



Bis hierhin vielen Dank!

Was bei der Kündigung der Mietwohnung zu beachten ist

S 12

Wenn es kalt wird – Probleme
mit der Wärmeversorgung

S 3

Strompreiserhöhung
für Heizstrom

S 21

Neue Urteile zum Mietrecht

S 8

Ausflugstipp:
Neuer Garten in Potsdam

S 22

Liebe Leserin, lieber Leser,

das neue Jahr hat begonnen und man darf gespannt sein, was es uns alles bringen wird.

Hoffentlich keine Kündigung vom Vermieter; aber vielleicht will man ja selbst kündigen und sich wohnlich verändern. Sei es wie es sei, unser aktuelles Titelthema befasst sich mit vielen Aspekten der Kündigung; worauf zu achten ist, was im Ernstfall alles passieren kann und was man besser vermeiden sollte – indem man rechtzeitig die Beratung aufsucht.

An dieser Stelle noch ein wichtiger Hinweis: Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2009, also für den Zeitraum 1.1. – 31.12.2009, müssen spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes beim Mieter sein. Letzte Möglichkeit hierfür war der 31.12.2010. Sollten Sie im Januar 2011 oder später Ihre Abrechnung für 2009 erhalten, wird eine sich daraus ergebende Nachzahlung in aller Regel nicht fällig – ein Beratungsgespräch ist für den Fall unabdinglich.

Der letzte Winter war heftig und der Gesetzgeber hat daraus einige Konsequenzen gezogen. Zum Beispiel fahnden die Ordnungsämter nun vermehrt nach Eigentümern, die die Gehwege vor den Häusern nicht ordnungsgemäß und so wie es seit 2010 verlangt wird räumen und säubern – jetzt hagelt es Bußgeldbescheide. Bis es allerdings soweit ist und der letztendlich Schuldige ausgemacht wurde, kann es sich hinziehen.

Alles wird teurer – so auch der Strom seit Januar 2011. Das bedeutet für viele Nutzer von Nachtspeicherheizungen eine deutliche Kostensteigerung. Was in den sechziger und siebziger Jahren als modernes Heizen galt, steht heutzutage vor dem ökonomischen und ökologischen Aus.

Mehr dazu und zu den Bußgeldbescheiden lesen Sie in den aktuellen Kurznachrichten.

Abschließend empfehle ich Ihnen noch den Ausflugstipp, der diesmal nach Potsdam führt – jedoch nicht nach Sanssouci. Potsdam hat weitaus mehr zu bieten, lassen Sie sich überraschen ...

Eine spannende Lektüre und ein spannendes Jahr 2011 wünsche ich Ihnen!

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz

3 Miete und Mietrecht

Wenn es kalt wird

4 Wer haftet für Helfer

5 Schleim ist kein Mangel

Küche muss nicht sein

6 Bis auf Widerruf

7 Zutritt auch samstags

8 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

Titelthema – Kündigung

12 Bis hierhin vielen Dank

Was bei der Kündigung der Mietwohnung zu beachten ist

18 Urteil und Kommentar des Mieterschutzbundes

21 Aktuelle Kurznachrichten

Strompreiserhöhung für Heizstrom
Kein Schnee von gestern

22 Ausflugstipp

Neuer Garten in Potsdam

23 Impressum





Wenn es kalt wird

Streit um Heizung und Wohnraumtemperaturen beschäftigt die Gerichte

Einen großen Teil des Jahres überschenken weder Mieter noch Eigentümer der Heizungsanlage einer Immobilie besondere Aufmerksamkeit. Doch kaum beginnen die kälteren Monate, dann kann jedes verdächtige Gluckern in den Heizkörpern plötzlich eine tiefere Bedeutung erlangen. Ein längerfristiger Ausfall der Wärmeversorgung kann unter Umständen sogar zur Unbenutzbarkeit der Wohnung führen.

■ Es kann in Notsituationen immer wieder mal nötig sein, dass der Mieter ohne vorherige Rücksprache mit dem Eigentümer einer Immobilie einen Handwerker beauftragen muss. Zum Beispiel dann, wenn Gefahr im Verzug ist, der Hauseigentümer und sein Verwalter aber nicht erreichbar sind. So entschloss sich eine Mieterin angesichts einer funktionsuntüchtigen Gasetagenheizung, einen Fachbetrieb zu rufen. Die Rechnung betrug rund 600,- Euro. Das Amtsgericht Münster war der Meinung, der Eigentümer müsse diese Summe begleichen, auch wenn er selbst den Auftrag nicht erteilt habe. Anders sah dies bei einigen

zusätzlichen Arbeiten aus, die nicht dringend nötig gewesen waren, vom Handwerker aber trotzdem gleich mit erledigt worden waren. Auf diesen Kosten blieb die Mieterin sitzen. Deswegen empfiehlt es sich, in solchen Fällen wirklich nur auf die Beseitigung des Hauptschadens zu drängen.

■ Der Eigentümer einer Immobilie ist zwar in der Regel der erste Ansprechpartner für den Mieter, wenn etwas nicht funktioniert. Doch er ist trotzdem nicht für jede Unannehmlichkeit persönlich verantwortlich zu machen. Das musste ein Mieter erfahren, in dessen Wohnung die Heizung nicht funktionierte und der dies sofort an den Eigentümer meldete. Dieser wollte Abhilfe schaffen, war jedoch vor Beginn der Arbeiten noch auf einen entsprechenden Beschluss der Hausgemeinschaft angewiesen, der sich immer wieder verzögerte. Das Landgericht Frankfurt/Main entschied, dass der Mieter angesichts einer solchen Situation zwar die monatlichen Zahlungen mindern und fristlos kündigen könne. Doch darüber hinaus gehende Schadenersatzleistungen (für Makler und Um-

zug) seien nicht zu leisten. Schließlich habe der Eigentümer das ihm Mögliche getan.

■ Ungefähre Angaben darüber, wann eine Heizung ihre Aufgaben nicht erfüllt habe, reichen in einem Zivilprozess in aller Regel für eine Mietminderung nicht aus. Das musste ein Mieter erfahren, dessen Ersatzansprüche vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf verhandelt wurden. Die Richter waren mit den „nicht hinreichend substantiiert(en)“ Feststellungen des Klägers unzufrieden. „Insoweit hätte es vielmehr einer genauen Darlegung bedurft, an welchen Tagen welche Temperatur erreicht worden ist, woran es indes nach wie vor fehlt“, hieß es im schriftlichen Urteil. Die Lehre daraus: Mann sollte in solch einer Situation ein möglichst genaues Störungsprotokoll führen.

■ Ein Mieter hat Anspruch darauf, dass er in den Wintermonaten jederzeit auf die Heizung zurückgreifen kann. Allerdings darf er dabei auch nicht zu streng sein und muss geringfügige, manchmal unvermeidliche technische Störungen hinnehmen. „Ein nur kurzfristiger

Amtsgericht Münster, Aktenzeichen 4 C 2725/09

Landgericht Frankfurt/Main, Aktenzeichen 2-11 S 114/06

Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 10 U 203/01

Oberlandesgericht Brandenburg, Aktenzeichen 3 U 10/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Oberlandesgericht
Brandenburg, Akten-
zeichen 3 U 122/09

Amtsgericht Königs
Wusterhausen, Akten-
zeichen 9 C 174/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Heizungsausfall an einzelnen Tagen“ reiche noch nicht für eine Mietminderung aus, entschied das Oberlandesgericht Brandenburg. Im konkreten Fall hatte der Mieter darüber Beschwerde geführt, dass Heizung und Warmwasser an sechs Tagen zwischen Februar und April zeitweise nicht funktioniert hätten. Genauere Daten blieb der Mieter in dem Verfahren zunächst schuldig, was seine Prozessaussichten verschlechterte.

- Der Eigentümer einer Immobilie ist nicht berechtigt, das im Tank zurückgelassene Heizöl des Mieters wirtschaftlich zu verwerten.

Er ist im Gegenteil grundsätzlich dazu verpflichtet, jegliche im Objekt belassene „Ware“ zunächst einmal in seine Obhut zu nehmen und sicher zu verwahren. Im vorliegenden Fall war dies nach Ansicht des Brandenburgischen Oberlandesgerichts schon deswegen erforderlich gewesen, weil der Eigentümer dem Mieter den Zutritt zur Immobilie verweigert hatte. Der Betroffene wäre also gar nicht in der Lage gewesen, die etwa 15.000 Liter Heizöl „an sich zu nehmen“.

- Wenn in einer Wohnung oder einem Haus Schimmel entsteht, dann wird das häufig auf falsches Heiz- oder

Lüftungsverhalten der Nutzer zurückgeführt. Liegt aber gleichzeitig noch ein Baumangel vor, dann kann der Schimmel nach Überzeugung des Amtsgerichts Königs Wusterhausen nicht ohne Weiteres den Mietern angelastet werden. Die Juristen gestanden den Betroffenen zu, wegen unzureichender Wohnverhältnisse ihre monatlichen Zahlungen zu mindern. Schließlich lasse sich ihr eigener „Verursachungsbeitrag“ an der Misere – etwa durch ungenügendes Heizen im Winter – nicht exakt bestimmen. 



Wer haftet für Helfer?

Freunde hatten beim Umzug Schaden angerichtet

Jeder ist wahrscheinlich schon mal im Laufe seines Lebens mit Hilfe von Freunden umgezogen. Das ist preiswert, es kostet meist nicht mehr als eine Brotzeit bzw. ein Umzugs-Bier. Aber es birgt auch gewisse Gefahren.

Ungelernte „Möbelpacker“ richten schon mal einen Schaden an, wenn sie Sofas und Schränke über Flure und Treppenhäuser schleppen. Sofort stellt sich dann die Frage der Haftung – es muss dafür der Auftraggeber, also der Mieter, geradestehen. Ein Mieter wollte Geld sparen und bat einige Bekannte darum, ihn beim Umzug zu unterstützen. Im neuen Haus geschah es dann: Zwei Helfer beschädigten beim Transport eines Möbelstücks den Notschalter im Fahrstuhl.

Die Reparatur kostete 800,- Euro, der Wohnungseigentümer forderte diese Kosten anschließend von seinem Mieter ein – mit Hinweis auf eine Vertragsklausel, wonach der Mieter für Schäden haftete, die seine Besucher verursacht hatten. Der Betroffene bestritt das und bezeichnete die Klausel als unwirksam.

„Die beiden Umzugshelfer des Beklagten, die unstreitig den Schaden verursachten, sind als Erfüllungshelfen des Beklagten anzusehen“, entschied der zuständige Amtsrichter. Die schuldrechtliche Nebenverpflichtung aus dem Mietvertrag sei gültig. Demnach habe der Mieter dafür geradzustehen, dass beim Einzug keine Schäden an den nicht vermieteten, allgemein zugänglichen Gebäudeteilen entstehen. 

Amtsgericht Gummers-
bach, Aktenzeichen
10 C 169/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

TOMICEK
© Tomicek/LBS



Schleim ist kein Mangel

Gericht verweigerte Mietminderung wegen Biofilms

Es ist zweifellos nicht angenehm, in der Einfüllkammer der Waschmaschine und im Spülkasten der Toilette regelmäßig einen schwarzen, schleimigen Belag zu entdecken.

Dieser bildet sich auch nach seiner Entfernung innerhalb kurzer Zeit wieder. Der Mieter einer Wohnung wandte

sich deswegen an den Eigentümer und forderte ihn auf, die Ursache dieser Schleimbildung zu beseitigen. Es handele sich um einen Mangel, der von ihm nicht hingenommen werden müsse. Ein für den Prozess bestellter Sachverständiger bestätigte das Vorhandensein des Biofilms. Gleichzeitig wies er aber auch auf Gutachten

diverser Hygieneinstitute und Verbände hin, welche solche Ausflockungen als völlig unschädlich für die Gesundheit bezeichnen. Deswegen entschied der zuständige Richter, die Klage abzuweisen. Von einem Mangel der Mietsache könne man in diesem Falle nicht sprechen. 

Amtsgericht Münster,
Aktenzeichen
28 C 2750/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Küche muss nicht sein

Doppelte Haushaltsführung trotzdem möglich

Die Betrugsgefahr bei der doppelten Haushaltsführung ist groß. Immer wieder geben Steuerzahler an, sie müssten aus beruflichen Gründen zwei Wohnsitze unterhalten, obwohl das gar nicht stimmt. Deswegen achten Finanzämter und Finanzgerichte besonders darauf, dass die erforderlichen Regularien eingehalten werden.

So stritten eine Steuerzahlerin und der Fiskus darum, ob eine Küche für einen eigenen Hausstand zwingend nötig sei. Eine junge Frau hatte eine Wohnung im Hause ihrer Eltern, die

sie als ihren Lebensmittelpunkt bezeichnete. Für Ihre berufliche Ausbildung mietete sie an einem anderen Ort zusätzlich Räume an und machte anschließend doppelte Haushaltsführung geltend. Das Finanzamt verweigerte dies. Nachdem die Frau am so bezeichneten Erstwohnsitz nicht einmal über eine Küche verfüge, sei das keine vollwertige Wohnung. Eine Küche gehöre als notwendiges Ausstattungsmerkmal eines eigenen Hausstandes einfach dazu. Die Steuerzahlerin entgegnete, für Ihre Lebensführung seien Mikrowelle und Kühlschrank ausreichend.

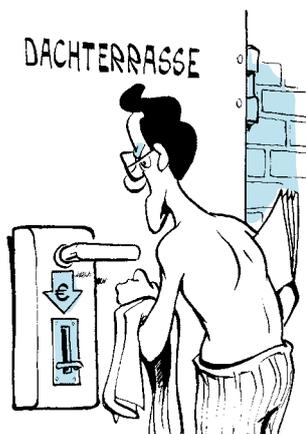
Entscheidend für die Anerkennung des Erstwohnsitzes ist nach Auffassung der höchsten deutschen Finanzrichter, dass der Steuerpflichtige sich dort – abgesehen von arbeitsbedingten Aufenthalten und Urlaubstagen – im Wesentlichen ununterbrochen aufhält. Was die Kochmöglichkeit angeht, so ist diese für den Bundesfinanzhof dagegen nicht entscheidend: „Der Auffassung, eine eigene Haushaltsführung der Klägerin in den ihr im Haus der Eltern zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten sei mangels Küche ausgeschlossen, kann nicht gefolgt werden.“ 

Bundesfinanzhof,
Aktenzeichen
VIII R 13/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



**Zutritt
verwehrt!**



Bis auf Widerruf

Mieter musste auf Nutzung der Dachterrasse verzichten

Über zehn Jahre lang erfreute sich der Mieter einer Wohnung daran, dass er die Dachterrasse des Hauses kostenfrei benutzen durfte. Das war zwar im Vertrag nicht so vorgesehen, doch der Eigentümer gestattete dies dem Betroffenen und einigen Nachbarn. Eines Tages widerrief er allerdings unerwartet die Erlaubnis. Er wollte die Dachterrasse gewerblich nutzen. Fortan hätten die Mieter Geld bezahlen müssen, wenn sie sie betreten wollten. Sie beriefen sich auf die jahrelange Praxis und behaupteten, davon habe der Eigentümer nicht ohne Weiteres abweichen dürfen. Es handele sich hier nicht um eine ty-

pische Gemeinschaftseinrichtung wie etwa Aufzug, Waschküche oder Fahrradkeller, stellen die Richter fest. Solche Räume müssten tatsächlich allen Mietern zur Verfügung gestellt werden, das sei in der Regel ja ohnehin vertraglich geregelt; das Betreten dieses Gemeinschaftseigentums sei dann auch nicht so ohne Weiteres zu verbieten. Im konkreten Fall aber habe der Eigentümer eine Nutzung der Dachterrasse erlaubt, ohne in irgendeiner Weise rechtlich verpflichtet zu sein. Deswegen habe er die Erlaubnis auch wieder rückgängig machen dürfen. 

Wer in einem Mietverhältnis bestimmte Vorteile oder Nutzungsrechte auf keinen Fall verlieren möchte, der sollte sich dies am besten schriftlich geben lassen. Wurde einer Regelung lediglich mündlich oder durch bloßes Dulden zugestimmt, dann besteht die Gefahr der Rücknahme.

Kammergericht Berlin,
Aktenzeichen 8 U 121/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Zutritt auch samstags

Mieter müssen Besichtigung durch Käufer zulassen

Der geplante Verkauf einer vermieteten Immobilie kann für den noch in dem Objekt lebenden Mieter lästig werden. Denn er muss damit leben, dass Kaufinteressenten die Wohnung oder das Haus besichtigen wollen. Immer wieder wird darum gestritten, wann und wie oft solche Besuche zu dulden sind.

Kommt keine Einigung zu Stande, dann muss ein Gericht die Frage klären – so wie im aktuellen Fall. Ein Eigentümer hatte den Nachteil, relativ weit entfernt von seiner vermieteten und zum Verkauf vorgesehenen Immobilie zu wohnen. Wollte er mit möglichen Käufern das Objekt besichtigen, so musste er aufwendig anreisen.

Das ging nicht einfach so, etwa am Abend nach Dienstende. Er versuchte deswegen, den Mieter zu verpflichten, dass dieser nach vorheriger schriftlicher Ankündigung alle vier Wochen samstags von 11 bis 12 Uhr den Zugang zum Anwesen gestatte. Der aber lehnte das ab. Solche Vereinbarungen schränkten ihn zu sehr in der Gestaltung seines Privatlebens ein. Gerade am Sonnabend sei das nicht zuzumuten. Ein Zivilsenat des OLG Frankfurt hielt die vorgeschlagene Besichtigungslösung für zumutbar und vertretbar. Es bestehe schließlich „ein berechtigter Grund, das Hausanwesen mit Interessenten zu besichtigen“. Zwar dürfe das grundgesetzlich abgesicherte Recht auf Unverletzlich-



Tomicek
© Tomicek/ LBS

keit der Wohnräume dabei nicht verletzt werden, doch davon sei man hier weit entfernt. Die Richter schrieben ins Urteil: „Neben den Interessen der Beklagten an einem erlebnisreichen Samstag steht das Interesse der Kläger, die (...) anreisen müssen, an einer möglichst geringen Beeinträchtigung ihrer beruflichen Tätigkeiten und ihres Privatlebens.“

Oberlandesgericht
Frankfurt/Main, Aktenzeichen 24 U 242/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Wohnfläche, Mangel der Mietsache

Leitsatz:
Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.

BGH, Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 306/09

Anmerkungen:

Nach der Rechtsprechung des Senats liegt ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vor, wenn ihre tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt. Die Parteien hatten jedoch im vorliegenden Fall keine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche getroffen.

Bei objektiver Auslegung der mietvertraglichen Bestimmung zur „Größe“ der Wohnung folgt bereits aus der Würdigung des Gesamthalt des Mietvertrages, dass die darin genannte Wohnungsgröße nicht als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart werden sollte. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass in den der Quadratmeterangabe unmittelbar nachfolgenden beiden Sätzen deutlich gemacht wird, dass die Quadratmeterangabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dient, der räumliche Umfang der gemieteten Sache sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume ergibt. Daran ändert auch der Zusatz „wegen möglicher Messfehler“ nichts. Denn an einer Wohnflächenvereinbarung fehlt es auch dann, wenn die Parteien nur wegen möglicher Messfehler davon abgesehen haben, die angegebene Quadratmeterzahl als Beschaffenheit einer Wohnung zu vereinbaren.

Schriftformabrede; Mieterhöhung

Leitsatz:
Eine Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzungen eines Wohnraummietvertrages gilt nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB.

BGH, Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 300/09

Anmerkungen:

Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Verlangt das Gesetz die Textform, so muss gemäß § 126b BGB die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere, zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Dass ein Mieterhöhungsverlangen seitens des Vermieters nicht eigenhändig unterschrieben ist, macht es selbst dann nicht unwirksam, wenn die Parteien mietvertraglich eine Schriftformabrede im Hinblick auf Vertragsänderungen und -ergänzungen getroffen haben. Das einseitige Mieterhöhungsverlangen des Vermieters stellt jedoch keine Vertragsänderung oder -ergänzung dar.

Eigenbedarfskündigung; Vermieterprivileg

Leitsatz:
Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbstständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet, ist auch dann kein „Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.

BGH, Urteil vom 17.11.2010 – VIII ZR 90/10

Anmerkungen:

Eines berechtigten Interesses des Vermieters an der ordentlichen Kündigung des Mieters bedarf es nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB ausnahmsweise nicht, wenn ein Mietverhältnis über Wohnraum in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gekündigt wird. Unter einer Wohnung wird gemeinhin ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht. Hierfür kann genügen, dass Räumlichkeiten im Keller eines Wohnhauses neben einem 42 qm großen Wohn-/Schlafraum über eine Küchenzeile und ein Tageslichtbad mit Toilette verfügen. An dieser Beurteilung ändert sich auch dann nichts, wenn diese Räume nachträglich in den Wohnbereich einer darüber liegenden Wohnung integriert werden, indem diese Einliegerwohnung als Besucherzimmer/Bügelzimmer/Arbeitszimmer genutzt wird.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe.

Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Betriebskosten- abrechnung; Eichung der Messgeräte

 **Leitsatz d. Red.:**
Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dürfen die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers verwendet werden, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind.

BGH, Urteil vom 17.11.2010 – VIII ZR 112/10

Anmerkungen:

Im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung kommt es allein darauf an, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben ist. Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte zutreffend sind. Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis, steht einer Verwendung der Messwerte § 25 Abs. 1 Nr. 1a EichG nicht entgegen. Der Nachweis der Richtigkeit der an einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werte kann durch Vorlage einer Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle geführt werden, aus der hervorgeht, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren.

Zurückbehaltungsrecht; Mangelanzeige

 **Leitsatz d. Red.:**
Der Mieter kann wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

BGH, Urteil vom 03.11.2010 – VIII ZR 330/09

Anmerkungen:

Ein Zurückbehaltungsrecht der Mieter an Mietzahlungen, die sie für einen Zeitraum vor der Anzeige des – dem Vermieter zuvor nicht bekannten – Schimmelpilzbefalls der Wohnung schulden, kommt nicht in Betracht. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dient dazu, auf den Schuldner (hier: den Vermieter) Druck zur Erfüllung der eigenen Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt ist, kann das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters besteht daher erst an den nach der Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten.

Abrechnung, Wasserkosten

 **Leitsatz:**
a) § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB lässt es zu, dass die Kosten der Wasserversorgung im – vom Gesetz vorausgesetzten – Normalfall, in dem die Wohnungen der Abrechnungseinheiten im Wesentlichen vermietet sind, einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden, also auch insoweit, als Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete unabhängig vom tatsächlichen Wasserverbrauch anfallen. Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt.

b) In einem Formularmietvertrag hält die im Folgenden in Kursivschrift wiedergegebene Klausel „Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet. Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt).“

der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, weil sie die Grenze der Zulässigkeit einer Umlegung auch der Grundgebühren der Wasserversorgung nach dem erfassten Verbrauch nicht beachtet. BGH, Urteil vom 06.10.2010 – VIII ZR 183/09

Anmerkungen:

a) Es verstößt nicht gegen § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB, wenn die Kosten der Kaltwasserversorgung im – vom Gesetz vorausgesetzten – Normalfall aus Gründen der Praktikabilität einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden – auch Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt nicht vor, dass verbrauchsunabhängige Kostenbestandteile der Kosten der Wasserversorgung von vornherein nach einem anderen Maßstab umzulegen wären als die verbrauchsabhängigen. Dieser Grundsatz gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Er findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden

...en für die Abrechnung
Soweit für das Revisions...

Betriebskostenvorschuss, Aufrechnung

können, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt. In einem solchen Fall ist die einheitliche Abrechnung unzulässig. Der Vermieter ist zur Änderung des Umlegungsmaßstabs für die Fixkosten der Wasserversorgung verpflichtet. Auch bei der Umlegung von Betriebskosten gilt im Regelfall, dass der Vermieter das Vermietungsrisiko und damit das Leerstandsrisiko zu tragen hat.

b) Die Klausel benachteiligt den Mieter dadurch unangemessen, dass sie die Umlegung der Grundgebühr der Kaltwasserversorgung nach dem Maßstab des in den Wohnungen erfassten Kaltwasserverbrauchs zwingend anordnet ohne Ausnahme für den Fall, in dem eine solche Umlegung der Grundgebühr wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer nicht hinnehmbaren Mehrbelastung der verbliebenen Mieter führt. Die in der Klausel auch für diesen Fall vorgesehene Umlegung der Grundgebühr nach erfasstem Verbrauch ist mit wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts, zu denen der Grundsatz gehört, dass der Vermieter bei der Umlegung von Betriebskosten das Leerstandsrisiko zu tragen hat, unvereinbar (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Leitsatz:
Macht der Mieter den Anspruch gegen den Vermieter auf Rückzahlung geleisteter Vorschüsse auf Betriebskosten, über die der Vermieter nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abgerechnet hat, im Wege der Aufrechnung geltend, so entfällt die Wirkung der Aufrechnung ex nunc, soweit der Vermieter nachträglich eine wirksame Betriebskostenabrechnung erteilt und der Mieter hiernach Betriebskosten schuldet (Fortführung des Senatsurteils vom 9. März 2005 – VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499).

BGH, Urteil vom 22.09.2010 – VIII ZR 285/09

Anmerkungen: Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen - wenn der Vermieter die Betriebskosten nicht innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BGB abrechnet - ist nur vorläufiger Natur. Führt der Vermieter die Fälligkeit seines Betriebskostenerstattungsanspruchs durch ordnungsgemäße Abrechnung nachträglich herbei, so ist der Mieter sodann (bis zum Eintritt der Verjährung) dem begründeten Anspruch des Vermieters auf Zahlung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten ausgesetzt.

Lediglich mit Nachzahlungsansprüchen ist der Vermieter nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist ausgeschlossen (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn der Mieter seinen Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen im Wege der Aufrechnung geltend macht. Denn der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen steht unter der auflösenden Bedingung einer formell ordnungsgemäßen und inhaltlich richtigen Abrechnung des Vermieters. Tritt die Bedingung ein, entfällt der Rückzahlungsanspruch des Mieters ex nunc, soweit der Vermieter Anspruch auf die abgerechneten Betriebskosten hat; die Aufrechnungserklärung verliert insoweit ihre Wirkung.

Rechtsanwaltskosten, Verzugsschaden

Leitsatz:
In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrages keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten.

BGH, Urteil vom 06.10.2010 – VIII ZR 271/09

Anmerkungen:

Der Geschädigte kann nur solche Aufwendungen ersetzt verlangen, die zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. Maßgeblich ist insoweit, ob der Vermieter anwaltlicher Hilfe bei der Abfassung des Kündigungsschreibens bedarf. Dies ist für jeden Vermieter objektiv zu bestimmen. Bei einem gewerblichen Großvermieter bedarf es keiner anwaltlichen Hilfe bei der Abfassung eines auf Zahlungsverzug gestützten Kündigungsschreibens, da dieses ohne weiteres durch das kaufmännische Personal eines gewerblichen Großvermieters gefertigt werden kann. Die Beachtung einfacher rechtlicher Anforderungen kann auch von einem zwar nicht rechtskundigen, jedoch kaufmännisch geschulten Personal einer Großvermietungsgesellschaft erwartet werden.

... und ist dieser
 ... Mieter- und Ve
 ... tspiegels nicht

Betriebskosten, Abrechnungseinheit

Leitsatz:
Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegenstehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnungsnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht (Weiterführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135; Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 290/09, juris).

BGH, Urteil vom 20.10.2010 – VIII ZR 73/10

Anmerkungen:

Nach der Rechtsprechung des Senats ist ein Vermieter bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB berechtigt, mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenzufassen, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.

Die Befugnis der Beklagten, die Häuserzeile zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenzufassen, erstreckt sich auf alle abgerechneten Betriebskosten. Wenn ein Mietvertrag keine Festlegung darüber enthält, beschränkt auch § 556 BGB einen Vermieter nicht darauf, eine gebäudebezogene Abrechnung nur dann vorzunehmen, wenn dies aus technischen Gründen unvermeidbar ist. Maßstab dafür, ob die vom Vermieter gewählte Abrechnung zu beanstanden ist, ist allein § 315 BGB. Unterliegen die zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefassten, der Wohnnutzung dienenden drei Gebäude einer einheitlichen Verwaltung und sind sie Bestandteil einer zusammenhängend errichteten Häuserzeile und in Bauweise, Gesamtwohnfläche und Ausstattung weitgehend baugleich, liegen sämtliche von der Rechtsprechung für eine der Billigkeit entsprechende Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer einheitlichen Abrechnungseinheit geforderten Voraussetzungen vor.

Kautionszahlung; Insolvenzsicherheit

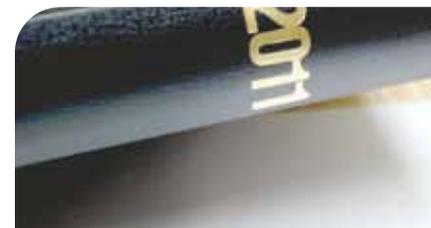
Leitsatz:
Der Mieter darf die Zahlung der Kautionszahlung an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen.

BGH, Urteil vom 13.10.2010 – VIII ZR 98/10

Anmerkungen:

Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter eine ihm überlassene Mietsicherheit unabhängig von der gegebenenfalls vereinbarten Anlageform getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Eine ausdrückliche Regelung darüber, ob der Mieter von vornherein verlangen kann, die Kautionssumme nur auf ein insolvenzfestes Konto einzuzahlen, enthält die Vorschrift allerdings nicht. Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift ist dem Mieter zuzugestehen, die Kautionszahlung von vornherein nur in der Weise zu erbringen, dass sie vom Vermögen des Vermieters getrennt und deshalb vor dem Zugriff von dessen Gläubigern umfassend geschützt ist. Es besteht kein Grund dafür, dem Mieter diesen

vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht von vornherein zu gewähren. Der Mieter müsste dann im Interesse seiner eigenen Absicherung nachträglich einen Nachweis der gesetzeskonformen Anlage der Kautionszahlung verlangen und seinen dahin gehenden Anspruch gegebenenfalls durch Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der laufenden Miete oder durch Klageerhebung durchsetzen. Für einen solchen „Umweg“ gibt es keinen sachlichen Grund.





Bis hierhin vielen Dank

Was bei der Kündigung der Mietwohnung zu beachten ist

Anlässe gibt es viele, manchmal erfreuliche, manchmal weniger schöne: Die Kündigung einer Mietwohnung kann für Mieter positiv oder negativ sein. Je nach dem, von wem sie ausgesprochen wird. Neben vielen Gründen, ein Mietverhältnis zu beenden, gibt es auch viele Umstände, die unterschiedliche Arten von Kündigungen nach sich ziehen können. Ein Überblick.



Grundsätzlich gilt, dass eine Kündigung zum Monatsende erfolgt, wenn nichts Anderes zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurde. Damit ein Monat noch Teil der Kündigungsfrist ist, muss die schriftliche Kündigung spätestens am dritten Werktag

desselben Monats beim Vertragspartner sein. Bei Kündigungen zählt auch ein Samstag als Werktag. Dieser Umstand ist insbesondere dann problematisch, wenn eine Kündigung klugerweise per Einschreiben/Rückschein versandt wurde, dieses auch am dritten Fristtag zugestellt werden soll, es sich dabei jedoch um einen Samstag handelt und das Büro der Hausverwaltung nicht besetzt ist.

mitzunehmen oder selbige via Boten zustellen zu lassen. Im Falle von Zeugen bzw. Boten sollten diese aus Beweisgründen vom Inhalt des Kündigungsschreibens Kenntnis haben. Für beide Vertragsparteien gilt, dass eine Kündigung schriftlich erfolgen muss, sofern es sich um ein Wohnraummietverhältnis handelt. Haben mehrere Mieter den Vertrag unterschrieben, müssen alle auch das Kündigungsschreiben unterzeichnen. Kündigt der Vermieter, so muss er seine Kündigung zudem begründen. Handelt es sich um eine Wohnungsgesellschaft, also eine GmbH oder eine AG, dann muss das Kündigungsschreiben vom Geschäftsführer oder vom Vorstand bzw. dessen Bevollmächtigten unterzeichnet sein.



Asymmetrische Fristen

Geht die Beendigung eines Mietverhältnisses unter normalen Umständen vonstatten, ist die Kündigung an festgelegte Fristen gebunden – es sei denn, es handelt sich um ein befristetes Mietverhältnis, das ohne Kündigung zu einem bestimmten, vorher vertraglich festgelegten Zeitpunkt endet. Man spricht von asymmetrischen Kündigungsfristen, da diese mieter- und vermietetseits unterschiedlich sind: Für den Mieter beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate. Dabei ist es unerheblich, wie lange das Mietverhältnis bereits besteht. Die frühere Regelung, dass Kündigungsfristen je nach Mietdauer zwischen drei und neun Monaten betragen, ist seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 abgeschafft. Ausnahmen gelten nur für den Sonderfall, dass bereits vor der Mietrechtsreform eine längere Kündigungsfrist vereinbart wurde. Die Fristen für Vermieter sind dagegen durch Gesetz gestaffelt.

Dauert das Mietverhältnis fünf Jahre an, so beträgt die Kündigungsfrist für Vermieter sechs Monate, dauert es hingegen bereits acht Jahre und länger an, so können Vermieter nur mit einer Frist von neun Monaten kündigen. Wie bereits gesagt: Beides gilt für den Normalfall.

Sonderfälle

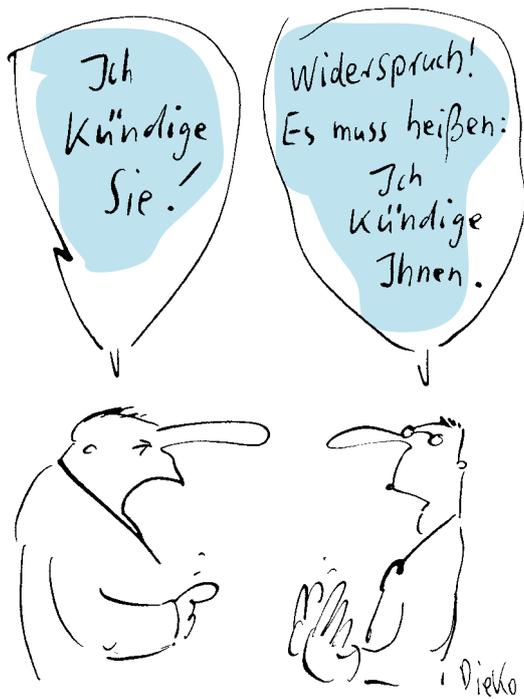
Selbstverständlich können beide Vertragsparteien die Kündigungsfristen verlängern – für die Vermieterseite; eine vereinbarte Fristverlängerung für den Mieter ist vertraglich nicht wirksam. Handelt es sich um eine Einliegerwohnung (eine vermietete Wohnung in einem Gebäude mit zwei Wohnungen, der Vermieter bewohnt die zweite Wohnung selbst), so verlängert sich die vermietetseitige Kündigungsfrist um jeweils drei Monate, wenn der Vermieter kein berechtigtes Interesse geltend macht.

Sind hingegen vertraglich zwischen beiden Parteien kürzere Kündigungsfristen vereinbart worden, so gelten diese ausschließlich für den Mieter, der Vermieter muss die gesetzlichen Fristen (s.o.) einhalten.

In manchen Mietverträgen, die vor 1990 in Ostdeutschland geschlossen wurden, wurde eine mieterseitige Kündigungsfrist von zwei Wochen vereinbart.

Wird der Brief nicht später von der Hausverwaltung abgeholt und kommt an den Absender zurück, so ist die Kündigung fehlgeschlagen und der jeweilige Monat zählt nicht mehr mit – ein Mieter müsste bei späterer erfolgreicher Zustellung dann mindestens einen Monat länger Miete zahlen. Ein blindes Vertrauen auf die Zustellung von Post etc. reicht nicht aus. Es ist ratsam, entweder den postalischen Weg per Einschreiben/Rückschein zu wählen – jedoch gilt es, das Obenstehende zu beachten. Oder die Kündigung wird termingerecht persönlich abgegeben und der Erhalt der Kündigung auf einer Kopie schriftlich bestätigt und abgestempelt. Die dritte sichere Möglichkeit der Kündigung besteht darin, einen Zeugen





Diese gilt – sofern der Mietvertrag zwischenzeitlich nicht verändert wurde – bis heute. Allerdings nur für den Mieter. Der Vermieter ist, wie bei allen später vereinbarten Mietverträgen auch, an die gesetzliche Regelung der gestaffelten Kündigungsfristen gebunden.

Wurde eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben, so gilt für den Vermieter bei berechtigtem Interesse (siehe Eigenbedarf) eine Drei-Monats-Frist.

Befristete Mietverträge

Hierunter versteht man Mietverträge, die auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Befristete Mietverträge werden vor allem im Gewerbe abgeschlossen, wenn sowohl Mieter als auch Vermieter ein großes Interesse an einer Mindestvertragslaufzeit haben. Die Befristung von Wohnmietverträgen ist grundsätzlich nicht erlaubt, es gibt jedoch Ausnahmen: der Vermieter plant eine Sa-

nierung oder meldet Eigenbedarf an. Dann muss dies aus dem Vertrag bzw. den mit dem Vertrag geschlossenen Vereinbarungen hervorgehen. In der Regel wird die Laufzeit eines befristeten Mietverhältnisses durch den Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit vor einem festgelegten Zeitpunkt erreicht. Das Kündigungsrecht darf allerdings in so genannten Formularmietverträgen höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden, für beide Seiten. Lediglich bei echten Individualvereinbarungen ist auch eine Kündigungsausschlussfrist von fünf Jahren möglich, wenn beide Seiten dies einvernehmlich vereinbaren. Asymmetrische Kündigungsfristen sind in diesem Fall nicht zulässig. Bei befristeten Mietverträgen gibt es keine Kündigungsfrist. Sie beträgt auch nicht drei oder vier Jahre. Der Vertrag endet zu dem vertraglich festgelegten Zeitpunkt, einer gesonderten Kündigung bedarf es nicht.



Für den Fall, dass wichtige, schwerwiegende Gründe vorliegen, kann ein Mietverhältnis fristlos gekündigt werden – von beiden Vertragsparteien. Fristlose Kündigungen werden z.B. dann ausgesprochen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses bzw. eine fristgemäße Beendigung desselben nicht mehr zumutbar sind.

Fristlose Kündigung durch den Mieter

Gründe für diese Form der Beendigung eines Mietverhältnisses gibt es viele, hier sollen die häufigsten

genannt werden. Mit an erster Stelle steht die massive Gesundheitsgefährdung bei weiterer Benutzung der Mietwohnung. Im Vorfeld ist es jedoch erforderlich, den Vermieter auf das Bestehen des Mangels hinzuweisen und ihn unter Fristsetzung zur Abhilfe aufzufordern. Kann oder will dieser den Mangel nicht binnen der gesetzten Frist beheben, erfolgt anschließend die Kündigung. Der nicht vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache stellt einen weiteren Grund dar: das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt untersagt beispielsweise die Benutzung der Mietsache aufgrund von Baumängeln. Hier kann der Mieter das Mietverhältnis nicht fortsetzen, eine fristlose Kündigung ist in diesem Fall wirksam.

Fristlose Kündigung durch den Vermieter

Vermieterseitig kann es ebenfalls triftige Gründe geben, ein Mietverhältnis ohne Frist zu kündigen. Häufig handelt es sich hierbei um Zahlungsverzug oder unpünktliche Mietzahlung. Zahlt der Mieter ständig die Miete unpünktlich, also nicht zum vereinbarten Zeitpunkt, sondern regelmäßig erst später, so ist der Vermieter nach vorheriger fruchtloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt. Zahlungsverzug heißt, der Mieter ist mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen in Verzug. Es muss sich nicht ausschließlich um die Nettokaltmiete handeln, auch Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten zählen dazu, nicht jedoch Nachzahlungen auf entsprechende Abrechnungen. Gleiches gilt, wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag von mehr als zwei Monatsmieten in Verzug ist. Einmalig hat der Mieter die Möglich-

keit, eine solche fristlose Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug durch eine Begleichung der gesamten berechtigten Forderung unwirksam zu machen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass dies nicht innerhalb der letzten beiden Jahren schon einmal geschehen ist.

Durch eine Gefährdung der Mietsache durch den Mieter ist die fristlose Kündigung ebenfalls begründet. Die Verursachung mehrerer mieterseitiger Wasserschäden zählt hierzu ebenso wie die massive Vermüllung einer Wohnung oder die Störung des Hausfriedens durch aggressive Belästigung anderer Mieter.

Ursachen für fristlose Kündigungen liegen auf Seiten beider Vertragspartner in weitaus höherem Maße vor, als hier beschrieben werden kann. Eine immense Detailfülle sprengt den Rahmen eines Übersichtsartikels. Die hier aufgezählten Gründe zählen sicherlich zu den häufigsten, sind dennoch nur rein exemplarisch und schließen andere Anlässe keineswegs aus.

Schriftform

Die Schriftform sowie ausführliche Begründung sind auch bei fristloser Kündigung erforderlich; die Kündigungsbegründung muss nachvollziehbar sein. Die Behauptung, dass beispielsweise die Wohnung nicht mehr bewohnbar sei, reicht hier nicht aus, vielmehr muss erläutert werden, warum diese unbewohnbar sei. Denn der Kündigungsempfänger muss anhand der Begründung in der Lage sein, den Kündigungsgrund nachvollziehen zu können.

Erhält der Mieter eine fristlose Kündigung, so heißt dies nicht, dass er noch am selbigen Tag die Wohnung

verlassen muss. Diesen Anspruch muss ein Vermieter erst durch ein Räumungsurteil in einer so genannten Räumungsklage erstreiten. Liegt ein Räumungsbeschluss vor, so kann der Vermieter diesen dann ausschließlich per Gerichtsvollzieher durchsetzen.

Räumungsfrist

Dem Mieter bleibt im Rechtsstreit um eine fristlose Kündigung durch den Vermieter noch die Beantragung einer Räumungsfrist. Diese soll vor Wohnungslosigkeit schützen und dem Mieter die zeitliche Möglichkeit geben, sich eine andere Wohnung zu suchen und so vor Obdachlosigkeit bewahren. Der Antrag auf Räumungsfrist ist zu begründen, Gründe können beispielsweise gesundheitlicher oder sozialer Natur sein. Räumungsfristen variieren zwischen zwei Monaten und einem Jahr.

So weit sollte man es als Mieter allerdings niemals kommen lassen, zumal durch Räumungsprozess und Zwangsvollstreckung immense Kosten entstehen. Sobald eine vermieterte Kündigung ausgesprochen wird, ist es unerlässlich, sich juristischen Rat einzuholen.



Mieter „besitzen“ eine Wohnung, welche sich wiederum im „Eigentum“ des Vermieters befindet. Besitzen heißt also, durch einen Mietvertrag ist der Mieter berechtigt, diese Wohnung zum Wohnen zu nutzen, bis er das

Mietverhältnis irgendwann kündigt. Unter normalen Umständen, d. h. der gebrauchsgemäßen Benutzung der Mietsache, der rechtzeitigen Zahlung des vereinbarten Mietzinses etc. kann dem Mieter die Wohnung nicht einfach „weggenommen“, also gekündigt werden.

Sollte der Vermieter dennoch ein Wohnraum-Mietverhältnis kündigen, so muss er dafür bestimmte Gründe anführen, deren Plausibilität und tatsächliches Vorhandensein auch in einem gerichtlichen Verfahren standhalten müssen.

Grundlage hierfür ist der Kündigungsschutz, der grundsätzlich für Wohnungsmieter gilt. Der Gesetzgeber hat das Besitzrecht des Mieters dem Eigentum des Vermieters gleichgestellt. Sobald der Mieter sich grob vertragswidrig verhält, kann dies letztendlich eine Kündigung durch den Vermieter nach sich ziehen. Auf den Kündigungsschutz kann sich der Mieter dann nicht mehr berufen. Weitere Gründe, bei denen der Kündigungsschutz nicht zur Anwendung kommt, können Eigenbedarf (s.u.) sein, Verkauf oder Sanierung der Mietsache, Abriss des Mietshauses, Ausschluss des Mieters aus einer Wohnungsbaugenossenschaft wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens, Vertragsverletzung wie etwa Überbelegung der Wohnung etc.

Sozialklausel

Wird vom Vermieter ein Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter das Recht, dagegen Widerspruch einzulegen, sollte die Kündigung und der damit verbundene Umzug eine unzumutbare Härte für den Mieter, seine Familie oder Angehörige darstellen.





In einem solchen Fall kann ein Gericht anordnen, dass das Mietverhältnis auf eine bestimmte Zeit oder gar unbefristet fortgesetzt werden muss. Gründe für die Anwendung der Sozialklausel können z.B. im hohen Alter des Mieters liegen, in seiner Verwurzelung mit der Wohngegend nach sehr langer Mietdauer oder in seinem Gesundheitszustand. Die Sozialklausel findet keine Anwendung, wenn eine fristlose Kündigung durch den Vermieter gerechtfertigt ist, bei Zeitmietverträgen, bei möblierten Zimmern und wenn der Mieter selbst die Wohnung gekündigt hat.

In einigen Ausnahmefällen hat der Mieter das Recht, mit einer verkürzten Frist zu kündigen. Erhält der Mieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer Modernisierung, so kann er bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Mieterhöhung kommt in dem Fall nicht zum Tragen. Erhält der Mieter eine Modernisierungsankündigung, so kann er auch bis zum Ablauf des nächsten Monats nach Erhalt der Ankündigung

bis zum Ende des folgenden Monats kündigen. In Sozialwohnungen ist bei einer Mieterhöhung die Kündigung bis zum dritten Werktag des Monats möglich, in dem die Mieterhöhung gelten soll, zum nächsten Monatsende.

Beim Tod eines Mieters können dessen Erben bzw. überlebende Mitmieter das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Ein Ehegatte, der nicht schon Mieter ist und auch nicht den Vertrag mitunterzeichnet hat, kann binnen Monatsfrist über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses entscheiden.



Eigenbedarf

Ein Kündigungsgrund seitens des Vermieters ist der Eigenbedarf. Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Angehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Neben dem Namen der Person, die die Wohnung beziehen soll, muss der Vermieter auch den konkreten Sachverhalt darlegen, aufgrund dessen die Wohnung benötigt wird, z.B. auch Angaben zum bisherigen Wohnverhältnis der Person. Gründe für Eigenbedarf bestehen beispielsweise, wenn der Vermieter die Wohnung als Altersruhesitz gekauft hat, er im eigenen Haus wohnen möchte, um Verwaltungs- oder War-

tungstätigkeiten selbst übernehmen zu können oder seine Kinder in die Wohnung einziehen möchten.

Eigenbedarf kann auch ein vorgegebener Grund dafür sein, dass die Wohnung schnell und unkompliziert frei wird und anschließend anderweitig, gegebenenfalls gewinnbringender genutzt werden kann. Bestehen an der Ernsthaftigkeit des angekündigten Eigenbedarfs Zweifel, so ist es ratsam, dies genauer zu überprüfen und gegebenenfalls gerichtlich gegen die Kündigung vorzugehen. Sieht das Gericht die Zweifel bestätigt, ist die Kündigung unwirksam. Rechtsmissbräuchlich ist eine Eigenbedarfskündigung dann, wenn im selben Mietshaus eine vergleichbare Wohnung, die sich ebenfalls im Eigentum des Vermieters befindet, leersteht. Das Gleiche gilt bei

überhöhtem Wohnbedarf, wenn also eine einzelne Person in eine 250m²-Wohnung einziehen möchte, die sich eher für eine große Familie eignet. Nachvollziehbarkeit und Vernünftigkeit in der Begründung von Eigenbedarf müssen gegeben sein. Stellt sich nach Wegzug des Mieters heraus, dass der Vermieter zwar Eigenbedarf geltend gemacht hat, dieses aber tatsächlich nicht der Fall ist, so ist der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet. Die dem Mieter entstandenen Kosten für Umzug, Makler etc. sind sodann vom Vermieter zu erstatten.



Schließlich hat der Mieter für den Fall, dass der Vermieter einer Untervermietung nicht zustimmt, das Recht, mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen.



Garage / Stellplatz

Gehören Garage oder Stellplatz zur vermieteten Sache, sind sie also mit der Wohnung zusammen vermietet

und auch Bestandteil des Wohnungsmietvertrages, so können sie nicht gesondert gekündigt werden. Weder der Vermieter kann in dem Fall einen Eigenbedarf geltend machen, noch kann der Mieter sich ohne Weiteres von einer vielleicht nicht mehr benötigten Garage oder Stellfläche auf diese Weise trennen.

Anders verhält es sich, wenn darüber ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen wurde. Dann finden Wohnraumschutzbestimmungen keine Anwendung, eine Kündigung mit Drei-Monats-Frist ist möglich.

Fazit

Das Thema Kündigung umfasst wesentlich mehr Facetten, als hier aufgezeigt werden können. Darüber hinaus ist es ein sehr sensibles Thema, denn oftmals läuft eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht so ab, wie man es sich erwünscht hat. Schon gar nicht, wenn der Vermieter kündigt. Deshalb gilt hier in besonderem Maße: Auf jeden Fall sollte eine Kündigung bereits im Vorfeld mit einem Rechtsberater des Mieterschutzbundes besprochen werden, bevor man eigene Schritte in die Wege leitet. 

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug des Mieters

BGH, Urteil vom 16.02.2005 – VIII ZR 6/04

Leitsatz:

Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne Weiteres die fristgemäße Kündigung. Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), zu berücksichtigen.

Aus dem Tatbestand:

Die Beklagte mietete von der Klägerin eine Wohnung. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Juli, Oktober und teilweise für November schuldig. Daraufhin kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13.11.2002 unter Berufung auf die Zahlungsrückstände fristlos, vorsorglich fristgemäß. Nach Zugang des Kündigungsschreibens zahlte die Beklagte ohne Zweckbestimmung am 19.11.2002 Teilbeträge. Die fortlau-

fende Miete für Dezember zahlte die Beklagte nicht. Mit der Klage hat die Klägerin unter anderem Räumung und Herausgabe der Mietwohnung verlangt und die fristlose, hilfsweise die fristgemäße Kündigung wiederholt. Nach Begleichung der Mietrückstände in voller Höhe durch das für die Beklagte zuständige Sozialamt hat die Klägerin die fristgemäß erklärte Kündigung aufrecht erhalten und ihren Klageantrag dahingehend abgeändert, dass Räumung und Herausgabe der Mietwohnung zum 31.12.2003 verlangt werde.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Räumungsantrag der Klägerin war begründet. Zu Recht ist davon auszugehen, dass die von der Klägerin erklärte fristlose Kündigung mit der Zahlung der Mietrückstände durch das Sozialamt nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam geworden ist. Dies führt jedoch nicht ohne Weiteres dazu, dass die Beklagte die Zahlungen innerhalb der Schonfrist auch der wegen der Zahlungsrückstände hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB entgegenhalten kann. Hat der Vermieter dem Mieter wegen Zahlungsverzugs sowohl fristlos nach §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a,

569 Abs. 3 Nr. 1 BGB als auch hilfsweise ordentlich nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt, ist streitig, ob eine Zahlung der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ohne Weiteres auch der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung entgegensteht. Diese Frage ist zu verneinen.

a) Nach § 543 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird, beziehungsweise wird unwirksam, wenn der Mieter unverzüglich die Aufrechnung erklärt. Die Vorschrift des § 543 BGB bezieht sich lediglich auf die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund. Dem Wortlaut nach bezieht sich diese Privilegierung nur auf eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Eine entsprechende Regelung oder Verweisung fehlt dagegen bei den Bestimmungen über die ordentliche Kündigung in §§ 573 f. BGB. Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung ist aus dem Gesetzeswortlaut nicht herzuleiten.

b) Die historische Auslegung spricht gegen eine erweiternde Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Selbst wenn dem Gesetzgeber unterstellt werden könnte, er habe es übersehen,

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 20



Kommentar zum Urteil

Die wesentliche Gegenleistungspflicht des Mieters für die Überlassung der Wohnung durch den Vermieter ist die Bezahlung der geschuldeten Miete. Kommt der Mieter dieser Pflicht schuldhaft nicht nach, droht die Kündigung des Mietverhältnisses. Das Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden kann, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Zahlungsterminen mit mehr als einer Miete oder über einen längeren Zeitraum mit mehr als zwei Mieten in Rückstand geraten ist. Auf ein Verschulden des Mieters kommt es nicht an. Da der Gesetzgeber erkannt hat, dass jeder Mieter einmal in Zahlungsschwierigkeiten geraten kann, gibt er dem Mieter – freilich nur ein Mal innerhalb von zwei Jahren – die Chance, die fristlose Kündigung rückwirkend unwirksam zu machen. Hierzu muss der Mieter den zur Kündigung führenden Rückstand und die laufenden Mieten innerhalb der so genannten Schonfrist (zwei Monate ab Zustellung einer Räumungsklage) vollständig bezahlt haben oder von einer öffentlichen Stelle eine Zahlungsverpflichtung dem Vermieter vorlegen (sog. Heilung). Damit wurde – unter Berücksichtigung der erheblichen Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt des Mieters – ein angemessener Ausgleich zwischen

den Folgen eines eventuell sogar unverschuldeten Zahlungsverzugs in Folge plötzlicher Arbeitslosigkeit und den Interessen des Vermieters auf Zahlung der Miete geschaffen. Neben der fristlosen Kündigung kann der Vermieter aber auch die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses wegen der Zahlungsrückstände aussprechen. Diese unterscheidet sich darin, dass das Mietverhältnis nicht sofort, sondern erst nach Ablauf der gesetzlichen (oder soweit zugunsten des Mieters vereinbarten längeren vertraglichen) Kündigungsfrist endet. Bis zu der Entscheidung des BGH war es umstritten, ob auch eine auf Zahlungsverzug gestützte ordentliche Kündigung innerhalb der Schonfrist geheilt werden kann. Der BGH hat dies nunmehr verneint, weil sich der Mieter – anders als bei der fristlosen Kündigung – gegenüber der ordentlichen Kündigung darauf berufen kann, dass der Rückstand nicht verschuldet war. Auch die Schwere des Pflichtverstoßes und das nachfolgende Verhalten des Mieters können bei der Bewertung des Anspruchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses berücksichtigt werden. Der BGH hat mit der Entscheidung die Chance auf klare Regeln zur Heilung einer ordentlichen Kündigung vertan. Die Entscheidung bedeutet für den fristgerecht gekündigten Mieter zwar noch nicht den defini-



Jürgen Schirmacher ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Mietrecht und Fachanwalt für Arbeitsrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1988 als Berater tätig, seit 1994 Mitglied des Vereinsvorstandes.

tiven Wohnungsverlust, birgt aber erhebliche Rechtsunsicherheiten, ob trotz des nachträglichen Ausgleichs der Rückstände die Wohnung behalten werden kann. Im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt es im Ergebnis auf die vom Richter vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen an. Insbesondere öffentliche Stellen machen daher die Übernahme der Rückstände davon abhängig, dass der Vermieter vorab auf die Rechte aus der fristgemäßen Kündigung verzichtet. Umso bedeutsamer ist es, bereits frühzeitig alle Hilfen in Anspruch zu nehmen, um bereits den Ausspruch der Kündigung zu vermeiden.

Jürgen Schirmacher

► Fortsetzung von Seite 18

die Schonfristzahlung auch für die ordentliche Kündigung zu regeln, trägt dieser Gedanke nicht. Auch im Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I, 1149) hat der Gesetzgeber keine anderweitige Regelung getroffen. Da zwischenzeitlich die Rechtsprechung ergangen war, die eine Heilungswirkung gegenüber einer fristgemäßen Kündigung verneint hat, kann nicht mehr von einem gesetzgeberischen Versehen ausgegangen werden. Vielmehr spricht dies dafür, dass der Gesetzgeber angesichts der Rechtsprechung keinen Regelungsbedarf sah.

c) Die systematische Stellung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB spricht ebenfalls gegen eine erweiternde Auslegung. Die Vorschrift enthält eine Ausnahme von dem in §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB geregelten Grundsatz, dass eine auf einen Zahlungsrückstand des Mieters in bestimmter Höhe gestützte fristlose Kündigung des Vermieters wirksam ist. Die Stellung der Norm als Ausnahme von dem gesetzlichen Grundsatz spricht für eine restriktive Handhabung der Vorschrift und damit gegen eine Erweiterung auch auf die fristgemäße Kündigung.

d) Auch der Zweck der gesetzlichen Regelung legt nahe, die Wirkungen der Schonfristzahlung auf die fristlose Kündigung zu beschränken.

aa) Die Schonfristzahlung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB dient der im allgemeinen Interesse liegenden Vermeidung von Obdachlosigkeit (vgl. die Gesetzesbegründung im Entwurf zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks.

14/4553, S. 64). Diese Gefahr besteht bei einer ordentlichen Kündigung, die an die Fristen des § 573 c Abs. 1 BGB von drei bis neun Monaten gebunden ist, in geringerem Maße. Der Mieter hat je nach Dauer des Mietverhältnisses einen wesentlich längeren Zeitraum zur Verfügung, um sich angemessenen Ersatzwohnraum zu beschaffen.

bb) § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB knüpft zudem schon rein begrifflich an andere Kriterien an als die Vorschriften der §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BGB. Eine fristgemäße Kündigung wegen schuldhaft begründeter Zahlungsrückstände ist zulässig, weil der Mieter damit in nicht unerheblicher Weise vertragliche Pflichten, hier sogar seine Hauptleistungspflicht nach § 535 Abs. 2 BGB, verletzt hat. Die einmal eingetretene Pflichtverletzung kann nicht durch die bloße nachträgliche Zahlung wieder geheilt werden.

cc) Ferner setzt § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges ein Verschulden des Mieters voraus. Damit begünstigt § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB den Mieter bei einer ordentlichen Kündigung und eröffnet ihm im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges die Möglichkeit, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen. Im Rahmen des Verschuldens kann zudem eine nachträgliche Zahlung des Mieters zu seinen Gunsten berücksichtigt werden, weil sie ein etwaiges Fehlverhalten in einem milderen Licht erscheinen lässt. Auch wenn der Mieter wegen der Regelung

des § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht die Möglichkeit hat, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574 Abs. 1 Satz 1, 574 a BGB zu verlangen, so sind seine Interessen aufgrund der obigen Erwägungen hinreichend geschützt, ohne dass es eines Rückgriffs auf die Schonfristklausel des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB oder des Gesichtspunktes von Treu und Glauben bedarf.

e) Soweit schließlich angenommen wird, die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung sei ohnehin unwirksam, da sie unter einer Bedingung – nämlich der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung – erklärt worden sei, überzeugt dies nicht. Zwar ist eine Kündigung grundsätzlich bedingungsfeindlich, solange die Wirkung der Kündigung nicht an das bloße Verhalten der Gegenpartei geknüpft wird. Wird dagegen der Zahlungsrückstand des Mieters zum Anlass genommen, fristlos und hilfsweise fristgemäß zu kündigen, so ist auch die ordentliche Kündigung unbedingt erklärt mit der Einschränkung, dass die Wirksamkeit dieser Kündigung erst nachrangig zu prüfen ist. Daher war das Berufungsurteil aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen, da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, bisher keine Feststellungen dazu getroffen, aus welchen Gründen die Beklagte ein Verschulden an den eingetretenen Zahlungsrückständen trifft.

Strompreiserhöhung für Heizstrom

Nachtspeicherheizungen werden teurer und unattraktiver

Seit dem 1. Januar dieses Jahres hat der Berliner Stromversorger Vattenfall unter anderem auch den Preis für Heizstrom verteuert – und zwar um 19 Prozent. Für Nutzer von so genannten Nachtspeicherheizungen stellt dies einen deutlichen finanziellen Mehraufwand dar, der diese Heizungsart noch unattraktiver macht, als sie ohnehin schon ist.

Viele Mieter, die über Nachtspeicherheizungen verfügen, haben mit dem Stromversorger einen gesonderten Liefervertrag über speziellen Strom für Elektro-Speicherheizungen abgeschlossen. Dieser ist günstiger als

normaler Haushaltstrom und wird nachts geliefert, die Öfen speichern den Strom und wandeln ihn bei Bedarf in Wärmeenergie um.

Was einst in den sechziger und siebziger Jahren als modernes Heizen galt und zudem noch staatlich subventioniert wurde, stellt sich heute zunehmend als unrentabel und ökologisch veraltet heraus. Eine der teuersten Heizungen sind Nachtspeicheröfen ohnehin, Gasetagenheizungen benötigen gerade mal 75 % der Kosten – bei gleicher Heizleistung. Hinzu kommt, dass bauartbedingt die Wärme aus den Öfen wegen der Vorlaufzeit erst

mit einer gewissen Verzögerung zur Verfügung steht.

Die Verteuerung des Heizstroms von bislang 12,20 Cent/kWh auf nunmehr 14,53 Cent/kWh dürfte einige Nutzer dazu anregen, über eine Erneuerung des Heizsystems nachzudenken, was für Mieter nicht ganz einfach ist, vor allem, wenn die Heizung sich nicht im Mietereigentum befindet.

Andererseits werden der Ausstieg aus der Nachtspeicherheizung sowie der Umstieg auf Gasetagenheizung bzw. Wärmepumpe von den jeweiligen Anbietern subventioniert – zumindest ein weiterer Anreiz für die Eigentümer, über den Ausstieg nachzudenken. 

Kein Schnee von gestern

Bußgeldbescheide gegen säumige Hauseigentümer

Der vergangene Winter hat mit seiner lang anhaltenden Kälte und den ungewöhnlichen Schneemassen viele Konsequenzen nach sich gezogen. Eine davon ist das in diesem Jahr beschlossene Gesetz zur Änderung der Straßenreinigung. Erstmals tragen jetzt Eigentümer die Verantwortung für Beseitigung von Eis und Schnee selbst.

Und das neue Gesetz enthält klare Formulierungen, was im Schnee- bzw. Eis-Fall zu tun ist. Mit dem Bestreuen durch Granulat ist es nicht mehr getan: Die Gehwege müssen auf einer Breite von einem Meter von Schnee und Eis befreit sein, sodass für Passanten keine Rutsch- und Sturzgefahr mehr besteht. Die Realität jedoch sieht anders aus, wie man in den letzten Wochen sehen

konnte. Viele Wege sind nur notdürftig vom Neuschnee befreit, eine feste und gefährliche Eisschicht befindet sich nach wie vor darunter; oder es wurde Granulat aufgestreut, das sich mit der Zeit festtritt; häufig sind die Wege auch gar nicht geräumt.

All dies sind Fälle für die Ordnungsämter, die bei Vernachlässigung der Räumungspflicht gegen die Hausbesitzer Bußgeldbescheide einleiten aufgrund von Ordnungswidrigkeit. Die Spanne der verhängten Bußgelder variiert zwischen 150,- Euro und 10.000,- Euro – Letzteres in schwerwiegenden Wiederholungsfällen. Sicher ein deutlicher Anreiz an alle Hauseigentümer, ihren diesbezüglichen Pflichten nachzukommen.

Allerdings – bei der Umsetzung der Bußgelderzeigensicherste Schwierigkeiten.

Anzeigen gibt es seit Inkrafttreten des neuen Gesetzes mehr als im Vorjahr, denn die Einhaltung der Räumungspflicht wird von den Bezirken bzw. den Ordnungsämtern überprüft. Bis daraus jedoch ein Bußgeldbescheid wird, kann es dauern. Vor allem, wenn die Eigentümer Widerspruch dagegen einleiten und es zu einer gerichtliche Auseinandersetzung kommt. Schließlich kann ein Eigentümer eine Firma mit der Schneebeseitigung beauftragt haben, welche wiederum ihrer Arbeit nicht nachkommt; sodann liegt es an den Amtsgerichten, herauszufinden, wen die Bußgeldpflicht letztendlich trifft. Und das kann dauern – bis der Winter längst vorbei ist. 





Es muss nicht immer Sanssouci sein

Spaziergang durch den Neuen Garten in Potsdam

Ein Ausflugstipp im Winter sollte zwei Dinge vereinen: Die Anreise möge wegen der kurzen Tage nicht allzu viel Zeit in Anspruch nehmen und das Reiseziel auch im winterlichen Gewand seine Reize haben. Der Neue Garten in Potsdam eignet sich auch für einen größeren Spaziergang im Schnee

Die Anfahrt gestaltet sich diesmal denkbar einfach: Von Berlin kommend biegt man hinter der Glienicker Brücke die erste Straße rechts ein und nach ein paar Metern ist man schon da. Umgeben von Jungfernsee und Heiliger See ist der Neue Garten am Rande der Brandenburgischen Landeshauptstadt gelegen. Peter Joseph Lenné hat den Neuen Garten zu Beginn des 19. Jahrhunderts so gestaltet, wie er sich auch heute noch in der Grundstruktur dem Besucher präsentiert.

Eingänge hat die Parkanlage viele, unser Spaziergang soll von der Glienicker Brücke her durch die Schwanenallee direkt am östlichen Eingang an der Schwanenbrücke beginnen.

Hält man sich links, eröffnet sich bald zur Linken ein Panorama über den Heiligen See hin zum Marmorpalais. Am Grünen Haus vorbei, ein Gartenhaus, dessen Name auf der Farbgebung basiert, nähert man sich allmählich dem Marmorpalais.

Pyramide

Zuvor passiert man, wenige Meter vom Ufer des Sees entfernt, eine Pyramide, auch Eiskeller genannt. Und tatsächlich, dieses geschickt getarnte Gebäude diente in früheren Zeiten als Frischhaltung für Lebensmittel, im Winter wurde dazu im nahegelegenen See Eis entnommen. Dem aufmerksamen Betrachter wird auch nicht das

nahe der Pyramide stehende Mammut entgehen, das allerdings nicht aus Stein geformt wurde, sondern das Ergebnis eines geschickt in Form gebrachten Baumes ist.

Marmorpalais

Wer in Gärten und Parklandschaften spazieren geht, den wird hin und wieder auch mal ein besonders malerischer Blick verzückt haben, den man von einem bestimmten Standort im Park hat – und nur von dort. Hierbei handelt es sich dann um eine der verspielten Sichtachsen, welche Landschaftsgestalter schon seit Jahrhunderten planen und verwirklichen. Eine solche eröffnet sich dem Flaneur auf dem ufernahen Weg von der Pyramide zum Marmorpalais. Blickt man über die linke Schulter zurück in Richtung Nordost, so öffnet sich dort – im Winter wegen der fehlenden Belaubung

Auch im Sommer wunderschön ... das Marmorpalais (l.) und das Schloss Cecilienhof (r.)





der Bäume ganz besonders – der Blick weit durch den Park, über den Jungferensee die Havel aufwärts hin bis zur Pfaueninsel mit ihrem markanten weißen Schlösschen.

Geradewegs erreicht man das male- rische Marmorpalais, dessen klas- sizistische Geradlinigkeit dennoch Verspieltheit ausstrahlt. Fertig gestellt wurde das Marmorpalais nach den Plänen von Gontard und Langhans im Jahre 1793 und diente dem Preus- sischen König Friedrich Wilhelm II. fortan als Sommerresidenz. Nach um- fassender Renovierung steht dieses Kleinod den Besuchern in den Winter- monaten nur am Wochenende zur Be- sichtigung offen. Von der Terrasse des Marmorpalais aus ist unter anderem der Blick offen über den Heiligen See auf die Prominenten-Villen am gegen- überliegenden Ufer – wer's mag.

Orangerie

Man entfernt sich nun vom Seeufer weiter in südwestlicher Richtung und erreicht nach wenigen Minuten schon die Orangerie. Zur gleichen Zeit und von denselben Baumeistern erbaut

wie das Marmorpalais, dient der 86 m lange Bau auch heute noch der Über- winterung von Pflanzen. In seiner Mit- te befindet sich der Palmensaal, den schon der König als Konzertsaal nutzte und der so auch heute noch anlässlich der Musikfestspiele Potsdam Sans- souci für klassische Konzerte Verwen- dung findet.

Schloss Cecilienhof

Von der Orangerie führt einer der Hauptwege parallel zur Straße Am Neuen Garten direkt zum Schloss Cec- ilienhof. Im Stile englischer Landsitze mag dieses Gebäude nicht so recht zu den übrigen im Park passen, wurde es doch er zu Beginn des 20. Jahrhun- derts errichtet. Unter bevorzugter Ver- wendung von Backsteinen und Holz sollte es sich den landschaftlichen Ge- gebenheiten der Parkanlage anpassen. Auftraggeber war Kaiser Wilhelm II., Berühmtheit hat Schloss Cecilienhof 1945 erlangt, als dort das Potsdamer Abkommen beschlossen wurde. Geschickt kaschiert durch die Grup- pierung der einzelnen Gebäudeteile ist die Größe von immerhin 176 Zimmern,

die man bei äußerer Betrachtung nicht vermuten würde. Auch Schloss Cec- ilienhof kann besichtigt werden, Füh- rungen durch die imposanten Räum- lichkeiten werden angeboten.

Meierei

Vom Schloss aus gelangt man zum nördlichsten Zipfel des Parks, wo sich die Meierei befindet. Einstmals dem Zwecke der Milchstube, Pumpstation und Teezimmer dienend, begrenzt sich die Nutzung heutzutage einzig auf die Restauration. Seit 2003 befindet sich hier die Gasthausbrauerei Meierei im Neuen Garten. Auch hier hat man die Möglichkeit, Brauerei nebst Sudhaus zu besichtigen und der hohen Kunst des Bierbrauens auf die Schliche zu kommen.

Wer es mehr mit dem Kulinarischen hat und sich nach dem Spaziergang er- frischen möchte, dem bietet die Spei- sekarte neben Selbstgebraut- em und Deftigem auch deutsche (!) Tapas an. Ein zünftiger Abschluss für einen schönen Ausflug. 

Öffnungszeiten der Gebäude, Eintrittspreise und Infos zur Speisekarte erfahren Sie unter: www.spsg.de sowie www.meierei-potsdam.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: pressmaster, S.3: Ulrike S. Hardberck, S.4: ExQuisine, S.6–7: andersphoto, S.8–11: cygnusX, S.12–17: jpcasais, Lars Koch, S.18: Fineas, S.21: Wolfgang-S, Lasse Kristensen, Kaarsten, S.22: Vera Kuttelvaserova, Katja Xenikis, Udo Kruse, S.23: fotobi, © istockphotos – Rückseite: J. Pauls, © Maik Bischoff – S.23 © Jörg Frank – S.19 (Portrait)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 17.12.2010

Moritz soll wachsen, nicht unsere Miete.



MIETE  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 ⁰⁰
Mi	9 - 20 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

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 ⁰⁰
Di	9 - 20 ⁰⁰
Mi	9 - 17 ⁰⁰
Do	9 - 18 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰

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 ⁰⁰
Di - Do	9 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰

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 ⁰⁰
Mi	9 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰

Die Telefon-Beratung

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 - 19⁰⁰, Mi 10-12⁰⁰

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 - 14⁰⁰**

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.

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!

www.mieterschutzbund-berlin.de