MIETERSCHUTZ

Heft 2/2011

ORGAN DES
MIETERSCHUTZBUNDES
BERLIN E.V

Schön, schöner, Schönheitsreparaturen

Was unter Schönheitsreparaturen zu verstehen ist und wie sie auszuführen sind

S 14

Einladung zur Mitgliederversammlung S 8

Ausflugstipp: Lutherstadt Wittenberg S 22

Schreiben der Hausverwaltung: Renovieren oder Mieterhöhung S 3

Neue Urteile zum Mietrecht S 10

INHALT

3 Aktuelle Kurznachrichten
Vertragsumstellung oder Mieterhöhung
Schutz vor Eigenbedarfskündigung

4 Miete und Mietrecht
Schnarchen zählt nicht
Anzeige ging zu weit
5 Dach war selten dicht
Ein zweiter Versuch
6 Höchste Rutschgefahr!
7 Zuviel Durcheinander?
Mieter werben Mieter

8 Mitgliederversammlung 2011
Einladung zur Mitgliederversammlung 2011
Protokoll der Mitgliederversammlung 2010

9 Hinweis für Kunden der Berliner Bank

10 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

Titelthema – Schönheitsreparaturen

14 Noch schöner geht´s nicht!

18 Streichen, Lackieren, Tapezieren

20 Urteile und Kommentar des Mieterschutzbundes

22 Ausflugstipp
Lutherstadt Wittenberg

23 Impressum

Liebe Leserin, lieber Leser,

die aktuelle Ausgabe des Mieterschutz steht ganz im Zeichen von Schönheitsreparaturen. In zwei Artikeln wird Ihnen nahegebracht, was unter Schönheitsreparaturen zu verstehen ist, wo die Tücken des Themas liegen und wie man Schönheitsreparaturen richtig selbst ausführt. Im Gegensatz zur üblichen Praxis haben wir diesmal auf den Abdruck eines umfangreichen Urteils zum Thema verzichtet. An dessen Stelle haben wir einige markante Leitsätze des BGH rund um Schönheitsreparaturen abgedruckt – dem leichteren Verständnis einer schweren Materie kommt dies bestimmt entgegen.

Ein besonderer Hinweis in eigener Sache bezieht sich auf die alljährliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes, die in diesem Jahr am 3. Mai im Logenhaus in der Emser Straße in Berlin-Wilmersdorf stattfindet. Tagesordnungspunkte sowie das Protokoll der letztjährigen Versammlung finden Sie ab Seite 8.

Einige von Ihnen haben vielleicht in den letzten Tagen oder Wochen Post von der Wohnungsgesellschaft bekommen. Übernahme von Schönheitsreparaturen oder höhere Miete! – heißt es darin, und man weiß nicht, wie man sich verhalten soll. Lesen Sie Näheres dazu sowie zum Thema Schutz vor Eigenbedarfskündigungen in der Rubrik Aktuelle Kurznachrichten.

Der Ausflugstipp führt diesmal in die Lutherstadt Wittenberg – ideal für einen Tagesausflug. Das Leben und Wirken des Reformators prägt die historische Altstadt, doch Wittenberg hat mit seinen Stadtfesten mehr zu bieten. Zwei davon sind besonders zu empfehlen.

Eine entspannte Lektüre wünscht Ihnen

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz

Vertragsumstellung oder Mieterhöhung

Mieter sollen Schönheitsreparaturen übernehmen oder höhere Miete zahlen

Wohnungsunternehmen versenden in letzter Zeit Schreiben an die Mieter, deren Verträge Klauseln zu Schönheitsreparaturen enthalten, die von der Rechtsprechung für unwirksam erklärt wurden. Nun soll versucht werden, nachträglich nachzubessern bzw. wird um Zustimmung zu einer Mieterhöhung gebeten.

Passend zum Titelthema dieser Ausgabe des Mieterschutz stehen Schönheitsreparaturen und deren Ausführung derzeit bei einigen Berliner Wohnungsunternehmen ganz oben auf der Agenda.

Nachdem der BGH innerhalb der vergangenen Jahre mehrere Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt hat, fällt diese Pflicht auf die Wohnungseigentümer – in diesem Fall auf die Wohnungsunternehmen – zurück. Diese müssten folglich sämtliche Schönheitsreparaturen selbst durchführen oder von Fachfirmen durchführen lassen. Den betroffenen Mietern wird nunmehr eine schriftliche Änderung des Mietvertrages angeboten. Darin sollen die Mieter sich einverstanden erklären, Schönheitsreparaturen künftig selbst zu übernehmen.

Als Argument für diese Vereinbarung wird angeführt, dass dies die Absicht des ursprünglichen Vertragstextes gewesen sei. Stimmt der Mieter dem nicht zu, so sind die Wohnungsunternehmen weiterhin in der Pflicht, selbst zu renovieren. Für diesen Fall wird allerdings ein „Mietaufschlag“ gemäß § 28 der II. Berechnungsverordnung geltend gemacht. Demnach betragen die künftigen Mehrkosten derzeit 9,76 Euro/m² Wohnfläche und Jahr.
Auf den Monat umgerechnet bedeutet dies eine Mehrbelastung der Mieter von 0,8133 Euro/m² Wohnfläche.

Wer ein solches Schreiben seines Wohnungsunternehmens bekommen hat, sollte einen Beratungstermin beim Mieterschutzbund zur Besprechung der möglichen Konsequenzen vereinbaren.

Schutz vor Eigenbedarfskündigung

Siebenjährige Frist läuft 2011 aus

Die Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung stellt für die betroffenen Mieter oft eine große Schwierigkeit dar: Mit dem Verkauf der Wohnung kann deren Käufer gegebenenfalls Eigenbedarf anmelden und diese für sich beanspruchen. Die Mieter sind dann gezwungen, sich eine neue Mietwohnung zu suchen, was in Innenstadtbezirken zunehmend schwierig wird.

Im Land Berlin sind Mieter beim Verkauf Ihrer Mietwohnung für eine bestimmte Frist vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt. Im Allgemeinen beträgt diese Frist drei Jahre ab der Kündigung. Für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg hat der Senat im Jahr 2004 diese Schutzfrist auf sieben Jahre verlängert. Grund dafür war die damals steigende Anzahl an Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentum. Im August 2011 läuft dieser verlängerte Schutz vor Eigenbedarfs-Kündigungen aus und verkürzt sich für Mieter in den genannten Bezirken auf ebenfalls drei Jahre – wie in den übrigen Berliner Bezirken. Politiker wie Mietervertreter halten den Wegfall dieser gesonderten Frist für misslich, schließlich hat sich die Zahl der Umwandlungen keineswegs verringert. Auch eine Ausweitung der verlängerten Frist auf weitere Berliner Bezirke wird gefordert. Schließlich liegt es am Berliner Senat, eine Entscheidung darüber zu treffen und zumindest den verlängerten Schutz in den betroffenen Bezirken aufrecht zu erhalten.

Schnarchen zählt nicht

Mieter scheiterten mit Klage gegen Schnarcher

Amtsgericht Bonn, Aktenzeichen 6 C 598/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Können Mieter wegen eines zu laut schnarchenden Nachbarn ihre monatlichen Zahlungen mindern? Mit dieser außergewöhnlichen Rechtsfrage musste sich ein Amtsrichter befassen. Der Jurist gab den Klägern allerdings keine Chance und beschied, dass derartige Geräusche schlichtweg ausgehalten werden müssen.

Bei der Entscheidung für eine Mietwohnung hatte sich ein Ehepaar wesentlich von der Objektbeschreibung im Internet leiten lassen. Darin hieß es, die Immobilie befinde sich „in ruhiger Lage“. Zunächst schien das auch zuzutreffen. Doch dann fühlten sich die Partner in der Nacht zunehmend gestört – und zwar von einem Mann aus der Nachbarwohnung, der vernehmlich schnarchte. Nach einigen Monaten und diversen durchwachten Nächten machten die Mieter eine Minderung der Miete um 30 Prozent geltend und erklärten einige Zeit später die fristlose Kündigung. Sie seien vom Eigentümer getäuscht worden, denn sie hätten ja ausdrücklich nach einer ruhigen Wohnung gefragt. Nun aber habe sich herausgestellt, dass dieses in einem Gründerzeithaus gelegene Objekt nicht ausreichend schallisoliert sei. Der Vermieter bestritt dies. Die Ausstattung der Immobilie sei ausreichend. In den zurückliegenden 31 Jahren habe sich kein Bewohner über mangelnde Isolierung beschwert.

Die Vereinbarung einer „ruhigen Wohnung“ beinhalte lediglich normalen Schallschutz, stellte das Amtsgericht Bonn fest. Eine Zusicherung darüber hinaus habe der Eigentümer nicht gegeben. Falls wirklich die Einhaltung totaler Stille gemeint gewesen sein sollte, so hätte dies ausdrücklich im Vertrag erwähnt werden müssen. Darüber hinaus sei die behauptete Geräuschentwicklung durch den Schnarcher ohnehin nicht ausreichend nachgewiesen worden.

Anzeige ging zu weit

Mieter hatten Eigentümer unzutreffend des Betruges bezichtigt

Amtsgericht Gummersbach, Aktenzeichen 10 C 172/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern werden immer wieder mit harten Bandagen geführt. Da kommt es manchmal zu schlimmen Wortgefechten und zu Beleidigungen, selten sogar zu Tätlichkeiten.

Vieles davon muss sich der jeweils in seinen Rechten verletzte Vertragspartner aber nicht gefallen lassen. Er kann sich vor Gericht erfolgreich dagegen wehren und die mietrechtlichen Konsequenzen ziehen. So hatte zum Beispiel ein Mieter gegen den Eigentümer einer Wohnung Strafanzeige wegen Betrugs erstattet. Die dabei erhobenen Vorwürfe erwiesen sich später als haltlos, das Verfahren wurde von der zuständigen Staatsanwaltschaft mangels eines hinreichenden Tatverdachts eingestellt. Dem Vermieter sei nach einem solchen Verhalten seines Mieters das Festhalten am einmal geschlossenen Vertrag nicht mehr zuzumuten, entschied die Justiz.

Dach war selten dicht

Mieter hat ein Recht auf ordnungsgemäße Reparaturen

Ordentliche Dienste von Handwerkern gibt es nicht geschenkt. Trotzdem lohnt es sich für Eigentümer, bei Reparaturen an ihren vermieteten Wohnungen oder Häusern Fachleute zu konsultieren.

Die Mieter müssen es nämlich nicht dauerhaft hinnehmen, wenn schlampig gearbeitet wird und deswegen immer wieder aufs Neue nachgebessert werden muss. Offenkundig war das Dach einer Immobilie undicht, denn wenn es regnete, drang über einen langen Zeitraum Wasser in die darunter liegenden Räume. Der Eigentümer ließ die undichten Stellen zwar reparieren, aber es wurde trotzdem immer wieder feucht. Die Hauptursache des Wassereinbruchs war demnach nicht beseitigt. Alleine in einem Jahr drang fünf bis sechs Mal eine größere Menge Wasser durch das Dach. Vorher schon hatte der Mieter den Eigentümer dazu aufgefordert, endlich dauerhaft Abhilfe zu schaffen. Als dies nicht gelang, kündigte er fristlos. Er vertrat die Meinung, diese Zustände seien ihm nun nicht länger zuzumuten.

© Tomicek/ LBS

Ein Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf erkannte in den Vorfällen einen gesetzlich erforderlichen „wichtigen Grund“ für die außergewöhnliche, fristlose Kündigung. Das undichte Dach habe den vertragsgemäßen Gebrauch der Immobilie erschwert. Die Aussage eines Sachverständigen während des Verfahrens habe deutlich gemacht, dass die Instandsetzungsarbeiten nur unzureichend gewesen seien, und keine dauerhafte Lösung dargestellt hätten. Genau darauf hätte aber eigentlich der Mieter einen berechtigten Anspruch gehabt.

Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-10 U 46/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Ein zweiter Versuch

Bei Eigenbedarfskündigungen tritt kein „Verbrauch“ ein

Der Gesetzgeber räumt einem Immobilieneigentümer die Möglichkeit ein, seinen Mietern den Wohnraum zu kündigen, wenn er selbst oder nahe Angehörige einziehen wollen. Relativ häufig scheitern diese Eigenbedarfskündigungen vor dem Kadi.

Der Bundesgerichtshof musste nun über die Grundsatzfrage entscheiden, ob der Eigentümer nach einem solchen verlorenen Prozess später mit ähnlicher Begründung erneut kündigen darf. Über zehn Jahre hatte eine Mieterin eine Wohnung in Berlin bewohnt, zunächst mit befristetem und schließlich mit unbefristetem Vertrag. Dann aber wurde ihr gekündigt. Der Eigentümer behauptete, seine aus dem Studium zurückkehrende Tochter benötige dringend Wohnraum. Damit scheiterte er allerdings vor Gericht. Der zuständige Richter hielt ihm vor, dass er kurz zuvor den Mietvertrag erst unbefristet verlängert habe. Deswegen sei die Kündigung „zum fraglichen Zeitpunkt rechtsmissbräuchlich“ gewesen. Drei Jahre später versuchte es der Eigentümer zum zweiten Mal – mit einer sehr ähnlichen Begründung. Das wiederum betrachtete das zuständige Berufungsgericht als nicht möglich. Der geltend gemachte Eigenbedarf zu Gunsten der Tochter sei wegen des Vorprozesses gewissermaßen „verbraucht“. Der Fall ging vor die höchste deutsche Revisionsinstanz. Der Bundesgerichtshof akzeptierte die „Verbrauchs“-Argumentation nicht. Die neue Kündigung sei nicht schon alleine deswegen zu verwerfen, „weil seine auf denselben Eigenbedarfsgrund gestützte vorangegangene Kündigung im Vorprozess als unwirksam angesehen wurde“. Solch ein Vorgehen kenne man zwar aus dem Arbeitsrecht, wo nicht zwei Mal nacheinander dieselben Kündigungsgründe vorgebracht werden können. Das sei allerdings nicht auf das Mietrecht zu übertragen. Der BGH verwies deswegen den Fall zurück – zur Prüfung, ob der Eigenbedarf nun stichhaltig belegt sei.

© Tomicek/ LBS

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 62/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Höchste Rutschgefahr!

Urteile zur winterlichen Verkehrssicherungspflicht auf Wegen, Straßen und Plätzen

Gewiss nicht die erste, aber häufig doch die zweite oder dritte Frage nach einem Glatteisunfall ist die nach dem Verantwortlichen: Hat jemand seine Räum- und Streupflichten verletzt und kann er dafür in Rechenschaft gezogen werden? Oder handelte es sich um ein schicksalhaftes Ereignis? Grundbesitzer sollen ihre Rechte und Pflichten tunlichst kennen, denn nur dann sind sie in der Lage, entsprechend vorzusorgen und spätere Schadensersatz- oder Schmerzensgeldforderungen zu vermeiden.

In der Regel sind es immer wieder dieselben Themenkomplexe, um die nach folgenschweren Rutschpartien vor deutschen Gerichten gestritten wird. Es muss geklärt werden, ob überhaupt und von wem im konkreten Fall der Winterdienst geleistet werden musste. Und wenn ja, dann stellt sich die Frage, wie weit diese Pflichten gingen. Mal wird bestritten, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt schon Schnee zu räumen war. Mal geht es darum, ob Passanten zugemutet werden kann, kleinere Glatteis-Inseln selbst zu bemerken und zu umgehen. Die folgenden Urteile befassen sich mit glatten Straßen, Wegen und Plätzen.

Oberlandesgericht Celle, Aktenzeichen 9 U 104/00

■ Radfahrer sind im Winter besonders gefährdet. Sie können an vereisten Stellen einen Sturz noch weniger verhindern als Fußgänger; außerdem sind bei ihnen die Verletzungsfolgen wegen der Fallhöhe oft gravierender. Trotzdem gelten für Verkehrssicherungspflichtige im Hinblick auf Radler keine Extra-Vorschriften. „An die Räum- und Streupflicht gegenüber Radfahrern sind grundsätzlich keine größeren Anforderungen zu stellen“, urteilte das Oberlandesgericht Celle. Schließlich liege es am Betroffenen selbst, sein Risiko zu mindern indem er zum Beispiel vor besonders gefährlichen Stellen vom Rad steige und zu Fuß gehe oder auf benachbarte geräumte Fahrbahnen ausweiche.

BGH, Aktenzeichen VI ZR 126/07

■ Oft wird im Anschluss an einen Glatteisunfall lange Zeit nach jemandem gesucht, der haftbar gemacht werden kann. Das ist vor allem dann ein Problem, wenn der eigentlich verkehrssicherungspflichtige Hausbesitzer diese Aufgabe delegiert hat. In einem Berliner Fall war eine Mieterin beim Verlassen ihres Wohnhauses gestürzt, weil unzureichend gestreut worden war. Der Eigentümer hatte den Winterdienst an eine Firma übergeben, doch es fehlte für den Unfallzeitraum eine Übertragungsanzeige an die Stadt Berlin. Der BGH nahm den Unternehmer trotzdem in Haftung. Der Hausbesitzer selbst sei nur noch für Kontrolle und Überwachung zuständig gewesen.

Landgericht Coburg, Aktenzeichen 21 O 645/07

■ Im Prinzip ist es ja gut gemeint, wenn Hauseigentümer auf dem Zugangsweg zu ihrem Anwesen eine vermeintlich rutschfeste Matte aus Gummi auslegen. Es kann aber sein, dass genau diese Matte zu einer verhängnisvollen Falle wird. Zum Beispiel dann, wenn sich darunter Eis gebildet hat und die Gummi-Unterlage beim Betreten wegrutscht. Einer Frau war genau das passiert, als sie auf dem Weg zu einer Arztpraxis war. Sie brach sich unter anderem ein Handgelenk. Das Landgericht Coburg sprach ihr 13.600 Euro Schadensersatz und Schmerzensgeld zu. Die Frau traf ein geringes Mitverschulden, weil sie sich nicht zur Sicherheit an einem gut erreichbaren Handlauf festgehalten hatte.

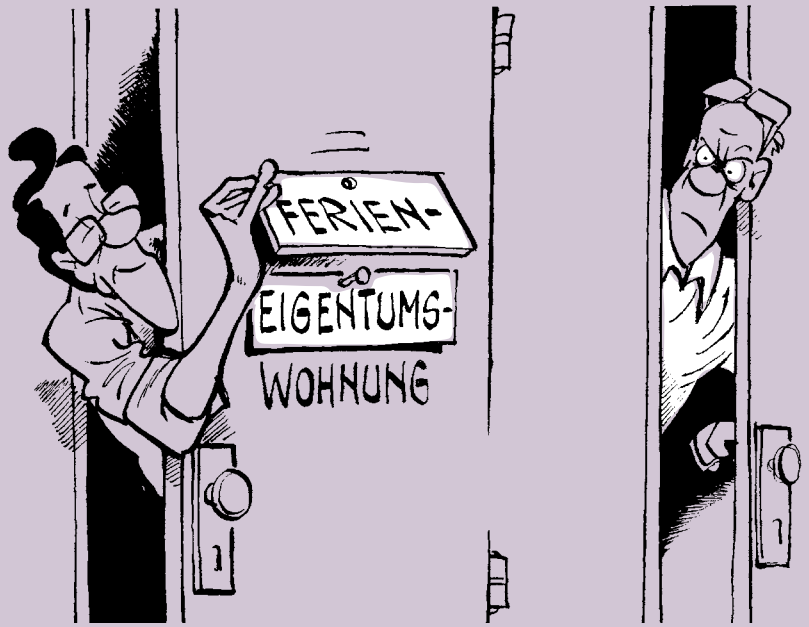
Oberlandesgericht Rostock, Aktenzeichen 5 U 10/08

■ Fußgängern wird von Gerichten grundsätzlich zugemutet, im Winter auf ihren Wegen über Gehwege, Plätze und Straßen selbst verstärkt Acht zu geben. Man darf sich nicht blindlings darauf verlassen, dass überall lückenlos gestreut wurde. Mit dieser Begründung wehrte das Oberlandesgericht Rostock den geforderten Schadensersatz eines Fußgängers ab, der bei überfrierender Nässe gestürzt war. Der Passant habe nicht erwarten dürfen, dass bei rasch auftretender Glätte einzelne rutschige Stellen nach deren Auftreten komplett beseitigt würden.

Verwaltungsgericht Freiburg, Aktenzeichen 1 K 762/07

■ Grundstückseigentümer, die jahrelang vom Winterdienst verschont geblieben waren, weil die Gemeinde das kostenfrei für sie übernommen hatte, können sich nicht für alle Zeiten auf diese Gratis-Dienstleistung berufen. Wenn die Kommune Sparmaßnahmen beschließt, dann müssen die Bürger nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Freiburg wieder selbst zu Schaufel und Besen greifen oder auf eigene Kosten eine Firma damit beauftragen. Die Richter legten allerdings Wert darauf, dass diese „Rückübertragung“ der Streupflicht mit einem größeren zeitlichen Vorlauf und nicht von heute auf morgen geschieht.

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



© Tomicek/ LBS

Zu viel Durcheinander?

Eigentumswohnungen dürfen an Feriengäste vermietet werden

Die deutsche Hauptstadt wird für Touristen immer attraktiver. Deswegen kommen Besitzer von Eigentumswohnungen in Berlin gelegentlich auf die Idee, ihr Objekt wochen- oder tageweise an Urlauber zu vermieten.

Das aber bringt eine gewisse Unruhe in eine Wohnanlage. Gäste reisen zu ungewöhnlichen Zeiten an, belegen mit ihrem Gepäck die Aufzüge und Flure, sind nachts eventuell in ausgelassener Stimmung und finden sich in der neuen Umgebung auch nicht immer zurecht. Doch trotzdem kann eine Gemeinschaft eine derartige Nutzung von Wohneigentum als Ferienwohnung nicht so ohne Weiteres verhindern. Das wäre nur dann möglich, wenn in der Teilungserklärung eine entsprechende Vereinbarung enthalten ist. Ansonsten ist einem höchstrichterlichen Urteil zu Folge ein Eigentümer nicht darauf beschränkt, seine Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine Vermietung an Touristen sei – zumindest im vorliegenden Fall – kaum anders zu bewerten als eine Vermietung an Dauermieter. Anders könne das sein, wenn der Charakter einer Wohnanlage durch allzu viele derartige Kurzzeitgäste geprägt werde.

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen V ZR 72/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Mieter werben Mieter

Die Gewinner des Jahres 2010

Wenn man mit der Beratung beim Mieterschutzbund zufrieden war, erzählt man dies gerne weiter. Vielleicht hat ja jemand aus dem Freundes- oder Bekanntenkreis auch mietrechtliche Probleme und weiß sich keinen Rat. Für diesen Fall den Mieterschutzbund weiterzuempfehlen, kann sich mit ein bisschen Glück gleich zweifach lohnen. Jedes Mitglied, das ein Neumitglied wirbt, erhält als Dankschön dafür eine Gutschrift in Höhe von 5,– Euro und nimmt zusätzlich an der jährlichen Auslosung von drei attraktiven Sonderpreisen teil.
Die Gewinner der Sonderpreise des Jahres 2010 sind:

1. Preis: Herr Mario Galgon
(Gutschein über 150,– Euro)

2. Preis: Frau Regina Menzel
(Gutschein über 100,– Euro)

3. Preis: Herr Peter Naulin
(Gutschein über 50,– Euro)

Wir gratulieren allen Gewinnern!
Werben auch Sie neue Mitglieder für den Mieterschutzbund, denn das kann sich doppelt lohnen!

Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Am 3. Mai 2011 um 19.00 Uhr im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12 – 13, 10719 Berlin-Wilmersdorf, Nähe U-Bhf. Fehrbelliner Platz

Tagesordnung

1 **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
2 **Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung**
3 **Bericht der Vorsitzenden über das Geschäftsjahr 2010**
4 **Die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin**
5 **Rechnungsprüfungsbericht**
6 **Entlastung des Vorstandes**
7 **Anträge**
8 **Sonstiges**

Nach § 12 der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e. V. müssen Anträge dem Vorstand spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung zugegangen sein.

Frigga Döscher
Vorsitzende des Mieterschutzbundes Berlin e. V.

Mitgliederversammlung 2010

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e. V. vom 6. Mai 2010

Am 6. Mai 2010 fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12 – 13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2009 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr
Ende der Versammlung: 20.30 Uhr

Anwesende Teilnehmer: 39 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1

Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des gesamten Vorstandes die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

TOP 2

Das im Vereinsorgan „Mieterschutz“ Heft Nr. 2/2010 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung vom 29. April 2009 wird bei vier Stimmenthaltungen ohne Gegenstimme genehmigt.

TOP 3/TOP 4

Die Vorstandsvorsitzende, Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher, referiert über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin und über das Geschäftsjahr 2009. Frau Döscher beginnt ihren Beitrag mit der Feststellung, dass ein weiterer Mitgliederzuwachs im abgelaufenen Geschäftsjahr zu verzeichnen war und der Mitgliederbestand die Marke von 21.000 Mitgliedern deutlich überschritten hat. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der in den letzten drei Jahrzehnten kontinuierliche Mitgliederzuwachs weiter erhöht, sodass auch im Geschäftsjahr 2009 der Mitgliederzuwachs erheblich über dem langjährigen durchschnittlichen jährlichen Anstieg der Mitgliederzahl gelegen hat. Die Altersstruktur der Mitglieder verändert sich. Inzwischen bestimmen 50 % der unter 35-jährigen den Mitgliederzuwachs.

Die schwungvolle Entwicklung der Mitgliederzahl führt Frau Döscher auf eine weiterhin deutlicher wahrnehmbare Medienpräsenz des Vereins, gleichzeitig aber auch auf verstärkte Werbemaßnahmen des Vereins zurück, die bei einem vor allem durch Betriebskosten- und Heizkostensteigerungen und damit verbundenen

Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen hervorgerufenen verstärkten Beratungsbedarf der Mieter auf zunehmendes Interesse stoßen.

Im Vorfeld der geplanten Eröffnung einer neuen Geschäftsstelle des Vereins in der Müllerstraße sollen die zuvor bereits im Zeitraum von Oktober 2009 bis April 2010 durchgeführten Werbemaßnahmen in den U-Bahnzügen im Bereich der die geplante neue Geschäftsstelle umgehenden U-Bahnhöfe verstärkt werden.

Frau Döscher stellt die seit Jahresbeginn redaktionell neu besetzte, optisch neu gestaltete und in verdichteter Publikationsfolge erscheinende Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ vor. Anschließend stellt sie den neu eingerichteten Service des Mieterschutzbund Berlin e.V. inhaltlich und personell vor. Bei durch die Rechtsberater bestätigter Notwendigkeit bietet der Verein gegen eine Kostenbeteiligung nunmehr an, bei Nebenkostenabrechnungen Belegprüfungen bei den Vermietern durchzuführen, in dringenden Bedarfsfällen auch Ortsbesichtigungen.

Frau Döscher berichtet über die Überarbeitung der Website des Vereins.
Der zur Jahreswende durch den überhöhten Anfall von Prüfungsaufträgen für Nebenkostenabrechnungen entstandene Beratungsstau konnte mit einem Terminstand bis zu drei Wochen bis zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung wieder auf einen Terminstand von maximal einer Woche zurückgeführt werden. Danach referiert Frau Döscher über sieben wichtige mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs im abgelaufenen Geschäftsjahr und kommentiert sie mit Blick auf deren Auswirkungen für den betroffenen Mieter.
Für den Bericht über die Finanzsituation des Vereins erteilt Frau Döscher dem Vorstandsmitglied Diplom-Kaufmann Alexander von Hohenegg-Quittek das Wort. Herr von Hohenegg-Quittek erläutert den Mitgliedern das positive Geschäftsergebnis des Vereins zum abgelaufenen Geschäftsjahr, den Jahresumsatz und dessen Verteilung auf die wesentlichen Ausgabensparten Personalkosten, Rechtsberatungskosten, Mietaufwendungen und Vereinsorgan.

Frau Döscher beschließt ihren Vortrag mit dem Beifall der Mitgliederversammlung.

TOP 5
Der durch die gewählten Rechnungsprüfer Frau Helga Schulz und Herrn Rechtsanwalt Ulrich Zipse erstellte Rechnungsprüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2009 wird verlesen.

TOP 6
Die Versammlung folgt der Empfehlung der Rechnungsprüfer und entlastet den Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr ohne Gegenstimme bei Stimmenthaltung der Vorstandsmitglieder und zwei weiterer Mitglieder aus der Mitte der Teilnehmer.

TOP 7
Die Mitgliederversammlung beschließt die Ergänzung der Beitragsordnung betreffend des für Belegprüfungen vor Ort und Ortsbesichtigungen zu entrichtenden Kostenbeitrag von 20,– Euro.

TOP 8
Anträge lagen nicht vor.

TOP 9
Die Versammlung schließt mit Fragen der Mitglieder an den Vorstand zu einigen mieterpolitischen Tagesthemen, wie auch zu über den Einzelfall hinausreichenden generellen Rechtsfragen.

Herr Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 20.30 Uhr.

Frigga Döscher (Vorsitzende)
Bernhard Zuther (Protokollführer)

An alle Mitglieder mit Konten bei der Berliner Bank!

Die Berliner Bank hat bereits vor geraumer Zeit die Bankleitzahl und die Kontonummern vollständig geändert. Wir rufen daher alle Mitglieder, die Kontoinhaber bei der Berliner Bank sind und uns zu diesem Konto eine Einzugsermächtigung erteilt haben, dazu auf, uns **Ihre neue Kontonummer** mitzuteilen. Die neue Bankverbindung können Sie uns persönlich, schriftlich oder telefonisch in allen Filialen mitteilen. Bitte vergessen Sie nicht, auch Ihre Mitgliedsnummer anzugeben. Vielen Dank!

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.

Modernisierung; Mieterhöhung

Leitsatz:
Ob öffentliche Förderungsmittel als Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden und damit im Rahmen der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens anzugeben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem im Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck.
BGH, Urteil vom 19.01.2011 – VIII ZR 87/10

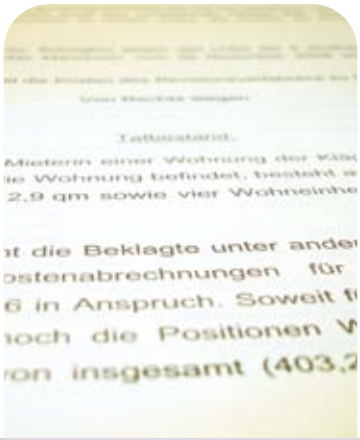
Anmerkungen:
Werden Fördermittel undifferenziert zum Zwecke der Instandsetzung und Modernisierung gewährt, muss dem Mieter gemäß § 558 Abs. 5 BGB in Verbindung mit § 559a Abs. 1 BGB jedenfalls mitgeteilt werden, wann der Vermieter welche öffentlichen Mittel zu welchem Zweck – Modernisierung oder Instandsetzung – erhalten hat. Die gesetzlichen Regelungen in § 558 Abs. 5, § 559a BGB sollen sicherstellen, dass dem Vermieter solche Maßnahmen nicht zugutekommen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat.
Letztlich ist der in dem jeweiligen Förderungsvertrag angegebene Förderzweck als entscheidendes Kriterium dafür anzusehen, ob die Zuschüsse für Instandsetzungs- oder für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden. Es kommt auf die Auslegung des Förderungsvertrages im Einzelfall an.

Betriebskostenabrechnung, Schuldanerkenntnis

Leitsatz:
Jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 erlauben weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch die vorbehaltslose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer späteren Nach- oder Rückforderung während des Laufs der genannten Fristen entgegensteht (Fortführung von BGH, Urteile vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 94/05; vom 11. November 2008 – VIII ZR 265/07).
BGH, Urteil vom 12. 01.2011 – VIII ZR 296/09

Anmerkungen:
Jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB zum 1.9.2001 ist kein Raum mehr für die Annahme, in der vorbehaltlosen Zahlung einer sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung allein oder in der bloßen vorbehaltlosen Auszahlung oder Gutschrift eines

aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens sei ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen.
Die Frist für Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) und der durch § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB angeordnete Einwendungsausschluss nach Fristablauf dienen der Rechtssicherheit, da dadurch in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche besteht. Durch die gesetzlichen Regelungen ist damit umfassend gewährleistet, dass die Mietvertragsparteien nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen.
Ein Erfordernis für die Annahme eines bereits in einer vorbehaltlosen Zahlung oder einer vorbehaltlosen Gutschrift zu sehenden deklaratorischen Schuldanerkenntnisses besteht deshalb jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr.



Mietminderung; Unterbrechung der Stromlieferung

Leitsatz:
Eine auf einen Zahlungsrückstand des Mieters einer Wohnung gegenüber dem Stromversorger beruhende Unterbrechung der Stromlieferung (Ausbau des Stromzählers) führt nicht zu einer Minderung der Miete, da dieser Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist.
BGH, Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 113/10

Anmerkungen:
Ist die Stromversorgung der Wohnung infolge des Ausbaus der Messeinrichtung (Stromzähler) unterbrochen, liegt zwar insoweit ein Mangel der Wohnung vor, als ihre Gebrauchstauglichkeit dadurch beeinträchtigt war, dass der Mieter ohne die Messeinrichtung keinen Strom von einem (neuen) Versorger beziehen konnte.
Erfolgt die Unterbrechung der Anschlussnutzung und die physische Trennung der Entnahmestelle vom Netz, weil der Mieter sich weigerte, dem Versorger die Kosten für die vorausgegangene Sperrung und Entsperrung des Anschlusses zu erstatten, rühren diese Vorgänge ausschließlich aus dem Strombelieferungsverhältnis des Mieters mit seinem Versorger her und sind der Sphäre des Mieters, nicht der Risikosphäre der Klägerin zuzurechnen.
Eine Minderung der Miete gemäß § 536 BGB ist jedoch gerade dann ausgeschlossen, wenn ein Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist.

Mietmangel, Zurückbehaltungsrecht

Leitsatz:
Wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.
BGH, Versäumnisurteil vom 3. November 2010 – VIII ZR 330/09

Anmerkungen:
Ein auf den Anspruch auf Beseitigung eines Mietmangels gestütztes Leistungsverweigerungsrecht des Mieters nach § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB (Zurückbehaltungsrecht) erstreckt sich nicht auf Mietzahlungen, die der Mieter für einen vor der Anzeige des – dem Vermieter unbekannten – Mangels liegenden Zeitraum schuldet.
Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dient dazu, auf den Schuldner Druck zur Erfüllung der eigenen, im Gegenseitigkeitsverhältnis zur geltend gemachten Forderung stehenden Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt ist, kann ein Zurückbehaltungsrecht jedoch die ihm zukommende Funktion, auf den Schuldner Druck auszuüben, nicht erfüllen. Aus diesem Grund kommt ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters für einen Zeitraum, in dem er dem Vermieter den Mangel nicht angezeigt hatte und der Mangel dem Vermieter auch sonst nicht bekannt war, nach Treu und Glauben von vornherein nicht in Betracht.

Mietvertrag, Kündigungsausschluss

Leitsatz:
Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet.
BGH, Urteil vom 8. Dezember 2010 – VIII ZR 86/10

Anmerkungen:
Grundsätzlich ist es möglich, einen zeitlich begrenzten Ausschluss des Kündigungsrechts – auch formularmäßig – zu vereinbaren. Gleichwohl kann ein formularmäßiger Kündigungsverzicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sein, wenn er den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.
Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Kündigungsausschluss einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet. Kann eine Kündigung frühestens nach Ablauf von vier Jahren – gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses – unter weitergehender Einhaltung der Frist zur ordentlichen Kündigung erklärt werden, hält dies der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand.

Betriebskostenabrechnung, Einwendungsfrist

Leitsatz:
Der Mieter muss dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen, dass einzelne Betriebskosten mit Rücksicht auf eine hierfür vereinbarte Pauschale nicht abzurechnen sind.
BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 148/10

Anmerkungen:
Der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB setzt nicht voraus, dass im Mietvertrag Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit entsprechender Abrechnungspflicht überhaupt vereinbart sind.
Die aufeinander abgestimmten Ausschlussfristen für die Abrechnung des Vermieters (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) und die Einwendungen des Mieters (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) verfolgen den Zweck, dass innerhalb einer absehbaren Zeit nach Ablauf des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung erteilt und Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche erzielt wird. Die damit beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre nicht gewährleistet, wenn nach Ablauf der Frist noch Streitigkeiten darüber möglich wären, ob bestimmte Betriebskosten mit Rücksicht auf eine insoweit vereinbarte Pauschale zu Unrecht angesetzt worden sind.

Gewerberaummiete, Mietminderung

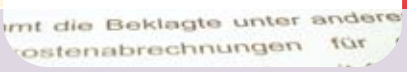
Leitsatz:
Wirkt sich in einem Gewerberaummietvertrag ein Mangel nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.
BGH, Urteil vom 15.12.2010 – XII ZR 132/09

Anmerkungen:
Nach § 536 BGB ist der Mieter bei Vorliegen eines Mangels der Mietsache, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder nicht nur unerheblich mindert, von der Entrichtung der Miete befreit bzw. zur Entrichtung einer angemessen herabgesetzten Miete verpflichtet. Wirkt sich ein dauerhaft gegebener Mangel nur periodisch in einem vorhersehbaren Zeitraum erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt (hier: Mangel – vom Vermieter geschuldete Klimatisierung der Räume und Gebrauchsbeeinträchtigung – erhebliche Überhitzung der Mieträume im Sommer). Während der Zeit, in der die Mietsache trotz Vorliegens eines Mangels uneingeschränkt vertragsgemäß nutzbar ist, scheidet eine Herabsetzung der Miete aus.

Eigenbedarfskündigung

Leitsatz:
Eine Personenhandelsgesellschaft kann ein Wohnraummietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen.
BGH, Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 210/10

Anmerkungen:
Grundsätzlich darf eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) – anders als eine Kapitalgesellschaft – wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ein Wohnraummietverhältnis kündigen. Es wäre nicht gerechtfertigt, Gesellschafter einer GbR schlechter zu stellen als die Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Sind mehrere natürliche Personen Vermieter, hängt es häufig nur vom Zufall ab, ob eine Personenmehrheit dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als GbR vermietet. Anders jedoch bei einer Personenhandelsgesellschaft und damit auch bei einer GmbH & Co. KG. Die Gründung einer Kommanditgesellschaft (KG) oder offenen Handelsgesellschaft (oHG) setzt regelmäßig eine umfangreiche organisatorische und rechtsgeschäftliche Tätigkeit bis hin zur Eintragung in das Handelsregister voraus; die Vermietung einer Wohnung durch eine oHG oder KG (bzw. durch eine GmbH & Co. KG) statt durch eine schlichte Gemeinschaft erfolgt deshalb von vornherein nicht „zufällig", sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung aufgrund wirtschaftlicher, steuerrechtlicher und/oder haftungsrechtlicher Überlegungen. Von einer Vergleichbarkeit mit der Interessenlage bei der Vermietung einer Wohnung durch eine Bruchteilsgemeinschaft oder eine GbR kann daher keine Rede sein.



Gewerberaum, Betriebskosten, Abrechnungsfrist

Leitsatz:
Zur Abrechnungsfrist von Nebenkosten bei Mietverträgen über Geschäftsräume (im Anschluss an das Senatsurteil vom 27. Januar 2010 – XII ZR 22/07 – NZM 2010, 240).
BGH, Urteil vom 17.11.2010 – XII ZR 124/09

Anmerkungen:
§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes verlangt, ist auf die Geschäftsraummiete nicht analog anwendbar.
Es fehlt bereits an der für eine Analogie erforderlichen planwidrigen Gesetzeslücke. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber es versehentlich unterlassen hat, in den Vorschriften zur Geschäftsraummiete auf § 556 BGB zu verweisen, bestehen nicht. Vielmehr hat der Gesetzgeber durch die gezielte Auswahl der auf die Geschäftsraummiete anwendbaren Vorschriften in § 578 BGB deutlich zum Ausdruck gebracht, dass § 556 BGB für die Geschäftsraummiete nicht gelten soll. Über diesen gesetzgeberischen Willen kann nicht im Wege der Analogie hinweggegangen werden.

Betriebskosten, verbrauchsabhängige Abrechnung

Leitsatz:
a) Ist im Mietvertrag eine nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB zulässige Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage eines erfassten Verbrauchs vereinbart, kommt es für die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung allein darauf an, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist.
b) Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben.
c) Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen.
BGH, Urteil vom 17.11.2010 – VIII ZR 112/10

Anmerkungen:
Ist eine nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB zulässige Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage eines erfassten Verbrauchs mietvertraglich vereinbart, kommt es für die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung allein darauf an, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. Ob dies der Fall ist, hat der Tatrichter in freier Beweiswürdigung nach § 286 ZPO festzustellen. Es ist dabei grundsätzlich ohne Belang, auf welchem Weg die im Ergebnis zutreffenden Verbrauchswerte vom Vermieter ermittelt werden. Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben; dem Mieter steht es jedoch offen, diese Vermutung durch die Führung eines Gegenbeweises zu entkräften. Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Werten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit dagegen nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter die Richtigkeit der abgelesenen Werte im Prozess zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen. Dabei mag gegebenenfalls im Einzelfall der Vortrag geeigneter Grundlagen zur tatrichterlichen Schätzung nach § 287 ZPO genügen, wie etwa die Vorlage der Verbrauchswerte der letzten unbeanstandeten Abrechnungsperiode.

Kündigung, Angabe der Kündigungsgründe

Leitsatz:
Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist eine bloße Obliegenheit des Vermieters, aus deren Verletzung der Mieter keine Schadensersatzansprüche (hier: Kosten eines außergerichtlich eingeschalteten Anwalts) herleiten kann.
BGH, Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 9/10

Anmerkungen:
Geht es um die Frage der Nichteinhaltung der formellen Kündigungsvoraussetzungen durch den Vermieter (hier: fehlende Angabe der Kündigungsgründe), ist darin keine Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht des Vermieters zu sehen. Eine derartige vertragliche Verpflichtung, eine aus formellen Gründen unwirksame Kündigung zu unterlassen, besteht nicht. Der Zweck der Begründungspflicht besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt über seine Position Klarheit zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Nach der gesetzlichen Regelung ist die Begründung der ordentlichen Kündigung des Vermieters von Wohnraum Wirksamkeitsvoraussetzung, eine Kündigung ohne Angabe konkreter Gründe mithin von vornherein unwirksam. Dem Interesse des Mieters, die Kündigungsgründe frühzeitig zu erfahren und die Wahrnehmung seiner Rechte darauf einzustellen, wird somit bereits durch die Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer nicht mit Gründen versehenen Kündigung umfassend Rechnung getragen.

Gewerberaummiete, Zwangsverwaltung

Leitsatz:
1. Verpflichtet sich der Mieter in einem Mietaufhebungsvertrag zu Ausgleichszahlungen, falls der Vermieter bei einer Weitervermietung des Mietobjekts nur eine geringere als die vom Mieter geschuldete Miete erzielen kann, wird dieser Anspruch bei einer späteren Zwangsverwaltung des Grundstücks nicht von der Beschlagnahme erfasst.
2. Tritt der Vermieter diese Forderung vor der Anordnung der Zwangsverwaltung über das Mietgrundstück an einen Anderen ab, stellt dies keine Vorausverfügung über eine Mietforderung i. S. von § 1124 Abs. 2 BGB dar.
BGH, Urteil vom 8.12.2010 – XII ZR 86/09

Anmerkungen:
Nach §§ 146, 20 Abs. 2, 148 Abs. 1 ZVG i. V. m. § 1123 BGB umfasst die Zwangsverwaltung auch Miet- und Pachtforderungen. Die Wirksamkeit einer Vorausverfügung des Vollstreckungsschuldners im Rahmen einer Zwangsverwaltung setzt daher die Existenz einer Miet- bzw. Pachtzinsforderung gegen den Schuldner voraus, auf die durch ein Rechtsgeschäft eingewirkt wird. Ein abgetretener Anspruch auf Ersatz der Mietdifferenz stellt dabei weder eine Mietforderung i. S. von § 1123 Abs. 1 BGB dar noch können die Vorschriften über die Beschlagnahme auf diesen Anspruch entsprechend angewendet werden. Etwas anderes könnte allenfalls gelten, wenn die Mietvertragsparteien bei Abschluss der Vereinbarung die Absicht gehabt hätten, unter Fortbestand des ursprünglichen Mietvertrages lediglich die Mietzahlungen neu zu regeln. Dies ist bei einer Mietaufhebungsvereinbarung gerade nicht der Fall.

Noch schöner geht's nicht!

Schönheitsreparaturen ist beliebtes Streitthema zwischen Mieter und Vermieter

Gerade hat man die Mietwohnung gekündigt und freut sich schon wie Bolle auf das neue Domizil, da soll man doch tatsächlich noch die alte Bude renovieren und machen und tun – muss das sein? Diese oder ähnliche Fragen werden in der Mieterberatung häufig gestellt und sind meist nicht ganz einfach zu beantworten. Das Thema Schönheitsreparaturen hat nämlich so seine Tücken.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Arbeiten, die notwendig sind, um eine Wohnung im bewohn- und vermietbaren Zustand zu halten, werden unter dem Begriff Schönheitsreparaturen zusammengefasst. Dazu zählt die Aufarbeitung von Wänden und Decken, Bodenbelägen, Scheuerleisten, Heizkörpern, Heizungsrohren, Leitungen auf Putz, Innentüren, Balkontüren, Fenstern und der Wohnungstür. Je nach Zustand kann es sich um Streichen, Tapezieren, Lackieren, Abziehen, Abschleifen, Versiegeln oder einfach nur um Reinigen handeln.

Wer diese Arbeiten auszuführen hat, ist wiederum häufig Grund für Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern.

Wer ist für Schönheitsreparaturen zuständig?

Schönheitsreparaturen stellen auch in der Mieterberatung ein wichtiges Thema dar – meist dreht es sich darum, ob Mieter diese durchführen müssen und wenn ja, in welcher Weise. Auf diese Fragen lässt sich keine einfache Antwort geben, schließlich gibt es viele mögliche Klauseln in Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen und einige davon sind aufgrund von BGH-Entscheidungen unwirksam. Die gesetzlichen Bestimmungen sehen vor, dass Schönheitsreparaturen grundsätzlich dem Vermieter obliegen (§§ 535 + 538 BGB) und ein Teil von dessen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sind. Allerdings wird nur in den seltensten Fällen im Mietvertrag die Pflicht zu Schönheitsreparaturen nicht auf die Mieter übertragen. Heutzutage ist es bei Vertragsabschlüssen schon Standard, dass der Vermieter seine diesbezüglichen Aufgaben auf die Mieter abwälzt.

Außerdem hängt die Pflicht zu Arbeiten an der Mietsache auch von der Mietdauer ab; dauerte ein Mietverhältnis nur ein halbes oder ein dreiviertel Jahr an und ist die Wohnung noch in einem frisch renovierten Zustand, so sind in der Regel keine Schönheitsreparaturen fällig.

Fristen

Renovierungsarbeiten werden erforderlich, weil durch das Bewohnen und Benutzen einer Mietwohnung auch eine gewisse Abnutzung an selbiger stattfindet. Je nach Lebensgewohnheiten und anderen äußeren Umständen kann diese Abnutzung mehr oder weniger stark ausgeprägt sein. Unabhängig davon hat die Rechtsprechung Zeiträume festgelegt, innerhalb derer von einer standardgemäßen Abnutzung der Mietsache auszugehen ist und entsprechende Fristen für Renovierungsarbeiten geregelt. Je nach Art des Gebrauchs eines Wohnraumes ist dabei von unterschiedlichen Abnutzungsgraden auszugehen. Renovierungsarbeiten sind in folgenden Räumen und Intervallen durchzuführen:

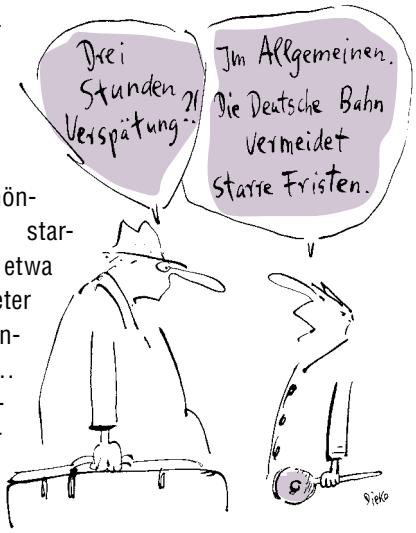
- Küche, Bad und Dusche: alle drei Jahre
- Wohn- und Schlafzimmer, Flur, Diele und Toilette: alle fünf Jahre
- Sonstige Räume: alle sieben Jahre

Innerhalb dieser vom Gesetzgeber vorgesehenen Fristen kann der Mieter dazu verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen durchzuführen; Mietvertragsklauseln mit entsprechend kürzeren Fisten sind unwirksam; wenn also ein Mietverhältnis bei Kündigung lediglich anderthalb Jahre angedauert hat, besteht in der Regel keinerlei Verpflichtung zur Renovierung.

Starre Fristen

Hierunter sind Mietvertragsklauseln zu verstehen, die den Mieter dazu verpflichten, nach dem Ablauf der festgelegten Zeiträume die Wohnung zu renovieren. Dem widerspricht, dass eine Renovierung nach Ablauf der angegebenen Zeiten noch nicht notwendig sein könnte, der Mieter aber dennoch vereinbarungsgemäß die vereinbarten Arbeiten ausführen müsste, obwohl eine objektive Notwendigkeit dazu nicht bestünde. Es läge dann eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor.

Klauseln, die eine Verlängerung der Fristen nicht zulassen, werden als „starr“ bezeichnet und sind dann unwirksam, wenn durch Worte wie „spätestens“ oder „mindestens“ die Zeiträume, in denen renoviert werden muss, verbindlich festgelegt sind. Danach müsste der Mieter in einer bestimmten Zeitabfolge die Wohnung renovieren, unabhängig von Auszug oder Zustand der Wohnung.



Viele Klauseln zu Schönheitsreparaturen mit starren Fristen können etwa so lauten: „der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen… auszuführen“. Ausschlaggebend ist hier die Verpflichtung des Mieters, so-

dass offenbar von dieser Regelung keinesfalls abgewichen werden kann. Solche und ähnliche Klauseln hat der BGH für unwirksam erklärt, d.h. der Mieter muss in diesem Fall keine Schönheitsreparaturen ausführen.

Doch nicht alle Fristenpläne sind grundsätzlich unwirksam: Dann nicht, wenn die Fristen nicht starr festgelegt werden; dazu kann es dann im Mietvertrag heißen, dass Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen", „in der Regel" oder „üblicherweise" in bestimmter Zeitabfolge durchzuführen sind. Die Formulierung bzw. der Gebrauch dieser Schlüsselwörter ist entscheidend. Hier lässt die Formulierung Ausnahmen zu, nämlich für den Fall, dass z.B. eine Renovierung objektiv noch nicht erforderlich ist und die Wohnung sich noch in einem sehr guten Zustand befindet. Dann ist der Mieter nicht verpflichtet, fristgemäß zu renovieren und kann sich damit Zeit lassen. Die Mietvertragsklausel zu den Schönheitsreparaturen ist aber nicht unwirksam, denn spätestens bei Auszug ist nach Ablauf der jeweiligen Fristen (s.o.) eine entsprechende Renovierung fällig.

Farbwahlklausel

Viele Verträge enthalten Klauseln zu Schönheitsreparaturen, die den Mieter zur Verwendung einer bestimmten Farbe verpflichten oder ihn in der Farbwahl einschränken. Derartige Klauseln sind gemäß Rechtsprechung des BGH unwirksam. Gleiches gilt für Formulierungen, die besagen, dass Wände, Decken etc. zu „weißen" oder weiß zu streichen sind. Dies stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, so der BGH.

Einem Mieter kann zunächst während der Mietzeit nicht vorgeschrieben werden, wie er seine Wohnung farblich zu gestalten hat – dies ist einzig und allein der Entscheidung des Mieters und seinen ästhetischen Vorstellungen überlassen. Wer's gerne bunt haben möchte, der kann die Mietwohnung während seiner Mietzeit entsprechend gestalten: ein Zimmer in Grün, eines in Gelb und ein drittes in Blau, frei nach Gusto.

Anders verhält es sich bei Schönheitsreparaturen vor Auszug. Die Wohnung muss sich dann in einem vermietbaren Zustand befinden und die Farbgestaltung sollte den üblichen Geschmacksvorstellungen entsprechen. Neutrale Farben sind angemessen, bunte und knallige Tönungen sollen vermieden bzw. bei Vorhandensein deckend mit neutralen Farben überstrichen werden. Neutral heißt nicht unbedingt weiß, dies kann auch ein Beige-Ton oder etwas Ähnliches sein.

Quotenklausel

Wie bereits weiter oben ausgeführt, müssen Mieter in der Regel dann, wenn die für die Durchführung von Schönheitsreparaturen vorgesehenen Zeiträume bei Auszug noch nicht erreicht sind und die Wohnung nicht überdurchschnittlich stark abgenutzt wurde, nicht renovieren.

Dennoch kann ein Mietvertrag eine Quoten- oder Abgeltungsklausel enthalten, in der geregelt wird, dass der Mieter für den Fall der Kündigung der Mietsache anteilige Kosten für eine Renovierung übernimmt. Auf Basis eines Kostenvoranschlages wird dann ermittelt, wie hoch die Kosten für den Mieter sind – abhängig natürlich von der Mietdauer.

Quotenklauseln haben dann Gültigkeit, wenn

- es dem Mieter nicht verboten ist, die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen.
- der Kostenvoranschlag nicht verbindlich ist und dem Mieter die Möglichkeit belassen ist, selbst einen Kostenvoranschlag einzuholen.
- keine unangemessen hohe Quote vereinbart ist.
- die Abschlagszahlung nicht eine pauschale Summe darstellt, sondern als Quote in Relation zu den noch nicht abgelaufenen Renovierungsfristen steht.
- die Berechnung des Kostenanteils für den Mieter verständlich ist. Umgekehrt sind diese unwirksam, wenn für einen juristisch nicht vorgebildeten Mieter die Berechnung der Quote nur verständlich ist, wenn dieser Hilfe in Anspruch nehmen muss.
- keine starren Fristen in der Quotenklausel enthalten sind. In einem solchen Fall würde der tatsächliche Zustand der Wohnung nicht berücksichtigt und der Mieter müsste gegebenenfalls einen ungerechtfertigt hohen Renovierungskostenanteil zahlen.

Mietvertrag aus DDR-Zeit

Viele Mietverträge im ehemaligen Ost-Teil Berlins oder in einem den fünf neuen Bundesländern sind noch während der DDR-Zeit geschlossen worden und stellen in einigen Bezugspunkten heute Sonderfälle dar. Stichtag für die Beurteilung dieser Verträge ist der 3.10.1990, denn seit diesem Tag hat die Gesetzgebung der DDR keinerlei Gültigkeit mehr. Wenn Mietverträge, die zuvor abgeschlossen wurden, keine Regelung zu Schönheitsreparaturen enthalten, galt nach ehemaliger DDR-Rechtsprechung, dass der Mieter diese durchzuführen hatte. Diese Regelung gilt seit der Wiedervereinigung nicht mehr und wenn seither nichts Anderes vereinbart wurde, fallen Schönheitsreparaturen in den Aufgabenbereich des Vermieters.

Enthält ein solcher Mietvertrag hingegen eine entsprechende Regelung, so hat diese auch weiterhin Gültigkeit. Üblich war in vielen DDR-Mietverträgen die Formulierung „malermäßige Instandsetzung“, womit Schönheitsreparaturen gemeint sind. Werden diese auf den Mieter abgewälzt, so besteht diese mieterseitige Pflicht in der Regel auch heute noch.

Ausnahmen

Schönheitsreparaturen beziehen sich nur auf Wohnräume. Kellerräume, die zur Mietsache gehören, müssen in aller Regel nicht renoviert werden, Gleiches gilt für angemietete Garagen; letztendlich endscheidet jedoch, was vertraglich vereinbart wurde.

Was tun?

Klauseln über Klauseln beschäftigen Mieter, Vermieter und Mieterberater bei der Frage nach Schönheitsreparaturen und deren Ausführung. Der beste Ratgeber ist in diesem Fall einzig und allein die Rechtsberatung beim Mieterschutzbund. Weder die Lektüre dieses Artikels noch das genaue Studium des Mietvertrages ersetzen bei den meist diffizilen Fragen zur Renovierungspflicht den fachlichen Rat der Juristen.

Wer sich mit dem Gedanken trägt, die Wohnung zu kündigen, der sollte bereits bei der ersten Vertragsprüfung neben den Kündigungsfristen auch nach den Schönheitsreparaturen fragen, sodass im Falle der wirksamen Abwälzung der Renovierungspflichten auf den Mieter zwischen Kündigung des Mietverhältnisses und Übergabe der Wohnung noch genügend Zeit bleibt, sich zu entscheiden.

Wer einen Maler beauftragt, ist meistens auf der sicheren Seite; wer sich das Durchführen der Arbeiten selbst zutraut, der möge die Tipps zu Schönheitsreparaturen auf den folgenden Seiten berücksichtigen.

Streichen, Lackieren, Tapezieren

Muss bei Auszug renoviert werden und wie renoviert man richtig?

Sicherlich eine der am häufigsten gestellten Fragen in der Mieterberatung, gerade wenn ein Mieter während der Mietzeit keine Renovierungsarbeiten durchgeführt hat. Die Beantwortung dieser Frage kann allerdings keineswegs pauschal vonstattengehen. Mietvertrag und weitere Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter sind zunächst zu berücksichtigen, sodann erfolgt eine Bewertung der Vereinbarungen nach deren Wirksamkeit.

Einige häufig benutzte Klauseln bzw. Begriffe im Mietvertrag sind unwirksam bzw. verpflichten nicht zu Schönheitsreparaturen: Wird der Mieter vertraglich dazu verpflichtet, „bei Einzug, während der Mietzeit und bei Auszug zu renovieren“, ist diese Klausel unwirksam.
Stehen im Mietvertrag Begriffe wie „besenrein“, „bezugsfertig“ oder „vertragsgemäßer Zustand“ ist ebenfalls keine mieterseitige Renovierung erforderlich, die Mietsache muss lediglich sauber, das heißt in gereinigtem Zustand, zurückgegeben werden.

Auch die „automatische Renovierung durch den Mieter bei Auszug“ ist vom BGH als unwirksam beurteilt worden und hat keinerlei Gültigkeit; Gleiches gilt für eine Renovierungspflicht des Mieters „bei Bedarf“ bzw. „sobald erforderlich“ – auch diese Klauseln sind unwirksam. Schließlich kann der Mieter auch nicht vertraglich dazu verpflichtet werden, die „Renovierung durch einen Fachmann durchführen zu lassen“. Eine solche mietvertragliche Klausel ist ebenfalls unwirksam.

Hin und wieder kommt es vor, dass Mieter der Auffassung sind, sie seien grundsätzlich bei Auszug zu Schönheitsreparaturen verpflichtet und beginnen bereits mit den Arbeiten. Stellt sich dann im Zuge einer mietrechtlichen Beratung und Überprüfung des Vertrags heraus, dass diese Verpflichtung keineswegs besteht, steckt der Mieter in einem Dilemma: Die bis dahin ausgeführten Arbeiten können nicht abrupt unterbrochen und eine halb renovierte Wohnung zurückgegeben werden; dies entspräche nicht dem vertraglich vereinbarten Zustand. Zumindest Räume, in denen die Arbeiten bereits begonnen wurden, müssen sodann auch zu Ende renoviert werden.

Wie werden Schönheitsreparaturen korrekt ausgeführt?

Für den Fall, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter vertraglich wirksam ist, stellt sich die Frage, wie diese durchzuführen sind. Grundsätzlich gilt, dass die Arbeiten in fachmännischer Ausführung mittlerer Art und Güte durchzuführen sind. Das heißt, auch ein Laie mit standardgemäßen handwerklichen Fähigkeiten ist in der Lage, diesen Anspruch zu erfüllen. Wer von sich weiß, dass er solche Arbeiten nicht ausführen kann, dem sei angeraten, gegebenenfalls professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen. Der Vermieter ist jedenfalls bei berechtigten Beanstandungen an der Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht dazu verpflichtet, die Wohnung abzunehmen. Je nachdem, wie viel Zeit dann noch zum Nachbessern bleibt, kann dies finanzielle Konsequenzen für den Mieter haben.

Bei Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ist Folgendes zu beachten:

- Streifig gestrichene oder nicht deckende Malerarbeiten an Wänden, Decken, Türen und Fenstern müssen vom Vermieter nicht abgenommen werden. Zur Vermeidung eines schlechten Ergebnisses ist es ratsam, Malerarbeiten bei Tageslicht durchzuführen, denn nur so lässt sich eine perfekte Deckung richtig beurteilen. Die Körnung einer Raufasertapete sollte nach dem Anstrich noch zu erkennen sein; wenn nicht, ist Tapezieren erforderlich.

- Beim Tapezieren auf passgenauen Verlauf der Tapeten achten, dies gilt insbesondere bei Mustertapeten. Überlappungen oder Lücken zwischen einzelnen Tapetenbahnen sind zu vermeiden. Gleiches gilt für Falten oder Blasen in den Tapeten. Papier- oder Mustertapeten sollten nicht überstrichen werden.

- Lackierungsarbeiten an Türen und Fenstern sind so auszuführen, dass diese anschließend wieder gut schließen, Laufnasen und Pinselhaare im Lack sind zu vermeiden.

- Schönheitsreparaturen an den Außenseiten von Außentüren und Außenfenstern sind Vermietersache und nicht vom Mieter durchzuführen.

- Lichtschalter, Steckdosen, Tür- und Fensterbeschläge sowie Tür- und Fensterrahmen sollten nicht übermalt werden. Bei Malerarbeiten sind diese abzudecken und abschließend ggf. von Schmutz- und Farbresten zu reinigen.

- Holzfußböden werden – falls nötig – lackiert oder nur gereinigt, Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden ist nicht erforderlich. Vom Vermieter verlegter Teppichboden ist je nach Zustand zu saugen oder zu reinigen; nur für den Fall einer überdurchschnittlichen Abnutzung durch den Mieter ist der Teppichboden zu ersetzen.

- Heizkörper, Heizungs-, Wasser- und Abwasserrohre, die auf Putz verlegt sind, gehören zur Mietsache und unterliegen der Pflicht zu Schönheitsreparaturen; diese sind zu lackieren.

- Vermieterseitige Einbauten aus Holz gehören ebenfalls zur Mietsache. Auch diese sollten lackiert werden.

- Farb- und Lackreste sowie Verschmutzungen durch Renovierungsarbeiten sind zu entfernen.

Wenn die Schönheitsreparaturen alle gewissenhaft und mit der nötigen Portion Geschick ausgeführt wurden, steht einer Endabnahme der Mietwohnung schließlich nichts mehr im Wege.
Es kann jedoch nicht falsch sein, die durchgeführten Arbeiten zu dokumentieren; einerseits sollten Kaufbelege für die verwendeten Materialien mindestens bis zur endgültigen Abnahme der Wohnung und bis zur Rückzahlung der hinterlegten Kaution aufgehoben werden, sodass jederzeit nachgewiesen werden kann, was in Schönheitsreparaturen investiert wurde. Andererseits kann eine fotografische Dokumentation während und nach Abschluss der Arbeiten nicht schaden, falls zu einem späteren Zeitpunkt – auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses – der Vermieter die durchgeführten Schönheitsreparaturen in Abrede stellt und man als Mieter keinen Zugang mehr zur Wohnung hat. Manche Mieter leisten sich eine professionelle Renovierung der Wohnung durch einen Maler. Obwohl das Ergebnis der Arbeiten für sich sprechen sollte, ist es auch hier ratsam, sämtliche Belege sorgfältig aufzubewahren, sodass der Vermieter jederzeit über Investition und Qualität der durchgeführten Arbeiten informiert werden kann.
Wer bei der Wohnungsabnahme nicht mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung alleine sein möchte, dem sei auf jeden Fall ein Zeuge empfohlen, der eventuell auch die selbst durchgeführten Arbeiten bezeugen kann.
Darüber hinaus kann man auch auf das Angebot der Ortsbesichtigung des Mieterschutzbundes zurückgreifen. Ein mit Wohnungsabnahmen erfahrener Mitarbeiter wird sodann bei der Wohnungsübergabe anwesend sein. Je nach Zeitaufwand kostet eine Ortsbesichtigung zwischen 30,- und 50,- Euro; eine Investition, die sich nicht nur wenn sich Ärger mit dem Vermieter abzeichnet, sehr schnell lohnt.
Abschließend gilt zu erwähnen, dass vor all dem selbstverständlich eine Beratung beim Mieterschutzbund stehen sollte. Das Thema Schönheitsreparaturen ist sehr diffizil und erst eine juristische Prüfung des Mietvertrages verschafft Klarheit darüber, ob man überhaupt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Eine solche Beratung kann sehr viel Geld, Arbeit, Zeit und nicht zuletzt Nerven sparen!

Urteile des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen

Wirksam

Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisse zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist.
BGH, Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03

Um eine den Mieter nach § 9 AGBG bzw. § 307 BGB unangemessen benachteiligenden „starren" Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist.
BGH, Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03

Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach der Schönheitsreparaturen „in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen … spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten … spätestens nach sieben Jahren" durchzuführen sind, enthält keinen starren Fristenplan; sie ist deshalb nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.
BGH, Urteil vom 13.7.2005 – VIII ZR 351/04

Unwirksam

Bei formularmäßiger Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wird der Mieter durch die Vorgabe, Fenster und Türen „nur weiß" zu streichen, unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.
BGH, Urteil vom 20. Januar 2010 - VIII ZR 50/09

Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.
BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 109/05

Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene formularmäßige Klausel „Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/ Türen/Heizkörper: 6 Jahre)." enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.
BGH, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 106/05

Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen „ausführen zu lassen", benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.
BGH, Urteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09

Kommentar zu den Urteilen

Rechtsanwalt Ulrich Zipse ist seit 1995 als Rechtsberater für den Mieterschutzbund tätig.

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters ist in § 535 BGB geregelt. Sie umfasst auch diejenige zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, also der malermäßigen Instandhaltung:

Nach dem BGB ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Wohnung regelmäßig zu renovieren. Diese Verpflichtung wälzt der Vermieter meist durch vorformulierte Vertragsklauseln auf den Mieter ab. Das ist nicht nur von Nachteil, denn durch die Eigenrenovierung kann der Mieter die Kosten für einen teuren Malerfachbetrieb, die der Vermieter sonst wohl auf die Miete aufgeschlagen hätte, sparen und die Wohnung nach seinem Geschmack gestalten. Meist renovieren daher Mieter die Wohnung nach eigenen Vorstellungen, und während des laufenden Mietverhältnisses treten deswegen selten Probleme auf.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses jedoch möchte der Vermieter die Wohnung möglichst nahtlos, vielleicht auch zu einem höheren Preis, weitervermieten, scheut selbst die Ausgaben für einen Maler und will daher eine toprenovierte Wohnung zurückbekommen. Und zwar auch dann, wenn er die Wohnung seinerzeit völlig unrenoviert übergeben hatte. Vermieter und deren Berater lassen sich daher eine Fülle von Vertragsklauseln einfallen, die den Mieter dazu zwingen sollen, am Ende der Mietzeit eine schnelle Anschlussvermietung zu ermöglichen. Hier werden dann Maßstäbe angesetzt, denen so mancher Vermieter in seiner eigenen Behausung auch nicht ansatzweise nachkommt.

Es ist Aufgabe der Rechtsprechung, vor allem aber des Bundesgerichtshofes als höchster Instanz, hier mäßigend auf die Vermieter einzuwirken und den unüberschaubaren Rechtsprechungswirrwarr der untergeordneten Amts- und Landgerichte zu entzerren, also Rechtsklarheit und damit Rechtssicherheit zu schaffen. Den sogenannten „starren Fristenplänen“(Klauseln, die den Mieter unabhängig davon, ob die Wohnung überhaupt renovierungsbedürftig ist, zur Renovierung in festgelegten Zeitabständen verpflichten) hat der BGH erfreulicherweise eine klare Absage erteilt. Es soll nämlich immer berücksichtigt werden, ob die Wohnung überhaupt renovierungsbedürftig ist, anderenfalls liege, so der BGH, eine „unangemessene Benachteiligung“ des Mieters vor, welche dazu führt, dass der Mieter überhaupt nicht renovieren muss.

Auch hat der BGH klargestellt, dass Mieter jedenfalls während des laufenden Mietverhältnisses selbst entscheiden dürfen, in welchen Farben die Wohnung gestrichen sein soll. Sogenannte „Farbdiktate“, die den Mieter während des laufenden Mietverhältnisses dazu verpflichten, zum Beispiel nur „neutrale, helle, deckende Farben und Tapeten“ zu verwenden, sind ebenfalls unwirksam und führen dazu, dass der Mieter nicht renovieren muss.

Auch soll es dem Mieter stets gestattet sein, die Renovierung in kostensparender Eigenarbeit durchzuführen. Klauseln, die ihn dazu zwingen, eine (teure) Malerfirma zu beauftragen, statt selbst zu renovieren, stellen ebenfalls eine unangemessene Benachteiligung dar. Will der Vermieter den Mieter auch bei nur kurzer Vertragsdauer anteilig an den Renovierungskosten beteiligen (Quotenklausel), so muss diese Klausel klar erkennen lassen, wie der Beteiligungsumfang berechnet werden soll.

Ulrich Zipse

Titel, Thesen und Weltkulturerbe

Wittenberg steht ganz im Zeichen der Reformation

Nicht nur Luther, auch Melanchton und Cranach haben hier gewirkt und ihre Spuren hinterlassen, ebenso Friedensreich Hundertwasser – um nur einige zu nennen. Außerdem ist die Stadt an der Elbe schon durch ihre malerische Lage und die schöne Altstadt sehenswert. Findet dann noch eines der großen Feste statt, lohnt sich ein Tagesausflug allemal.

Das Lutherdenkmal – von Johann Gottfried Schadow entworfen und 1821 enthüllt

Den Titel Lutherstadt trägt Wittenberg bereits seit 1922, obwohl Martin Luther hier weder geboren wurde noch das Zeitliche gesegnet hat – dies darf Eisleben für sich in Anspruch nehmen. Dennoch fand der Ausgangspunkt der Reformation, das Erstellen der 95 Thesen gegen den kirchlichen Ablasshandel, während Luthers Zeit als Lehrer an der Universität in Wittenberg statt. Dass die Thesen tatsächlich an der Tür der Schlosskirche angeschlagen wurden, bezweifelt die Luther-Forschung zwar heute, einer Besichtigung der Wirkungsstätten des Reformators sollte dies jedoch keinen Abbruch tun.

Schlosskirche

Um es gleich vorwegzunehmen: die bronzene Tür an der Wittenberger Schlosskirche mit den aufgedruckten 95 Thesen hat Martin Luther niemals zu Gesicht bekommen. Sie stammt aus dem Jahr 1858 und ist folglich nicht mehr original. Man steht dennoch ehrfürchtig an diesem Ort, wenn man bedenkt, dass auch das Wirken Martin Luthers das mittelalterliche Weltbild entscheidend verändert hat. Zum Unesco-Weltkulturerbe gehörend, befinden sich im Innern die letzten Ruhestätten der Reformatoren Martin Luther sowie Philipp Melanchthon. Auch die imposante Orgel sollte einen Blick wert sein; wer sich einen Überblick über Stadt und Elbaue verschaffen will, dem sei eine Besteigung des 88 Meter hohen Kirchturms empfohlen.

Lutherhaus

Schlendert man die zentrale Schlossstraße bis zum anderen Ende hindurch – sie heißt dort Collegienstraße – erreicht man das Lutherhaus. Ursprünglich 1504 als Augustiner-Kloster errichtet, nutzte der Reformator es während seiner Wittenberger Zeit als Wohnhaus. Heute befindet sich darin das weltgrößte reformationsgeschichtliche Museum. Rund 1.000 zeitgenössische Exponate, Bilder, Schriften, Möbel und Münzen versetzen den Besucher in Leben und Wirken des Reformators sowie in die lebensweltliche Realität des frühen 16. Jahrhundert zurück.

Melanchtonhaus

Nur ein paar Schritte entfernt, ebenfalls in der Collegienstraße gelegen, befindet sich das ehemalige Wohnhaus Philipp Melanchthons – eines der schönsten und besterhaltenen Bürgerhäuser der Stadt. Auch dieses beherbergt ein Museum, das Leben und Wirken des Humanisten und Reformators wiederspiegelt, jedoch mindestens genauso imposant ist die Ursprünglichkeit und historische Authentizität des schlichten Gebäudes. Was die Fassade des Renaissancebaus verspricht, setzt sich im Innern fort. Im Mittelpunkt steht dabei das Studier- und Sterbezimmer des ehemaligen Bewohners; in den Sommermonaten empfiehlt sich der hinter dem Haus gelegene Kräutergarten zur Rast und Entspannung.

Stadtkirche St. Marien

Am zentralen Kirchplatz inmitten der Altstadt gelegen, ist das weithin sichtbare Gotteshaus mit den markanten Türmen und der prägnanten

Das Lutherhaus mit dem Katharinenportal

Turmbrücke das älteste Gebäude der Stadt und geht in seinen Ursprüngen auf das späte 12. Jahrhundert zurück. In der Mutterkirche der Reformation wurde erstmals die heilige Messe in deutscher Sprache gehalten, Luther predigte und Johannes Bugenhagen erläuterte den Gläubigen den reformatorischen Gedanken. Lucas Cranach d.Ä., ein Zeitgenosse Luthers, schuf den so genannten Reformationsaltar, der ebenso sehenswert ist wie die moderne Sauer-Orgel.

Lucas Cranach

Nach so viel Reformation wird es Zeit, sich wieder ein wenig mehr den weltlichen Dingen zuzuwenden. Sowohl im Cranach-Wohnhaus am Markt und in den in unmittelbarer Nähe gelegenen Cranach-Höfen in der Schlossstraße wird an die beiden Renaissance-Maler und Grafiker Lucas Cranach der Ältere und der Jüngere erinnert. Neben Wohn- und Wirkungsstätten befindet sich in den sehr pittoresken Höfen heute neben Kunstgewerbe und kulturellen Einrichtungen auch eine Historische Druckerei, die Vorführungen der Buchdruckkunst anbietet.

Hundertwasserschule

Etwas abseits des Stadtkernes gelegen, aber durchaus einen Abstecher wert, ist das in der Schillerstraße 22 gelegene Luther-Melanchthon-Gymnasium, welches 1999 nach Plänen des bekannten Künstlers Friedensreich Hundertwasser umgestaltet wurde. Weder die bunten Farben, noch die begrünten Dächer oder der blaue, zwiebelförmige Dachaufsatz lassen vermuten, dass es ich hierbei um eine Schule handelt. Wer sich mehr über das außergewöhnliche Gebäude und den künstlerischen Gestalter informieren möchte, dem sei ein Besuch des Informationszentrums im Hause angeraten.

Maiblumenfest und Luthers Hochzeit

Am 14. und 15. Mai steht die Stadt ganz im Zeichen der Blumen, wenn Gärtner und Gärtnereibetriebe aus dem Umland zum Maiblumenfest anreisen. Dieses Fest ist den in Wittenberg traditionell gezüchteten Maiglöckchen gewidmet, welche neben anderen Pflanzen an diesem Maiwochenende den gesamten Markt schmücken – Blumenfreunden empfiehlt sich also ein Ausflug in die Lutherstadt im Wonnemonat.

Fast 500 Jahre ist es nun her, dass Martin Luther und Katharina von Bora Hochzeit feierten. Die Wittenberger nehmen dies alljährlich zum Anlass, sich und die Altstadt zum Jubiläum in die Zeit der Reformation zurückzuversetzen: In historische Gewänder gehüllt, werden alte Handwerke vorgeführt und Speisen und Getränke aus der Zeit gereicht, Gaukler und Musikanten sorgen für Unterhaltung.

In diesem Jahr findet das Event in der Zeit vom 17.–19.6. statt; wer erleben möchte, wie in Wittenberg zur Zeit der Reformation gelebt und gefeiert wurde, der sollte sich diesen Termin vormerken.

Verkehrsverbindungen nach Lutherstadt Wittenberg:

Mit dem Auto:
Autobahn A 9 Richtung München bis Ausfahrt Klein Marzehns, danach der Beschilderung folgen.
Fahrzeit 1,5 h

Mit der Bahn:
Ab Hauptbahnhof ca. stündlich,
Fahrzeit 30 – 60 min.

Infos zur Lutherstadt Wittenberg:
www.wittenberg.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 B. Zuther, U. Zipse

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: Engine Images, S.4: Klaus-Peter Adler, S.6: CLUPIX images, S.7: el lobo, S.9: LaCatrina, picsfive, S.10–13: cygnusX, S.15–17: Andreas Mueller, S.18: ArtHdesign, S.22: Ralf Gosch, Steffen Niclas, © istockphotos – Rückseite: J. Pauls, S.3: René Mansi, S.18: iofoto, S.19: mark wragg, S.23: Tobias Helbig
© Jörg Frank – S.6, 20 (Portraits)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Mixed Sources

Redaktionsschluss: 11.02.2011

Damit es eine Wohlfühlmiete bleibt.

MIETERSCHUTZBUND
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 - 14 °°

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 °°

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 - 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.

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