieter sollte prüfen, ob der Vertrag nicht besser von vornherein für einen festen Zeitraum (z. B. für 5 oder 10 Jahre) abgeschlossen wird mit der Möglichkeit, ihn zu verlängern. Während dieser Zeit ist eine ordentliche Kündigung dann nicht möglich.

Miete: Der Vermieter von Gewerberaum kann die Miete nur erhöhen, wenn er dies vertraglich vereinbart hat. Wurde eine solche Anpassungsklausel vergessen, kann der Gewerberaumvermieter nur durch eine sogenannte Änderungskündigung zu mehr Miete kommen, was aber voraussetzt, dass der Vertrag kündbar ist.

Regelmäßig werden sogenannte ⇨ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSELN vereinbart, wonach der Vermieter berechtigt ist, bei Steigerungen bestimmter vereinbarter Kosten Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Miete aufzunehmen.

Nebenkosten: Es kann in den Grenzen der ⇨ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN frei vereinbart werden, welche Nebenkosten – z. B. Verwaltungskosten **(BGH NZM 2012, 83; NZM 2010, 553; NZM 2010, 123)** – der Mieter zahlen muss und wie diese Kosten abgerechnet oder auf mehrere Mieter umgelegt werden.

Die Kosten des »Center Managers«, sind aber nicht zusätzlich zu den Kosten der »Verwaltung« umlagefähig, wenn im Mietvertrag die Leistungen des Managements nicht genau beschrieben werden und daher unklar ist, welche Leistungen hier in Abgrenzung zu den Verwaltungskosten anfallen sollen.

Rechnet der Vermieter jahrelang über bestimmte Betriebskostenpositionen nicht ab, führt dies nicht zu einer Änderung des Umfangs der vereinbarten Betriebskosten. Der Gewerbemieter kann hier nicht davon ausgehen, dass der Vermieter auf diese Kosten zukünftig verzichten will **(BGH WuM 2010, 949)**. Sind nach dem Vertrag jedoch keine gesonderten Nebenkosten zu zahlen, führt die Begleichung von angeforderten Vorauszahlungen nur dann zu einer Änderung des Vertrages, wenn dem Mieter bewusst ist, dass dadurch von dem bisherigen Vertrag abgewichen werden soll **(BGH WuM 2008, 225)**. Unwirksame Betriebskostenvorschüsse können als Pauschalen neben der Grundmiete oder als Bestandteil der Grundmiete **(BGH WuM 2012, 453)** interpretiert werden.

Die Heizkostenverordnung gilt auch für vermietete Geschäftsräume. Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Räume mit Geräten zur Erfassung des Verbrauchs auszustatten und die ⇨ HEIZKOSTEN verbrauchsabhängig abzurechnen. Anderslautende Absprachen sind un-

wirksam. Auch in einem gewerblichen Mietverhältnis können die Mietparteien eine Kostenverteilung zu 100 % nach Verbrauch vereinbaren **(BGH WuM 2019, 199).**

Anders als beim Wohnraum ist der Vermieter von Gewerberaum nicht mit Nachforderungen ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb eines Jahres abrechnet **(BGH WuM 2011, 220).** Allerdings hat auch der Vermieter von Gewerberaum das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten (OLG Rostock GE 2014, 1060; OLG Düsseldorf GE 2013, 1273).

Mehrwertsteuer darf der Vermieter von Gewerberaum nur verlangen, wenn ihre Zahlung vertraglich vereinbart wurde und der Vermieter eine Optionserklärung abgegeben hat **(BGH NZM 2004, 785).** Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn der Mieter zum Abzug der Vorsteuer berechtigt ist. Eine wirksame Vereinbarung erfasst dann auch die Betriebskosten (OLG Düsseldorf WuM 96, 211). Ist eine Umsatzsteuer vereinbart, hat der Mieter einen Anspruch auf gesonderte Ausweisung des Steuerbetrages, um diesen als Vorsteuer geltend zu machen.

Kaution: Die Höhe der Kaution ist – anders als beim Wohnraum – nicht begrenzt. Eine Kaution in Höhe von 5 Monatsmieten ist nicht zu beanstanden (OLG Düsseldorf GE 2009, 1043).

Eine Verzinsung der Kaution kann per Vertrag ausgeschlossen werden. Sagt der Vertrag aber nichts über eine Verzinsung aus, muss der Vermieter die Kaution treuhänderisch anlegen (KG Berlin GE 98, 1337) und zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinsen **(BGH WuM 94, 669).**

Instandsetzung: Eine Klausel, nach der der Mieter anstelle des Vermieters insgesamt für die Instandsetzung zu sorgen hat, ist unwirksam (OLG Dresden GE 96, 1237); es müsste zumindest eine Kostenbegrenzung vereinbart sein **(BGH NZM 2005, 863;** KG Berlin NZM 2003, 395). Dem Mieter von Gewerberaum können jedoch durch formularmäßige Vereinbarungen Reparaturverpflichtungen auferlegt werden, soweit die Schäden dem Mietgebrauch oder dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind (OLG Köln WuM 94, 274). Wirksam ist eine Vereinbarung, die den Mieter verpflichtet, »die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Räume« vorzunehmen. Ist dagegen lediglich bestimmt, dass die Räume in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben sind, reicht dies für die Überbürdung der grundsätzlich dem Vermieter obliegenden Erhaltungslast nicht aus (OLG Düsseldorf DWW 92, 365).

Mietminderung und Schadensersatz können bei der Vermietung von Gewerberaum vertraglich eingeschränkt oder in bestimmtem Umfang

ausgeschlossen werden **(BGH NJW 84, 2404)**. Solche Vereinbarungen – auch wenn sie zwischen den Parteien ausgehandelt werden – sind grundsätzlich eng auszulegen, da sie den Mieter in besonderem Maße belasten und benachteiligen (OLG Hamm ZMR 82, 206).

Aber nicht nur durch Individualvereinbarungen, sondern auch durch ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN können die Gewährleistungsrechte des gewerblichen Mieters eingeschränkt werden. Die Einschränkung darf aber nicht überraschend sein und unter einer ganz anderen Überschrift stehen **(BGH WuM 2010, 646)**. Ein völliger Ausschluss ist jedoch nicht möglich **(BGH NJW 2008, 2254)**.

Wegen der mit einem Gewährleistungsausschluss verbundenen einseitigen Verschiebung der Rechte müssen auch hier die Grenzen der Zulässigkeit eng gezogen werden. Das bedeutet, dass sogenannte Kardinalpflichten (Hauptpflichten) nur ausgeschlossen werden dürfen, wenn davon vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Schäden erfasst werden sollen.

Daher sind auch Formularklauseln bei Gewerberaummietverhältnissen unwirksam, durch die sich der Vermieter von seiner Instandhaltungspflicht vollständig freizeichnen und die Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche wegen mangelnder Gebrauchstauglichkeit ausschließen will (OLG Dresden NJW-RR 97, 395).

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

Häufig werden Räume als Wohn- und Geschäftsräume vermietet und benutzt. In diesen Fällen handelt es sich um ein sogenanntes ⇨ MISCHMIETVERHÄLTNIS. Welches Recht auf ein derartiges Mietverhältnis anwendbar ist, richtet sich danach, ob der Wohn- oder der Gewerbeteil überwiegt **(BGH WuM 2014, 539)**. Dass der Mieter in der Wohnung eine Tätigkeit ausübt, die seinen Lebensunterhalt sichert, lässt noch keinen Rückschluss auf den Vertragsschwerpunkt zu.

Sonstige Vertragsklauseln dienen meist dazu, den Mieter von Gewerberaum in seiner Handlungs- und Bewegungsfreiheit einzuschränken. Korrekturen kann es grundsätzlich nur dann geben, wenn der Vermieter den Mieter mit einer Vertragsklausel überzogen hat und diese Klausel gegen Vorschriften zum Schutz vor Allgemeinen Geschäftsbedingun-

gen verstößt. Zulässig ist es aber, dass der Mietvertrag die Aufrechnung von einer vorherigen Ankündigung (⇨ TEXTFORM) abhängig macht. Geht es aber nach Beendigung des Mietvertrages nur noch um die Abrechnung gegenseitiger Ansprüche, kann der Vermieter nicht mehr verlangen, dass die Aufrechnung lange vorher angekündigt wird **(BGH WuM 88, 159)**.

Dagegen kann für die Beendigung des Vertrages bestimmt werden, dass der Mieter Sachen, die er eingebaut oder angebracht hat, beim Auszug ohne Entschädigung zurücklassen muss. Für Schäden am Parkettfußboden, die durch Pfennigabsätze verursacht wurden, ist der Mieter nicht verantwortlich, da sie im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes entstanden sind (OLG Karlsruhe WuM 97, 211).

Konkurrenzschutz: Auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter bei einer weiteren Vermietung keine Konkurrenz zu machen **(BGH WuM 79, 144)**. Dieser Grundsatz beruht auf der Erwägung, dass es bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines bestimmten Geschäfts zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, in anderen Räumen des Hauses oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen **(BGH WuM 78, 187)**. Der Verstoß gegen diese Verpflichtung stört den vertragsgemäßen Gebrauch und stellt damit einen Sachmangel dar **(BGH GE 2012, 1632)**. Der Vermieter ist aber nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten **(BGH WuM 78, 187)**. Im Wesentlichen kommt es darauf an, was der Mieter nach den bei Vertragsschluss erkennbaren Umständen erwarten durfte. Wer in Kenntnis einer Wettbewerbssituation Räume anmietet, wird i.d.R. keinen Konkurrenzschutz beanspruchen können. Im Übrigen gilt der Grundsatz der Priorität, sodass der zuerst einziehende Mieter Konkurrenzschutz gegenüber dem nachziehenden Mieter beanspruchen kann.

Der Konkurrenzschutz kann individuell oder durch ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN ausgeschlossen (LG Berlin GE 2002, 1336), räumlich ausgedehnt oder auf Nebenartikel erstreckt werden. Wird bei einem Mieter in einem Einkaufszentrum der Konkurrenzschutz formularmäßig ausgeschlossen und der Mieter zugleich verpflichtet, den Laden mit einem bestimmten Warensortiment zu betreiben, so ist die Klausel unwirksam **(BGH NZM 2020, 429)**. Ist das Sortiment aber im Mietvertrag nur vage beschrieben und lässt es ein breites Spektrum an Warenangeboten zu (z. B. »Verkauf von Geschenkartikeln und Accessoires), ist die Klausel wirksam **(BGH NZM 2021, 930)**.

Einschränkungen ergeben sich jedoch für den marktbeherrschenden Vermieter aus dem Kartellrecht **(BGH NJW 2003, 2684)**.

Vertragliche Nachwirkung: Es ist für Gewerbetreibende selbstverständliches Recht, an der Außenfassade des Hauses Namens- oder Firmenschilder anzubringen. Die Größe des Schildes kann von den örtlichen Gegebenheiten und der Üblichkeit abhängig gemacht werden. Jedenfalls muss auch ein Hinweis auf Büro- und Sprechstunden möglich sein. Wird ein Büro verlegt, sind sowohl der neue Mieter als auch der Vermieter verpflichtet, auf angemessene Zeit ein Schild zu dulden, das auf die neuen Räume des alten Mieters hinweist (OLG Düsseldorf NJW 88, 2545). Als angemessen ist ein Zeitraum von ca. 6 Monaten anzusehen **(BGH NJW 52, 867)**. Eine Verpflichtung zur Duldung eines Hinweisschildes soll nicht bestehen, wenn die Parteien die zulässige Werbung im Außenbereich abschließend geregelt haben und der Mieter verpflichtet ist, nach Vertragsende alle Außenwerbung zu entfernen (AG Hamburg ZMR 2019, 599).

Der Ort und die Gestaltung des Firmenschildes sind mit dem Vermieter einvernehmlich festzulegen, da der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der äußeren Gestaltung der Hausfassade hat. Insoweit kann er den Mieter auch formularvertraglich auf bestimmte Vorgaben festlegen.

Die durch die ⇨ CORONA-PANDEMIE bedingten Betriebsschließungen waren mit schwerwiegenden wirtschaftlichen Folgen für die Gewerbemieter verbunden. Diese staatlich angeordneten Schließungen führten aber zu **keinem Mangel** der Mieträume, sodass die Miete während der Schließungen nicht kraft Gesetzes gemindert war. Denn die Schließungen beeinträchtigten nicht die Beschaffenheit der Mieträume, sondern den geschäftlichen Erfolg; das Risiko, mit dem Gewerbeobjekt auch Gewinne erzielen zu können, trägt aber der Mieter (OLG Karlsruhe NZM 2021, 224; LG Frankfurt a. M. GE 2020, 1495; LG Stuttgart ZMR 2021, 120; a. A. LG München I ZMR 2021, 229).

Ob die pandemiebedingten Betriebsschließungen zu einer **Störung der Geschäftsgrundlage** des Gewerbemietvertrags führen und eine Mietanpassung rechtfertigen, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich gesehen (dafür OLG Dresden NZM 2021, 231 u. KG Berlin ZMR 2021, 579: jeweils für eine Mietreduzierung in Höhe von 50%; dagegen OLG Karlsruhe NZM 2021, 224). Der BGH hat nun entschieden, dass die staatlich angeordnete Geschäftsschließung die Erwartungen, die Mieter und Vermieter bei Vertragsschluss vorausgesetzt und ihren Vereinbarungen zugrunde gelegt hätten, schwerwiegend gestört habe. Dies führe aber nicht stets zu einem Recht des Mieters, die Miete zu reduzieren.

Vielmehr müsse im Einzelfall unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände geprüft werden, ob dem Mieter die vollständige Zahlung der vereinbarten Miete unzumutbar gewesen sei. Hierbei seien insbesondere die Höhe des Umsatzrückgangs während der Schließung, Maßnahmen des Mieters zur Reduzierung des Umsatzverlustes (bspw. Online-Handel) sowie ggf. erhaltene staatliche Unterstützungsleistungen (nicht aber Darlehen) zu berücksichtigen **(BGH ZIP 2022, 532; NZM 2022, 99)**.

Der Gesetzgeber hat am 18.12.2020 eine Neuregelung zur Störung der Geschäftsgrundlage für Gewerbemietverträge in Art. 240 § 7 EGBGB eingeführt. Danach wird **vermutet**, dass die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie zu einer Störung der Geschäftsgrundlage bei Gewerbemietverträgen führen. Ob die Störung der Geschäftsgrundlage im Einzelfall wirklich vorliegt und eine Anpassung der Miethöhe geboten ist, muss das Gericht im Einzelfall und unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen prüfen.

Gesundheitsgefährdung ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIETMINDERUNG

Nach dem Gesetz muss sich die Mietwohnung in einem Zustand befinden, der Gefahren für die Gesundheit der Benutzer ausschließt. Gehen von den Räumen oder Gebäudeteilen Gesundheitsgefahren aus, hat der Mieter grundsätzlich das Recht, Abhilfe zu verlangen. Er kann bei erheblichen Beeinträchtigungen die Miete kürzen (KG Berlin GE 2001, 1671; AG Köln ZMR 2004, 594; AG Braunschweig WuM 2001, 605), u.U. Schadensersatz verlangen (AG Aachen WuM 99, 457) oder sogar das Mietverhältnis fristlos kündigen (AG Steinfurt WuM 2009, 548 bei Hundekot). Allerdings muss der Mieter den Mangel beweisen, was im Einzelfall sehr schwierig sein kann (so LG Osnabrück WuM 2003, 267 zu einer Glasfaserdämmung).

Beispiele: Ungeziefer in der Wohnung (LG Berlin GE 97, 689; AG Hamburg ZMR 2011, 644) ⇨ UNGEZIEFER.

Schimmelpilz und Feuchtigkeit in der Wohnung (LG Gießen WuM 2014, 331; LG Lübeck WuM 2014, 329; LG Duisburg NZM 2002, 214; AG Köln WuM 2016, 615) ⇨ FEUCHTIGKEIT.

Ständige Störung der Nachtruhe durch übermäßigen Lärm (LG Chemnitz WuM 94, 63; AG Braunschweig WuM 90, 147) ⇨ LÄRM.

Überhitzung von Büroräumen durch zu starke Sonneneinstrahlung (OLG Karlsruhe GE 2010, 542; OLG Naumburg WuM 2003, 144).

Sind Chemikalien Ursache für gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen, können Mieter ihre Rechte nicht erst dann geltend machen, wenn sie erkrankt sind. Ausreichend ist, wenn aufgrund der vorhandenen Giftstoffe eine Gesundheitsgefährdung ernsthaft befürchtet werden muss (KG Berlin MM 88, 247; **OLG Hamm RE WuM 87, 248**; LG Hamburg WuM 89, 368). Dabei ist es unerheblich, wenn sich später der beanstandete Stoff als ungefährlich erweist (LG Lübeck ZMR 2002, 431).

Auftretende Krankheitssymptome können genauso für einen Wohnungsmangel sprechen wie das Überschreiten von bestimmten Richt- oder Grenzwerten (LG Köln ZMR 91, 223; LG München I WuM 91, 584).

Schwierig wird es, wenn ursprünglich gar keine Grenzwerte vorhanden waren oder eingehalten wurden und im Laufe der Mietzeit neue, möglicherweise verschärfte Grenzwerte eingeführt werden **(vgl. BVerfG WuM 98, 657)**. Wenn mietvertraglich nichts vereinbart wurde, sind grundsätzlich diejenigen technischen Normen einzuhalten, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten **(BGH WuM 2009, 659; WuM 2009, 457; WuM 2004, 715)**. Beim Gesundheitsschutz gilt jedoch ein anderer Maßstab. Eine Wohnung wird auch dann mangelhaft, wenn die dem Gesundheitsschutz dienenden verschärften Vorschriften nicht mehr eingehalten werden (BayObLG RE WuM 99, 568; LG Berlin ZMR 2000, 533; vgl. auch OLG Brandenburg ZMR 2017, 387). Dies gilt selbst dann, wenn die Wohnung den früheren Vorschriften genügt hat. Das bedeutet: Zunächst sind die Grenzwerte und Richtlinien einzuhalten, die bei Vertragsabschluss galten. Werden die Anforderungen im Laufe des Mietverhältnisses verschärft, muss der Vermieter tätig werden. Er muss den geforderten neuen Standard erreichen, u.U. muss er die Ursache der Gefährdung beseitigen. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen kann der Vermieter als außergewöhnliche Belastungen steuerlich geltend machen (FG Düsseldorf EFG 2002, 1388).

Allergien

Allergien der Mieter rechtfertigen beispielsweise eine fristlose Kündigung nur, wenn eine objektive Gefährdung von der Wohnungsbeschaffenheit ausgeht. D.h., wenn die allergischen Reaktionen praktisch bei jedem anderen auch aufgetreten wären. Beruhen die Allergien nicht auf objektiven Gesundheitsgefährdungen durch die Wohnung, ist die fristlose Kündigung ausgeschlossen (LG Berlin ZMR 2002, 752). Nach Treu und Glauben ist der Vermieter jedoch verpflichtet, einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zuzustimmen. Die Interessen des Vermieters werden gewahrt, wenn das Mietverhältnis nach 3 Monaten beendet wird (AG München WuM 86, 247).

Asbest

Asbest gilt als krebserregend. Insbesondere schwach gebundene Asbestprodukte wie z.B. asbesthaltige Bauplatten oder Fußbodenbeläge bergen die Gefahr, dass Asbestfasern in die Raumluft austreten und eingeatmet werden. Für die Gefahrenbeurteilung und Sanierung gilt die sog. Asbest-Richtlinie, die nach den Bauordnungen der Bundesländer zu beachten ist. Danach müssen Vermieter Wohnungen und Häuser bei »Asbest-Verdacht« auf schwach gebundene Asbestprodukte hin untersuchen und gegebenenfalls sanieren lassen. Sofern Mieter wissen oder den begründeten Verdacht haben, dass in ihrer Wohnung Asbestfasern freigesetzt werden, sollten das zuständige Bauaufsichtsamt und der örtliche Mieterverein eingeschaltet werden. Es kann ein Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter in Betracht kommen **(BGH WuM 2014, 425)**. Asbestbelastungen in den Wohnräumen sind grundsätzlich ein Fehler der Mietsache (OLG Hamm NZM 2003, 395; LG Berlin – 18 S 133/15; GE 2011, 205; LG Dresden NZM 2011, 743; **a.A.** OLG München NJW-RR 2010, 677) ⇨ MÄNGEL. Bei asbesthaltigen Baustoffen wird ein Mangel aber regelmäßig erst dann bejaht, wenn Asbest austreten kann. Ist bewiesen, dass selbst bei beschädigten Platten und etwaigen Undichtigkeiten des verlegten Parkettbodens eine Belastung der Raumluft durch Asbestfasern ausgeschlossen ist, liegt kein Mangel der Mietsache vor (LG Berlin GE 2016, 197).

Bleirohre

Für die noch zulässige Bleikonzentration im Trinkwasser gibt es gültige Grenzwerte in der Trinkwasserverordnung; werden sie überschritten, liegt ein Mangel vor. 40 Mikrogramm pro Liter, d.h. 0,04 mg waren bis zum 30.11.2003 erlaubt, bis 30.11.2013 waren es 25 Mikrogramm. Inzwischen ist der Wert auf 10 Mikrogramm gesunken. Gerade bei Altbauten werden diese Werte jedoch häufig überschritten. Grund: In vielen Häusern gelangt das Trinkwasser über Bleirohre in die Wohnung. Ständige Bleiaufnahmen über das Trinkwasser führen zu einer »schleichenden« Vergiftung, die sich in Müdigkeit, Gedächtnisschwäche, physischen Veränderungen, Herz- und Kreislauferkrankungen usw. äußert. Vor allem Kinder, Schwangere und Kranke sind gefährdet.

Schadensersatzansprüche gegen die zuständigen Wasserwerke kommen nur in Betracht, wenn das ins Haus gelieferte Wasser – bis zur Hauszapfstelle – einen erhöhten Bleigehalt aufweist, nicht aber, wenn die hohen Bleiwerte allein auf die veralteten Bleirohre der Hausinstallation zurückzuführen sind (LG Bonn MM 87, 219).

In diesem Fall hat der Vermieter die Verantwortung. Nach Auffassung

des AG Osnabrück (WuM 89, 12) gehört es zum »mitteleuropäischen Lebensstandard, dass eine Mietwohnung zumindest mit Frischwasser versorgt ist, das Trinkwasserqualität besitzt«. Mangelhafte Qualität – hier zu hoher Nitratgehalt – führe zum Mangel der Mietsache. Die chemische Aufbereitung von Leitungswasser ist nicht zu beanstanden, wenn die lebensmittelrechtlichen Anforderungen eingehalten sind (LG Braunschweig ZMR 2000, 462).

Haben Prüfungen und Messungen des Gesundheitsamtes gesundheitsgefährdende Bleikonzentrationen im Trinkwasser ergeben und ist Ursache die alte Hausinstallation – Bleirohre werden seit 1977 nicht mehr verwendet –, muss der Vermieter diesen Mangel beseitigen und dafür sorgen, dass die Wohnung ohne Gesundheitsgefährdungen benutzt werden kann. Notfalls muss er die Hausinstallation wieder instand setzen (AG Hamburg WuM 92, 11) ⇨ INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG. Unter Umständen muss er die Bleirohre komplett austauschen. Das hat der Mieter zu dulden (AG Köln WuM 87, 316). Wichtig: Das Auswechseln von Bleirohren gegen andere Rohre, zum Beispiel verzinkte Rohre für die Trinkwasserversorgung des Hauses ist keine ⇨ MODERNISIERUNG, die zu einer Mieterhöhung führen kann (AG Halle-Saalkreis WuM 92, 682; WuM 92, 683).

In jedem Einzelfall muss sorgfältig geprüft werden, ob der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch das bleihaltige Trinkwasser in Frage gestellt ist, ob der daraus resultierende Mangel erheblich ist. In weniger gravierenden Fällen oder als Übergangsregelung wird empfohlen, das Wasser vor jeder Nutzung immer einige Zeit ablaufen zu lassen. Hat das Wasser nämlich längere Zeit in der Leitung »gestanden«, ist die Bleikonzentration besonders hoch. Eine Lösung des Bleiproblems ist das aber nicht. Das AG Hamburg (GE 2011, 1237; WuM 90, 383) meint, es sei unzumutbar, wenn der Mieter bei jeder Trinkwasserentnahme zunächst einmal Wasser ablaufen lassen müsse (hier 13 Liter). Eine derartige Verschwendung sei nicht zu verantworten. Dagegen entschied das LG Hamburg (WuM 91, 161), dass der Mangel nicht erheblich sei, wenn durch kurzes Ablaufenlassen – 1 bis 2 Sekunden – »Bleifreiheit« erreicht werden kann oder zumindest der Grenzwert deutlich unterschritten wird (LG Berlin GE 96, 929). Trotzdem muss der Vermieter aber, so die Hamburger Richter, die Bleirohre austauschen. 5% Mietminderung sollen gerechtfertigt sein, wenn »Bleifreiheit« erst nach 30 bis 60 Sekunden (AG Hamburg WuM 93, 736) bzw. 10 bis 15 Minuten (AG Hamburg WuM 2012, 169) Ablaufenlassen des Wassers erreicht wird.

Elektrosmog
Elektromagnetische Felder (insbesondere Hochspannungsleitungen, Bahnoberleitungen, Transformatoren oder Mobilfunksendeanlagen) stehen unter anderem im Verdacht, die Hormonproduktion des Menschen und seinen Biorhythmus negativ zu beeinflussen. Selbst ein erhöhtes Krebsrisiko ist nicht ausgeschlossen. Andererseits fehlen zurzeit noch anerkannte Grenzwerte oder wissenschaftlich gesicherte Erkenntnisse über gesundheitsschädliche Einflüsse.

Seit Ende 1996 gibt es eine »Elektrosmog«-Verordnung (26. BImSchV), die Grenzwerte für Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen enthält. Bei Überschreitung der Grenzwerte ist von einem Wohnungsmangel auszugehen. Werden die Grenzwerte unterschritten, ist es verfassungsrechtlich unbedenklich, wenn die Gerichte einen Mangel der Mietsache ablehnen **(BVerfG WuM 2002, 261; DWW 97, 146)**. Dies hat der **BGH (NZM 2004,** 310) für die Elektrosmog-Verordnung bestätigt (ebenso OLG Dresden ZMR 2013, 673; OLG Karlsruhe NJW 2003, 759; LG München I NZM 2002, 671).

Epoxidharz
Das OLG Frankfurt (WuM 2016, 118) und das OLG Karlsruhe (WuM 2016, 377) gehen davon aus, dass eine Rohrinnensanierung mittels Epoxidharz nicht sachgerecht ist. Nach Auffassung des AG Köln (NJW 2011, 2979) stellt Epoxidharz einen gefährlichen Stoff zur Beschichtung von Wasserrohren dar. Wird dieser Stoff daher zum Zwecke der Rohrinnensanierung verwendet, liegt ein zur Mietminderung berechtigender Mangel vor.

Formaldehyd
Die Chemikalie Formaldehyd findet sich u. a. in Spanplatten, Klebstoffen, Isolierschäumen, Lacken und Farben. Die Ausdünstungen dieser Chemikalie sind **zeitlich unbegrenzt** und führen zu Kopfschmerzen, Atemreizungen, Schlaflosigkeit, Nervosität und Depressionen. In Tierversuchen wurde nachgewiesen, dass Formaldehyd krebserregend wirkt. Für Innenräume legt das Umweltbundesamt seit 2016 einen Richtwert von 0,10 Milligramm pro Kubikmeter Innenraumluft zugrunde.

Wird dieser Wert überschritten, kann Gesundheitsgefahr bestehen und eine Mietminderung in Betracht kommen. Auch kann eine fristlose Kündigung möglich sein (LG München I WuM 91,584; AG Mettmann VuR 90, 208; AG Köln WuM 87, 120) und Schadensersatz geltend gemacht werden, z. B. Umzugskosten (LG Frankfurt WuM 98, 284; AG München VuR 89, 333).

In früheren Jahren wurden von den Gerichten teils deutlich strengere Grenzen gezogen. So hielt das LG Ansbach (VuR 90, 35) den Grenzwert von 0,1 ppm = 0,12 mg für zu hoch, die Grenze müsse bei 0,025 ppm gezogen werden. Bei Werten von 0,054 bis 0,064 ppm sei das Haus bzw. die Wohnung zum Wohnen ungeeignet. Das OLG Nürnberg (DWW 92, 143) zog die Grenze ebenfalls bei 0,025 ppm.

Liegt der Grenzwert zwar regelmäßig unter dem zulässigen Höchstwert, wird er aber immer wieder überschritten und leidet der Mieter deswegen unter konkreten Beschwerden, ist ebenfalls ein Mangel anzunehmen (AG Bad Säckingen WuM 96, 140; **a.A.** AG Bad Königstein NZM 2000, 822).

Das OLG Frankfurt (WuM 89, 4) und das LG Nürnberg-Fürth (WuM 87, 124) haben Formaldehydausdünstungen für so wesentlich angesehen, dass sie die Gebrauchsfähigkeit von Einbaumöbeln bei Überschreitung der Grenzwerte verneint haben.

Holzschutzmittel

Insbesondere zur Imprägnierung von Balken und Holzverkleidungen werden Holzschutzmittel genutzt, die häufig **Pentachlorphenol (PCP)** und **Lindan** enthalten.

Auch hier gilt, dass der Mieter das Recht hat, die Miete zu kürzen bzw. fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter oder sein Vorgänger die Verwendung der Holzschutzmittel veranlasst hat, und diese Chemikalien zu Gesundheitsgefährdungen bzw. -belastungen führen. Eine Mietminderung von 30% erklärte das AG Rheinbach (VuR 90, 212) für rechtens bei Belastungen von 2,4 und 7,2 mg/cbm. Dagegen verneinte das LG Mönchengladbach (VuR 88, 341) eine Gesundheitsgefährdung und entsprechende Mieteransprüche bei einer PCP-Belastung von 0,04 mg.

PCP- und Lindan-Belastungen, ausgehend von einer Holzvertäfelung in der Wohnung, berechtigen zu einer Mietminderung von rund 50% (LG Kiel WuM 97, 674). Gemessen wurde eine Belastung von 254 Milligramm pro Kilogramm Holz. Die Kieler Richter betonten, dass es bei PCP keinen Schwellenwert gibt, weil man davon ausgeht, dass jede Konzentration krebserregend sein kann.

Legionellen

Auch die Belastung des Trinkwassers mit Legionellen kann zu einer Gefährdung der Gesundheit führen. Die Trinkwasserverordnung verpflichtet den Eigentümer daher zur regelmäßigen Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen ⇨ LEGIONELLENPRÜFUNG. Dabei gilt ein Technischer Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten

(kbE) je 100 ml Trinkwasser (Anlage 3, Teil II der TrinkwasserVO). Wird bei einer Legionellenprüfung eine Überschreitung dieses Wertes festgestellt, muss dies an das zuständige Gesundheitsamt gemeldet und eine weitergehende Untersuchung angeordnet werden.

Darüber hinaus darf der Mieter bei deutlich überhöhten Werten die Miete um 25% kürzen (AG Dresden GE 2014, 396: 14.000 kbE/100 ml). Eine Mietminderung soll aber auch bereits dann möglich sein, wenn nur eine geringfügige Überschreitung des Maßnahmenwerts vorliegt, da in diesem Fall schon die konkrete Besorgnis einer Gesundheitsgefährdung besteht (LG Berlin WuM 2021, 485; LG Stuttgart ZMR 2015, 720; AG Köln ZMR 2020, 515; **a. A.** AG München ZMR 2015, 139: erst bei 10.000 kbE/100 ml).

PAK

Man kennt rund 700 verschiedene polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), die bei unvollständiger Verbrennung entstehen und aus alten Trinkwasserrohren in das Wasser gelangen können. Nach Auffassung des LG Berlin (GE 2003, 884) und AG Frankfurt (NJW-RR 2001, 9) berechtigt eine mit PAK belastete Wohnung zu einer Mietminderung von 15%.

Glasfaserbereitstellungsentgelt

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts vom 1.12.2021 hat der Gesetzgeber eine Regelung zur Umlage eines sog. Glasfaserbereitstellungsentgelts in die Betriebskostenverordnung eingefügt. Hierdurch soll der Glasfaserausbau und schnelleres Internet in Deutschland vorangetrieben werden. Zukünftig muss der Vermieter ein Glasfaserbereitstellungsentgelt an einen Netzbetreiber zahlen, wenn dieser eine Glasfaserinfrastruktur im Gebäude errichtet hat. Diese Kosten kann der Vermieter im Anschluss auf den Mieter umlegen. Die neue Betriebskostenposition geht einher mit der zukünftigen Abschaffung der Umlage von Kosten für die TV-Versorgung durch eine Gemeinschaftsantenne oder ein Breitbandnetz ⇨ FERNSEHEMPFANG. Obwohl die neue Kostenposition nicht mit anderen Betriebskosten vergleichbar ist, darf sie zukünftig auch in laufenden Mietverhältnissen vom Vermieter verlangt werden. Denn nach dem BGH reicht es zur Umlagefähigkeit aus, wenn im Mietvertrag ein Verweis auf die BetrKV erfolgt **(BGH WuM 2004, 290; 2007, 571)** oder vereinbart wurde, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen habe **(BGH WuM 2016, 211; WuM 2016, 498).**

Voraussetzungen der Kostenumlage

Das Glasfaserbereitstellungsentgelt hat der Mieter nur unter bestimmten Voraussetzungen zu tragen. So ist das Entgelt sowohl zeitlich als

auch der Höhe nach begrenzt. Für maximal fünf Jahre dürfen pro Wohneinheit maximal 60 Euro pro Jahr umgelegt werden. Ausnahmsweise kann der Zeitraum auch auf neun Jahre verlängert werden, wenn der Glasfasereinbau im Gebäude besonders teuer war und sonst nicht refinanziert werden könnte. Für diesen Fall muss der Vermieter darlegen, dass er zuvor drei Angebote eingeholt und hiervon das wirtschaftlichste ausgewählt hat. Sonst muss der Mieter die zusätzlichen Kosten nicht tragen. Die umlagefähige Obergrenze je Wohneinheit beträgt demnach maximal 540 Euro in höchstens neun Jahren.

Bereits verbauter Glasfaseranschluss

Im Normalfall darf der Vermieter das Glasfaserbereitstellungsentgelt für neu eingebaute Glasfaseranschlüsse ab dem 1.12.2021 umlegen. Kompliziert wird es, wenn der Glasfasereinbau bereits in der Vergangenheit zwischen dem 1.1.2015 und 1.12.2021 erfolgte. Denn dann ist es möglich, dass der Vermieter die Einbaukosten schon teilweise vom Mieter wieder eingeholt hat; nämlich über die Betriebskosten für die Versorgung mit einem Breitbandnetz ⇨ FERNSEHEMPFANG. Aufgrund einer Übergangsfrist darf der Vermieter dies auch noch bis zum 30.6.2024 weiterhin tun. Sobald er sich jedoch für die Umlage eines Glasfaserbereitstellungsentgelts entscheidet, müssen die Umlagekosten entsprechend gekürzt werden. Wie hoch die Kürzung ist, hängt davon ab, wie viel Zeit seit Errichtung der Glasfaseranschlüsse verstrichen ist und wie lange der Vermieter die Kosten nach altem Recht in den Betriebskosten hätte umlegen dürfen (aufgrund von sog. Gestattungsverträgen zwischen Netzbetreibern und Vermietern i.d.R. 10–15 Jahre).

Rechte des Mieters

Es gelten dieselben Rechte wie bei anderen Positionen in den ⇨ BETRIEBSKOSTEN. Für den Mieter wird es schwierig zu ermitteln sein, in welchem Verhältnis das Bereitstellungsentgelt ggf. zu kürzen ist. Informationen muss er sich vom Vermieter verschaffen. Hierzu kann er Belegeinsicht in die Rechnungen des Netzbetreibers verlangen. Selbst dann bleibt es jedoch unübersichtlich. Sollte daher ein Glasfaseranschluss eingebaut worden sein und die neue Kostenposition in der Betriebskostenabrechnung aufgeführt sein, sollte die Abrechnung vom örtlichen Mieterverein überprüft werden.

Glasfaseranschluss als Modernisierung

Der Einbau einer Glasfaserinfrastruktur im Gebäude ist zugleich eine bauliche Maßnahme zur ⇨ MODERNISIERUNG. Der Vermieter kann also unter Umständen eine Modernisierungsmieterhöhung erklären. Voraussetzung ist u. a., dass der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann.

Wichtig: Der Vermieter kann nicht sowohl eine Mieterhöhung als auch das Glasfaserbereitstellungsentgelt verlangen. Er muss sich für eine der beiden Alternativen entscheiden.

Gleichbehandlungsgesetz ⇨ ALLGEMEINES GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ

Gleitklausel

Gleitklauseln sind vertragliche Vereinbarungen, in denen sich die Mietvertragsparteien im Voraus über eine unter bestimmten Voraussetzungen eintretende Mieterhöhung einigen. Derartige Klauseln sind bei ⇨ SOZIALWOHNUNGEN grundsätzlich möglich, bei freifinanzierten Wohnungen aber nur zulässig in Form der ⇨ INDEXMIETE.

Graffiti

Werden Hauswände, Flure, Garagentore usw. mit Graffiti »verziert«, sehen Gerichte dies als Mietmangel, wenn der bei der Anmietung bestehende Zustand in einer Weise verschlechtert wird, die über das in der Gegend übliche Maß hinausgeht (AG Tempelhof-Kreuzberg NJW-RR 2008, 1039; AG Charlottenburg MM 2006, 298; AG Hamburg WuM 2006, 244).

In diesem Fall ist der Vermieter unter dem Gesichtspunkt der Instandhaltung verpflichtet, die Graffitis zu beseitigen, und muss die Kosten dafür tragen. Er kann sie nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegen (LG Berlin GE 2016, 723, LG Kassel WuM 2016, 740; a.A. AG Neukölln GE 2017, 422 für den Fall regelmäßiger Graffitibeseitigung).

Grillen

Grillen auf dem Balkon, der Terrasse oder im Garten ist beliebt, oft aber auch Anlass für Streitigkeiten mit den Nachbarn, die sich durch Rauch oder Gerüche gestört fühlen.

In welchem Umfang das Grillen zulässig ist, beurteilt sich in erster Linie nach den Vereinbarungen im Mietvertrag. Danach können zeitliche Begrenzungen bestehen, z.B. von April bis September einmal monatlich mit einer Vorankündigung von 48 Stunden (AG Bonn WuM 1997, 325). Nach einem Urteil des LG Essen (WuM 2002, 337) soll das Grillen auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses im Mietvertrag auch ganz verboten werden können.

Enthält der Mietvertrag keine Regelung, gilt das Gebot gegenseitiger

Rücksichtnahme. Hier entscheiden die Gerichte je nach den Umständen des Einzelfalls unterschiedlich und halten das Grillen für zulässig z.B. dreimal jährlich (LG Stuttgart ZMR 1996, 624), von April bis September einmal monatlich mit Vorankündigung (AG Bonn WuM 1997, 325), von Mai bis September zweimal monatlich ohne Vorankündigung (AG Westerstede NZM 2010, 336).

Grundbuch

In das Grundbuch eines Mietobjektes kann jeder Einsicht nehmen, soweit er ein berechtigtes Interesse darlegen kann (**BVerfG WuM 2000, 666**; BayObLG WuM 93, 135). Ein solches Interesse hat zum einen jeder Mieter für sein Wohnhaus und jeder Mietinteressent für das von ihm favorisierte Mietobjekt (OLG Hamm WuM 86, 348; LG Hamburg WuM 88, 133; AG Lübeck WuM 87, 197; AG München WuM 82, 218). Ein berechtigtes Interesse besteht aber auch, wenn ein Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung prüfen will, ob sein Vermieter noch andere eventuell frei werdende Wohnungen hat (LG Mannheim WuM 92, 130). In dem Grundbuch sind neben der Person des Eigentümers z.B. auch verzeichnet: bestehende Belastungen (Hypotheken, Grundschulden), bestimmte Rechte Dritter wie etwa Verfügungsbeschränkungen, Nutzungsrechte und Anträge auf die Eintragung eines neuen Eigentümers.

Für den Mieter kann die Einsicht vor allem beim ⇨ HAUSVERKAUF nützlich sein. Für den Mietinteressenten können aus dem Grundbuch auch andere Nachweise nützlich sein, z.B. ob eine ⇨ ZWANGSVERSTEIGERUNG angeordnet ist, ob die Wohnung (noch) mit öffentlichen Mitteln gefördert wird oder ob sie in einem Sanierungsgebiet (⇨ STADTSANIERUNG) liegt. Hieraus können z.B. Rückschlüsse auf künftige Mieterhöhungen gezogen werden.

Die Grundbücher werden bei den örtlichen Amtsgerichten geführt.