S

Schadensersatzanspruch des Mieters ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

Schadensersatzanspruch des Vermieters ⇨ ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS, ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schallschutz ⇨ LÄRM, ⇨ MIETMINDERUNG

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 Jahr 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, 311). Der BGH meint aber, dass bei verschlechtertem Schallschutz nur durch Austausch des Bodenbelages in der Nachbarwohnung noch kein Anspruch auf Abhilfe entsteht **(BGH WuM 2020 514; 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;** LG Berlin ZMR 2016, 946). 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 (**BGH WuM 2018, 384**; LG Köln – 29 S 92/16; 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.

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 drei Schallschutzstufen unterschieden. Die **Stufe1** 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.

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

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

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

Schimmel ⇨ 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 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 ⇨ UNTERMIETE. Gibt der Vermieter die Schlüssel nicht freiwillig heraus, kann ihn der Mieter gerichtlich dazu zwingen.

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

Schlüssel über die übliche Anzahl hinaus hat der Mieter selbst zu tragen.

Schlüsselbesitz des Vermieters

Der Vermieter darf keinen Wohnungsschlüssel »für alle Fälle« zurückbehalten (AG Frankfurt/M. – 33 C 1156/16; AG Tecklenburg WuM 91, 579; AG Ellwangen WuM 91, 340), es sei denn, der Mieter hat dies ausdrücklich gestattet. Das Überlassen eines Haus- oder Wohnungsschlüssels für Notfälle an den Vermieter ist aber jederzeit widerruflich (AG Frankfurt/M. – 33 C 1156/16). 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 ⇨ 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 kann. 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) ⇨ 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 ⇨ 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. Der Mieter muss dann nicht die Kosten für einen neuen Schlüssel übernehmen (AG Osnabrück WuM 2020, 744). 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 (LG München I ZMR 2020, 755; AG Wolfratshausen NZM 2014, 32). Hat der Vermieter hingegen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen 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). Bei der Bemessung des Schadensersatzes ist zu berücksichtigen, dass eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt wird. Deshalb ist je nach Alter des Schlosses oder der Schließanlage ein Abzug vorzunehmen (LG Heidelberg ZMR 2014, 41).

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 nicht aus, die Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters oder seines Hausmeisters einzuwerfen, es sei denn, das wurde ausdrücklich vereinbart (OLG Hamm 18 U 19/16; 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). Schickt der Mieter den Schlüssel per Post zurück und bestreitet der Vermieter den Zugang, ist im Zweifel der Mieter schadensersatzpflichtig. Auch das Übersenden der Schlüssel mit Einschreiben und Rückschein ist nicht ohne Risiko. Bestreitet der Vermieter, dass dem Päckchen die Schlüssel beigelegen haben, ist der Mieter hierfür beweispflichtig (AG Brandenburg NZM 2015, 307).

Wichtig: Der Mieter muss beweisen können, dass er sämtliche Schlüssel zurückgegeben hat. Deshalb sollte er sich vom Vermieter oder von dessen beauftragter Person die Übergabe mit Angabe der Schlüsselanzahl quittieren lassen.

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 ⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG. Möglicherweise muss er dann eine ⇨ 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 Auswechselung des Schlosses daher günstiger ist als weitere Mietzahlungen (OLG Hamburg WuM 2004, 471). Bei unangekündigter Schlüsselübersendung gilt die Wohnung erst dann als zurückgegeben, wenn der Vermieter von der Rücksendung Kenntnis hat; ein Kennenmüssen reicht nicht aus (LG Krefeld WuM 2019, 78).

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 einzu-

schalten. 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 zwei 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).

Dem Schlüsseldienstunternehmer steht wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben kein Zahlungsanspruch zu, wenn der Vertragsschluss durch unredliches Verhalten seiner Mitarbeiter zustande gekommen ist (AG Essen-Steele WuM 2016, 437).

Wie kann sich der Mieter gegen überhöhte Rechnungen schützen?
– Das Beste ist, für Notfälle einen Wohnungsschlüssel beim Nachbarn oder bei Bekannten/Verwandten in der Nähe in Verwahrung zu geben.

– Ist es unumgänglich, einen Notdienst zu beauftragen, sollte der Mieter mehrere Firmen anrufen und sich nach den voraussichtlichen Kosten erkundigen. Für Standardaufträge (z. B. eine zugeschlagene Tür öffnen) können seriöse Unternehmen bereits am Telefon einen Preis nennen.

– Der Mieter sollte nahe gelegene Schlüsselnotdienste bevorzugen. Wer eine örtliche Telefonnummer wählt, kann darauf vertrauen, dass der Notdienst keine langen Anfahrtszeiten berechnet (AG Duisburg 3 C 125/89).

– Der Mieter kann in Ruhe prüfen, ob die Rechnung unerlaubte oder überteuerte Zuschläge enthält. Er sollte die Rechnung auf keinen Fall sofort begleichen, auch nicht, wenn der Monteur darauf drängt. Der Schlüsseldienst darf keine zusätzliche Gebühr fordern, falls die Rechnung nicht sofort vor Ort bezahlt wird. Eine entsprechende Klausel ist unwirksam (LG Bremen 1 O 725/96).

Wann muss der Vermieter die Kosten für den Notdienst ersetzen? In bestimmten Fällen kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter die Kosten für den Schlüsselnotdienst erstattet. Hat der Mieter den Vermieter früher bereits vergeblich dazu aufgefordert, das klemmende Schloss seiner Wohnungstür zu reparieren, kann er von ihm Ersatz der Kosten verlangen, wenn er einen Schlüsselnotdienst einschalten musste, um in die Wohnung zu kommen (AG Frankfurt WuM 88, 157). Dasselbe gilt, wenn Unbekannte das Schloss mit Klebstoff verklebt haben und der Vermieter sich geweigert hat, den Schaden zu beheben (AG Siegburg WuM 2004, 233) ↠ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Schmerzensgeld

Gem. § 253 Abs. 2 BGB 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 ↠ GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG, ↠ VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT.

Hat der Mieter also gesundheitliche Schäden erlitten, weil die Wohnung schon bei Vertragsschluss 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 des Vermieters für bei Abschluss des Vertrags bereits vorhandene Mängel **ausgeschlossen** werden **(BGH WuM 92, 316)**. Ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung ist jedoch unwirksam, wenn es um fahrlässig verursachte Körper- oder Gesundheitsschäden geht (§ 309 Nr. 7a) BGB) ↠ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Beispiele für Schmerzensgeldansprüche:
Lungenentzündung aufgrund von Legionellen im Trinkwasser – 6000 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 – 5000 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 – 20000 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. Eigentümer sind nur dann über die Grundstücksgrenze hinaus verpflichtet, wenn die Ortssatzung dies vorsieht **(BGH WuM 2018, 639)**. 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 Wegs zu den Mülltonnen, nicht aber ein zum Haus 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 Münster WuM 2004, 193; LG Hamburg WuM 89, 622; LG Darmstadt WuM 88, 300; AG Bonn WuM 89, 498). 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 Glättestellen 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)**. 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 Rand 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, Split oder Asche sind hierzu am besten geeignet. Hobelspäne haben keine abstumpfende Wirkung (OLG Hamm NZM 2015, 909).

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

Der Begriff »Schönheitsreparaturen« ist etwas irreführend. Es geht eigentlich nicht um Reparaturen, sondern um die malermäßige Gestaltung der Wohnung und darum, Gebrauchsspuren nach einer längeren Benutzung zu beseitigen. Der BGH hat viele 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 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, vor allem, wenn zu Mietbeginn eine renovierte Wohnung übergeben wurde. 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 **(BGH WuM 2004, 529)**. Dabei geht der BGH davon aus, dass die Übernahme der Schönheitsreparaturen mit einer entsprechend geringeren Miete verbunden ist **(BGH WuM 85, 46)**.

Die wichtigsten Aspekte zu Schönheitsreparaturen zunächst im Überblick. Vier Fragen sind wichtig:

1. Was sind Schönheitsreparaturen?
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 ⇨ 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.

2. Wurde die Wohnung zu Mietbeginn renoviert übergeben?
Eine ganz wichtige Weichenstellung erfolgt zu Beginn des Mietverhältnisses. Die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist nur zulässig, wenn der Vermieter dem Mieter eine renovierte Wohnung überlassen hat. War die Wohnung unrenoviert, sind sämtliche Klauseln zu Schönheitsreparaturen unwirksam. Eine **Ausnahme** besteht nur, wenn der Vermieter dem Mieter für den Renovierungsaufwand einen angemessenen Ausgleich gewährt hat.

3. Sind die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wirksam?
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 Formularklausel 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.

4. 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. 483).

Die Einzelheiten

1. 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 2016, 592) sowie Versorgungs- und Abflussleitungen, die über Putz verlegt sind. 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).

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). Eine andere Rechtslage besteht für Bohrlöcher, die nicht in Wänden oder Decken angebracht wurden, sondern in Einrichtungsgegenständen. Der Mieter ist zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er die Fensterrahmen oder die Glasleisten der Fenster angebohrt hat (AG Witten MietRB 2018, 323).

Nicht zu Schönheitsreparaturen zählen:

- Das Abschleifen, Grundieren und Lackieren von Wandschränken (LG Nürnberg-Fürth ZMR 2005, 622).
- Das Streichen von Einbaumöbeln (LG Berlin WuM 2016, 97).
- 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)**.

■ Größere Schäden an Wänden und Decken muss der Mieter nicht beheben. Ist die Decke gerissen oder der Putz abgefallen, hat das zunächst der Vermieter in Ordnung zu bringen, bevor der Mieter Malerarbeiten durchführen kann (LG Berlin WuM 2017, 134). 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). Die Ausbesserung kleinerer Setzrisse in den Wänden ist jedoch durchaus Teil der vorzunehmenden Malerarbeiten. 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 aber zu den Modernisierungskosten, dürfen also bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden – **BGH WuM 2011, 293.**)

2. Wurde die Wohnung zu Mietbeginn renoviert übergeben?
Eine Formularklausel, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt, ist unwirksam, wenn die Wohnung dem Mieter unrenoviert überlassen wurde **(BGH WuM 2015, 338)**. Denn dann müsste der Mieter auch die Abnutzung durch den Vormieter beseitigen. Das darf der Vermieter ihm nicht auferlegen. Folge ist, dass der Mieter bei Mietende keinerlei Malerarbeiten durchführen muss. Ist der Mieter erst später in den Mietvertrag eingetreten, kommt es darauf an, ob die Wohnung bei Vertragsbeginn mit dem damaligen Mieter renoviert übergeben wurde (LG Berlin GE 2016, 395).

Was heißt »unrenoviert«? Unrenoviert ist eine Wohnung laut BGH nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Es genügt, wenn die Mieträume einen renovierungsbedürftigen Eindruck vermitteln. Das trifft zu, wenn sie nicht nur unerhebliche Gebrauchsspuren aus der Vormietzeit aufweisen (LG Krefeld 2 S 26/20). Der Vermieter muss dann vor der Weitervermietung zumindest Auffrischungsarbeiten vornehmen, um diese Spuren zu beseitigen. Es ist nicht immer leicht zu beurteilen, ob eine Wohnung zu Mietbeginn renovierungsbedürftig ist. Davon ist nach Gerichtsurteilen bereits auszugehen, wenn die Holzrahmen der Fenster in einer Zweizimmerwohnung nicht frisch gestrichen waren und Lackabplatzungen aufwiesen (LG Berlin WuM 2015, 541) oder wenn Scheuerleisten, Türen und Heizungsrohre nicht lackiert waren (LG Berlin NJW 2016, 579).

Achtung: Der Mieter muss im Streitfall beweisen, dass die Wohnung zu Vertragsbeginn unrenoviert übergeben wurde **(BGH WuM 2015, 338)**. Kann der Mieter das nicht nachweisen, ist davon auszugehen, dass die Mieträume bei Mietbeginn renoviert waren (LG Karlsruhe NJW 2016, 2897). Macht die Wohnung einen renovierungsbedürftigen Eindruck, sollte der Mieter vor Mietbeginn unbedingt darauf bestehen, dass dies im Mietvertrag oder in einem Übergabeprotokoll aufgenommen wird ↠ WOHNUNGSABNAHME. Darin muss eine detaillierte Beschreibung des Zustands der Decken und Wände in allen Räumen festgehalten werden. Sind an den Wänden z.B. helle Flecken zu sehen, wo früher Bilder gehangen haben, abgenutzte oder schmutzige Stellen oder abgelöste Tapeten? Auch der Zustand von Holztüren und -fensterrahmen sowie von überstreichbaren Heizkörpern und -rohren ist zu dokumentieren. Gibt es an diesen Teilen Farbabplatzungen oder schadhafte Stellen? Dann sollte das vermerkt werden.

Ist der Vermieter nicht bereit, gemeinsam ein Protokoll anzufertigen, muss sich der Mieter den Beweis anderweitig sichern. Dann sollte er vor dem Einzug selbst eines erstellen und Zeugen hinzuziehen. Zusätzlich kann es von Nutzen sein, von allen Räumen Fotos beizufügen. Auf diese Weise lässt sich später beim Auszug der zu Mietbeginn angetroffene Zustand am besten belegen.

Angemessener Ausgleich? Der Mieter kann nicht geltend machen, dass die Klauseln zu Schönheitsreparaturen wegen einer unrenoviert übergebenen Wohnung unwirksam sind, wenn er dafür vom Vermieter Geld oder einen geldwerten Vorteil erhalten hat. Dieser Ausgleich kann in einem Zuschuss zu den Renovierungskosten bestehen. Die Mietparteien können auch vereinbaren, dass der Vermieter zunächst auf Miete ver-

zichtet. Der finanzielle Wert muss angemessen sein. Das bedeutet, dass er in etwa dem Renovierungsaufwand entsprechen muss. Maßgebend sind die Kosten, die bei der Renovierung durch eine Fachfirma anfallen würden, nicht die Aufwendungen, die dem Mieter durch eine Renovierung in Eigenleistung entstünden. Einen Mietnachlass von einer halben Monatsmiete für das Streichen von drei Zimmern hat der BGH nicht als ausreichend angesehen. Ist die Wohnung nur in geringem Umfang renovierungsbedürftig, kann der Nachlass von einer Nettokaltmiete eine ausreichende Kompensation sein, etwa, wenn lediglich Bad und Küche nicht tapeziert sowie Scheuerleisten, Türen, Heizungsrohre nicht gestrichen sind (LG Berlin NJW 2016, 579). Ist die Wohnung komplett renovierungsbedürftig und sind alle Räume zu streichen oder zu tapezieren, muss der gewährte Ausgleich höher sein.

Renovierungspflicht des Vermieters: Ist die Wohnung dem Mieter in unrenoviertem Zustand und ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden, muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit durchführen. Darauf hat der Mieter einen Anspruch, sobald sich der Zustand der Räume erheblich verschlechtert hat. Er muss sich aber an den Kosten beteiligen. Damit wird berücksichtigt, dass die Wohnung durch die Renovierung in einen besseren Zustand versetzt wird als zu Mietbeginn. Wenn keine Besonderheiten bestehen, hat der Mieter die Hälfte der Kosten für einen Malermeister zu übernehmen **(BGH WuM 2020, 554; WuM 2020, 559).**

Renovierungsvereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter: Gelegentlich treffen der bisherige und der neue Mieter eine Absprache. Danach übernimmt der neue Mieter die Pflicht seines Vorgängers zu malern oder zu tapezieren. Eine derartige Vereinbarung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Mietvertrag. Der Vermieter wird nicht so behandelt, als habe er die Wohnung frisch renoviert übergeben **(BGH WuM 2018, 635).** Es bleibt dabei: Die Wohnung war bei Mietbeginn unrenoviert. Somit muss der Mieter während des Mietverhältnisses oder beim Auszug keine Schönheitsreparaturen durchführen.

Achtung: Anders kann es sich verhalten, wenn alle drei Parteien – Vormieter, Mieter und Vermieter – gemeinsam etwas hierzu vereinbaren. Voraussetzung ist laut BGH aber, dass der neue Mieter einen angemessenen finanziellen Ausgleich erhält.

3. Sind die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen wirksam?

Hat der Vermieter die Wohnung zu Mietbeginn renoviert übergeben oder dem Mieter einen angemessenen Ausgleich für eine unrenovierte Wohnung geleistet? Dann hängt es vom Mietvertrag ab, ob der Mieter

Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Besteht (ausnahmsweise) keine Vereinbarung hierzu, sind sie Sache des Vermieters **(BGH RE WuM 87, 306)**. Das gilt vor allem für einen mündlich abgeschlossenen ⇨ MIETVERTRAG. 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 dreimal selbst renoviert hat (LG Berlin NZM 2002, 946). Im Zweifelsfall muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat (OLG Celle WuM 80, 185).

In fast allen vorgedruckten Mietverträgen gibt es aber Bestimmungen zu den Schönheitsreparaturen. Diese formularmäßig gestalteten Vereinbarungen sind nach besonderen Vorschriften zu prüfen, nach dem Recht über ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Klauseln, die den Mieter unangemessen benachteiligen, sind unwirksam.

Individualvereinbarung:
Von den vorgedruckten 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 Berlin GE 2017, 477; 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, 463; 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. Diese Fristen dürfen nach dem Mietvertrag nicht verbindlich sein. Sie dürfen nur »im Allgemeinen«, »grundsätzlich« oder »in der Regel« gelten **(BGH WuM 2012, 312)**. Beim Auszug müssen in der Regel die Räume renoviert werden, für die die Renovierungsintervalle abgelaufen sind. Die Fristen sind für einzelne Zimmer unterschiedlich, sie müssen angemessen lang sein und vom Einzug (bzw. der letzten Renovierung) an berechnet werden. In Anlehnung an den Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums von 1976 hat der BGH zunächst folgende Fristen als im Allgemeinen für angemessen gehalten:

- 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.

Schönheitsreparaturen bei Einzug

Eine formularmäßige Vereinbarung zulasten des Mieters, eine unrenovierte Wohnung zu Mietbeginn oder kurz danach zu renovieren, ist grundsätzlich unwirksam **(WuM 2015, 338; WuM 2015, 343)**. 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 Summierungseffekts zur Unwirksamkeit (vgl. unten »mehrere Klauseln«).

Die Rechtslage zur Renovierung bei Einzug stimmt oft nicht mit den praktischen Gegebenheiten überein. Der Mieter darf zwar durch eine Formularklausel 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 dahingehend 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)**. Das LG Berlin (WuM 2017, 189) hält die Klausel allerdings für unwirksam.

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 Vereinba-

rung. Dann gilt der Grundsatz: Unklarheiten gehen zulasten des Vermieters. Deshalb muss er die Schönheitsreparaturen übernehmen.

4. Sind die Schönheitsreparaturen fällig?
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.

⇨ 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 wirksame Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen, muss der Mieter die Spuren des Rauchens turnusmäßig beseitigen, auch wenn die Renovierung dadurch teurer wird.

Der Mieter muss die Schönheitsreparaturen nicht erst bei Auszug erledigen, sondern auch im laufenden Mietverhältnis **(BGH WuM 2005, 383)**. 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 ⇨ 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: Legt eine Klausel zu kurze Fristen zugrunde, ist sie unwirksam **(BGH WuM 2004, 463)**. 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)**. Es ist unzulässig, die Klausel so auszulegen, dass angemessene Fristen gelten (LG Berlin GE 2003, 124; WuM 2002, 668). Diese Rechtslage gilt auch für Mietverträge, die vor der Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2004 abgeschlossen wurden (AG Dortmund WuM 2005, 764).

Starre Fristen: Unwirksam ist eine Klausel mit einem »starren« Fristenplan. »Starr« bedeutet, dass der Mieter laut Mietvertrag nach Ablauf der Fristen auf jeden Fall renovieren muss. Es könnte sich in Ausnahmefällen aber so verhalten, dass eine Renovierung nicht notwendig ist, obwohl die üblichen Fristen (3 Jahre für Küche und Bad, 5 Jahre für Wohnräume, 7 Jahre für Nebenräume) abgelaufen sind. Dann müsste der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführen, obwohl die Räume noch in gutem Zustand sind. Eine »starre« Klausel berücksichtigt solche Ausnahmefälle nicht. Deshalb benachteiligt eine solche Vertragsbestimmung den Mieter unangemessen **(BGH WuM 2004, 463; WuM 2004, 660)**.

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

»spätestens« enthalten. Folgende Vertragsklauseln sind ebenfalls unwirksam:

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

- »Auf die üblichen Fristen wird Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4 bis 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 WuM 2015, 348)**. 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 (bzw. 5/8/10 Jahre bei neueren Verträgen).

- »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:

■ **Abweichung von der Ausführungsart:** »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 **bei 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 Mieträumen« 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 Vormieter 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)**.

■ 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 bei Auszug renovieren. Es bleiben auch keine an sich gültigen 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 bei 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 ⇨ 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: Hat der Vermieter den Mieter veranlasst, 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 bei 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 bei Auszug dient allein

den Interessen des Vermieters. Er könnte dann eine frisch renovierte Wohnung weitervermieten. Wirksam ist hingegen eine Klausel, wonach der Mieter bei 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 bei 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 bei 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. 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).

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 bei 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)**.

Ist die Wohnung **»besenrein«** zurückzugeben, heißt das nicht zwangsläufig, dass die Renovierungspflicht entfällt. Das ist ein häufiges Missverständnis. Hat der Mieter die Wohnung zu Mietbeginn renoviert vorgefunden und enthält der Mietvertrag eine wirksame Klausel zu den laufenden Schönheitsreparaturen, muss der Mieter fällige Arbeiten bei Auszug nachholen, wenn die Fristen abgelaufen sind. Unabhängig davon bedeutet »besenrein« lediglich, dass grobe Verschmutzungen zu beseitigen sind **(BGH WuM 2006, 513)** ↠ RÜCKGABE DER WOHNUNG.

Quotenklausel

Viele Mietverträge enthalten eine sogenannte 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.

Quotenklauseln sind immer ungültig **(BGH WuM 2015, 343)**. Der BGH hat festgestellt, dass solche Klauseln den Mieter unangemessen benachteiligen, weil der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann. Für den 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 WuM 2015, 343)**.

Mehrere Klauseln

In vielen Mietverträgen finden sich mehrere Regelungen zu den Schönheitsreparaturen, möglicherweise an verschiedenen Stellen. Es gibt Klauseln zur Renovierungspflicht bei Einzug, während der Mietzeit und bei Auszug sowie zur Abgeltung für noch nicht abgelaufene Renovierungsfristen. 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)**. 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 ⇨ 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).

Achtung: Der Mieter sollte in einem Übergabeprotokoll (⇨ WOHNUNGSABNAHME) nicht einfach unterschreiben, dass er die Schönheitsreparaturen durchführt. Dadurch kann der Mieter zu Malerarbeiten verpflichtet sein, obwohl diese Pflicht nach dem Mietvertrag gar nicht besteht (LG Paderborn ZMR 2020, 1033).

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 bei Auszug im Regelfall unrenoviert hinterlassen. Außerdem hat er während der Mietzeit das Recht, vom Vermieter die Ausführung von regel-

mäßigen 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). Eine Besonderheit besteht, wenn die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind, weil die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert übergeben wurde und der Mieter dafür keinen angemessenen Ausgleich erhalten hat (z.B. Mietnachlass, Beitrag zu den Renovierungskosten). Dann muss sich der Mieter an den Kosten beteiligen. Der BGH sieht es im Regelfall als angemessen an, dass der Mieter die Hälfte der Kosten für einen Malermeister übernimmt **(BGH WuM 2020, 554; WuM 2020, 559)**.

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, bei einer ⇨ 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 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 Kostener-

stattung, 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 (AG Bautzen WuM 2021, 240). Hat der Mieter einen Malermeister oder eine andere Person mit den Arbeiten beauftragt, kann er diese Kosten zurückverlangen. Ist die Mietvertragsklausel unwirksam, weil dem Mieter zu Mietbeginn eine unrenovierte Wohnung überlassen wurde, muss ihm der Vermieter in der Regel nur die Hälfte der Kosten ersetzen. Das ergibt sich aus den BGH-Entscheidungen zum Kostenersatz bei unwirksamen Klauseln **(BGH WuM 2020, 554; WuM 2020, 559)**.

Achtung: Dieser Anspruch verjährt sechs Monate nach ↗ 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« an 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; AG Köln WuM 2019, 287),
- 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 dreimal 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 Mie-

ter verwenden muss. Während der Mietzeit kann er sich die Materialien grundsätzlich nach seinem Geschmack aussuchen. Der Vermieter kann ihm das nicht vorschreiben **(BGH WuM 2008, 722; WuM 2008, 472)**. 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.

Hat der Mieter nur einen Raum farbig gestaltet, genügt es, wenn er diesen Raum mit einer neutralen Farbe neu herrichtet. Hat er nur auf einer einzelnen Wand bunte Farbe aufgetragen, muss er auch alle übrigen Wände in diesem Raum neu streichen, damit sich keine Farbunterschiede zu den anderen Wänden ergeben (AG Pankow-Weißensee GE 2014, 1533).

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**; AG Paderborn ZMR 2021, 249).

Dem Vermieter steht 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 macht **(BGH WuM 2008, 213**; AG Paderborn ZMR 2021, 249).

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).

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; LG Berlin WuM 2017, 134),
- 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 Ver-

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

Die Größe von Kleingärten ist auf 400 qm begrenzt, eine Gartenlaube darf höchstens 24 qm groß sein (§ 3 BKleingG). Der örtliche Bebauungsplan kann kleinere vorschreiben. Bereits bestehende größere Gärten und Lauben dürfen weiterhin benutzt, ggf. auch weiter bewohnt werden

(LG Hannover ZMR 87, 23). In diesem Fall kann ein Wohnlaubenentgelt als Zuschlag zum Pachtzins verlangt werden (zur Höhe siehe LG Hannover DWW 86, 155). Für die Lauben gilt aber auch das Baurecht **(BVerwG ZMR 84, 361)**, hiernach kann unter Umständen eine Änderung verlangt werden.

Für das Pachtverhältnis gibt es zum Schutz des Kleingärtners Sondervorschriften über die Begrenzung des Pachtzinses, über die Pachtdauer und den Kündigungsschutz. Diese gelten auch, wenn Kleingärtnervereine als Zwischenverpächter auftreten. Der Pachtzins darf höchstens den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau betragen **(BVerfG NJW-RR 98, 1166)**. Er kann nur alle 3 Jahre angehoben werden, zusätzlich kann die anteilige Erstattung von bestimmten Aufwendungen für die Gemeinschaftsanlage (Wege, Parkplätze etc.) sowie von öffentlich-rechtlichen 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 ⇨ MIETVERTRAG, ⇨ TEXTFORM, ⇨ UNTERSCHRIFT

Für die Wirksamkeit mancher Erklärungen ist nach dem Gesetz die Einhaltung der Schriftform erforderlich. Ein weit verbreiteter Irrtum ist, dass auch Mietverträge schriftlich abgeschlossen werden müssten. Dies ist aber nicht der Fall; auch mündlich geschlossene Mietverträge sind gültig, soweit zumindest über die wesentlichen Inhalte (Parteien, Mietgegenstand, Miethöhe, ggf. Mietzeit) Einigkeit besteht; dies gilt nach § 578 BGB sogar für ⇨ GESCHÄFTSRÄUME. Sie werden aber aus Beweisgründen in der Regel schriftlich niedergelegt. Die Schriftform kann auch (sogar durch mündliche Absprache, etwa die Vereinbarung »wir regeln dann die Einzelheiten im schriftlichen Mietvertrag«) vereinbart werden und ist dann einzuhalten; genauso kann aber umgekehrt auch verein-

bart werden, dass die Schriftform nicht (mehr) gilt, etwa indem eine mündliche Nebenabrede getroffen wird. Aufpassen muss man bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit (also befristet) abgeschlossen werden ⇨ ZEITMIETVERTRAG. Hier ist die Schriftform zwar auch nicht Wirksamkeitsvoraussetzung, ihre Nichteinhaltung führt aber nach §§ 550, 575 BGB dazu, dass ein »normaler«, unbefristeter Mietvertrag zustande kommt, der nach den üblichen Regeln gekündigt werden kann; allerdings mit einer Sperrfrist von einem Jahr. Besonders bei Mietverträgen über ⇨ GESCHÄFTSRÄUME wird deshalb oft die Einhaltung der Schriftform in Zweifel gezogen, um sich auf diesem Wege vorzeitig aus langfristig geschlossenen Verträgen zu lösen. In diesem Zusammenhang vereinbarte **Schriftformheilungsklauseln** sind unwirksam, verhindern also nicht die Kündigung eines Mietvertrags unter Berufung auf einen Schriftformmangel **(BGH NZM 2018, 38)**.

Bei alten Zeitmietverträgen (bis 31.8.2001 geschlossen) unterliegen Fortsetzungsverlangen und bestimmte Erklärungen des Vermieters der Schriftform. Auch Vereinbarungen über ⇨ STAFFELMIETE oder ⇨ INDEXMIETE müssen in Schriftform geschlossen werden, sonst sind sie – bei Fortgeltung des Mietvertrags im Übrigen – unwirksam. Weitere Erklärungen im Mietrecht, für die das Gesetz die Schriftform vorsieht, sind alle ⇨ KÜNDIGUNGEN des Vermieters wie auch des Mieters (§ 568 BGB) und der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung in Härtefällen (§§ 574 ff. BGB) sowie Mieterhöhungen bei ⇨ SOZIALMIETEN nach § 10 WoBindG (für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhungen ist (nur) ⇨ TEXTFORM erforderlich, § 558a Abs. 1 bzw. § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB).

Immer wieder gestritten wird über **Schriftformklauseln** in Verträgen, nach denen Änderungen oder Ergänzungen schriftlich erfolgen müssen und sonst unwirksam seien. Solche Klauseln finden meist als ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN ihren Weg in den Vertragstext und sind dann nach §§ 305b, 305c oder 307 BGB unbeachtlich **(BGH NJW 2006, 138)**. Dies gilt insbesondere auch für sog. **doppelte Schriftformklauseln**, die bestimmen, dass Abweichungen vom Schriftformerfordernis wiederum nur durch schriftliche Erklärung möglich sein sollen **(BGH WuM 2017, 131)**.

Wenn weder Schrift- noch Textform vorgesehen ist, genügt auch eine **mündliche Erklärung**. Das gilt etwa für Mängelanzeigen, die Erlaubnis zur Untervermietung, den Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung nach Ablauf der Mietzeit und sogar die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung. Auch die Ausübung einer Verlängerungsop-

tion ist grundsätzlich formlos möglich **(BGH WuM 2019, 81)**. In allen diesen Fällen gilt es aber zu bedenken, dass es im Streitfall mit einem entsprechenden Schriftstück viel einfacher ist, das Bestehen und den genauen Inhalt einer Vereinbarung zu beweisen.

Schriftform bedeutet nach § 126 BGB bei Verträgen, dass beide Parteien eigenhändig auf derselben Urkunde unterschreiben oder, wenn mehrere gleichlautende Ausfertigungen des Vertrags aufgesetzt werden, dass jeder auf der Urkunde unterzeichnet, die der jeweils andere Vertragspartner bekommt. Besteht eine Vertragspartei aus mehreren Personen – z.B. wenn ein Ehepaar eine Wohnung mietet oder eine Erbengemeinschaft vermietet – müssen alle unterschreiben. Unterschreibt ein **Vertreter**, z.B. für eine vermietende Gesellschaft oder ein Ehepartner »mit« für den anderen, muss das Vertretungsverhältnis in der Urkunde zum Ausdruck kommen **(BGH NZM 2013, 271; NJW 2003, 3053)**. Bei einem Vertrag durch Brief- oder Mailwechsel, bei dem sich der Vertragsinhalt erst aus der Zusammenfassung mehrerer Urkunden ergibt, ist die Schriftform nicht eingehalten **(BGH WuM 2001, 112)**. Die Vertragsurkunde muss zudem eine Einheit bilden; einzelne Blätter können hierzu z.B. geheftet werden; es genügt aber auch, wenn sich die Zusammengehörigkeit aus einer fortlaufenden Nummerierung oder einheitlichen Textgestaltung zweifelsfrei ergibt. **Anlagen**, z.B. eine Hausordnung, können durch Zusammenheften, einen eindeutigen Verweis im Vertragstext **(BGH NJW 2003, 1248)** oder Unterschriften der Parteien auf der Anlage einbezogen werden. Wird ein **Nachtrag** vereinbart, muss darin auf den ursprünglichen Mietvertrag eindeutig Bezug genommen und genau niedergelegt werden, welche Regelungen des Ursprungsvertrags wie ergänzt bzw. abgeändert oder aufgehoben werden sollen; zudem müssen auch den Nachtrag beide Parteien unterzeichnen **(BGH WuM 2000, 351)**. Wird der Nachtrag in einem Brief des Mieters dokumentiert, genügt es für die Einhaltung der Schriftform, wenn der Vermieter diesen Brief später auch unterschreibt **(BGH WuM 2004, 534)**. Bei **einseitigen Erklärungen**, wie z.B. Kündigungen, muss der Aussteller eigenhändig unterschreiben **(BGH NZM 2018, 394)**. Die Schriftform ist auch gewahrt, wenn die **elektronische Form** nach § 126a BGB eingehalten ist; dann genügt die Einfügung des Namens des Ausstellers und das Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Dies ist nicht zu verwechseln mit der ⇨ TEXTFORM nach § 126b BGB.

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 Datenschutzes begrenzt. Es gibt neben der Schufa eine Reihe privater Auskunfteien, 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 diese vorlegen. Hiergegen helfen die Datenschutzgesetze leider nicht.

Die Schufa bietet verschiedene Arten von Selbstauskünften an. Die kostenlose »Datenkopie (nach Art. 15 DS-GVO)« (früher: »Schufa-Eigenauskunft«) enthält alle bei der Schufa gespeicherten Daten. Anders als früher kann sie wegen Art. 15 Datenschutz-Grundverordnung nicht mehr nur einmal im Jahr angefordert werden; ein angemessenes Entgelt darf nur bei exzessiven oder offensichtlich unbegründeten Anträgen verlangt werden. Die Datenkopie enthält aber immer alle zur Person gespeicherten Daten, auch solche, die den Vermieter nichts angehen. Speziell für Zwecke des Bonitätsnachweises gegenüber Vermietern bietet die Schufa den sog. »BonitätsCheck« oder die »BonitätsAuskunft« an. Darin enthalten sind nur diejenigen Informationen, die nötig sind, um bei der Anmietung einer Wohnung den Vermieter von der eigenen Bonität zu überzeugen. Der »BonitätsCheck« kann auch online angefordert werden und ist so auch einsetzbar, wenn über Portale im Internet eine Wohnung angemietet werden soll. **Achtung:** Diese Art der Auskunft ist kostenpflichtig (um 30 Euro) und wird z. T. im Rahmen eines Vertrags mit längerer Laufzeit erteilt, d.h., wenn man nicht rechtzeitig wieder kündigt, hat man ein kostenpflichtiges Abo! Nähere Einzelheiten sind auf der Internetseite www.meineschufa.de zu erfahren.

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

Selbstauskunft ⇨ ANFECHTUNG EINES MIETVERTRAGES, ⇨ SCHUFA-AUSKUNFT

Immer mehr Vermieter wollen persönliche Informationen über den Mieter bekommen, bevor sie mit ihm einen Mietvertrag abschließen. Sie legen deshalb dem Wohnungssuchenden einen Fragebogen vor, in dem der künftige Mieter z. B. angeben soll, was er verdient, ob er schon einmal arbeitslos war, ob er eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, ob noch mehr Kinder geplant sind oder ob er Mitglied im Mieterverein ist. Alternativ dazu verlangen manche Vermieter auch, dass der Mieter eine Selbstauskunft bei einer Auskunftei, beispielsweise bei der Schufa, einholt und dem Vermieter vorlegt (⇨ 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). Ob heute noch, wie in den 1980er Jahren, gilt, dass Mieter auf die Frage, ob sie verheiratet sind, wahrheitsgemäß antworten müssen (LG Landau WuM 86, 133; LG Hannover WuM 83, 142), darf wohl bezweifelt werden; neuere Gerichtsentscheidungen zu dieser Frage gibt es jedoch soweit ersichtlich nicht. Fragen, 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)**. **Tipp:** Auch Kontoauszüge oder Einzahlungsbelege können als Nachweis für die Mietschuldenfreiheit dienen, sollte der neue Vermieter einen Beleg fordern. Eine gefälschte Auskunft berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung **(BGH WuM 2014, 333)**.

Selbstbeseitigungsrecht

⇨ 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 ⇨ FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG auftritt und zwischen Mieter und Vermieter streitig ist, ob die Ursache ein Mangel der Mietsache oder das Mieterverhalten ist (LG Berlin WuM 2012, 286);

- 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 a.M. WuM 1982, 218) oder wenn der Vermieter nach Auszug des Mieters Schäden an der Wohnung behauptet; 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 ⇨ 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 ⇨ MIETERVEREINS in Anspruch genommen werden. Für das Verfahren kann auch ⇨ PROZESSKOSTENHILFE bewilligt werden (LG Augsburg WuM 96, 233).

Achtung: Wird Miete wegen bestehender Mängel zurückbehalten, um den Vermieter zur Instandsetzung anzuhalten, muss der Rückstand **sofort** gezahlt werden, wenn der Mieter die Reparatur unberechtigt verweigert; dies gilt auch, wenn der Mieter die Verweigerung damit begründet, dass der Zustand zur Beweissicherung erhalten bleiben soll **(BGH WuM 2019, 309)**. Wer nicht zahlt, riskiert die Kündigung wegen der Mietrückstände.

Sicherungsanordnung

Ist ein Kündigungsrechtsstreit wegen Geldforderungen rechtshängig, kann der Vermieter eine Sicherungsanordnung beantragen (§ 283a ZPO). Hat die Klage nach Ansicht des Gerichts hohe Erfolgsaussichten, und sind andernfalls besondere Nachteile für den Vermieter zu befürchten (z. B. Ausfall von Mieteinnahmen, die der Altersvorsorge dienen sollen, LG Berlin GE 2014, 1139; LG Saarbrücken WuM 2015, 630), ordnet das Gericht an, dass der Mieter für diejenigen (Miet-)Forderungen, die **nach Zustellung** der Klage an ihn fällig werden, Sicherheit zu leisten hat, aus der sich der Vermieter befriedigen darf, wenn er den Prozess gewinnt.

Achtung: Kommt der Mieter der Anordnung nicht nach, kann gegen ihn die Räumung der Wohnung im Wege der ⇨ EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG angeordnet werden (§ 940a Abs. 3 ZPO)!

Solarenergie ⇨ ERNEUERBARE ENERGIEN, ⇨ MIETERSTROM

Die Nutzung von solar erzeugter Wärmeenergie nimmt stetig zu, überwiegend für Eigenheime. Zunehmend wird die Sonnenenergie aber auch von Wohnungsbaugesellschaften als Mittel zur Betriebskostensenkung, insbesondere im Warmwasserbereich, 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.

Das heißt, dass immer 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 ⇨ 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 Messgeräte 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).

Der Einbau von Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Wärme ist 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 eigener finanzieller Kraft kann, hat Anspruch auf öffentliche Unterstützung. Sie wird hilfebedürftigen, in Deutschland lebenden, erwerbsfähigen Personen zwischen 15 Jahren und dem Renteneintrittsalter als **Grundsicherung für Arbeitsuchende** (Arbeitslosengeld II; SGB II) gewährt, sonstigen hilfebedürftigen Personen als **Sozialhilfe** (SGB XII).

Sowohl im Rahmen der **Grundsicherung** nach dem SGB II als auch im Rahmen der **Sozialhilfe** nach dem SGB XII ist eine finanzielle Unterstützung für die Kosten des Wohnens möglich. Die Sozialbehörden übernehmen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und die Heizung, insbesondere die laufenden Kaltmieten und die Betriebs- und Heizkosten sowie etwaige Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung,

soweit die Kosten angemessen sind. Dies ist der Fall, wenn sich die Kosten im Rahmen dessen halten, was nach den Ermittlungen der Kommune vor Ort für eine **angemessen** große Wohnung mit einem nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Wohnstandard gezahlt werden muss. Maßgeblich sind eine nach der Zahl der Bewohner gestaffelte Wohnungsgröße und ein für den einfachen Wohnstandard ermittelter qm-Preis für Miete, Heiz- und Betriebskosten **(BSG – B 7b AS 18/06 R; B 4 AS 18/09 R; B 14 AS 36/08 R; B 14 AS 60/12 R).**

Wird ein Mieter während des laufenden Mietverhältnisses unterstützungsbedürftig und hat er höhere Wohnkosten als angemessen, kann die Sozialbehörde nicht einfach weniger zahlen. Regelmäßig muss sie den Mieter erst zur Kostensenkung auffordern. Die höheren Wohnkosten muss die Behörde so lange zahlen, wie es dem Mieter nicht möglich oder nicht zumutbar ist, seine Kosten durch einen Umzug, durch Untervermietung oder auf sonstige Weise auf die angemessene Höhe zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate, § 22 Abs. 1 SGB II.

Der Grundsatz, dass Wohnkosten nur in angemessenem Umfang übernommen werden, gilt auch bei einem Wohnungswechsel. Deshalb sollte der Mietvertrag **vor** der Unterschrift bei der für den neuen Wohnort zuständigen Sozialbehörde vorgelegt werden. Dies schützt davor, dass die neue Wohnung mehr kostet, als die Behörde übernimmt.

Neben Miete und Betriebskosten können Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie die Kaution und ggf. Genossenschaftsanteile übernommen werden, soweit diese Kosten angemessen sind, und wenn **vorher** die Zusicherung der Sozialbehörde eingeholt wurde, dass diese Kosten übernommen werden.

Mietschulden kann die Sozialbehörde übernehmen, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Eine Übernahme soll erfolgen, wenn andernfalls Wohnungslosigkeit droht. Entsprechendes gilt, wenn der Leistungsberechtigte bei einem Energieversorger Rückstände bei Strom, Gas oder Wasser hat, die diesen zur Sperrung der Versorgung berechtigen.

Regelmäßig werden Sozialleistungen an den Leistungsberechtigten ausgezahlt. Auf dessen Antrag, oder wenn eine zweckentsprechende Verwendung durch ihn nicht sichergestellt ist, kann die Sozialbehörde direkt an den Vermieter oder den Energieversorger zahlen.

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

Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ WERKWOHNUNG

Sozialmieten ⇨ SOZIALWOHNUNG, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Die klassische Sozialmiete ist die sog. Kostenmiete. Bei öffentlich geförderten Wohnungen können die Mieten nicht frei vereinbart werden. Hier ist die Kostenmiete die Höchstmiete. Das gilt für alle bis 2002, z. B. im ersten oder zweiten Förderweg geförderten Wohnungen, und zwar so lange, bis der Bauherr die öffentlichen Baudarlehen planmäßig zurückgezahlt hat. Nach Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete einschließlich eventueller Zuschläge weiter zu zahlen **(BGH WuM 2010, 490)**.

Bei der seit 2002/2003 üblichen sozialen Wohnraumförderung ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG ergibt sich die Anfangsmiete nicht aus einer Kostenmiete. Maßgeblich ist die nach der Förderzusage höchst zulässige Miete. Mieterhöhungen sind im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Neben den Grenzen, die diese Vergleichsmiete setzt, sind die Bindungen aus der Förderzusage zu beachten. Dies gilt im Ergebnis so auch, wenn ein Fall der vereinbarten Förderung vorliegt.

Zusammensetzung der Kostenmiete
Kostenmiete ist die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist. In die Berechnung der Kostenmiete fließen Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital ein. Dazu kommen Bewirtschaftungskosten:

- Abschreibungen,

- Verwaltungskosten, die Pauschalen verändern sich alle drei Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland ⇨ VERWALTUNGSKOSTEN,

- Instandhaltungskosten, auch hier erfolgt die Anpassung nach dem Preisindex für Lebenshaltungskosten alle drei Jahre ⇨ INSTANDHALTUNGSKOSTENPAUSCHALE,

- Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % der Bruttomiete, das sind 2,04 % der laufenden Aufwendungen. Damit soll der Vermieter für den Fall abgesichert werden, dass Mietzahlungen ausbleiben oder Wohnungen leer stehen und nicht vermietet werden können ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS.

Achtung: ⇨ BETRIEBSKOSTEN sind in der Kostenmiete nicht enthalten. Sie können aber wie bei frei finanzierten Wohnungen separat

umgelegt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung. Eine Aufteilung der monatlichen Vorauszahlungen auf die einzelnen Kostenarten ist nicht erforderlich (**BGH WuM 2010, 153**). Bei Sozialwohnungen kommt zu den Betriebskosten noch ein sog. Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 % der Betriebskosten hinzu. Ähnlich wie beim Mietausfallwagnis soll das Risiko von Zahlungsausfällen abgedeckt werden.

Außerdem darf der Vermieter bei der Kostenmiete auch Zuschläge für eine Einzelmodernisierung oder für die Untervermietung und Vergütungen z.B. für eine Garage fordern.

Für die Ermittlung der Kostenmiete ist eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung** aufzustellen. Darin können für Verwaltung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen Pauschalen angesetzt werden. Die erste Wirtschaftlichkeitsberechnung muss von der Bewilligungsstelle geprüft werden. Diese genehmigt dann eine bestimmte Durchschnittsmiete, auf deren Grundlage 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 vor den Zivilgerichten überprüfen lassen (**BVerwG WuM 86, 179**; OLG Hamburg, RE WuM 91, 152; s. auch **BGH WuM 87, 185**).

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). Weitere Voraussetzungen müssen nicht erfüllt sein (**BGH WuM 2014, 102; RE WuM 84, 70**). 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).

Rückforderung und Verjährung

Stellt sich heraus, dass der Mieter von Anfang an mehr als die Kostenmiete gezahlt hat, kann er den zu viel gezahlten Betrag innerhalb von vier Jahren ab der jeweiligen Leistung, spätestens aber ein 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 in betrügerischer Weise erlangt, kann er sich nicht auf Verjährung berufen (LG Berlin GE 87, 1265).

Beruht die überhöhte Forderung des Vermieters auf einer Mieterhöhung, verjährt der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach drei Jahren, gerechnet ab dem Ende des Jahres, in dem die jeweilige Zahlung erfolgte und der Mieter die Unwirksamkeit der Mieterhöhung kannte ⇨ VERJÄHRUNG **(OLG Hamm RE WuM 97, 543)**.

Das Rückforderungsrecht besteht auch dann, wenn der Vermieter eine der Höhe nach berechtigte 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. Für laufende Aufwendungen, die in der ursprünglich genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht enthalten waren, kann eine Mieterhöhung erst nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes für die Zukunft gefordert werden **(KG Berlin RE WuM 83, 81)**.

Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN, 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 **(BGH WuM 2017, 663)**.

Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel darf nicht zur Erhöhung der Kostenmiete führen.

Eine **Mieterhöhung wegen höherer Zinsen** für die vom Vermieter in Anspruch genommenen öffentlichen Baudarlehen kommt in Betracht, wenn die Landesregierung dies durch Rechtsverordnung vorschreibt. Ist dies geschehen, werden die öffentlichen Mittel selbst dann höher verzinst, wenn im Darlehensvertrag zwischen Eigentümer und Behörde eine Höherverzinsung ausdrücklich ausgeschlossen ist **(BVerfG WuM 86, 300)**. Die Grenze für die Zinserhöhung hängt davon ab, wann die öffentlichen Baudarlehen bewilligt wurden (vor dem 1.1.1960: höchstens 8%; ab 1.1.1960 bis zum 31.12.1969: höchstens 6%). 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; hier 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 der Erhöhung beigefügt werden **(BVerfG WuM 98, 463; BGH WuM 2004, 25)**.

■ Die komplette **Wirtschaftlichkeitsberechnung** kann, muss aber nicht beigefügt werden, es reicht ein Auszug daraus bzw. es genügt 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 Kosten der Wirtschaftseinheit einschließlich der Kosten, die auf nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen entfallen, liegt kein wesentlicher Mangel vor **(BGH WuM 2011, 371)**.

■ 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 dem Mieter auf Verlangen 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 beigefügt ist.

■ Zu der erforderlichen Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung (LG Berlin ZMR 98, 284; LG Münster WuM 88, 214; LG Itzehoe

WuM 86, 184) gehören auch die Erläuterung des Mietausfallwagnisses und die Angabe der gesetzlichen Grundlagen der Mieterhöhung (LG Itzehoe ZMR 2003, 494). Bei energetischen Maßnahmen sind hierzu mehrere Informationen erforderlich (LG Köln WuM 2011, 566). Der Prüfbericht der öffentlichen Förderstelle kann die notwendige Berechnung der Erläuterung nicht ersetzen (LG Berlin GE 97, 1469).

Ohne Erläuterung ist die Mieterhöhung **unwirksam**, selbst wenn diese später nachgeholt wird (LG Berlin WuM 85, 391). Anders nur, wenn der Mietvertrag eine sog. ⇨ GLEITKLAUSEL enthält, wonach »die jeweils gesetzlich zulässige Miete« zu zahlen ist. 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:** Keine wirksame Gleitklausel liegt vor, wenn »alle allgemein oder im konkreten Fall eintretenden Mieterhöhungen und/oder Erhöhungen sowie Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückslasten ... 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). Einzelfragen:**

■ Ist 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 Einzelmieten **(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 (LG Hamburg WuM 85, 183).

Wichtig: Grundsätzlich sind 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).

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 Tag an verlangen darf, an dem die Mieterhöhung zulässig ist, muss der Mieter die erhöhte Miete auch rückwirkend vom Tag 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, aber nur bis zum Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres **(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. Sinkende Hypothekenzinsen wirken sich auch auf die Miete von Sozialwohnungen günstig aus. Für eine Mietsenkung ist eine vorherige Mieterhöhung nicht Voraussetzung. Entscheidend ist der Vergleich zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Haben die günstigeren Zinsen zu einer Verringerung der Kostenmiete geführt, muss auch die Miete entsprechend gesenkt werden.

Einmalige Leistungen

Mit einer ⇨ 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 ⇨ MIETAUSFALLWAGNIS. Die Kaution muss immer zugunsten des Mieters verzinst werden.

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).

Modernisierung von Sozialwohnungen

Bei öffentlich geförderten Wohnungen müssen Modernisierungsmaßnahmen genauso angekündigt werden wie bei freifinanzierten. Die Duldungspflicht des Mieters hängt davon ab, inwieweit er Härtegründe geltend machen kann (BayObLG RE WuM 96, 749). Eine Mieterhöhung setzt voraus, dass der Mieter den Maßnahmen zugestimmt hat, zu ihrer Duldung verpflichtet war oder sie tatsächlich geduldet hat (BayObLG RE WuM 96, 749). Auch müssen ersparte Instandsetzungskosten nachvollziehbar berücksichtigt werden (LG Köln WuM 98, 293). Eine Erhöhung der Kostenmiete wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kommt außerdem nur in Betracht, wenn die Bewilligungsstelle der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat (VG Berlin GE 2012, 137) oder die Modernisierung mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist (LG Wiesbaden WuM 84, 166). Die Bewilligungsstelle muss dabei die Auswirkungen auf den Mietpreis prüfen **(BGH WuM 2004, 285)** und kann die Zustimmung zur Modernisierung einer Sozialwohnung versagen, soweit aufgrund der Modernisierung die im sozialen

Wohnungsbau geltende Höchstdurchschnittsmiete überschritten würde (OVG Münster WuM 80, 275). Sie darf auch eine Senkung der Kosten zur Bedingung machen, um sicherzustellen, dass die Mieterhöhung im Verhältnis zur Verbesserung des Gebrauchswerts der Wohnung angemessen ist (**BVerwG WuM 90, 566**; OVG Lüneburg WuM 89, 638). Von den aufgewandten Kosten ist allerdings ein Abzug wegen zukünftiger Einsparungen zu machen, da die Miete eine Instandhaltungskostenpauschale enthält (AG Braunschweig WuM 81, 279).

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. Durch den Hinweis im Mietvertrag, dass die Kostenmiete sich erhöhen könne, wird das Sonderkündigungsrecht nicht ausgeschlossen (LG Kassel WuM 83, 348), auch nicht dadurch, dass die jeweils zulässige Miete vereinbart wird (LG Berlin WuM 97, 117; LG Bremen WuM 85, 394). Ergibt sich jedoch bereits aus dem Mietvertrag durch den Wegfall von Aufwendungsbeihilfen eine kalkulierbare Mieterhöhung, entfällt das Sonderkündigungsrecht (LG Lüneburg WuM 84, 160). Das Recht ist nicht von der Wirksamkeit der Mieterhöhung abhängig (AG Brakel WuM 83, 349).

Sozialwohnung ⇨ SOZIALMIETEN, ⇨ WOHNBERECHTIGUNG, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Sozialwohnungen sind Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln wie Darlehen, Zuschüssen oder Zinsverbilligungen gebaut werden. Als Gegenleistung muss der Bauherr, d. h. der Förderungsempfänger, Preisbindungen ⇨ SOZIALMIETE und Belegungsbindungen akzeptieren, sodass in der Regel nur an Mieter mit niedrigerem Einkommen vermietet werden darf ⇨ WOHNBERECHTIGUNG. Diese sog. Sozialbindungen gelten aber nur zeitlich befristet, in der Regel zwischen 10 und 30 Jahren. Nach Auslaufen der Bindungen werden die Wohnungen wie alle anderen freifinanzierten Wohnungen behandelt; es gilt die ortsübliche Vergleichsmiete und jeder, der die Wohnung bezahlen kann und will, kommt als Mieter in Betracht.

Der soziale Wohnungsbau hatte nach dem 2. Weltkrieg ursprünglich zum Ziel, Wohnungen zu schaffen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet waren. Gleichzeitig wurde aber auch der Erwerb von selbst genutztem Eigentum gefördert. Die gesetzlichen Grundlagen für den klassischen sozialen Wohnungsbau waren die Regelungen der Woh-

nungsbaugesetze, des Wohnungsbindungsgesetzes der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung.

Typisch war neben der Belegungsbindung die Preisbindung über die sog. Kostenmiete. Das ist die Miete, die zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten erforderlich ist.

Am 1.1.2002 trat dann das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in Kraft. Bis Ende des Jahres 2002 durften die Bundesländer den Neubau noch nach den »alten« Regelungen einschließlich der Kostenmiete fördern. Seit dem 1.1.2003 erfolgt die Förderung des Wohnungsbaus nur noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Der bis dahin geförderte Wohnungsbestand wird auch weiterhin nach altem Recht beurteilt. Die Kostenmiete gilt hier, solange die Preisbindung läuft bzw. bis die öffentlichen Mittel zurückgezahlt sind.

Bei der sozialen Wohnraumförderung geht es sowohl um die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen als auch um die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums. Weiterhin können die Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum, von Wohnraum für Studierende oder Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Als Fördernehmer kommen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder Einzelbauherren in Betracht. Sie können Darlehen zu Vorzugsbedingungen erhalten oder Zuschüsse. Bürgschaften und Garantien sind ebenfalls möglich oder die Bereitstellung von verbilligtem Bauland. Im Gegenzug verpflichten sich die Fördernehmer, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnungen nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten. Dabei ist die Auswahl der Mieter aus dem Kreis der Wohnberechtigten grundsätzlich dem Vermieter überlassen. Neben der Belegungsbindung gibt es auch hier eine Preisbindung, Vermieter dürfen nur zu dem nach der Förderzusage höchst zulässigen Mietpreis vermieten.

Im Rahmen der Föderalismusreform 2006 ging die Zuständigkeit für die Gesetzgebung vom Bund auf die Länder über. Diese haben infolgedessen nicht nur das Recht zur Gesetzgebung, sondern auch die Pflicht zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Die Länder hatten zum Teil schon vor der Föderalismusreform die Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes konkretisiert und mit ihren Förderprogrammen abgeglichen. Inzwischen haben die meisten Länder eigene Wohnraumförderungs- bzw. Wohnungsbindungsgesetze erlassen. Nur wenn das nicht der Fall ist, gelten das Wohnraumförderungsgesetz und das Wohnungsbindungsgesetz des Bundes weiter.

Als Ausgleich für den Wegfall der Finanzhilfen, die der Bund bis zur Föderalismusreform an die Länder gezahlt hat, gab es zwischen 2007 und 2019 sog. Kompensationszahlungen für die Länder, zunächst 518,2 Mio. Euro, 2016 dann 1,0182 Mrd. Euro und 2017 bis 2019 jeweils 1,5182 Mrd. Euro. Nachdem die Kompensationszahlungen 2019 endeten, wurde 2019 das Grundgesetz dahingehend geändert, dass der Bund den Ländern Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann. Ab 2020 sind hierfür 1 Mrd. Euro im Jahr vorgesehen.

Ende der 80iger Jahre gab es in Deutschland noch 3,9 Mio. Sozialwohnungen. Ende 2009 waren es noch 1,8 Mio. und aktuell gibt es noch etwa 1,1 Mio. Sozialwohnungen. Grund hierfür ist, dass jedes Jahr mehr Wohnungen aus den Sozialbindungen fallen, als neue Sozialwohnungen gebaut werden. Da zwischen 2003 und 2020 etwa 265 000 neue Sozialwohnungen gebaut wurden, dürften noch für rund 800 000 Sozialwohnungen die alten gesetzlichen Regelungen, d. h. insbesondere die Kostenmiete, gelten.

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 Grundstücks 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 sein. Im Folgenden wird daher auf einige wichtige Vorschriften hingewiesen. Die Gemeinde oder der Sanierungsträger müssen mit allen Betroffenen die geplanten Maß-

nahmen 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 ↦ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN festgelegt werden. Beispielsweise können Luxusmodernisierungen, Grundrissänderungen und Abrisse untersagt und 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 ihrer Gemeinde oder ihrem Mieterverein zu erkundigen, ob ihre Wohnung in einem Erhaltungsgebiet liegt, oder 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 ⇨ 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 ⇨ WOHNUNGSGESETZE erlassen.

Staffelmiete ⇨ INDEXMIETE

Mit der Staffelmiete wird eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses für die folgenden Jahre abgeschlossen und die Mietsteigerungen von vornherein festgelegt. Die Ausgangsmiete kann wie bei der ⇨ INDEXMIETE frei vereinbart werden, wobei die Vorschriften zur ⇨ MIETPREISBREMSE und zur ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG zu beachten sind.

Bei der Festlegung der jährlichen Erhöhungsbeträge (Staffel) muss entweder die jeweils zu zahlende Monatsmiete ausdrücklich genannt werden **(OLG Braunschweig RE WuM 1885, 213)** oder aber der jeweilige Erhöhungsbetrag in Euro. Unwirksam ist eine Staffelvereinbarung, wonach sich die Miete jedes Jahr um 5% erhöht oder wenn im Mietvertrag ein gestaffelter qm-Preis angegeben wird (LG Görlitz WuM 1997, 682). Werden für die Staffelmiete anfangs Geldbeträge und später Prozentsätze ausgewiesen, ist die Vereinbarung hinsichtlich der Anfangsmiete wirksam **(BGH WuM 2012, 278)**. Soweit danach die Staffelvereinbarung unwirksam ist, kann die Miete nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden ⇨ MIETERHÖHUNG.

Staffelmietverträge können unbefristet oder als Zeitmietvertrag abgeschlossen werden. Die Laufzeit des Mietvertrags und die der Staffelvereinbarung müssen nicht identisch sein. Haben Mieter und Vermieter z. B. eine Staffelvereinbarung für vier Jahre geschlossen, bedeutet das nicht, dass das unbefristete Mietverhältnis nach vier Jahren endet. Der Mietvertrag läuft weiter. Mieterhöhungen müssen dann im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend gemacht werden. Umgekehrt bedeutet eine neue Staffelvereinbarung über vier Jahre aber auch nicht, dass der Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von vier Jahren hat. Bei einem unbefristeten Mietvertrag kann allenfalls ein Kündigungsausschluss – auch einseitig – nur für den Mieter über längstens vier Jahre vereinbart wer-

den **(BGH WuM 2009, 45; WuM 2006, 152)** ⇨ KÜNDIGUNG.

Zwischen zwei Mieterhöhungsstaffeln muss mindestens ein Jahr liegen. Wird zum Beispiel eine Staffelmiete im Halbjahresturnus vereinbart, ist die Staffelmiete unwirksam. Längere Zeitabstände zwischen den Mietstaffeln, zum Beispiel Mieterhöhungen alle zwei Jahre, sind zulässig.

Die Regeln der Mietpreisbremse oder der Mietpreisüberhöhung gelten nicht nur für die Anfangsmiete, sondern auch für die nachfolgenden Staffeln. Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete sind ⇨ MIETERHÖHUNGEN auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer ⇨ MODERNISIERUNG ausgeschlossen. Allenfalls eine Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (Bruttomiete) ist zusätzlich möglich. Die Kappungsgrenze ist bei Staffelmieten nicht zu beachten.

Hat der Vermieter modernisiert, kann er auch nach Ablauf der Staffelvereinbarung die Mieterhöhung nicht nachholen (LG Berlin WuM 2018, 303).

Ist eine Staffelmiete vereinbart, sind alle anderen Mieterhöhungen ausgeschlossen (außer: ⇨ BETRIEBSKOSTEN). Modernisiert der Vermieter dennoch, kann er die Mieterhöhung nach Ablauf der Staffelmiete nicht nachholen (LG Berlin WuM 2018, 363). Allerdings: Die Kappungsgrenze muss der Vermieter bei den einzelnen Staffeln nicht beachten; wohl aber die Vorschriften zur ⇨ MIETPREISBREMSE und zur ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG (LG Berlin MM 95, 354).

Macht der Vermieter – weil die Staffelvereinbarung unwirksam ist – eine Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete geltend, darf diese aber nicht höher ausfallen, als es nach der Staffelvereinbarung 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 ⇨ 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 ⇨ ZEITMIETVERTRÄGE nur noch in Ausnahmefällen möglich sind, wird oft versucht, das Kündigungsrecht des Mieters auszuschließen. Ein solcher Kündigungsausschluss ist aber für höchs-

tens 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 Staffelverträgen, die vor September 2001 abgeschlossen worden sind – **BGH WuM 2005, 519)**. Als Individualvereinbarung wird ein fünfjähriger Kündigungsausschluss auf vier Jahre begrenzt **(BGH WuM 2006, 445)**.

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

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

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

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Wenn der Mieter trotz Kündigung und Ablaufs der Kündigungsfrist nicht auszieht, wird das Mietverhältnis zu den ursprünglichen Bedingungen fortgesetzt, wenn der Vermieter hiergegen nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht. Möglich ist jedoch ein formularmäßiger Ausschluss **(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 2 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 zu einigen, muss nicht unbedingt gleich ein Prozess geführt werden. Es gibt auch andere Angebote zur gütlichen Streitbeilegung. Hierfür gilt das Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz oder kurz VSBG), wenn es sich um eine Streitigkeit zwischen einem Verbraucher (das ist der Mieter einer Wohnung für den eigenen Bedarf immer!) und einem Unternehmer (gewerblicher Vermieter – nicht: Kleinvermieter mit nur sehr wenigen Wohnungen!) handelt.

1. Verbraucherschlichtungsstellen

Die Tätigkeit der sog. **Verbraucherschlichtungsstellen** regelt das VSBG. In Kehl wurde die Universalschlichtungsstelle des Bundes (www.verbraucher-schlichter.de) eingerichtet, die für alle Verbraucherstreitigkeiten zuständig ist, für die es keine branchenspezifische Schlichtungsstelle gibt. Derzeit ist eine solche für Mietstreitigkeiten nicht eingerichtet; die Ombudsstelle Immobilien des IVD (www.ombudsmann-immobilien.net) ist nach ihrer Verfahrensordnung nur zuständig für Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Immobilienberatern, -maklern, -verwaltern oder -sachverständigen. Für Streitigkeiten mit Energieversorgern existiert allerdings die Schlichtungsstelle Energie (s. u.). Für mietrechtliche Streitigkeiten verbleibt es daher bei der Zuständigkeit der Allgemeinen Verbraucherschlichtungsstelle. Anträge können dort nach Anmeldung

online eingereicht werden; Voraussetzung ist, dass zuvor eine gütliche Einigung mit dem Gegner erfolglos versucht wurde. Die Parteien sind grundsätzlich nicht verpflichtet, an dem Verfahren teilzunehmen, und dürfen es auch jederzeit beenden. Das Verfahren ist für den Verbraucher (Mieter) in der Regel kostenfrei.

2. Mediation

Die ⇨ MEDIATION dient der freiwilligen außergerichtlichen Streitbeilegung. Sie ist auch im Rahmen eines Gerichtsprozesses mit Unterstützung des Güterichters als Mediator möglich.

3. Freiwilliges Güteverfahren

Das freiwillige Güteverfahren kann vor und während eines Gerichtsverfahrens vor staatlich anerkannten Stellen zur außergerichtlichen Beilegung von Rechtsstreitigkeiten (Gütestellen) 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.bundesverband-gütestellen.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 nicht öffentlich 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 mit in der Regel rund 50 Euro wesentlich kostengünstiger als ein Prozess. Nähere Informationen erhalten Sie bei dem zuständigen Schiedsamt/der zuständigen Schiedsstelle oder unter www.schiedsamt.de.

5. Mietvertragliche Schiedsklauseln

Für die Wohnraummiete verbietet § 1030 Abs. 2 ZPO zum Schutz des

Mieters Schiedsvereinbarungen, soweit es um den Bestand des Mietverhältnisses geht. Für andere Streitigkeiten im Wohnraummietverhältnis kann ein Schiedsverfahren (auch mit einem nicht gewerblichen Vermieter) aber vereinbart werden. Die Schiedsvereinbarung muss in einer eigenhändig unterzeichneten Urkunde enthalten sein, die zudem getrennt vom sonstigen Mietvertrag geschlossen werden muss. Wird dies nicht beachtet, ist die Vereinbarung unwirksam. Lässt sich der Mieter allerdings trotz der Unwirksamkeit auf das Verfahren ein, wird dieser Mangel aber geheilt. Wird eine vertraglich wirksam vorgesehene Schlichtung nicht durchgeführt, kann dies zur Unzulässigkeit der Klage führen.

6. Schlichtungsstelle Energie

Bei Streitigkeiten mit dem Strom- oder Gasversorger muss der Verbraucher zunächst versuchen, eine Klärung mit dem Versorgungsunternehmen zu erreichen. Dies ist grundsätzlich formlos möglich. Das Unternehmen ist verpflichtet, innerhalb von vier Wochen zu antworten (§ 111a EnWG). Erst wenn keine Einigung erzielt werden kann oder das Unternehmen innerhalb der Frist nicht reagiert, darf die Schlichtungsstelle tätig werden. Der sog. Schlichtungsantrag kann online unter www.schlichtungsstelle-energie.de gestellt werden. Die Schlichtung kann z. B. in Anspruch genommen werden bei Streitigkeiten über Vertragslaufzeiten, Boni, Kündigungen, Lieferantenwechsel, Preiserhöhungen, unkorrekte Rechnungen, Zählerstände, Abschlagszahlungen, Mahngebühren oder eine ⇨ VERSORGUNGSSPERRE. Das Verfahren ist für Verbraucher kostenlos, solange es nicht missbräuchlich betrieben wird. Es soll in der Regel in drei Monaten mit einer Empfehlung der Ombudsperson enden, die für Verbraucher und Unternehmen zwar nicht bindend ist, von Unternehmen, die Mitglied der Schlichtungsstelle sind, in der Regel aber anerkannt wird.

7. 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 Euro 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 ⇨ 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.

Achtung: Anwaltskosten, die für die Vertretung im obligatorischen Güteverfahren entstehen, sind im späteren Rechtsstreit nicht erstattungsfähig **(BGH WuM 2021, 635)**!

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 5000 Euro nicht übersteigen. Ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes sind die Amtsgerichte darüber hinaus u. a. zuständig für alle Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum (s. ⇨ GERICHTE) 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 Gerichts 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. Ablesen lässt sich der Verbrauch für 1 Stunde, einen Tag, eine Woche oder einen Monat. 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. Intelligente Stromzähler werden nach und nach eingeführt. Die Installation ist bei einem sehr hohen jährlichen Stromverbrauch für eine Wohnung von mehr als 6000 kWh seit 2020 vorgeschrieben. Bei einem Verbrauch von unter 6000 kWh entscheidet der sog. Messstellenbetreiber ab dem genannten Jahr, ob der Einbau eines intelligenten Stromzählers wirtschaftlich vertretbar ist oder nicht. Die Mieter können dem Einbau nicht widersprechen. Vermieter sind verpflichtet, bis 2032 von analogen auf digitale Stromzähler umzu-

rüsten. Die laufenden Kosten darf der Vermieter über die ⇨ BETRIEBSKOSTEN umlegen. Für einen Smart Meter ist dauerhaft eine höhere Jahresgrundgebühr zu zahlen. Entscheidet sich der Mieter nicht freiwillig für den Einbau, sind die Gebühren für den Zähler gesetzlich begrenzt. Für einen Haushalt mit einem Verbrauch bis 2000 Kilowattstunden (kWh) dürfen höchstens 23 Euro im Jahr berechnet werden. Bei einem Verbrauch zwischen 2000 und 3000 kWh sind es maximal 30 Euro und zwischen 3000 und 4000 kWh höchstens 40 Euro. Für einen Verbrauch zwischen 4000 und 6000 kWh dürfen bis zu 60 Euro anfallen, und bei einem sehr hohen Verbrauch von 6000 bis 10000 kWh beträgt die Höchstgrenze 100 Euro. Dennoch wird von vielen Fachleuten bezweifelt, dass die zu erzielenden Einsparungen die Zusatzkosten aufwiegen.

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 der ⇨ DATENSCHUTZ. 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. Die Daten zum Stromverbrauch dürfen nur zu dem vorgesehenen Zweck,

d. h. zur Abrechnung der Stromkosten, genutzt werden. Eine anderweitige Verwendung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Mieters zulässig.

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

Wollen mehrere Studenten eine WG gründen, sind die Besonderheiten für eine ⇨ WOHNGEMEINSCHAFT zu beachten. Wohnt der Vermieter ebenfalls in der Studentenbude (z. B. weil er Hauptmieter bei der ⇨ UNTERMIETE ist) und wird die Wohnung möbliert überlassen, gelten verkürzte Kündigungsfristen.

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

Wohnt der Vermieter nicht in der gleichen Wohnung, gelten die normalen gesetzlichen Kündigungsschutzvorschriften ⇨ KÜNDIGUNG.

Wohnen für Hilfe
In einigen Universitätsstädten bieten Senioren, die in zu groß »gewordenen« Wohnungen leben, Unterkünfte gegen Hilfe im Haushalt an. Meistens handelt es sich hierbei um eine Form des intergenerationellen Wohnens zwischen Senioren und Studenten. Das ist grundsätzlich eine gute Idee, birgt aber steuerliche Probleme. Die Finanzämter können dafür beim Studenten Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit ansetzen und beim Vermieter Einkünfte aus Vermietung. Daher ist es empfehlenswert, sich vorher fachkundig beraten zu lassen (z. B. beim Studierendenwerk, bei der Stadt, bei Steuerberatern oder mancherorts bei der AWO).

Studenten- und Jugendwohnheime

Seit dem 1. 1. 1983 haben Bewohner von Studenten- und Jugendwohnheimen keinen ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ mehr **(OLG Bremen RE WuM 89, 122)**. Den Bewohnern solcher Heime kann daher grundsätzlich jederzeit gekündigt werden. Oftmals wird jedoch ein ⇨ ZEITMIETVERTRAG

abgeschlossen. In diesem Fall kann vor Ablauf der Vertragslaufzeit nicht gekündigt und z.B. auch keine Mieterhöhung erklärt werden. Ist das Studentenwerk als Anstalt öffentlichen Rechts Träger des Wohnheims, können die Bewohner zudem eine willkürfreie Gleichbehandlung, z. B. bei Kündigungen, verlangen (LG Gießen WuM 2009, 172).

Ein Studentenheim mit eingeschränkten Mieterrechten liegt vor, wenn das Gebäude zum studentischen Wohnen bestimmt und geeignet ist und 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). Wurde im Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht für den Fall des Abbruchs des Studiums geregelt, tritt dieser Fall nicht ein bei coronabedingtem Ausfall der Präsenzlehre (AG München WuM 2021, 307).

Die Vorschriften über die ⇨ 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 ⇨ MIETKAUTION, muss er diese wie bei sonstigen Mietverhältnissen auch von seinem übrigen Vermögen getrennt anlegen. Die Pflicht zur Verzinsung besteht hingegen nicht.

Eine Klausel, nach der der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution 6 Monate nach Vertragsende erlischt, ist unwirksam (LG Leipzig WuM 2017, 518).