

Immer höher

**„Das ist die Höhe!“
Wappnen Sie sich gegen
Mieterhöhung**

S 14

Betrifft: Mieter und Vermieter
Der Mietspiegel

S 18

Neue Urteile zum Mietrecht

S 4


Senat plant, Mieterhöhungen
einzudämmen

S 7

Ausflugstipp: Ribnitz-Damgarten

S 22

Einwendungsfrist bei Betriebskosten beachten!

Um Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung vorzubringen, hat der Mieter ab Erhalt der Abrechnung genau zwölf Monate Zeit. Für die Betriebskostenabrechnung über den Zeitraum 1.1. – 31.12.2008, die spätestens Ende 2009 zugegangen sein muss, läuft diese Frist am 31.12.2010 ab.
Wir empfehlen daher allen Mitgliedern, die Ihre Abrechnungen für 2008 bislang nicht haben prüfen lassen, noch in diesem Jahr einen Beratungstermin zu vereinbaren! 

3 – **Mieterschutzbund Aktuell**
Neue Beratungsstelle im Wedding eröffnet

4 – **Miete und Mietrecht**
Etwas genauer, bitte
Nachbarn rauchten mit

5 – **Heimarbeit erlaubt**
Fatale Schlamperei

6 – **Unter einem Dach**

7 – **Aktuelle Kurznachrichten**
Senat plant, Mieterhöhungen einzudämmen
Gesetzentwurf soll Winterdienst verbessern

8 – **Aktuelle Rechtsprechung**
Neues von den Roten Roben

14 – **Titelthema – Mieterhöhung**
Wenn der Postmann zweimal klingelt

18 – **Der Mietspiegel**

20 – **Urteil und Kommentar des Mieterschutzbundes**

22 – **Ausflugstipp**
Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

23 – **Impressum**

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr neigt sich seinem Ende zu und Sie halten die sechste Ausgabe des Mieterschutz für 2010 in Händen.

Vieles war neu in diesem Jahr. Die wichtigste Veränderung für den Mieterschutzbund war die Eröffnung einer neuen, nunmehr vierten Beratungsstelle. Die Filiale im Wedding bietet seit Oktober 2010 kompetente Beratung für Mieter aus den nördlichen Bezirken Berlins und aus dem Umland an – für alle anderen natürlich auch. Wer sich noch nicht darüber informiert hat, der findet alles Wissenswerte auf der gegenüberliegenden Seite.

Immer wieder neu und belastend für Mieter sind Mieterhöhungen, unser aktuelles Titelthema. Wer wann welche Mieterhöhung zu erwarten hat, wann diese korrekt oder nicht ist, was der Mietspiegel ist, wie dieser funktioniert und was die Rechtsprechung zu alledem sagt, erfahren Sie im vorliegenden Heft. Ein Kommentar des Mieterschutzbundes fehlt natürlich auch nicht.

Neu ist auch seit Mai 2010 unser Service-Angebot, die Einsichtnahme in die Belegunterlagen von Betriebskostenabrechnungen für Sie durchzuführen. Gerade in Zeiten, wo jeder von Nebenkostenabrechnungen geplagt wird, ist dieser Service ratsam. Damit ersparen Sie sich unnötigen Ärger und Aufwand mit dem Vermieter bzw. der Verwaltung; die Gebühr von 20,- Euro lohnt sich in jedem Fall, entsprechende Wünsche äußern Sie einfach direkt im Beratungsgespräch.

Auch die neue Rubrik „aktuelle Kurznachrichten“ finden Sie erstmals in diesem Heft. Darin wird ein wenig über den Rand der klassischen Mieterthemen in kurzer Form hinaus geschaut. Neben all diesen Themen darf natürlich nicht vergessen werden, dass wir uns in der Vorweihnachtszeit befinden. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen nicht nur eine interessante Lektüre, sondern auch eine besinnliche Zeit und kommen Sie gut ins neue Jahr!

Stefan Brenner
Redaktion Mieterschutz





Neue Beratungsstelle im Wedding eröffnet

Seit Oktober ist der Mieterschutzbund auch in der Müllerstraße ansässig.

Im letzten Heft wurde es bereits vorangekündigt, nun können wir die Fakten nachliefern: Am 4. Oktober hat der Mieterschutzbund seine nunmehr vierte Beratungsstelle in Berlin eröffnet. In der Müllerstraße 53, direkt neben der Berliner Sparkasse, Ecke Türkenstraße, befindet sich unsere neue Filiale.

Die Entscheidung, wo der Mieterschutzbund seine neue Beratungsstelle eröffnen sollte, ist nicht schwergefallen. Ein Blick auf den Berliner Stadtplan zeigt, dass unsere bekannten Standorte drei Himmelsrichtungen abdecken, allein der Berliner Norden fehlte bislang. Dieser kleine Makel ist nun durch die neue Filiale im Wedding behoben.


Umgeben von vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten an der Müllerstraße, im Herzen vom Wedding, unweit des Verkehrsknotenpunktes Leopoldplatz (U6 und U9) und fußläufig von der Kreuzung Müllerstraße/Seestraße sind unsere neuen Räumlichkeiten verkehrstechnisch sehr günstig zu erreichen. Wer U-Bahn fährt, steigt an den U-Bahnhöfen Seestraße oder Rehberge aus, zu Fuß sind es dann noch etwa fünf Minuten.

Man kann auch den Bus Nr. 120 nehmen, die Haltestelle Türkenstraße befindet sich sozusagen direkt vor der Haustür. Autofahrer werden sich auch freuen, denn das gibt's in Berlin nicht allzu oft: Im Bereich der Müllerstraße direkt vor der neuen Beratungsstelle sowie in den dort befindlichen Nebenstraßen kann man mit einer Parkscheibe eine Stunde umsonst parken! Eigentlich mehr Zeit, als man für eine Beratung beim Mieterschutzbund benötigt ...

Insbesondere für Mieter aus den nördlichen Stadtbezirken sowie aus dem nördlichen Berliner Umland verkürzt sich die Anreise zur Mieterberatung durch den neuen Standort deutlich. Geöffnet ist die Filiale in der Müllerstraße wie alle anderen Filialen auch durchgängig montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr, mittwochs bis 19.00 Uhr sowie freitags bis 13.00 Uhr.


Auch für die neue Geschäftsstelle gilt, dass Beratungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung durchgeführt werden können. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte dem nebenstehenden Infokasten, dort finden Sie neben Telefon- und Faxnummer auch die E-Mail-Adresse.

Selbstverständlich steht die Zweigstelle Wedding ab dieser Ausgabe auch mit allen wichtigen Informationen auf jeder letzten Seite des Mieterschutz.

Wir freuen uns auf Ihren baldigen Besuch in unserer neuen Filiale in der Müllerstraße 53! 

Ihr Kontakt zu uns ...

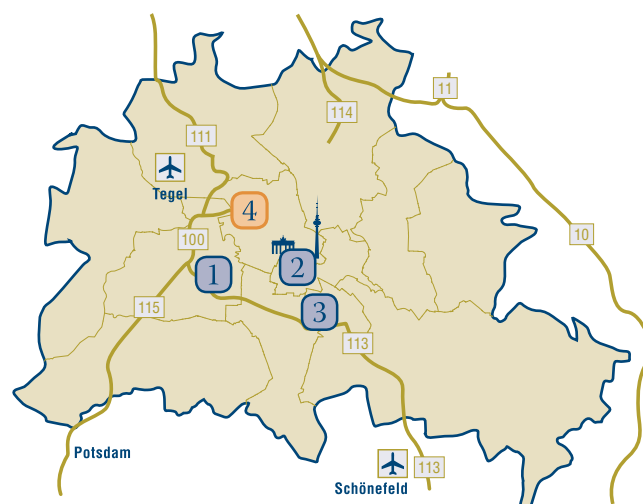
Müllerstraße 53, 13349 Berlin

 452 909 31, Fax 452 909 35

filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de

Mo, Di, Do 9–17°, Mi 9–19°, Fr 9–13°

1) Konstanzer Str. | 2) Torstr. | 3) Karl-Marx-Str. | 4) Müllerstr./WEDDING





TOMICEK
© Tomicek/LBS

Etwas genauer, bitte

Nebenkostenabrechnung ließ zu wünschen übrig

Amtsgericht Oranienburg,
Aktenzeichen 24 C 158/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Wenn Eigentümer und Mieter einer Wohnung jeweils mit einer sehr laxen Abrechnungspraxis bei den Nebenkosten einverstanden sind, dann kann Ihnen das niemand verbieten. Allerdings ist es empfehlenswert, doch etwas genauer damit umzugehen.

Diese Erfahrung machte ein Vermieter in Brandenburg. Er hatte seinen Mietern eine Hausgeldabrechnung

zugesandt, wonach für ein ganzes Jahr rund 1.500,- Euro nachzuzahlen seien. Doch in der Auflistung fehlten unter anderem die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser. Der zuständige Amtsrichter stellte fest, dass die „Mindestanforderungen“ einer ordnungsgemäßen Abrechnung hier nicht erfüllt seien. Dazu gehöre eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung

des Verteilerschlüssels, die Anteilsberechnung sowie der Abzug der Vorauszahlungen. Den Mietern sei es nicht zur Last zu legen, wenn sie einzelne Dokumente nicht nachforderten. Es sei eindeutig die Aufgabe des Vermieters, die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen. Weil aber beim späteren Nachreichen der Unterlagen bereits die zulässige Frist überschritten war, blieb der Vermieter auf seiner Forderung sitzen. **R**

Nachbarn rauchten mit

Trotzdem gab es keinen Cent Minderung

Landgericht Berlin,
Aktenzeichen
63 S 470/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Das Rauchen befindet sich seit einigen Jahren gesellschaftlich auf dem Rückzug. In öffentlichen Gebäuden und in vielen Lokalen ist es nicht mehr erlaubt, zu Zigarette, Pfeife oder Zigarre zu greifen. Wie aber sieht es in Mietshäusern und Wohnanlagen aus?

Dort müssen es die Nachbarn hinnehmen, wenn gelegentlich etwas Rauch durch das geöffnete Fenster in ihre Wohnung dringt. Eine Mietminderung ist deswegen nicht möglich.

In einer bestimmten Konstellation mussten Bewohner einer Mietwohnung mit

den Nachbarn zwangsläufig mitrauchen – nämlich dann, wenn beiderseits die Fenster gekippt oder geöffnet waren. Dann zog der Tabakqualm von der einen Wohnung in die andere. Das wollten sich die Nichtraucher nicht länger bieten lassen. Sie waren der Meinung, für diese Einschränkung ihrer Lebensqualität zumindest eine Mietminderung vornehmen zu dürfen. Die Berliner Richter wiesen die Klage als „offensichtlich unbegründet“ zurück. Das beanstandete Rauch- und Lüftungsverhalten des Nachbarn bewege sich „vollkommen im



TOMICEK
© Tomicek/LBS

Rahmen des Sozialadäquaten“. Man könne einem Mieter in seiner eigenen Wohnung weder das Rauchen verbieten noch es in irgendeiner Weise einschränken, denn die deutschen Nichtraucherschutzgesetze bezögen sich nicht auf die Privatsphäre. Ein Baumangel des Hauses, auf Grund dessen besonders viel Qualm in die Nachbarwohnung dringe, liege hier ebenfalls nicht vor. **R**

Heimarbeit erlaubt

Vermieter kann gewerbliche Wohnungsnutzung nicht verbieten

Mangels Arbeitsplatz im Büro oder in der Firma sind viele Menschen darauf angewiesen, zu Hause zu arbeiten. Oft handelt es sich dabei um Selbständige und Existenzgründer. Nicht immer sieht es der Vermieter gern, wenn eine Wohnung auf diese Weise genutzt wird. Der BGH hat in dieser Hinsicht ein mieterfreundliches Urteil gefällt.

Ein Eigentümer wollte seinem Mieter die gewerbliche Nutzung einer Zwei-Zimmer-Wohnung untersagen. Er zitierte dazu den Mietvertrag, in dem ausdrücklich davon die Rede war, dass dieses Objekt ausschließ-

lich „zu Wohnzwecken“ dienen solle. Tatsächlich aber ging der Ehemann und Vater von dort aus seinen Geschäften als selbständiger Immobilienmakler nach. Deswegen erhielt er eine fristlose Kündigung, nachdem er zuvor auf eine schriftliche Aufforderung, die gewerbliche Nutzung zu unterlassen, nicht reagiert hatte. Der Fall ging durch drei Instanzen.

Der BGH entschied, dass ein Mieter zwar verpflichtet sei, dem Eigentümer nach außen reichende geschäftliche Aktivitäten zu melden. Der sei jedoch zu einer Duldung verpflichtet, „wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden

Kundenverkehr handelt“.

Im konkreten Fall sei das genau so, denn der durchschnittliche Kunde knüpfte den Kontakt zum Makler per Telefon oder Internet, besuche diesen aber in der Regel nicht im Büro. Berufliche Aktivitäten unauffälliger Art, so die Richter, fallen noch unter den Begriff des Wohnens – etwa die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors und die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers. 



TOMIEK
© Tomicek/ LBS

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen
VIII ZR 165/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Fatale Schlamperei


Versicherungsprämien für ein später abgebranntes Haus nicht bezahlt

Selbst wenn das Geld noch so knapp sein sollte, mit der Zahlung von Versicherungsprämien sollte man tunlichst nicht in Verzug kommen. Denn sonst droht, dass die Assekuranz im Ernstfall nichts leisten muss.

In einem besonders dramatischen Fall ging der Eigentümer eines abgebrannten Hauses sogar völlig leer aus. Ein Wohngebäude war ursprünglich ausreichend gegen Feuer, Sturm und Hagel versichert. Der Versicherungsvertrag lief zunächst über zehn Jahre, die Prämien gingen regelmäßig auf dem Konto ein. Doch nach Ablauf dieser Zeit und einem Eigentümerwechsel blieb die Folgeüberweisung aus. Weder der alte noch der neue

Besitzer fühlten sich dafür zuständig. Die Versicherung mahnte dringend an, diese Summe zu bezahlen. Zunächst geschah allerdings nichts. Erst als das Gebäude komplett abgebrannt war, Wochen nach der gesetzten Frist, ging plötzlich die Überweisung ein. Die Versicherung weigerte sich nun jedoch, für den Schaden aufzukommen.

Die Richter des Oberlandesgerichts konnten keine Versäumnisse oder Fehler von Seiten des Unternehmens erkennen. Die Versicherung habe in ausreichendem Umfang und rechtzeitig genug gefordert, endlich die Prämie zu überweisen. Es liege eine so genannte qualifizierte Mahnung vor, auf Grund derer der Kunde klar

haben erkennen können, um welchen Vertrag es gehe und was die Folgen einer Nichtzahlung seien. Deswegen sei die Versicherung hier durch das Verschulden des Eigentümers von der Ersatzpflicht völlig befreit. 



Thüringer
Oberlandesgericht,
Aktenzeichen 4 U 574/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Unter einem Dach

Urteile deutscher Gerichte rund um das Thema Hausordnung

Landgericht Stuttgart,
Aktenzeichen
19 T 33/06

Wenn Menschen unter einem Dach zusammenleben, dann müssen sie sich zwangsläufig auf gemeinsame Regeln einigen. In Mietshäusern geschieht dies mit Hilfe einer Hausordnung. Manche Hausordnungen beschränken sich auf wenige und elementare Punkte, andere versuchen nahezu jedes Detail zu regeln.

■ Wer gegen die Hausordnung verstößt, indem er ständig lärmt, dem kann nach entsprechender Abmahnung gekündigt werden. Allerdings reicht es nicht aus, summarisch auf diese Störungen einzugehen. Das Landgericht Stuttgart legte Wert darauf, dass die Angaben im Kündigungsschreiben sehr konkret sein müssen. Zeitpunkt, Art und Dauer der Lärmbelästigung sollten „substantiiert dargelegt werden“. Das sei selbst dann erforderlich, wenn es sich um eine große Zahl von Störungen handele.


■ Der Vermieter kann nicht so ohne Weiteres den Reinigungsdienst auf eine professionelle Firma übertragen und die Kosten dafür auf die Mieter umlegen. Im konkreten Fall war der

Vermieter der Meinung gewesen, die Mieter hätten gegen den einschlägigen Paragraphen der Hausordnung verstoßen und seien den Putzarbeiten nicht ordentlich genug nachgekommen. Nun forderte er monatlich zehn Euro für die Dienste der Firma. Das Amtsgericht Stuttgart sah dies anders. Die Vernachlässigung gegen die Pflichten sei nicht nachgewiesen, ohne Zustimmung durch die Mieter habe die Vertragsänderung nicht stattfinden dürfen.

■ Zu den Verpflichtungen eines Mieters gehört es unter anderem, seine Räume ausreichend zu heizen. Denn er hat alles zu unterlassen, was Schäden an dem Objekt verursachen könnte. Das Landgericht Hagen hatte es mit einem solchen Fall zu tun, in dem der Mieter nachhaltig nicht heizte. Ein solches Verhalten sei geeignet, „Schäden durch Frost, Feuchtigkeit oder Schimmelbildung hervorzurufen“, hieß es in dem Urteil. Deswegen sei die Kündigung vertretbar gewesen.

■ Auch wenn per Hausordnung das Abstellen von Kinderwagen im Flur

verboten ist, muss das noch nicht automatisch gelten. Ist ein solches „Gefährt“ von den Eltern nur mit großer Mühe andernorts unterzubringen und behindert der Wagen die anderen Hausbewohner nur unwesentlich, so ist das hinzunehmen. Eine Mietminderung scheidet deswegen nach Meinung des Amtsgerichts Minden aus. Der Kinderwagen hatte ein Stück zur Seite gerückt werden müssen, wenn jemand den Keller betreten wollte.

■ Ungenierte, immer wiederkehrende Verstöße gegen die Hausordnung rechtfertigen eine fristlose Kündigung. Wenn Mieter zum Beispiel ständig auf dem Balkon grillen und dies auch trotz Abmahnung fortsetzen, dann kann dieses Verhalten geeignet sein, „den Hausfrieden nachhaltig zu stören“. Das Landgericht Essen ging in diesem Zusammenhang von einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietwohnung aus. Im Urteil hieß es: „Nicht nur der Kläger als im Haus lebende Vermieter, sondern, wie Beschwerdeschreiben belegen, auch die Mitmieter fühlen sich durch das rücksichtslose Verhalten der Beklagten gestört.“ 

Amtsgericht Stuttgart,
Aktenzeichen
33 C 6308/03

Landgericht Hagen,
Aktenzeichen
10 S 163/07

Amtsgericht Minden,
Aktenzeichen
19 C 324/03

Landgericht Essen,
Aktenzeichen
10 S 438/01

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern




© Tomicek/LBS

Senat plant, Mieterhöhungen einzudämmen

Initiative soll in den Bundesrat eingebracht werden


Bislang ist es möglich, bei Mieterhöhungen alle drei Jahre die Nettokaltmiete um 20% zu erhöhen – wenn der Mietspiegel entsprechende Vergleichsmieten ausweist. Im Klartext heißt das, dass die Nettokaltmiete sich bereits nach sechs Jahren um knapp 50 % erhöhen und sich nach zwölf Jahren verdoppeln kann.

Dem will der Berliner Senat nun einen Riegel vorschieben, wie Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer mitteilte. Geplant ist dazu eine Bundesratsinitiative, die unter anderem vorsieht, dass bei bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen erst im Abstand von vier Jahren stattfinden können, anstatt bislang nach drei Jahren. Hinzu kommt, dass die bisherige Erhöhungsquote von 20 % auf nunmehr 15 % heruntergeschraubt werden soll. Wenn die Initiative im

Bundesrat eine Mehrheit findet, wäre dies eine deutliche Entlastung für die Portemonnaies der Mieter. Demnach würde die Nettokaltmiete erst nach zwölf Jahren einen nominalen Anstieg von 50 % aufweisen und sich erst nach 20 Jahren verdoppeln.

Auch bei Modernisierungen sollen nach der Initiative des Berliner Senats künftig nur noch 9 % der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen – bislang sind es 11 %.

Im November soll die Initiative eingebracht werden; der Mieterschutzbund würde eine solche Veränderung sehr begrüßen, vor allem vor dem Hintergrund, dass die Bundesregierung derzeit plant, die Rechte der Mieter beim Klimaschutz zu beschneiden, um Investitionsanreize zu setzen.

Es bleibt zu hoffen, dass die Initiative des Berliner Senats im Bundesrat Erfolg hat. 



Will sich im Bundesrat für moderate Mieten einsetzen – Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer

Gesetzentwurf soll Winterdienst verbessern

Konsequenzen aus letztem Winter betrifft auch Mieter

Schnee in bislang unbekannter Menge und Eis über sechs Wochen hinweg – das war die Bilanz des vergangenen Winters. Damit man zukünftig auf solche Ereignisse besser vorbereitet ist, hat der Berliner Senat einen entsprechenden Gesetzentwurf beschlossen.


Das Chaos aus dem Winter 2009/2010 soll sich so schnell nicht wiederholen. Um dem entgegenzuwirken, hat der Berliner Senat einen Gesetzentwurf mit Änderungen zur Straßenreinigung vorgestellt.

Demnach sollen auf den Hauptwegen – dies sind knapp 20 % aller Berliner Straßen – die Gehwege auf nunmehr mindestens 1,5m Breite von Eis und

Schnee geräumt werden. Diese Änderung soll allerdings erst für den Winter 2011/2012 gelten, eine Umsetzung für den bevorstehenden Winter wird nicht mehr zu bewerkstelligen sein. Bereits für die kommende Saison sollen Eis und Schnee wieder komplett beseitigt werden müssen; ein Aufstreuen von Granulat oder Ähnlichem wäre nur bei akuter Eisglätte noch erlaubt.

Die Verantwortung für Beseitigung von Schnee und Eis auf Gehwegen lag bislang bei den durch die Eigentümer beauftragten Firmen. Auch das soll sich ändern: Zukünftig sollen die Eigentümer auch im Falle einer Beauftragung Dritter für deren Versäumnisse geradestehen.

Für die Reinigung von Bushaltestellen wäre dann auch nicht mehr die BVG selbst, sondern die BSR zuständig. Das verursacht Mehrkosten in einem ohnehin bis über beide Ohren verschuldeten Bundesland wie Berlin. Nicht nur die öffentliche Hand wird stärker belastet werden. Ganz ohne finanzielle Konsequenzen wird die geplante Änderung auch für die Mieter nicht bleiben. Schließlich werden Kosten für Schnee- und Eisbeseitigung über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt.

Es bleibt zu befürchten, dass sich die zu erwartenden Kostensteigerungen für die Mieter wohl erst lange nach Verabschiedung des Gesetzentwurfs herausstellen werden. 

Gewerberaum- mietvertrag, Auf- klärungspflichten

Leitsatz:
Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für diesen von erheblicher Bedeutung sind. BGH, Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 123/09

Anmerkungen: Die Klägerin hat den Vertrag wirksam gemäß §§ 123 Abs. 1, 124 BGB wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der Mietvertrag ist deshalb als von Anfang an nichtig anzusehen (§ 142 Abs. 1 BGB). Die Beklagte hat die Klägerin dadurch arglistig getäuscht, dass sie diese vor Vertragsschluss nicht über ihre Absicht, in den Mieträumen nahezu ausschließlich Waren der Marke „Thor Steinar“ zu verkaufen, aufgeklärt hat. Zwar besteht bei Vertragsverhandlungen keine allgemeine Rechtspflicht, den anderen Teil

über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentschließung beeinflussen könnten. Allerdings besteht eine Rechtspflicht zur Aufklärung bei Vertragsverhandlungen auch ohne Nachfrage dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise die Mitteilung von Tatsachen erwarten durfte, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung ist. Die Aufklärung über eine solche Tatsache kann der Vertragspartner redlicherweise aber nur verlangen, wenn er im Rahmen seiner Eigenverantwortung nicht gehalten ist, sich selbst über diese Tatsache zu informieren. In der Gewerberaummiете obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, sich selbst über die Gefahren und Risiken zu informieren, die allgemein für ihn mit dem Abschluss eines Mietvertrages verbunden sind. Er muss allerdings nicht nach Umständen forschen, für

die er keinen Anhaltspunkt hat und die so außergewöhnlich sind, dass er mit ihnen nicht rechnen kann. Er ist deshalb auch nicht gehalten, Internetrecherchen zum Auffinden solcher etwaiger außergewöhnlicher Umstände durchzuführen. Für die Frage, ob und in welchem Umfang eine Aufklärungspflicht besteht, kommt es danach wesentlich auf die Umstände des Einzelfalls an. Der Verkauf von Waren einer Marke, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in der öffentlichen Meinung mit rechtsradikalen Gesinnungen in Verbindung gebracht wird und die im Bundestag und mehreren Fußballstadien wegen dieser Einschätzung nicht getragen werden darf, führt dazu, dass die Klägerin als Vermieterin von Gewerberäumen, die den Verkauf dieser Waren ermöglicht, in den Ruf gerät, rechtsradikales Gedankengut zu vertreten und darüber hinaus damit rechnen muss, dass es zu Protesten mit Beschädigung ihres Eigentums und auch zu Problemen mit anderen Mietern kommt. Diese Umstände sind geeignet, der Klägerin erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen. Im Hinblick auf diese möglichen gravierenden Auswirkungen war der beabsichtigte Verkauf von Waren dieser Marke für die Klägerin von erheblicher Bedeutung. Sie durfte darüber auch redlicherweise Aufklärung erwarten.

Betriebskostenab- rechnung, Abrech- nungseinheit

Leitsatz:
Werden mehrere Wohnungen von Beginn des Mietverhältnisses ab durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahingehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135). BGH, Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 290/09

Anmerkungen: Der Vermieter kann – bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 II. BV – mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfassen, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.


Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über die aktuellen Urteile vom Bundesgerichtshof in Karlsruhe. Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich eher positiv oder eher negativ auf Mieterinteressen auswirken.


 BUNDESGERICHTSHOF
 BESCHLUSS

Eigenmächtige Räumung; Schadensersatz

Selbst wenn die Lagebeschreibung des Mietobjekts im Mietvertrag zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen sein sollte, kann dies jedenfalls dann nicht gelten, wenn eine hausbezogene Abrechnung von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich ist. Werden die Anwesen der Klägerin von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit Wärme versorgt, ist allein deshalb die Zusammenfassung beider durch die Heizungsanlage verbundenen Anwesen in einer Abrechnungseinheit zulässig, wenn dem Vermieter unter diesen Bedingungen keine andere Möglichkeit bleibt, als in dieser Weise abzurechnen.

 **Leitsatz:**
a) Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet (Bestätigung der Senatsurteile vom 6. Juli 1977 – VIII ZR 277/75, WM 1977, 1126 und vom 1. Oktober 2003 – VIII ZR 326/02, WuM 2003, 708).
b) Der Vermieter, der eine Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, hat sich aufgrund der ihn treffenden Obhutspflicht nicht nur zu entlasten, soweit ihm die Herausgabe nachweislich vorhandener Gegenstände unmöglich wird oder nachweislich eine Verschlechterung an herauszugebenden Gegenständen eintritt. Er muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des an einer eigenen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellt und deren Wert schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind (Anschluss an BGHZ 3, 162). BGH, Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 45/09

Anmerkungen: Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen jedenfalls solange, wie der Mieter seinen an der Wohnung bestehenden Besitz nicht erkennbar aufgegeben hat, eine verbotene Eigenmacht im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe im Sinne von § 229 BGB dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und/oder das Mietverhältnis wirksam gekündigt und dadurch ein vertragliches Besitzrecht des Mieters entfallen ist. Vielmehr ist der Vermieter auch in diesen Fällen verpflichtet, sich – gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel zu beschaffen und zwecks rechtmäßiger Besitzverschaffung aus diesem vorzugehen.

Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, sich über die Voraussetzungen und den Umfang seines Selbsthilferechts geirrt zu haben. Von der Ersatzpflicht erfasst wird insbesondere eine eigenmächtige Entsorgung des hierbei in Besitz genommenen Hausrats und der sonst in der Wohnung vorgefundenen Gegenstände. Denn den Vermieter trifft mit seiner Inbesitznahme zugleich eine Obhutspflicht im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB, welche einer Entsorgung grundsätzlich entgegensteht. Der Vermieter muss die nachweislich in Obhut genommenen Gegenstände vollständig und in einem gegenüber dem Zustand bei Inobhutnahme nicht verschlechterten Zustand wieder herausgeben. Im Falle einer Unmöglichkeit der Herausgabe oder einer im Vergleich zum übernommenen Zustand nachweislich eingetretenen Verschlechterung der herauszugebenden Gegenstände hat er sich darüber hinaus – wie § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zeigt – zu entlasten, so dass ihn und nicht den Mieter insoweit die Darlegungs- und Beweislast trifft.

... Klägerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Nachzahlung
 ... und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnung
 ... und 2005/2006 in Anspruch. Soweit für das Revisions
 ... und hieraus noch die Positionen Wasser, Abwas

Betriebskostenabrechnung, Umlageschlüssel

Leitsatz:
Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist (im Anschluss an das Senatsurteil vom 11. August 2010 – VIII ZR 45/10, juris). BGH, Urteil vom 15.09.2010 – VIII ZR 181/09

Anmerkungen: Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit zum Verständnis erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Die Abrechnung nach Personen ermöglicht es dem Mieter, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie (in welchen Rechenschritten) die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Der in den Abrechnungen unter der Rubrik „Gesamteinheiten“ aufgeführte Umlagemaßstab „Personen“ ist als Verteilerschlüssel allgemein verständlich. Für den Mieter ist ohne weitere Erläuterungen ersichtlich, dass sich

bei diesem Umlageschlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu den in der Abrechnungseinheit insgesamt wohnenden Personen bestimmt. Die Nachvollziehbarkeit einer solchen Abrechnung wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergibt, wie der Vermieter die – hier mit einem Bruchteil angegebene – Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt hat. Bei der Ermittlung der Personenzahl muss der Vermieter einen weiteren Schritt oder eine gewisse „Gewichtung“ vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder „taggenau“ oder zu einzelnen (gröberen) Stichtagen ermittelt werden kann. Der Angabe derartiger Details bedarf es auf der formellen Ebene nicht. Ohnehin könnte der Mieter die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl nur dann im Einzelnen nachvollziehen, wenn ihm überdies eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestellt würde; damit würde die Betriebskostenabrechnung aber überfrachtet. Wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl errechnet hat, ist – nicht anders als etwa die Zusammensetzung der in der Betriebskostenabrechnung angesetzten Gesamtwohnfläche bei der Umlage von Betriebskosten nach der Wohnfläche – eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand einer Einsicht in die Berechnungsunterlagen (Belegungsliste) im Einzelnen überprüfen kann.

Gewerberaummiete; fristlose Kündigung

Leitsatz:
Bei einem gewerblichen Mietverhältnis kann für den Mieter ein Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB bestehen, wenn der Vermieter gegenüber Dritten Behauptungen aufstellt, die geeignet sind, den Gewerbebetrieb des Mieters nachhaltig zu beeinträchtigen, und deshalb die das Schuldverhältnis tragende Vertrauensgrundlage derart zerstört ist, dass dem Mieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabes nicht mehr zugemutet werden kann. BGH, Urteil vom 15.09.2010 – XII ZR 188/08

Anmerkungen: Für eine Mietvertragspartei kann ein Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB bestehen, wenn infolge des Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrages wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des

Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabes nicht mehr zugemutet werden kann. Über die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB ist auf Grund einer umfassenden Interessenabwägung zu entscheiden. Hierfür sind die Interessen des Kündigenden an der Vertragsbeendigung und die Interessen der anderen Vertragspartei an der Fortdauer des Mietverhältnisses zu ermitteln und zu bewerten. Frühere Vertragsverletzungen des Kündigungsgegners können berücksichtigt werden, selbst wenn diese für sich genommen eine Kündigung nicht rechtfertigen würden. Die vom Gesellschafter des Vermieters getätigten Äußerungen, wonach die Mieterin in den Geschäftsräumen „ein schlüpfriegeres Geschäft mit Sexspielchen“ oder „ein verdecktes Puff“ betriebe, sind ebenso wie die behauptete Äußerung, die Mieterin betriebe eine Sekte, geeignet, den Geschäftsbetrieb der Mieterin massiv zu beeinträchtigen. Damit hätte der Vermieter seine mietvertraglichen Pflichten in erheblichem Umfang verletzt. Denn im Rahmen der allgemeinen vertraglichen Treupflicht (§ 242 BGB) sind Vertragsparteien

BUNDESGERICHTSHOF
 IM NAMEN DES VOLKES

Betriebskostenabrechnung, gemischt genutzte Objekte

verpflichtet, alles zu unterlassen, was das Interesse des Vertragspartners an der Durchführung des Vertrages beeinträchtigen könnte, und alles zu tun, was notwendig ist, um die Erfüllung der vertraglich übernommenen Verpflichtung sicherzustellen. Diese vertragliche Nebenpflicht wird verletzt, wenn eine Vertragspartei ohne anerkennenswertes Interesse Behauptungen in der Öffentlichkeit verbreitet, die geeignet sind, das Ansehen des Vertragspartners erheblich zu beeinträchtigen. Kommt eine außerordentliche Kündigung wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage in Betracht, bedarf die Kündigung keiner vorherigen Abmahnung. Zwar ist diese nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB grundsätzlich Voraussetzung, falls das Mietverhältnis wegen der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag außerordentlich gekündigt werden soll. Bei einer Zerrüttungskündigung ist eine Abmahnung jedoch ausnahmsweise entbehrlich, weil die Vertrauensgrundlage auch durch eine Abmahnung nicht wiederhergestellt werden könnte.



Leitsatz:

a) Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung – vor Ablauf der Abrechnungsfrist – erteilt hat, zum Beispiel im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters.

b) Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme des Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist.

c) Bei einer Abrechnung der Betriebskosten eines gemischt genutzten Objekts nach dem Flächenmaßstab obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Dabei ist hinsichtlich der einzelnen

Betriebskosten zu differenzieren und auf die konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und die Art der gewerblichen Nutzung andererseits abzustellen; die in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten sind nicht maßgeblich (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 251/05, NJW 2007, 211). BGH, Urteil vom 11.08.2010 – VIII ZR 45/10

Anmerkungen: a) Erschließt sich aus einer Betriebskostenabrechnung selbst ein vom Vermieter vorgenommener Rechenschritt nicht, sind jedoch auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung mitgeteilt hat, zum Beispiel im Mietvertrag, anlässlich einer vorangegangenen Abrechnung oder auf eine Nachfrage des Mieters hin; dies muss lediglich vor Ablauf der Abrechnungsfrist geschehen. Einer Wiederholung dieser Erläuterung bedarf es im Regelfall nicht.

b) Die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung gehört selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden formellen Mindestanforderungen, wenn durch die

gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist. Ein etwa zu Unrecht unterbliebener Vorwegabzug betrifft (nur) die materielle Richtigkeit der Abrechnung und führt deshalb nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt, sondern zu einer entsprechenden Korrektur um den erforderlichen Vorwegabzug. Betrifft ein formeller Fehler nur einzelne Kostenpositionen, bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können.

c) Ein Vorwegabzug ist aus Billigkeitsgründen erforderlich, wenn die Gewerbenutzung bei der Abrechnung nach dem Flächenmaßstab, also pro Quadratmeter Fläche, zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führt. Darauf, ob zur Abrechnungseinheit nur einzelne gewerbliche Nutzer gehören oder der gewerblich genutzte Flächenanteil überwiegt, kommt es nicht an. Die Kosten pro Quadratmeter sind maßgeblich. Dafür, dass durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten entstehen, die einen Vorwegabzug erforderlich machen, trägt der Mieter die



Leitsatzsymbol
www.rechtswissenschaft.de



Heilung der Kündigung; Zahlungsverzug

Darlegungs- und Beweislast. Der Umstand, dass der gewerblich genutzte Flächenanteil überwiegt, rechtfertigt keine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast zu Lasten des Vermieters. Denn auch in diesem Fall kann der Mieter hinsichtlich der hierfür erforderlichen Informationen Auskunft vom Vermieter und Einsicht in die der Abrechnung zu Grunde liegenden Belege verlangen; soweit der Mieter danach weiterhin nicht in der Lage sein sollte, die für einen Vorwegabzug der Gewerbeflächen maßgebenden Tatsachen vorzutragen, während der Vermieter über die entsprechende Kenntnis verfügt und ihm nähere Angaben zumutbar sind, kommt zu Gunsten des Mieters eine Modifizierung seiner Darlegungslast nach den Grundsätzen über die sekundäre Behauptungslast in Betracht. Ob die Betriebskosten pro Quadratmeter bei den gewerblichen Einheiten wesentlich höher sind als bei den vermieteten Wohneinheiten, lässt sich nicht pauschal mit dem Hinweis auf erhöhten

Publikumsverkehr der Gewerbeeinheiten oder durch einen Vergleich mit den in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten begründen, sondern kann nur anhand der konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und der Art der gewerblichen Nutzung andererseits beurteilt werden. Dabei ist hinsichtlich der einzelnen Betriebskosten zu differenzieren. So mag der von einem Discounter oder einer Gaststätte verursachte Publikumsverkehr je nach den örtlichen Gegebenheiten beim Turnus der Gebäudereinigung zu einer Vervielfachung mit entsprechenden Kostensteigerungen bei dieser Position der Betriebskosten führen, während die Gartenpflege oder Gebäudeversicherung nicht notwendig aufwendiger oder wesentlich teurer ist, wenn sie sich nicht auf einen reinen Wohnkomplex bezieht, sondern auf ein Gebäude, in dem auch Büros, Arztpraxen oder Läden untergebracht sind.

Leitsatz:
Ein Vermieter, dessen außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters deswegen unwirksam geworden ist, weil er hinsichtlich der Mietrückstände und der fälligen Entschädigung (§ 546a BGB) binnen zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage von einer öffentlichen Stelle befriedigt worden ist, kann eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses regelmäßig nicht darauf stützen, dass der zahlungsunfähige Mieter nicht auch die im erledigt erklärten Räumungsprozess angefallenen Verfahrenskosten ausgeglichen hat.
BGH, Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 267/09

Anmerkungen: Nach der Bestimmung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Sie setzt damit die Verletzung einer aus dem Mietverhältnis resultierenden Haupt- oder Nebenpflicht voraus. Die Kündigung der Klägerin scheidet nicht bereits daran, dass die unterbliebene Bezahlung der im zwischenzeitlich erledigten Räumungsrechtsstreit

entstandenen Prozesskosten nicht als mietvertragliche Pflichtverletzung zu werten sei. Wenn – wie hier – die vom Beklagten zu tilgende Verbindlichkeit dadurch entstanden ist, dass er mit seiner Mietzahlungspflicht in Verzug geriet und hierdurch die Klägerin zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses und anschließend zur Erhebung einer Räumungsklage veranlasste, so sind die dabei angefallenen Prozesskosten Teil des durch die unterbliebenen Mietzahlungen verursachten Verzugsschadens (§ 280 Abs. 2, § 286 BGB). Die Verpflichtung zur Tragung der durch den Räumungsprozess verursachten Kosten steht damit in innerem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis. Die innere Verknüpfung zwischen Hauptverbindlichkeit und hierauf zu zahlenden Zinsen und Kosten wird letztlich auch durch die allgemeine Vorschrift des § 367 Abs. 1 BGB bestätigt, die solche Verbindlichkeiten zu einer einheitlichen Schuld („ganze Schuld“) zusammenfasst. Dass die Kostentragungspflicht des Beklagten nicht nur auf § 280 Abs. 2, § 286 BGB, sondern auch auf einer gerichtlichen Kostenentscheidung nach § 91a ZPO beruht, ändert an deren Einordnung als mietvertragliche Pflicht ebenfalls nichts. Gleichwohl rechtfertigt der



BUNDESGERICHTSHOF
 BESCHLUSS

Anfänglicher Mangel; Schutz Dritter

unterbliebene Ausgleich der Prozesskosten unter Abwägung der Gesamtumstände keine Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die Beurteilung, ob die Pflichtverletzung des Beklagten die Erheblichkeitsschwelle des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erreicht und damit ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB begründet, darf nicht losgelöst von der in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zum Ausdruck gekommenen Wertung des Gesetzgebers erfolgen. Mit dieser Intention des Gesetzgebers wäre es nicht zu vereinbaren, wenn zwar eine berechnete außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs aufgrund einer innerhalb der Schonfrist herbeigeführten Befriedigung des Vermieters nachträglich unwirksam wird, jedoch dem Vermieter die Möglichkeit verbliebe, das Mietverhältnis gleichwohl erneut zu kündigen, weil der Mieter wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die Prozesskosten des erledigten Räumungsrechtsstreits zu begleichen.

Leitsatz:
a) War ein Bauteil der Mietsache aufgrund seiner fehlerhaften Beschaffenheit bei Vertragsschluss bereits in diesem Zeitpunkt für ihren Zweck ungeeignet und damit unzuverlässig, liegt ein anfänglicher Mangel der Mietsache vor.
b) Auch dritte, an einem Mietvertrag nicht unmittelbar beteiligte Personen können in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden. Ihnen gegenüber ist der Schuldner zwar nicht zur Leistung, wohl aber unter Umständen zum Schadensersatz verpflichtet (im Anschluss an BGHZ 49, 350). BGH, Urteil vom 21.07.2010 – XII ZR 189/08

Anmerkungen: Die Fenster in den gemieteten Gewerberäumen waren mit einem Konstruktionsfehler behaftet, der eine Abweichung der Istbeschaffenheit von der vertraglich vorgesehenen Sollbeschaffenheit und somit einen Fehler der Mietsache begründet. Der Mangel der Mietsache war bereits bei Fertigstellung und Übergabe der Mietsache sowie bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden. Damit handelt es sich um einen anfänglichen Mangel im Sinne des § 538 Abs. 1 Alt. 1 BGB a.F., der eine Garantiehaftung des Vermieters auslöst. Entscheidend für die Einstufung als anfänglicher

Mangel ist nicht, wann durch den vorhandenen Mangel ein Schaden entstanden ist, sondern ob der Mangel selbst bereits bei Vertragsschluss vorhanden war. Das ist auch dann der Fall, wenn der Mangel und die daraus folgende Gefahr der Mieterin bei Vertragsschluss noch nicht bekannt waren. Die Abgrenzung zwischen der auf einem anfänglichen Mangel beruhenden Garantiehaftung und der verschuldensabhängigen Haftung aufgrund eines nachträglich entstandenen Mangels kann allerdings schwierig sein, wenn – wie hier – ein Bauteil der Mieträume erst später funktionsuntüchtig geworden ist. Beruht dies allein auf Alterungs- oder Verschleißprozessen, entsteht der Mangel erst später mit dem Verschleiß. Nicht jedes später funktionsuntüchtig werdende Bauteil kann also bereits als im Zeitpunkt des Vertragsschlusses latent mangelhaft angesehen werden. War ein Bauteil aufgrund seiner fehlerhaften Beschaffenheit bei Vertragsschluss allerdings bereits in diesem Zeitpunkt für die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache ungeeignet und damit unzuverlässig, liegt ein anfänglicher Mangel vor. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Schadensersatz nach § 538 Abs. 1 BGB a.F. zu, obwohl sie selbst nicht Mieterin der

Gewerberäume der Beklagten ist. Denn sie ist als Angestellte der Mieterin in den Schutzbereich des Mietvertrages mit der Beklagten einbezogen. Zu den Verträgen mit Schutzwirkung für Dritte gehört insbesondere auch der Mietvertrag. Die Einbeziehung Dritter in die Schutzwirkung eines Vertrages beruht darauf, dass die dritte Person wie der Mieter selbst mit der Leistung des Vermieters in Berührung kommt, also eine gewisse Leistungsnähe vorliegt. Weiter ist erforderlich, dass der Mieter der dritten Person etwa aufgrund eines Arbeitsverhältnisses Schutz und Fürsorge zu gewährleisten hat, was ein Einbeziehungsinteresse des Dritten begründet und dies für den Vermieter erkennbar ist. Dann entspricht es Sinn und Zweck des Vertrages sowie Treu und Glauben, dass dem Dritten der Schutz des Vertrages in gleicher Weise zugute kommt wie dem Gläubiger selbst.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M. ...
 ... in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gesamtwohnfläche von 312,9 qm sowie vier Wohnkabinen mit einer Gesamtwohnfläche von 312,9 qm.

... in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gesamtwohnfläche von 312,9 qm sowie vier Wohnkabinen mit einer Gesamtwohnfläche von 312,9 qm.

... nimmt die Beklagte unter anderem ...
 ... Lebenskostenabrechnungen für die ...
 ... 5/2006 in Anspruch. Soweit für ...

Wenn der Postmann zweimal klingelt

Mieterhöhungen kommen immer dann, wenn man sie am wenigsten erwartet



MIETERHÖHUNG

Früher oder später steht jeder Mieter vor dem Problem, dass die Miete erhöht werden soll. In bestimmten Abständen und unter Berücksichtigung des Mietspiegels hat der Vermieter auch das Recht dazu, die Miete an den aktuellen Vergleichsstandard anzupassen. Doch dabei gibt es sehr viel zu beachten, denn Mieterhöhung ist nicht gleich Mieterhöhung.

Um es gleich vorweg zu nehmen: nicht in jedem Paket, das nach einer Mieterhöhung aussieht, ist auch tatsächlich eine drin. Viele Mieter nehmen mit Erstaunen zur Kenntnis, dass sie nach dem Erhalt einer Betriebskostenabrechnung nicht nur eine saftige Nachzahlung zu leisten haben, sondern dass sich auch noch die Miete in Zukunft deutlich erhöht. Aber dabei handelt es sich genau genommen nicht um eine Mieterhöhung im engeren Sinne, sondern um eine Erhöhung der Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten, die an die zu erwartenden tatsächlichen Kosten angepasst werden.

Eine Mieterhöhung im eigentlichen Sinn bezieht sich dagegen immer auf die Nettokaltmiete, also auf den Teil der Gesamtmiete ohne Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten. Dieser Teil kann auch als Grundmiete bezeichnet werden. Bei freifinanzierten Wohnungen – was meist der Fall ist – ist der Vermieter dazu berechtigt, diesen Teil der Miete in regelmäßigen Abständen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen.

Fristen für Mieter und Vermieter

Wenn die Miete, genauer gesagt, die Nettokaltmiete seit einem Jahr unverändert geblieben ist, kann der Vermieter eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen – sofern diese sich inzwischen verändert hat, was nicht automatisch geschehen muss. Erhält ein Mieter ein Mieterhöhungsverlangen vor Ablauf der Jahresfrist, so ist dieses unwirksam. Zur Frist von zwölf Monaten kommt hinzu, dass dem Mieter eine ausreichende Zeitspanne zugestanden wird, innerhalb derer er das Mieterhöhungsverlangen seines Vermieters prüfen und bedenken kann.

Ab dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens beträgt diese Zeitspanne zwei volle Kalendermonate. Ein eventuell bereits angebrochener Monat, in dem die Mieterhöhung zugeht, wird hier nicht mitgerechnet.

Der Mieter hat also, beide Fristen zusammengerechnet, letztendlich fast 15 Monate Zeit, bevor eine erneute Mieterhöhung in Kraft treten kann – sofern diese gerechtfertigt ist.

Form und Inhalt

Als Mindestanforderung an ein Mieterhöhungsverlangen gilt, dass dieses in Textform dem Mieter vorliegen muss, denn dieser soll lesen und vor allem nachvollziehen können, was der Vermieter von ihm verlangt.

Dennoch sind die formellen Voraussetzungen nicht allzu hoch, wohl im beiderseitigen Interesse, denn dem Mieter ist nicht damit gedient, ein umfangreiches und dazu noch unverständliches Zahlenwerk in Händen zu halten, das ohne Fachkenntnisse nicht zu verstehen ist.

Mieterhöhungsverlangen müssen lesbar sein, eine maschinell erstellte Textform ohne Unterschrift des Vermieters

genügt hier vollauf. Aus dem Schreiben muss ferner hervorgehen, wer der Absender ist und wie sich die Mieterhöhung gestaltet.

Stehen im Mietvertrag mehrere Mieter als Hauptmieter, so muss das Mieterhöhungsverlangen an alle Hauptmieter gerichtet sein; haben sich die Hauptmieter gegenseitig bevollmächtigt, so genügt es, ein Mieterhöhungsverlangen einem bevollmächtigten Mieter gegenüber zu erklären.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Das Mieterhöhungsverlangen muss noch nicht den Beweis dafür enthalten, dass die verlangte Miete ortsüblich ist. Allerdings muss der Vermieter dem Mieter Hinweise an die Hand geben, die diesen in die Lage versetzen, die Ortsüblichkeit der geforderten Mieterhöhung zu überprüfen.

Ein Mietspiegel – sofern vorhanden – muss vom Vermieter nicht beigelegt sein. Es genügt, wenn er auf diesen verweist. Der Mieter ist sodann in der Lage, den Mietspiegel bei entsprechenden Institutionen einzusehen und die Ortsüblichkeit der verlangten Miete selbst zu prüfen oder überprüfen zu lassen. Ein endgültiger Beweis für die Angemessenheit der Forderung ist erst in einem entsprechenden Prozess zu erbringen.

Es stehen dem Vermieter vier Möglichkeiten zur Verfügung, die Höhe der verlangten Miete zu begründen. Der Mietspiegel wird das meistgebrauchte Instrument dafür sein, näheres dazu finden Sie im Artikel in diesem Heft.

Wenn kein Mietspiegel vorliegt, kann der Vermieter drei vergleichbare Wohnungen am Ort benennen, für die die von ihm nunmehr geforderte Miete bereits gezahlt wird. Er erstellt somit die kleinstmögliche Form des ortsüblichen Mietvergleichs. Die in Bezug genommenen Wohnungen können größer oder kleiner als die Wohnung des Mieters sein, die Abweichung soll allerdings nicht mehr als 30 % betragen.

Aus den drei ermittelten Mietpreisen kann nur der günstigste herangezogen werden, eine Mittelwertbildung ist nicht erlaubt.

Darüber hinaus kann ein Sachverständiger damit beauftragt werden, ein Gutachten zu erstellen. Dieses Gutachten darf nicht älter als zwei Jahre sein und wird dem Mieterhöhungsverlangen zur Kenntnis des Mieters im Wortlaut beigelegt. Der Sachverständige muss öffentlich bestellt und vereidigt sein, das Gutachten logisch nachvollziehbar und begründet sein. Schließlich besteht noch die Möglichkeit, auf eine Mietdatenbank zurückgreifen. Diese wird entweder von den örtlichen Behörden oder aber von mietrechtlich tätigen Organisationen (Beratungsstellen) angelegt und darin werden, ähnlich dem Mietspiegel, Mietdaten für die Region gesammelt und zur Verfügung gestellt.



Kappungsgrenze

Mieterhöhungen sind im BGB geregelt, genauer gesagt in § 558ff BGB. Dort ist auch eingeschränkt, dass Mieter über Gebühr belastet werden, falls die ortsüblichen Vergleichsmieten ins Unermessliche wachsen sollten. Verhindert wird eine Anpassung daran durch die so genannte Kappungsgrenze: Ausgehend von der Miethöhe drei Jahre vor dem Inkrafttreten des neuen Mieterhöhungsverlangens, darf sich die Nettomiete in diesem Zeitraum um nicht mehr als 20 % erhöhen.

Berechnet wird die Kappung folgendermaßen: Für den Zeitpunkt des Inkrafttretens des aktuellen Mieterhöhungsverlangens wird die Nettomiete, die genau drei Jahre zuvor gezahlt wurde, zugrunde gelegt. Auf diesen Mietpreis wird ein Aufschlag von 20 % gerechnet. Als Ergebnis dieser Rechnung erhält man die Obergrenze, bis zu der eine Mieterhöhung stattfinden kann. Alle darüber hinausgehenden Forderungen sind nicht gerechtfertigt. Ob der Mietspiegel dennoch einen deutlich höheren Mietpreis für die betreffende Wohnung ausweist, ist dabei völlig unerheblich, da die Kappungsgrenze auch die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise betrifft.



Zustimmung oder Teilzustimmung

Der Vermieter muss die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung verlangen; eine einseitige Mieterhöhung, die allenfalls dem Mieter zur Kenntnis gelangt und ohne dessen Zustimmung vonstatten gehen soll, ist nicht gerechtfertigt.

Allerdings ist der Mieter auch für den Fall, dass das Mieterhöhungsverlangen korrekt sein sollte, zur Zustimmung verpflichtet. Erteilt dieser seine Zustimmung nicht, so bleibt dem Vermieter nur der Klageweg, um seine berechtigten Interessen durchzusetzen. In den meisten Fällen wird die Zustimmung in Schriftform erbeten, der Mieterhöhung liegt dann ein bereits vorbereitetes Schreiben, eine so genannte Zustimmungserklärung bei, die nur noch vom Mieter zu unterzeichnen und

zu übersenden ist. Aus Gründen der vermietetseitigen Bearbeitung kann um eine Rücksendung der Zustimmungserklärung bereits vor Ablauf der Zustimmungsfrist gebeten werden; die zwei Monate Überlegungszeit bleiben davon unberührt.

Für den Fall, dass eine Miete in ungerechtfertigter Höhe gefordert wird, die Mieterhöhung an sich jedoch in angemessener Höhe – gegebenenfalls wegen Einhaltung der Kappungsgrenze – statthaft wäre, muss eine so genannte Teilzustimmung erteilt werden. Dann nämlich wird ausgerechnet, bis zu welchem Betrag die Miete erhöht werden kann und eine Zustimmungserklärung bis genau zu diesem Betrag abgegeben. Ab Fälligkeit wird dieser Betrag dann auch gezahlt.

Zustimmungen werden auch dann erteilt, wenn der Mietspiegel einen anderen als den geforderten Betrag ausweist oder es aufgrund falscher Bewertung der so genannten Spanneneinordnung im Mietspiegel zu einer Neuberechnung kommt. Allerdings wird hier eine Teilzustimmung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erteilt.

Klageweg

Es irritiert manche Mieter, dass bereits auf dem Mieterhöhungsverlangen mit angekündigt wird, dass bei Nichtzustimmung der Klageweg beschritten wird; dahinter steckt jedoch kein böser Wille, es soll auch kein übermäßiges Druckmittel sein, sondern ist nur die Vorankündigung einer unausweichlichen Konsequenz, zu der der Vermieter – so er zu seinem Recht kommen möchte – verpflichtet ist.

Will der Vermieter bei Verweigerung der Zustimmung durch den Mieter dennoch die Mieterhöhung durchsetzen, so bleibt ihm ausschließlich der Klageweg. Die Klage muss innerhalb von weiteren drei Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist erhoben werden. Nach Ablauf dieser Frist ist der Vermieter gehalten, ein neues Mieterhöhungsverlangen erst einmal auf dem außergerichtlichen Wege zu übermitteln.



Modernisierungsmieterhöhung

Einen Sonderfall stellt die Mieterhöhung nach der Modernisierung dar. Unter Modernisierung versteht man Maßnahmen, die zur Verbesserung der Mietsache, zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Einsparung von Wasser bzw. Energie dienen. Dazu zählen Verbesserungen beim Schallschutz, der Anbau eines Balkons, Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung der Wohnung, Verschönerungen der sanitären Anlage, Erhöhung des Schutzes gegen Einbruch usw. Aktuell in der Diskussion steht z. B. die energetische Sanierung von Wohnhäusern an Außenwänden, Fenstern und Dachflächen sowie die Verbesserung der Heizungsanlage, um so den Energieverbrauch und damit einhergehend den CO₂-Ausstoß zu verringern.

All die für solche Maßnahmen vom Vermieter getätigten Investitionen können auf die Miete umgelegt werden, und zwar im Zuge einer so genannten Modernisierungsmieterhöhung.

Drei Monate vor Beginn der Arbeiten müssen dem Mieter schriftlich die geplanten Maßnahmen, deren Beginn, Umfang sowie die voraussichtliche Dauer schriftlich mitgeteilt werden. Auch die zu erwartende Mieterhöhung muss aus diesem Ankündigungsschreiben ersichtlich sein. Hierbei gilt, dass 11 % der auf die Wohnung entfallenden Investitionskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen – bei allen Mietern, die von der Modernisierung profitieren. Diese Umlage wird auf die bisherige Nettomiete auf-

geschlagen über bleibt zukünftig ein fester Bestandteil derselben.

Bei der Modernisierungsmieterhöhung steht dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zu – unabhängig von vertraglichen Kündigungsfristen und von der Laufzeit des Mietverhältnisses. Ab Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats mit einer Frist von weiteren zwei Monaten das Mietverhältnis aufgrund dieses außerordentlichen Rechts kündigen. Kommt das Ankündigungsschreiben also im Laufe des Februars, kann der Mieter bis Ende April kündigen, das Mietverhältnis endet Ende Juni. Die geforderte Modernisierungsmieterhöhung tritt dann nicht in Kraft.

Wegfall der Preisbindung

Einen weiteren Sonderfall beim Thema Mieterhöhung stellt der Wegfall der Preisbindung dar. Betroffen hiervon sind Wohnungen, deren Bau öffentlich gefördert wurde. Voraussetzung für die Förderung war, dass die Bauherren eine Mietpreisbindung eingegangen sind; dadurch konnte die öffentliche Hand garantieren, dass diese Wohnungen ausschließlich sozial Schwachen bzw. Leuten mit geringen Einkommen zur Verfügung standen. Bestimmte Einkommensgrenzen durften dabei nicht überschritten werden und in der Regel waren Wohnberechtigungsscheine zum Bezug dieser Wohnungen erforderlich. Diese Mietpreisbindung lief bis zum Wegfall der öffentlichen Fördermittel, die meist nach einem festgelegten Plan über 30–40 Jahre gezahlt wurden.

Danach kann der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben.

Insbesondere im Hinblick auf die meist sozial schwachen Mieter im öffentlich geförderten Wohnraum stellt der Wegfall der Preisbindung eine besondere Härte dar. Auch unter Einhaltung der Kappungsgrenze werden die Mieterhöhungen so sehr schnell zu einer unüberwindbaren Hürde und können vermehrt Umzüge zur Folge haben.

Indexmiete

Neben den bisher beschriebenen Verfahren der Mieterhöhung gibt es noch die Möglichkeit, dass Mieter und Vermieter sich im Mietvertrag auf eine so genannte Indexmiete festlegen. Dabei handelt es sich um eine bereits im Vorfeld vereinbarte Mieterhöhung, die an einen Preisindex gebunden ist und keines gesondert begründeten Mieterhöhungsverlangens bedarf. Als Index zur Preisentwicklung ist ausschließlich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex zugelassen, der sich nach den Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik richtet.

Eine Indexvereinbarung schließt andere Mieterhöhungen – z.B. im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete – aus. Lediglich eine Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebskosten ist hier möglich. Vorteil einer Indexmietvereinbarung ist auch, dass bei fallenden Preisen die Miete auch daran gekoppelt ist und eine Senkung der Nettomiete denkbar wäre.

Nicht mit jeder Änderung des Indexes ändert sich auch automatisch die Höhe der Miete: Auch hier gilt, dass die Miethöhe ein Jahr unverändert sein muss, wie bei einem regulären Mieterhöhungsverlangen auch.

Auch bei Vereinbarung einer Indexmiete muss der Vermieter die Mieterhöhung in Textform dem Mieter übermitteln. Beinhaltet darin sein müssen der alte und der aktuelle Index, die Differenz muss in Prozent wiedergegeben sein und die neue Miethöhe oder der Erhöhungsbetrag muss explizit genannt sein. In Kraft tritt die Erhöhung der Miete in diesem Fall zum übernächsten Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Erhält der Mieter dieses im Laufe des Aprils, so gilt die neue Miethöhe ab Juni des gleichen Jahres.

Staffelmiete

Neben der Indexmiete ist es auch möglich, dass Vermieter und Mieter sich vertraglich auf eine so genannte Staffelmiete einigen. Damit werden Miet-

höhe bzw. Mieterhöhungen bereits im Vorhinein bei Mietvertragsabschluss festgelegt – unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung. Der Mietvertrag enthält dann z.B. die Daten, an denen sich die Miete auf den anschließend genannten Betrag erhöht.

Dabei muss zwischen zwei Mieterhöhungen (Staffeln) mindestens ein Jahr liegen. Des Weiteren ist im Vertrag entweder die jeweilige Miete oder aber die Mieterhöhung in absoluten Zahlen ausdrücklich zu benennen. Eine Regelung, die besagt, dass sich die Miete jährlich um einen bestimmten Prozentsatz erhöht, ist als Staffelmietvereinbarung unwirksam.

Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen nach Mietspiegel ausgeschlossen; die Kappungsgrenze gilt in diesem Fall allerdings nicht, auch gilt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Obergrenze für die Miethöhe.


Außerordentliches Kündigungsrecht

Wie bereits für den Fall der Modernisierungsmieterhöhung geschildert, hat der Mieter auch bei einer ordnungsgemäßen Mieterhöhung das außerordentliche Recht darauf, das Mietverhältnis zu kündigen – unabhängig von der bisherigen Laufzeit des Mietvertrages und der regulären Kündigungsfrist nach BGB. Ab Zugang des Mieterhöhungsverlangens kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats mit einer Frist von weiteren zwei Monaten das Mietverhältnis kündigen.

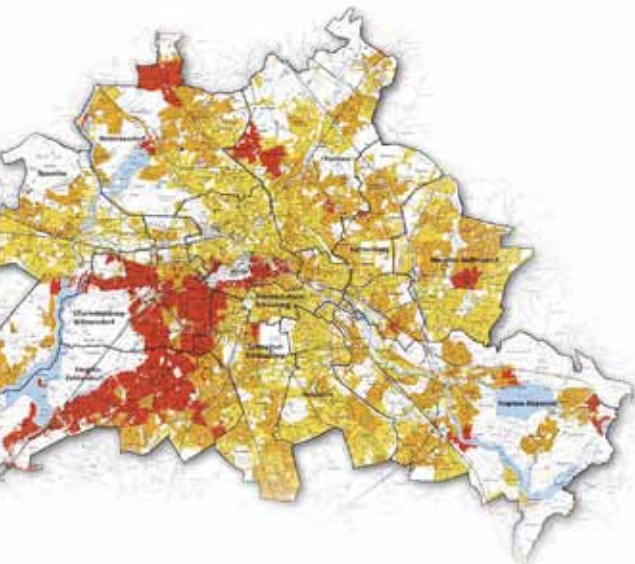
Erhält er also das Mieterhöhungsverlangen im Laufe des Februars, so kann er bis Ende März schriftlich kündigen, das Mietverhältnis endet dann Ende Mai des gleichen Jahres.

Auch in diesem Fall muss die geforderte Mieterhöhung nicht gezahlt werden.

Wie die Mieterhöhung auch immer geartet ist, ob es sich um eine turnusgemäße Anhebung des Mietzinses handelt, ob eine Modernisierung der Hintergrund ist oder ob man vielleicht sein außerordentliches Kündigungsrecht in Anspruch nehmen möchte: wie immer gilt, dass dieser Artikel nur eine grobe Übersicht über das Dickicht an Paragraphen, Ausnahmen und Sonderregelungen geben kann. Es ist im Falle einer Mieterhöhung unerlässlich, sich in die Beratung beim Mieterschutzbund zu begeben.

Und erst am Ende einer abschließenden Prüfung sollte dann die Entscheidung stehen, ob eine Zustimmung erteilt wird, ob diese abgelehnt wird oder Teilzustimmung erklärt wird. 





Vor allem in städtischen Regionen und Ballungsgebieten existiert der Mietspiegel als Instrument zur Erstellung und Prüfung von Mieterhöhungen. Sofern für eine Großstadt oder eine Region ein Mietspiegel vorhanden ist, ist dieser sowohl für Vermieter als auch für Mieter bindend.

Ein Vermieter kann eine Mieterhöhung nicht nach eigenem Gutdünken und Gefühl berechnen und eine beliebig erhöhte Mietforderung stellen. Er ist, sofern vorhanden, an den Mietspiegel und die sich daraus ergebenden Vorgaben gebunden. Umgekehrt kann eine gemäß Mietspiegel erstellte, korrekte und gerechtfertigte Mieterhöhung mieterseits nicht argumentativ abgelehnt werden. Die gesetzliche Grundlage ist in den §§ 558c, 558d BGB geregelt, Gerichte erkennen den Mietspiegel als Argument zur bzw. gegen eine Mieterhöhung an. Vor allem für den Fall ist diese Tatsache wichtig, wenn eine nicht gerechtfertigte Mieterhöhung vermietetseits eingeklagt werden soll oder einer gerechtfertigten Mieterhöhung mieterseits nicht zugestimmt wird.

Qualifizierter Mietspiegel

Die Steigerung des einfachen Mietspiegels, der eine Übersicht über die ortsüblichen vergleichbaren Mietpreise gibt, ist ein so genannter qualifizierter Mietspiegel. Im Vergleich zu Ersterem ist dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben worden. Am Berliner Mietspiegel sind

Betrifft: Mieter & Vermieter

Der Mietspiegel gilt für beide Parteien gleichermaßen

„Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.“ (§ 558c BGB)

die Interessenverbände beteiligt – auf Seiten der Mieter auch der Mieterschutzbund. Des Weiteren wirken an der Erhebung der zugrunde liegenden Daten Gutachter für Grundstückswerte, Sachverständige für Mieten, der Datenschutzbeauftragte sowie das Amt für Statistik für Berlin-Brandenburg mit. Ein Institut für Wohnforschung erhebt die Daten, die von sämtlichen Beteiligten aus der so genannten Mietspiegelkommission bewertet und anerkannt werden. Für die Zuordnung von Wohnlagen – einfach, mittel oder gut – gilt das Gleiche. Diese Pluralität an Beteiligten schließt einerseits aus, dass die Auswertungen zu einseitig stattfinden und so die beiderseitigen Interessen gewahrt bleiben, andererseits wird durch die Vorgehensweise nach wissenschaftlichen Grundsätzen gewährleistet, dass sämtliche Daten erfasst und nach den gleichen Gesichtspunkten ausgewertet werden.

Dauer und Geltungsbereich

Am Beispiel des Berliner Mietspiegels 2009, der zurzeit noch Gültigkeit hat, lassen sich Dauer und Geltungsbereich genauer beschreiben: Im § 558c BGB ist festgelegt, dass Mietspiegel „im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden“ sollen. Entsprechend erscheint der Berliner Mietspiegel alle zwei Jahre neu, mit neuen Erhebungen, Be- und Auswertungen. Auch das Straßenverzeichnis wird in diesem Turnus neu herausgegeben. Darin ist jede Straße nach Wohnlagen – die innerhalb einer Straße

durchaus differieren können – einzeln angegeben, sodass eine Zuordnung der zu bewertenden Wohnung nach Hausnummer stattfinden kann. Der Berliner Mietspiegel 2009 ist solange maßgebend, bis die Neuauflage 2011 veröffentlicht wird. Dies kann erfahrungsgemäß bis Mitte des Jahres 2011 dauern.

Auch umfasst der Berliner Mietspiegel nicht alle in Berlin vorhandenen Mietwohnungen. Ausgenommen sind z.B. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern; Neubauwohnungen, die nach dem 1.1.2008 bezugsfertig waren; preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie solche mit WC außerhalb der Wohnung.

Wohnlage

Der Berliner Mietspiegel unterscheidet grundsätzlich einfache, mittlere und gute Wohnlagen. Die Zuordnung nach Lagen wird für jeden Mietspiegel neu getätigt und erfolgt sowohl aufgrund wissenschaftlicher Untersuchungen als auch durch Begehungen. Das Ergebnis der Erhebungen und Bewertungen ist dann im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel nachzulesen. Je nach Veränderung kann eine Abstufung oder eine Aufwertung einer Straße gegenüber dem vorherigen Straßenverzeichnis stattfinden. Eine Straße kann in unterschiedlichen Abschnitten verschiedene Bewertungen aufweisen; das Straßenverzeichnis unterscheidet dann nach einzelnen Gruppen von Hausnummern. Es ist möglich, dass eine Straße – je nach Hausnummer – sowohl einfache, mittlere als auch gute Wohnlagen aufweist. Auch werden im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009 erstmals Straßen, die eine

Die Orientierungshilfe für die Spanneinordnung ist eine Wunschkratte.



hohe Verkehrslärmbelastung aufweisen, gesondert gekennzeichnet.

Ein genauer Blick ins Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ist für die korrekte Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel unabdingbar.

Mietspiegeltabelle

Um bei der Berechnung von Mieterhöhungen Anwendung zu finden, weist die Mietspiegeltabelle die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Nettokalt heißt, dass keinerlei Vorauszahlungen für Sammelheizung, Warmwasserversorgung oder „kalte“ Betriebskosten darin beinhaltet sind. Dies ist insofern sinnvoll, da eine Vergleichsgrundlage unter Einbeziehung von Betriebskosten nicht objektiv wäre. Schließlich handelt es sich bei den Betriebskosten um reine Verbrauchskosten, die durchaus sehr nutzerabhängig sein können und somit keinerlei allgemein gültigen Aussagewert besitzen. Innerhalb der Mietspiegeltabelle sind Wohnungen vergleichbarer Größe, Ausstattung, Baujahr und Lage in den einzelnen Mietspiegelfeldern zusammengefasst.

Aufgrund von numerischer und alphabetischer Anordnung ähnlich einem Schachbrett ergeben sich die Bezeichnungen der Mietspiegelfelder von A1 bis L12. Dabei stehen in jedem Mietspiegelfeld ein Mittelwert (fettgedruckt) sowie darunter je ein Spanne vom unteren bis zum oberen Wert. Diese Preisspanne ergibt sich aus den jeweils unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen.

Merkmalsgruppen

Zur Einordnung einer Wohnung in die Mietspiegeltabelle bedarf es einer genauen Beschreibung der Ausstattung, des Wohnumfeldes sowie des Energieverbrauchs dieser Wohnung.

Dazu gibt es im Mietspiegel die so genannte Spanneneinordnung, die berücksichtigt, welche Merkmale – positiv wie negativ – die Wohnung in Bezug auf Bad/WC, Küche, Wohnung allgemein, Gebäude, Wohnumfeld sowie Wärmedämmung bzw. Energieverbrauchskennwert aufweist. Diese einzelnen Bewertungskategorien nennt man Merkmalgruppen, die jeweils für sich positiv, negativ oder neutral ausfallen können und sich entsprechend wohnwerterhöhend, wohnwertmindernd oder eben neutral auswirken. Unter Berücksichtigung dieser Merkmalgruppen gibt es vom in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mittelwert dann entsprechende Abschläge oder Zuschläge.

Sondermerkmale

Neben diesen Merkmalgruppen sind auch noch die so genannten Sondermerkmale zu berücksichtigen: Wenn ein modernes Bad, ein zweites WC, eine moderne Küche oder ein hochwertiger Fußbodenbelag vorhanden ist oder die Badewanne von der Dusche getrennt ist, wirkt sich dies als wohnwerterhöhend aus und es ergeben sich Zuschläge auf den Mittelwert in der Mietspiegeltabelle. Ein Bad ohne Fenster hingegen bedeutet einen Abschlag. Das Vorliegen dieser Sondermerkmale kann zur Überschreitung oder Unterschreitung der Spannenober- bzw. Spannenunterwerte führen.


Wichtig bei der Bewertung der Wohnung sowohl in Bezug auf Merkmalgruppen als auch auf die Sondermerkmale ist, dass nur diejenigen Berücksichtigung bei der Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel finden dürfen, die vom Vermieter eingebracht wurden. Diejenigen Investitionen bzw. Einbauten, die der Mieter selbst in die Wohnung getätigt hat und die anschließend nicht in den Besitz des Vermieters übergegangen sind, können sich nicht wohnwerterhöhend bei der Einordnung in den Mietspiegel auswirken.

Als Beispiel sei hier eine Einbauküche genannt, die der Mieter selbst angeschafft und aufgestellt hat und die er bei Auszug auch wieder entfernen wird. Ausschlaggebend für die Einordnung in den Mietspiegel ist der Zustand der Küche, den der Vermieter bei Einzug zur Verfügung gestellt hat und der sich während der Mietzeit nicht durch Einwirken des Vermieters verändert hat. Hatte diese z.B. keine Spüle und auch keine ausreichende Warmwasserversorgung, so wirkt sich diese Merkmalgruppe nach wie vor wohnwertmindernd aus.

Betriebskostenübersicht

Im Anhang an den Berliner Mietspiegel 2009 befindet sich eine Betriebskostenübersicht, die in tabellarischer Übersicht die Mittelwerte der einzelnen Betriebskostenarten wiedergibt. Die Preise gelten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Mieter haben anhand dieser Übersicht die Möglichkeit, bei Neuabschluss eines Mietvertrages zu prüfen, ob die geforderten Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten angemessen sind.

Beim Erhalt einer Betriebskostenabrechnung im laufenden Mietverhältnis kann diese in Relation zu den Durchschnittswerten der einzelnen Betriebskostenpositionen gestellt werden. Dabei gilt allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei der Betriebskostenübersicht im aktuellen Berliner Mietspiegel 2009 um das Abrechnungsjahr 2007 handelt.

Der Umgang mit dem Mietspiegel ist nicht einfach – auch wenn der Berliner Mietspiegel 2009 eine detaillierte Anleitung zur Vorgehensweise beinhaltet. Allein das Ausfüllen der Spanneneinordnung lässt sich nicht immer ohne professionelle Hilfe bewerkstelligen. Auch kann die Einordnung einer Wohnung in das korrekte Mietspiegelfeld bereits daran scheitern, dass einem das Baujahr des Hauses nicht bekannt ist. In solchen Fällen stehen die Berater des Mieterschutzbundes mit Rat und Tat zur Seite. 



Urteil des Bundesgerichtshofs zur Berücksichtigung von Wohnwertverbesserungen durch den Wohnungsmieter bei einer Mieterhöhung

BGH, Urteil vom 7.7.2010 – VIII ZR 315/09

Leitsatz:

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte ist seit April 1976 Mieter einer Wohnung. In § 28 des Mietvertrags heißt es: „Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten fachgerecht eine Gasheizung in sämtlichen Wohnräumen zu installieren und ein Badezimmer in den dafür vorgesehenen Raum zu installieren.“ Dementsprechend baute der Beklagte in die Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung ein. Die Klägerin als Vermieterin verlangte im Jahr 2008 Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete. Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens nahm sie auf den einschlägigen Mietspiegel Bezug und ordnete die Wohnung des Beklagten in das Rasterfeld C 4 ein. Dieses Rasterfeld bezieht sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage, Baujahr bis Ende des Jahres 1918 und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung.

In drei vorangegangenen Mieterhöhungsverlangen hatte die Klägerin dagegen auf die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung abgestellt. Außerdem hatte sie dem Beklagten den Abschluss einer Vereinbarung angeboten, der zufolge dieser ihr das Eigentum an Bad und Sammelheizung gegen Zahlung von 1.200 Euro übertragen und die Klägerin die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht hierfür übernehmen sollte. Im Gegenzug sollte die Wohnung künftig in das Rasterfeld C 4 des jeweils gültigen Mietspiegels (mit Bad und Heizung) eingeordnet, eine darauf gestützte Mieterhöhung aber nicht vor dem 1. Juni 2006 geltend gemacht werden. Zum Abschluss dieser Vereinbarung kam es nicht.

Aus den Entscheidungsgründen:

1. Ein Anspruch der Klägerin aus § 558 BGB auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung kann nicht bejaht werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten ist anhand vergleichbarer Wohnungen, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind, zu ermitteln.

Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, sind mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen. Derartige zusätzliche Ausstattungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen hat,

sind nicht vom Vermieter „zur Verfügung gestellt“ und nicht Gegenstand seiner Gebrauchsgewährungspflicht. Für die von ihm selbst auf eigene Kosten eingebauten Einrichtungen schuldet der Mieter dem Vermieter deshalb kein Entgelt, und insoweit kann er – mangels abweichender Vereinbarung – den Vermieter auch nicht auf Instandhaltung oder Instandsetzung in Anspruch nehmen oder Gewährleistungsansprüche bei etwaigen Mängeln geltend machen. Dementsprechend sind Einrichtungen des Mieters, die den Wohnwert der Mietsache erhöht haben, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen, es sei denn, die Parteien hätten etwas anderes vereinbart oder der Vermieter hätte dem Mieter die verauslagten Kosten erstattet (ebenso Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rdnr. IV 176; MünchKommBGB/Artz, 5. Aufl., § 558 Rdnr. 25; Schmid/Riecke, Mietrecht, § 558 Rdnr. 21; Lamme, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 558 Rdnr. 40 ff.). Beide Ausnahmefälle liegen hier nicht vor.

2. Die Parteien haben mit der in § 28 des Mietvertrags geregelten Einbauverpflichtung eine derartige abweichende Vereinbarung nicht getroffen. Eine ausdrückliche Regelung, dass bei künftigen Mieterhöhungen eine Ausstattung mit Bad und Sammelheizung zugrunde zu legen sei, enthält § 28 des Mietvertrages nicht. Auch für eine entsprechende stillschweigende Verein-

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 22

Kommentar zum Urteil

Kommt eine Mieterhöhung ins Haus geflattert, ist die Aufregung groß und die Angaben des Vermieters über die Grundlage seiner Mieterhöhung sind oft sehr unübersichtlich oder nicht vorhanden. Meist wird lediglich auf den Mietspiegel verwiesen und die Mieterhöhung schon damit als begründet ausgewiesen, dass die begehrte Miete pro Quadratmeter nicht oberhalb des im Mietspiegel angegebenen Spannenoberwertes im entsprechenden Mietspiegelfeld liegt. Nun liegt es am Mieter, sich den Mietspiegel zur Hand zu nehmen und die ortsübliche Vergleichsmiete an Hand der dort abgedruckten Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung und den Sondermerkmalen zu ermitteln, um entsprechend auf die Mieterhöhung reagieren zu können. Hierfür hat er mindestens zwei Monate Zeit. Hierbei gibt es in der Praxis immer wieder Fragen, die sich aus dem Mietspiegel selbst und dessen Erläuterung zwar entnehmen lassen, welche aber gerne überlesen werden und im Detail dann doch zu weiteren juristisch oft schwierigen Fragen führen. So enthält der Mietspiegel zwar einen expliziten Hinweis darauf, dass für das korrekte Ausfüllen der Orientierungshilfe nicht die vorhandene Wohnungsausstattung als Maßstab anzulegen ist, sondern „maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird“. Das bedeutet konkret, dass das vom Mieter eingebaute und auch

bezahlte neue Badezimmer oder die neue Heizung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt bleiben müssen. Der BGH hat auch in diesem Urteil auf das Grundsatzurteil des BayOLG vom 24.06.1981 verwiesen. Fraglich war bisher, ob dies auch gelten soll, wenn Vermieter und Mieter eine vertragliche Regelung über den Einbau eines Ausstattungsmerkmals wie Heizung, neuer Fenster oder eines Badezimmers treffen. Im vorliegenden Fall war die Vereinbarung so gefasst, dass nur festgelegt wurde, dass der Mieter verpflichtet ist, Ausstattungsmerkmale (hier Gasheizung und Badezimmer) auf eigene Kosten einzubauen hat. Weitere Festlegungen wurden nicht getroffen. Der BGH hat für diesen Fall nunmehr klargestellt, dass es auch im Falle einer solchen vertraglichen Verpflichtung oder einer vertraglichen Vereinbarung letztlich darauf ankommt, wer die Kosten trägt. Es sei unbillig, den Mieter vertraglich zum Einbau der Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten zu verpflichten und ihm im Anschluss durch die geltend gemachte Mieterhöhung noch einmal kostenmäßig zu beteiligen. Damit stellt der BGH klar, dass entscheidend ist, welche Partei die Kosten für die Ausstattungsmerkmale trägt und nicht, welche Partei die Verpflichtung zum Einbau übernommen hat und bestätigt somit im Kern das Urteil des BayOLG von 1981.



Andreas Braemer ist Rechtsanwalt mit den Tätigkeitsschwerpunkten Mietrecht, Bau- und Architektenrecht sowie Arbeitsrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 2008 als Rechtsberater tätig.

Im konkreten Einzelfall ist jedoch Vorsicht geboten. Der BGH hat diesen Grundsatz unter mehrfacher Verwendung des Einschubs „mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung“ gefasst. Dies muss dahingehend ausgelegt werden, dass es für die Richter des BGH denkbar ist, dass (individual-) vertragliche Vereinbarungen dahingehend getroffen werden können, dass dem Vermieter das Recht zustehen soll, diese Ausstattungsmerkmale im Falle einer Mieterhöhung gegenüber dem Mieter geltend zu machen, obgleich dieser hierfür die Kosten getragen hat. Dies könnte im Ergebnis dann doch dazu führen, dass der Mieter trotz seiner eigenen Investition im Wege der Mieterhöhung durch den Vermieter kostenmäßig doppelt belastet werden könnte. Insofern ist jede vertragliche Klausel – am besten natürlich vor Unterzeichnung – genau zu prüfen.

Andreas Braemer

► Fortsetzung von Seite 20

barung bestehen keine Anhaltspunkte. Bei der vom Beklagten erbrachten Leistung handelt es sich um einen so genannten verlorenen Baukostenzuschuss; denn eine Erstattung der Aufwendungen oder eine Verrechnung mit der Miete („abwohnbarer“ Baukostenzuschuss) ist im Mietvertrag nicht vorgesehen und auch sonst nicht ersichtlich. Zum Abschluss der von der Klägerin vorgeschlagenen Vereinbarung, ihr die Einbauten gegen Zahlung eines Entgelts zu übertragen, ist es nicht gekommen. Dass der Einbau aufgrund der in § 28 des Mietvertrags übernommenen Einbauverpflichtung erfolgte, ändert deshalb nichts daran, dass es sich um eine vom Beklagten finanzierte Ausstattung und nicht um eine von der Klägerin erbrachte Leistung handelte. Bei der Vereinbarung einer solchen Mieterleistung gehen die Parteien gerade nicht davon aus, dass die auf diese Weise vom Mieter geschaffene Ausstattung wirtschaftlich sogleich dem Vermieter gebührt; im Gegenteil geht ihre Erwartung dahin, dass die Vorteile jedenfalls während der Dauer des Mietvertrags dem Mieter zustehen. Deshalb ist es nicht sachgerecht, bei einer vom Mieter auf eigene Kosten geschaffenen Ausstattung danach zu differenzieren, ob der Einbau aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vermieter oder freiwillig aufgrund einer bloßen Erlaubnis des Vermieters erfolgt ist. Die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung bleibt deshalb bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch dann unberücksichtigt, wenn sie - wie hier - auf einer vertraglichen Verpflichtung beruht (AG Hamburg, WuM 1999, 485; Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6. Aufl., § 148 Rdnr. 20). Anderenfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung quasi doppelt bezahlen, zunächst beim Ein-

bau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auch auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung. Für eine derartige Benachteiligung des Mieters besteht kein rechtfertigender Grund.

Eine andere Beurteilung ist auch nicht deshalb geboten, weil die vom Beklagten erbrachte Leistung nach Art. VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (BGBl. I S. 1041) angesichts der langjährigen Mietdauer als getilgt anzusehen sein dürfte, so dass er im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses für die eingebrachte Ausstattung keinen Ausgleich mehr verlangen kann. Zwar wird teilweise die Auffassung vertreten, dass in einem solchen Fall die vom Mieter erbrachten Leistungen auch bei der Wohnwertermittlung nicht mehr zu seinen Gunsten berücksichtigt werden könnten (LG München I, DWW 1979, 191; vgl. auch LG Hamburg, WuM 1990, 441). Dieser Ansicht kann jedoch nicht gefolgt werden. Der Umstand, dass der Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses für die von ihm auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung angesichts der zwischenzeitlich abgelaufenen Mietdauer keinen finanziellen Ersatz mehr verlangen kann, rechtfertigt es nicht, diese Ausstattung schon während des Bestehens des Mietverhältnisses dem Vermieter als eigene Leistung zuzurechnen und sie im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu seinen Gunsten zu berücksichtigen; eine „Abwohnzeit“ gibt es in dieser Hinsicht nicht (Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz/Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 46; LG Baden-Baden, WuM 1993, 358, 359).

Das kleine Städtchen begeistert alleine schon durch sein pittoreskes, mittelalterliches Aussehen und seine schöne Lage zwischen Ostsee und Bodden. Vielleicht für einen Tagesausflug ein wenig zu weit von Berlin entfernt, aber in jedem Fall eine Empfehlung wegen des einzigartigen Bernsteinmuseums und dessen leuchtenden und lebendigen Exponaten.

Es ist schon eine bemerkenswert abwechslungsreiche Landschaft, die nordöstlich von Rostock liegt und ein Dreieck bildet zwischen den Orten Graal-Müritz, Ribnitz-Damgarten und Dierhagen. Zur nordwestlichen Seite hin befindet sich die Ostsee mit ihrem schier unendlichen, fast weißen Sandstrand, der lediglich mal durch eine Landungsbrücke unterbrochen wird. Gegen Osten hin wird das Land ebenfalls von Wasser begrenzt – allerdings weitaus weniger rau und mächtig als das offene Meer. Der Saaler Bodden ist eines jener wenigen Gewässer, in denen das Salzwasser aus der Ostsee und das Süßwasser aus der Mündung des kleinen Flüsschens Recknitz aufeinandertreffen.

Ribnitz-Damgarten

Etwa 25 km nordöstlich von Rostock, an der Landstraße 105 nach Stralsund, liegt Ribnitz-Damgarten in diesem Dreieck und ist mit 16.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Nordvorpommern ist. Erst vor 60 Jahren zu einem Städtchen vereint, blicken die Ortsteile Ribnitz und Damgarten jeweils auf eine Historie zurück, die ihren Ursprung im 13. Jahrhundert hat. Wie es sich gehört, steht die dominierende Kirche St. Marien mitten in der Stadt am Markt, der, von historischen Gebäuden geprägt, das Stadtzentrum bildet. Ebenso sehenswert wie die Kirche ist auch das klassizistische Rathaus aus dem frühen 19. Jahrhundert, ebenfalls am Markt.

Von hier aus sind es nur ein paar Schritte, und man erreicht den Hafen, in dem sich sowohl Sportbootfahrer

Ostsee, Bodden und funkelnde Steine

Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Dieses schöne Luftbild von Ribnitz-Damgarten hat uns freundlicherweise der Fliegerclub Rostock e.V. zur Verfügung gestellt.

tummeln als auch Boddenfähren, die Rundfahrten über die Boddengewässer anbieten sowie Pendelverkehr nach Wustrow und zu anderen Zielen am Boddenufer. Doch Achtung, es kann passieren, dass sich bei zu starkem Wind der Wasserstand im Bodden rapide nach unten bewegt, dann geht nichts mehr und die Bootsfahrt fällt aus. Aber für den Fall – und nicht nur für den – hält Ribnitz-Damgarten etwas ganz Besonderes bereit. Nicht umsonst trägt die Stadt den Beinamen Bernsteinstadt.

Deutsches Bernsteinmuseum

Verlässt man den Markt in die entgegengesetzte Richtung, bewegt man sich direkt auf das ehemalige Klarissenkloster aus dem 13. Jahrhundert zu. Sicherlich architektonisch nicht uninteressant, befindet sich in der ehemaligen Klosterkirche und den dazugehörigen Nebengebäuden heute das deutsche Bernsteinmuseum – ein Museum, das aufgrund seiner beeindruckenden Exponate nachhaltig begeistert!


Wenn an dieser Stelle vom mittelalterlichen Städtchen die Rede ist, so ist

diese Zeitspanne nichts im Vergleich dazu, was das Bernsteinmuseum für seine Besucher bereithält: Exponate, die 40 bis 50 Millionen Jahre alt sind und heute noch mit einer Lebendigkeit und Leuchtkraft begeistern, dass man glauben möchte, der Bernstein sei gerade erst vor wenigen Jahren entstanden. In Farben von weiß über gelb bis rotbraun beeindruckend selbst kleinste Steine, wobei es sich genau genommen nicht um Steine handelt, sondern um erhärtetes Baumharz, das nur in ganz bestimmten Gegenden und unter spezifischen Bedingungen zu dem wird, was heute im Museum gezeigt wird. Beeindruckend sind die Kunstwerke aus Bernstein, die feingliedrig die Fingerfertigkeit des Künstlers erahnen lassen. So etwa eine Bernsteinkette, die – mehrere Meter lang und einige Kilo schwer – nur bei Festumzügen von mehreren Personen getragen und präsentiert wird. Oder ein ganzes Miniorchester, filigran aus kleinsten Bernsteinteilchen gefertigt, bei dessen Herstellung nicht nur ein Künstler sein ganzes Können bewiesen hat und das – wie sollte es anders sein – unverkäuflich ist.

Inklusen

Selbstverständlich wird in der Ausstellung auch auf das legendäre Bernsteinzimmer in St. Petersburg eingegangen und die Geschichte des Bernsteins, seiner Vorkommen und seine Gewinnung sehr anschaulich und kurzweilig dargestellt.

Aber manchmal liegt das Besondere eben im Kleinen verborgen, was auch die schönsten Kunstwerke nicht aufwiegen können: die Inklusen.

Darunter versteht man Einschlüsse im versteinerten Harz, in das sich Insekten oder andere Kleinstlebewesen verfangen haben und somit ihr Schicksal für die nächsten Jahrmillionen besiegelt wurde. Solche Naturzeugnisse sind neben ihrer Schönheit auch die älteste Form erhaltener Lebewesen, die existiert. Höhepunkt der Bernsteineinschlüsse ist die Kleinstform eines Geckos, von dem Kopf, Hals und rausgestreckte Zunge konserviert wurden. Beim Betrachten dieser besonderen Inkluse wird man sich darüber bewusst, dass dieses kleine Reptil den Besucher aus einer Zeit anschaut, zu der Säugtiere und Menschen auf der Erde noch keine Rolle gespielt haben. 



Verkehrsverbindungen nach Ribnitz-Damgarten:

Mit dem Auto:

Autobahn A 19 bis Ausfahrt Rostock Ost, dann B 105 in Richtung Stralsund

Fahrzeit etwa 2,5 h

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof ca. stündlich bis Rostock, dann weiter bis Ribnitz-Damgarten West
Fahrzeit ca. 3 – 3,5 h

Infos zum

Bernsteinmuseum:

www.deutsches-bersteinmuseum.de

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion: Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de
Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwälte F. Döscher, B. Zuther,
J. Schirmacher

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenegg-Quittek
vonhohenegg@mieterschutz-berlin.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:
eilmes & staub
Design und Visionen GmbH
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis:

© fotolia – Titel: WestPic, S.3: Matthias Krüttgen, Rückseite: Tomasz Trojanowski, S.8–13: cygnusX © istockphotos – S.5: craftvision, S.14: Skip O'Donnell, S.23: Karol Kozlowski, © Fliegerclub Rostock e.V. – S.23 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin – S.18 © Pressefoto – S.7 © Jörg Frank – S.21 (Portrait)

Druck:
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 22.11.2010

Wir haben Durchblick beim Mietvertrag.



MIETE **R**SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

☎ 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 - 19 °°
Mi	9 - 20 °°
Fr	9 - 15 °°
Sa	10 - 13 °°

Telefonische Beratung

(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

☎ 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 °°
Di	9 - 20 °°
Mi	9 - 17 °°
Do	9 - 18 °°
Fr	9 - 13 °°

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

☎ 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 °°
Di - Do	9 - 19 °°
Fr	9 - 15 °°

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin

☎ 452 909 31, Fax 452 909 35

filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 - 17 °°
Mi	9 - 19 °°
Fr	9 - 13 °°

Unsere **NEUE** Zweigstelle
seit Oktober 2010!

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

Die Telefon-Hotline

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 - 19 °°, Mi 10-12 °°

Für Nichtmitglieder:

kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 - 14 °°

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

www.mieterschutzbund-berlin.de