



Obdachlosigkeit

Droht mit dem Verlust der Wohnung – etwa infolge von Mietrückständen nach Arbeitslosigkeit, Mieterhöhungen oder persönlichen Schicksalsschlägen – die Obdachlosigkeit, kann diese durch möglichst frühzeitiges Handeln und die rechtzeitige Inanspruchnahme von Hilfsangeboten (⇒ SOZIALHILFE) oft noch abgewendet werden.

Wurde wegen Zahlungsverzugs die ⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG ausgesprochen, kann u.U. durch eine sog. **Schonfristzahlung** die Kündigung rückwirkend beseitigt werden. Bei einer ordentlichen ⇒ KÜNDIGUNG (§ 573 BGB) wegen eines sog. berechtigten Interesses des Vermieters (z. B. wegen ⇒ EIGENBEDARF) kann im Rahmen der Sozialklausel (§ 574 BGB; ⇒ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) ggf. **Widerspruch** gegen die Kündigung eingelegt werden, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, Familien- oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende **Härte** (z. B. bei schwerer Erkrankung oder Demenz) bedeuten würde. Dies ist im Einzelfall vom Gericht im Kündigungs- und Räumungsprozess zu entscheiden (BGH WuM 2019, 385).

Kann die Kündigung nicht mehr abgewendet werden, kann der Mieter im Räumungsprozess noch eine ⇒ RÄUMUNGSFRIST oder ⇒ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ beantragen, bis eine neue Unterkunft gefunden ist.

Sind diese Mittel bereits ausgeschöpft oder erfolglos, besteht bei eintretender Obdachlosigkeit ein Anspruch gegen die Gemeinde auf Unterbringung (OVG Lüneburg WuM 91, 396; VGH Kassel DVBl. 91, 1371), wenn **keine anderweitige Möglichkeit** besteht (VG Augsburg 7 S 14.1124) unterzukommen. Zuständig sind immer die Ordnungsbehörden derjenigen Gemeinde, in der sich der Obdachlose aufhält (VGH Kassel NVwZ 2003, 1402). Es besteht grundsätzlich nur der Anspruch auf Zuweisung einer Notunterkunft, nicht auf gleichwertigen Ersatzwohnraum (VG Köln 20 L 134/07). Die Behörde muss sich auch nicht um die Unterbringung von Mobiliar kümmern. Lediglich im Ausnahmefall kommt – allerdings nur vorübergehend – eine ⇒ WIEDEREINWEISUNG in die alte Wohnung in Betracht. Ggf. können Wiedereinweisung und Vollstreckungsschutz auch kombiniert werden (LG Lübeck, WuM 2019, 601).

Rat und Unterstützung leisten neben den Sozial- und Wohnungsbehörden der Gemeinden örtliche karitative Verbände. Leben minderjährige Kinder in der Familie, kann auch das Jugendamt hinzugezogen werden.

Obhutspflicht \Rightarrow ABWESENHEIT DES MIETERS, \Rightarrow ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr abzuhalten, soweit dies in seiner Macht steht. Diese Verpflichtung muss der Mieter auch bei längerer Abwesenheit beachten (LG Berlin WuM 81, U19); sie dauert bis zum Ende des Mietvertrages, auch wenn der Mieter vorzeitig auszieht. Hieraus ergibt sich, dass der Mieter verpflichtet ist, zumutbare Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Schäden zu treffen (z. B. bei wolkenbruchartigem Regen Fenster zu schließen oder bei strenger Kälte zur Verhütung von Frostschäden die Wasserleitung gegen Einfrieren zu schützen – BGH WuM 72, 25). Bei nicht beheizbaren Räumen obliegt der Frostschutz aber weiterhin dem Vermieter (KG Berlin GE 2002, 131). Der Mieter kann auch nicht verpflichtet werden, bei starkem Frost nachts die Wasserleitungen eines Mehrfamilienhauses zu leeren (LG Köln ZMR 2014, 541).

Für das Aufstellen von Wasch- oder Spülmaschinen bedeutet dies, dass der Mieter für Schäden haftet, die dadurch entstehen, dass er zumutbare Überwachungspflichten schuldhaft verletzt hat (OLG Hamm WuM 85, 253; LG Landau WuM 96, 29). Gegebenenfalls muss der Vermieter nachweisen, dass eine Pflichtverletzung des Mieters Schäden verursacht hat (OLG Hamm WuM 96, 470). Hingegen kann der Mieter nicht haftbar gemacht werden, wenn er vor dem Fernseher einschläft und dieser dann in Brand gerät (OLG Köln WuM 88, 278).

Diese Obhutspflicht des Mieters bezieht sich nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf alle Räume des Hauses, die er benutzen oder mitbenutzen darf (z. B. Waschküche, Trockenboden, Keller, Flur). Stellt er in der Wohnung oder in den Gemeinschaftsräumen einen Schaden fest, muss er dies dem Vermieter unverzüglich anzeigen (AG Köln WuM 74, 27). Unterlässt der Mieter eine rechtzeitige Anzeige, kann er sich Schadensersatzpflichtig machen und verliert u. U. das Recht zur \Rightarrow MIETMINDERUNG. Das gilt auch, wenn er den Mangel grob fahrlässig übersehen hat (BGH WuM 78, 88) \Rightarrow ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS.

Eine Verletzung der Obhutspflicht kann in besonders schweren Fällen zur \Rightarrow FRISTLOSEN KÜNDIGUNG des Mietverhältnisses führen.

Öfen

Ist zusammen mit der Wohnung ein Ofen vermietet, trifft den Vermieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Die Reinigung des Ofens ist jedoch Sache des Mieters.

Will der Mieter einen Ölofen aufstellen oder seinen Kohleofen gegen einen Ölofen umtauschen, bedarf es hierzu der Einwilligung seines Vermieters. Der Vermieter kann seine Einwilligung von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen abhängig machen, da für die Lagerung von Heizöl besondere gesetzliche Vorschriften zu beachten sind.

Dem Mieter einer ofenbeheizten Wohnung steht das Recht zu, Heizmaterial in begrenztem Umfang in der Wohnung zu lagern. Bei älteren oder körperlich behinderten Mietern ist die Lagerung eines Wochenbedarfs zulässig (LG Berlin WuM 67, 23).

Der Mieter haftet für alle aus einer falschen Ölaufbewahrung herrührenden Schäden. Er kann sich auch schadensersatzpflichtig machen, wenn er seinen Ölofen an einem Kamin anschließt, der dafür nicht geeignet ist. Bevor man einen Ölofen aufstellt, sollte man daher den zuständigen Bezirksschornsteinfeger fragen.

Achtung: Öfen in der Mietwohnung können für den Mieter sehr gefährlich werden, wenn im Zuge einer Modernisierung die alten Fenster durch neue schall- und wärmeisolierende Fenster ersetzt wurden. Die neuen Fenster sind oftmals so dicht, dass ein natürlicher Luftaustausch nicht mehr gewährleistet ist und die vom Ofen ausströmenden giftigen Kohlenmonoxidgase gesundheitsschädlich oder sogar lebensgefährlich sind.

Öffentliche Mittel Σ SOZIALWOHNUNGEN, Σ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Ortsübliche Vergleichsmiete Σ MIETERHÖHUNG

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Begriff aus dem Mieterhöhungsrecht. Nach dem Gesetz ist der Vermieter berechtigt, die Miete im laufenden Mietverhältnis zu erhöhen, ohne dass er vorher in das Haus oder die Wohnung investiert haben muss. Er darf dann die Miete aber nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Das ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird. Dabei geht es nicht um aktuelle Marktmieten, zu denen Wohnungen in Internetportalen oder Zeitungsanzeigen angebo-

ten werden. Für die ortsübliche Vergleichsmiete werden alle Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder erhöht worden sind. Nach dem Koalitionsvertrag 2021 der neuen Bundesregierung soll dieser Betrachtungszeitraum auf sieben Jahre ausgeweitet werden, was einen die Miete bremsenden Effekt hätte.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die absolute Obergrenze für eine Σ MIETERHÖHUNG. Einer Mieterhöhungsforderung des Vermieters, die diese Grenze überschreitet, muss der Mieter nicht zustimmen. Um zu begründen, dass er die Vergleichsmiete nicht überschreitet, kann sich der Vermieter auf einen Σ MIETSPIEGEL **oder** eine Auskunft aus einer Mietdatenbank **oder** auf mindestens drei Vergleichswohnungen **oder** auf ein Sachverständigengutachten beziehen.