

Wohnen im Alter

**Interessiert nicht nur
Senioren:**

- betreutes Wohnen
- barrierefreie Mietwohnung
- Sozialklausel

S 10

Wohnungsräumung bei
90-jähriger Mieterin verhindert

S 5

Ausflugstipp:
Dresden Neustadt

S 22

Energieausweis auf dem
Prüfstand

S 3

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

3 — Aktuelle Kurznachrichten
Energieausweis ist nicht gleich Energieausweis
Zu viele Ferienwohnungen in Berlin?

4 — Miete und Mietrecht
Ewige Heizkostendebatte
„E-Check“ muss nicht sein

5 — Respekt vor dem Alter
Fiskus und Altenheim

6 — Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

9 — Leserbriefe – Was bewegt Sie zurzeit?

**Titelthema –
Wohnen im Alter**

10 — Bequem und altersgerecht

16 — Altersspezifische Besonderheiten

20 — Urteile und Kommentar des Mieterschutzbundes

22 — Ausflugstipp
Dresden Neustadt

23 — Impressum



Liebe Leserin, lieber Leser,

stellen Sie sich vor, ein betagter Mieter, der seit vielen Jahren oder gar Jahrzehnten in einer Mietwohnung wohnt und im heimischen Kiez tief verwurzelt ist, erhält vom Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Sofort drängt sich einem die Frage auf, ob und was speziell dieser ältere Mieter dagegen tun kann. Nicht nur um die Beantwortung dieser Frage geht es in unserem aktuellen Titelthema „Wohnen im Alter“, sondern auch um den seniorengerechten Umbau der Mietwohnung, dafür gewährte Kredite der KfW, um betreutes Wohnen, Barrierefreiheit sowie um die so genannte „Sozialklausel“.

Zudem haben wir ein BGH-Urteil abgedruckt und kommentiert, welches in einem sehr speziell gelagerten Fall die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter gegeneinander abwägt.

Alles neu macht der Mai, besagt ein alter Spruch, der jetzt auch für den Mieterschutz gilt, denn wir möchten eine neue Rubrik einführen: Leserbriefe. Wenn Ihnen etwas auf dem Herzen liegt oder Sie eine allgemeine Frage rund ums Mietrecht haben, dann zögern Sie nicht, uns diese zu stellen. Wie das vonstattengeht, lesen Sie auf Seite 9.

Seit nunmehr zwei Jahren gibt es Energieausweise. Das Bundesbauministerium hat eine Studie in Auftrag gegeben, die unter anderem deren Effizienz überprüft hat. Die überraschenden Ergebnisse finden Sie bei den aktuellen Kurznachrichten.

Dresden kennen Sie schon? Zwinger, Semperoper und Frauenkirche – alles bereits gesehen? Lesen Sie dennoch unseren Ausflugstipp, denn der führt nach Dresden – in die nicht minder sehenswerte Neustadt! Lassen Sie sich überraschen. Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz



Energieausweis ist nicht gleich Energieausweis

Studie bewertet erstmals Verbrauchs- und Bedarfsausweis

Zwei Jahre nach Einführung der Energieausweise zeigt sich nun in der Praxis, wie hoch der Nutzwert von Verbrauchs- und Bedarfsausweis tatsächlich ist. Dabei haben Verbrauchsausweise deutlich besser abgeschnitten als Bedarfsausweise.

Gemäß einer vom Bundesbauministerium in Auftrag gegebenen Studie wurden die seit 2009 gültigen Energieausweise unter anderem auf Wirksamkeit und Benutzerfreundlichkeit überprüft. Insgesamt 94 Energiepässe wurden überprüft; dass nur ein knappes Drittel der in der Studie überprüften Bedarfsausweise

den tatsächlichen Energiebedarf des Hauses korrekt wiedergeben, ist ein überraschendes Ergebnis. Schließlich handelt es sich hierbei um die aufwändiger zu erstellende und mit 100,- bis 200,- Euro auch deutlich teurere Variante.

Von den günstigeren Verbrauchsausweisen, die im Schnitt mit 25,- bis 35,- Euro zu Buche schlagen, sind nach der Studie immerhin zwei Drittel richtig.

Verbrauchsausweise stützen sich auf die Verbrauchswerte eines Hauses in den letzten drei Jahren, der Aufwand zur Erstellung ist vergleichsweise gering. Deutlich mehr Arbeit steckt in der Anfertigung eines Bedarfs-

ausweises. Berücksichtigung finden hier unter anderem Maßnahmen zur Wärmedämmung – mit entsprechend höheren Herstellungskosten.

Dieser Mehraufwand bei der Erstellung könnte auch Ursache dafür sein, dass so auffällig viele Bedarfsausweise fehlerhaft sind. Umgekehrt stellen sich die oftmals für nicht aussagekräftig genug gehaltenen Verbrauchsausweise als die zuverlässigere Alternative heraus. Die 107-seitige Studie ist unter dem Titel „Evaluierung ausgestellter Energieausweise für Wohngebäude nach EnEV 2007“ im Internet zu finden. [↗](#)

Zu viele Ferienwohnungen in Berlin?

Senat will Zweckentfremdung eindämmen

Ob in der Stadt tatsächlich Wohnungsnot herrscht oder nicht – Ferienwohnungen werden gerade in den Innenstadtbezirken immer gefragter. Der Vorteil liegt auf der Hand: Touristen sparen wertvolle Zeit, welche für die Anreise aus den äußeren Stadtbezirken benötigt wird.

Und zudem ist die wirtschaftliche Verwertung einer Ferienwohnung besser als die einer Mietwohnung – für den Eigentümer. Doch des einen Freud' ist des anderen Leid. Die Wohnungssuche in den Innenstadtbezirken gestaltet sich bereits für

den durchschnittlichen Hauptstadtbewohner zunehmend schwieriger. Preise bei Neuvermietungen ziehen gerade in den gefragten Vierteln deutlich an, eine aktuelle Übersicht über die derzeitigen Bestandsmieten wird der in Kürze erscheinende Berliner Mietspiegel für 2011 wiedergeben.

Wie aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu vernehmen ist, macht man sich dort Gedanken über die Begrenzung der Umwandlung von Mietwohnungen in Unterkünfte für Berlin-Besucher. Ein anwendbares Instrument für diese Maßnahme wäre ein so genanntes Zweckent-

fremdungsverbot. Dieses galt bereits in Berlin, um Wohnungsknappheit einzudämmen. Nun wird bei der Senatorin für Stadtentwicklung darüber beraten, ob der derzeitige Leerstand an Mietwohnraum derart gering ist, dass eine solche Maßnahme erneut gerechtfertigt ist. Bemessungsgrundlage soll nun nicht mehr der Wohnraum im gesamten Stadtgebiet sein, sondern einzelne, kleinteilige Räume werden auf die Notwendigkeit einer Regulierung untersucht. Den Mietern kann das nur recht sein. [↗](#)





TOMIEK
© Tomicek/LBS

Ewige Heizkostendebatte

Eigentümergeinschaft darf Verteilungsschlüssel ändern

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 221/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Gerade in kalten Wintern mit hohen Heizkosten wird in Eigentümergeinschaften immer wieder heftig darüber diskutiert, was denn der gerechteste Verteilungsschlüssel sein könnte.

Die einen plädieren dafür, sich möglichst stark am messbaren Verbrauch des Einzelnen zu orientieren. Die anderen fordern eine Einbeziehung

der Wohnfläche. Bei einer Eigentümergeinschaft in Sachsen-Anhalt kam es per Mehrheitsbeschluss zu einer Veränderung des Verteilungsschlüssels. Zuvor waren die Heizkosten zu 100 Prozent nach Verbrauch abgerechnet worden, danach flossen 30 Prozent über den Wohnflächenanteil in die Gesamtsumme ein. Genau das forcht einer der Eigentümer an. Er stritt der Gemeinschaft das

Recht ab, solche weit reichenden Änderungen vorzunehmen. Damit scheiterte er. Der Festkostenansatz von 30 Prozent, so hieß es im Urteil, beruhe auf der korrekten Annahme, dass etwa dieser Anteil „unabhängig vom individuellen Verbrauchsverhalten“ entstehe. Deswegen sei der Wunsch der Mehrheit nach Änderung des Verteilungsschlüssels verständlich und berechtigt gewesen. 

„E-Check“ muss nicht sein

Routineuntersuchung der Elektroleitung ist keine Vorschrift



Vermieter einer Wohnung sind nicht verpflichtet, eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und der Elektrogeräte vorzunehmen. Das gehört nicht zu den üblichen Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflichten eines Vermieters.

Ein Eigentümer besaß ein mehrstöckiges Haus mit vermieteten Einzimmer-Appartements. Jede Einheit verfügte über eine Kochnische. Genau dort kam es eines Tages zu einem Brand, wohl wegen eines Defekts der Dunstabzugshaube. Es entstand ein Gesamtschaden in Höhe von rund 2.600,- Euro, den der betroffene Mie-

ter vom Eigentümer ersetzt haben wollte. Seine Begründung: Der Eigentümer müsse regelmäßig die elektrischen Anlagen seiner Wohnung(en) kontrollieren, um seiner Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden und Gefahren von den Mietern abzuwenden. Man spricht in dem Zusammenhang auch von so genannten „E-Check“. Das Amtsgericht gab der Klage teilweise statt, das Landgericht wies sie komplett ab. Am Ende musste der Bundesgerichtshof eine Grundsatzentscheidung treffen.

Ein Schadenersatzanspruch des Mieters wurde in Karlsruhe verneint. Zwar sei der Eigentümer für alle Be-

standteile eines vermieteten Hauses zuständig. Allerdings betreffe das nur Maßnahmen, „die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig erachtet, um andere vor Schäden zu bewahren“. Eine Generalinspektion der elektrischen Einrichtungen einer Immobilie gehöre nicht dazu. Seien nämlich die Leitungen ordnungsgemäß verlegt worden, dann bestehe dafür keine Notwendigkeit. Allenfalls unter besonderen Umständen, etwa bei ungewöhnlichen Störungen, könnten besondere Prüfpflichten bestehen. 

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 321/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Respekt vor dem Alter

Wohnungsräumung bei 90-jähriger Mieterin verhindert

Unter normalen Umständen muss eine Räumungsvollstreckung gegen einen Mieter vollzogen werden, wenn alle rechtliche Mittel ausgeschöpft sind. Doch die Zivilprozessordnung sieht ausdrücklich vor, dass dieses Verfahren „mit den guten Sitten vereinbar“ sein muss. Das kann unter anderem bei hoch betagten Mietern eine Zwangsräumung verhindern.

Eine 90-jährige Frau sollte kraft rechtskräftigen Bescheides ihre Mietwohnung verlieren, weil sie in Zahlungsrückstand geraten war. Die Betroffene und ihre Rechtsberater

wollten das verhindern – mit Hinweis auf die angegriffene Gesundheit der Frau. Unter anderem litt sie an einer leichten senilen Demenz. Man befürchtete, dass ihre Orientierungsschwierigkeiten durch einen Ortswechsel zunehmen könnten. Zunächst waren die Kläger damit nicht erfolgreich. Ein Berufungsgericht entschied, diese Argumente seien nicht ausreichend. Es bestehe keine Lebensgefahr für die Greisin. Soziale Kontakte seien zwar wichtig, aber diese könnten auch in einer anderen Wohnung erhalten werden.

Sich so stark auf die Frage der akuten Lebensgefahr zu konzentrieren, wie

das die vorhergehenden Richter getan hatten, sei nicht angemessen, stellte der Bundesgerichtshof fest. Zwar sei das Leben der 90-jährigen tatsächlich nicht im direkten Zusammenhang mit der Räumung bedroht. Aber man müsse nach einem solchen Schritt „mit einer Beschleunigung des gesundheitlichen Verfalls und der Verkürzung ihrer Lebenserwartung“ rechnen. Und das führe in einer Gesamtbewertung des Falles dann doch dazu, die Räumungsvollstreckung in Frage zu stellen. 

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen I ZB 11/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Fiskus und Altenheim

Manche haushaltsnahe Dienstleistungen sind steuerlich absetzbar

Der Gesetzgeber sieht vor, dass haushaltsnahe Dienstleistungen unter bestimmten Bedingungen steuerlich geltend gemacht werden können. Der Bewohner eines Wohnstifts für Senioren vertrat die Meinung, diese Regelung müsse auch für ihn gelten.

Er konnte sich schließlich vor der höchsten Instanz durchsetzen – mit Folgewirkung für ähnlich gelagerte Fälle. Ein Bürger kann auf Antrag seine Einkommenssteuer vermindern (um 20 Prozent, höchstens 600,- Euro), wenn er im Erklärungs-jahr Geld für so genannte haushaltsnahe Dienstleistungen ausgegeben hat.

Dazu gehören die Zubereitung von Mahlzeiten, die Wäschepflege, das Putzen und die Versorgung von kranken Haushaltsangehörigen durch Dritte gegen Bezahlung. Grundsätzlich muss eine „hinreichende“ Nähe zur konkreten Haushaltsführung bestehen. Genau das sah der Altenheimbewohner bei sich als gegeben an, er konnte die Leistungen (für Hausmeister, Reinigung, Etagendamen, Botengänge) exakt beziffern und machte sie deswegen in seiner Steuererklärung geltend. Das Finanzamt wollte dies nicht anerkennen, es kam zu einem Rechtsstreit. Ein solcher Haushalt im Sinne des Gesetzes könne auch in einem Seniorenstift geführt werden,

entschied der Bundesfinanzhof. Selbstverständlich müssten alle üblichen Rahmenbedingungen erfüllt sein.

Das bedeutet, dass dem Fiskus Rechnungen vorgelegt werden müssen, aus denen die erbrachten Leistungen klar zu erkennen sind. Der Betrag darf außerdem nicht bar bezahlt worden sein. Aus den Schreiben des Wohnstiftbetreibers, so der Bundesfinanzhof, ließen sich „Erbringer und Empfänger der haushaltsnahen Dienstleistung, Art, Zeitpunkt und Inhalt der Dienstleistung sowie die dafür vom Steuerpflichtigen jeweils geschuldeten Entgelte entnehmen“. 



Tomicek
© Tomicek/ LBS

Bundesfinanzhof,
Aktenzeichen VI R 28/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

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.



Betriebskostenabrechnung, Einwendungsausschluss

Leitsatz:
Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt.

BGH, Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 27/10

Anmerkungen: Der Zugang einer wegen formeller Mängel unwirksamen Abrechnung setzt die Einwendungsfrist des Mieters nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Lauf. Sind nur einzelne, abtrennbare Kostenpositionen formell nicht ordnungsgemäß abgerechnet worden, greift der Einwendungsausschluss nur hinsichtlich dieser Positionen nicht. Maßgebend für die Einführung einer Ausschlussfrist für die Erhebung von Einwendungen war nicht allein der Beschleunigungsgedanke, vielmehr sollte ein angemessener Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern gefunden werden. Beiden Seiten sollte jeweils eine Frist von zwölf Monaten zur Erstellung beziehungsweise zur Prüfung einer Abrechnung zur Verfügung stehen.

Ausgangspunkt dieser gesetzlichen Regelungen ist die Erteilung einer den formellen Anforderungen genügenden Abrechnung. Die Abrechnungsfrist des Vermieters wird nur durch den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt. Solange nur eine formell fehlerhafte Abrechnung vorliegt, fehlt es an einer ausreichenden Beurteilungsgrundlage für eine zuverlässige inhaltliche Überprüfung der in ihr angestellten Berechnungen. Damit ist der Mieter regelmäßig daran gehindert, die Richtigkeit einer solchen Abrechnung innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist hinreichend zu prüfen. Würde also die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB bereits mit dem Zugang einer wegen formeller Mängel unwirksamen Abrechnung in Gang gesetzt, würde letztlich die Ausgewogenheit der beiderseitigen fristgebundenen Pflichten in Frage gestellt: Obwohl der Vermieter seine Abrechnungspflicht noch nicht erfüllt hätte, würden die der Abrechnung anhaftenden Mängel nach Ablauf der Einwendungsfrist „geheilt“. Dies würde zu einer unangemessenen Verlagerung der den Vermieter treffenden Pflichten auf den Mieter führen.

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M. In dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gemein-

Untervermietung, Kündigung

Leitsatz:
1.a) Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat.
b) Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.
c) Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt.
2. Der Vermieter kann zur Begründung einer Kündigung auf die in einem früheren, dem Mieter zugegangenen Schreiben dargelegten Kündigungsgründe Bezug nehmen.

BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 74/10

Anmerkungen: 1. Ist einem Mieter das Recht zur Untervermietung mietvertraglich grundsätzlich bereits eingeräumt, so muss dieser bei einem Untermieterwechsel ein berechtigtes Interesse nicht mehr darlegen und die Vermieter durften die nach dem Mietvertrag auch für den Fall eines Untermieterwechsels vorgesehene schriftliche Einwilligung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Untermieters versagen.

Ein Mieter, der allerdings eine Untervermietung vornimmt, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt damit seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er letztlich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Die Frage, ob einem derartigen Fall der Vertragsverletzung ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, ist anhand einer Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Die Einholung der Genehmigung hat den Zweck, dem Vermieter Gelegenheit zu geben, seine Einwände gegen die Untervermietung geltend zu machen, bevor dem Untermieter die Räume überlassen werden. Dieser Pflicht kommt der Mieter nach, als sie die Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig erbeten hat, so dass die Vermieter etwaige Bedenken gegen die Person der neuen Untermieterin hätten vorbringen können.

Da es solche Bedenken indes nicht gab, waren die Beklagten zur alsbaldigen Zustimmung zur Untervermietung an Frau A. verpflichtet und durften sie nicht von der Darlegung eines berechtigten Interesses abhängig machen. Jedenfalls ist es den Vermietern wegen des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt, sich bei ihrer Kündigung auf das Fehlen einer Erlaubnis zu berufen, die sie der Mieterin hätten erteilen müssen, wenn sie sich selbst vertragsgemäß verhalten hätten.

2. Indem die Vermieter wegen der Kündigungsgründe auf das vorangegangene und der neuen Kündigung nochmals beigelegte ältere Kündigungsschreiben Bezug nehmen, genügen Sie den gesetzlichen Anforderungen an die Begründungspflicht einer Kündigung. Es wäre eine leere Förmelerei, von einem Vermieter in derartigen Fällen zu verlangen, die in der vorangegangenen Kündigung dargelegten Kündigungsgründe nochmals in der neuen Kündigung zu wiederholen; erst recht gilt dies, wenn das vorangegangene Kündigungsschreiben der neuen Kündigung nochmals beigelegt ist.

Voraussetzungen einer Verwertungskündigung

Leitsatz:
a) Eine vom Vermieter wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ausgesprochene Kündigung genügt dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant.
b) Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung (hier: Abriss eines Gebäudes mit geringem, angemessenen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechendem Wohnwert zwecks Errichtung von Neubau-mietwohnungen).

BGH, Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10

Anmerkungen: a) Ein Kündigungsschreiben einer Verwertungskündigung wird den Anforderungen des § 573 Abs. 3 BGB jedenfalls gerecht, wenn darin ausgeführt ist, dass die gebaute Siedlung sowohl erhebliche städtebauliche Mängel als auch gravierende gebäudetechnische Mängel aufweise und die Kosten einer Modernisierung fast die kalkulierten Neubaukosten erreichten. Es bedarf keiner Vorlage aktueller, konkreten Wirtschaftlichkeitsberechnung – etwa

den für die Abre...
Soweit für das Revisio...
Abre...


BUNDESGERICHTSHOF

zu einer „Sanierungsalternative“. Die Frage, ob der vom Vermieter für den Fall des Fortbestehens des Mietverhältnisses geltend gemachte erhebliche Nachteil angesichts einer wirtschaftlich vertretbaren Sanierungsmöglichkeit tatsächlich besteht, betrifft die materielle Berechtigung der Kündigung und ist, soweit es im Einzelfall darauf ankommt, im Prozess durch Beweisaufnahme zu klären. b) Angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist eine wirtschaftliche Verwertung dann, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird – schlechter Bauzustand entspricht heutigen Anforderungen an eine angemessene Wohnraumversorgung nicht.

Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages ein erheblicher Nachteil entsteht, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erforderliche Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Verwertungsinteresse des Eigentümers entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen.

Modernisierung, Mieterhöhung

Leitsatz:
Die Mieterhöhung wegen einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt hat.
 BGH, Urteil vom 02.03.2011 – VIII ZR 164/10

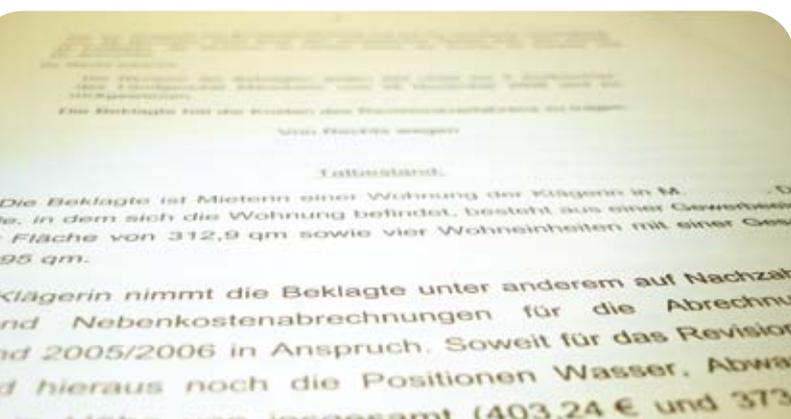
Anmerkungen: Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken, die Miete um jährlich elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Die Mieterhöhung wegen einer bereits durchgeführten Modernisierung setzt nicht voraus, dass dem Mieter vor Durchführung der Arbeiten eine Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB zugegangen ist. Zweck des Ankündigungserfordernisses ist nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Diese Bestimmung soll dem Vermieter im Interesse der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse einen finanziellen Anreiz zur Modernisierung geben. Die Interessen des Mieters werden ausreichend dadurch gewahrt, dass bei unterbliebener Ankündigung die Mieterhöhung nach § 559 BGB erst sechs Monate später wirksam wird.

Mietminderung, Wohnfläche, möblierter Wohnraum

Leitsatz:
Auch wenn eine Wohnung möbliert vermietet ist, ist die Bruttomiete bei einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10% gegenüber der vereinbarten Wohnfläche im Verhältnis der Wohnflächenabweichung gemindert.
 BGH, Urteil vom 02.03.2011 – VIII ZR 209/10

Anmerkungen: Die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % stellt einen Mangel der Mietsache dar, der den Mieter gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Minderung der Miete in dem Verhältnis berechtigt, in dem die tatsächliche Wohnfläche die vereinbarte Wohnfläche unterschreitet. Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist grundsätzlich die Bruttomiete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Daran ändert die Möblierung der Wohnung nichts, denn der Mietwert der Wohnungseinrichtung ist ausweislich § 3 Nr. 1 des Mietvertrags der Parteien Teil der Kalkulation der Nettokaltmiete gewesen.



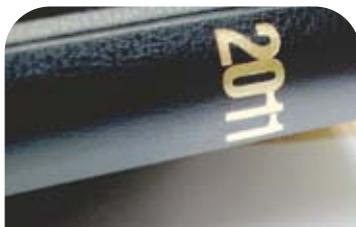
Mietpreisbindung; Betriebskostenabrede

Leitsatz:
Zur Umdeutung einer – nach dem früheren Mietpreisbindungsrecht für Altbauten in Berlin – unzulässigen Vereinbarung über abzurechnende Betriebskostenvorauszahlungen in eine gesetzlich seinerzeit zulässige Abrede über die Zahlung einer Betriebskostenpauschale.

BGH, Urteil vom 09.03.2011 – VIII ZR 132/10

Anmerkungen: Eine in einem Mietvertrag vom 1. Juli 1987 getroffene Vereinbarung über die Zahlung von Vorschüssen für die sonstigen – über die Heizkosten hinausgehenden – Betriebskosten war nicht wirksam, weil die Wohnung dem damaligen Mietpreisbindungsrecht für Altbauten in Berlin unterfiel, das eine solche Vereinbarung nicht zuließ. Für eine Umdeutung dahingehend, dass die Parteien nur vorübergehend – für die Dauer der Mietpreisbindung – eine Betriebskostenpauschale (Bruttokaltmiete) hätten vereinbaren wollen, für die Zeit danach dagegen eine jährliche Abrechnung (auch) über die sonstigen Betriebskosten, bieten sich regelmäßig dann keine Anhaltspunkte, wenn das Mietverhältnis von Beginn an bis

zu seinem Ende unbeanstandet im Sinne einer Vereinbarung über eine Bruttokaltmiete praktiziert wurde. Dies gilt nicht zuletzt deshalb auch, weil die Mieterin in der langjährigen Laufzeit des Mietvertrags (hier: 19 Jahre), auch nach der zum 1. Januar 1988 erfolgten Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauten im damaligen Westberlin, niemals eine Abrechnung der Betriebskosten verlangt hatte. Sie hat sich auch nicht gegen die mehrmaligen, auf § 4 Abs. 2 MHG gestützten Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten gewandt, sondern hat die geforderten Erhöhungen anstandslos beglichen. Erst lange nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin im August 2008 erstmals eine Abrechnung der Betriebskosten für die Jahre 2004 bis 2006 verlangt und daran anschließend einen Rückforderungsanspruch wegen fehlender Abrechnung geltend gemacht.



Was bewegt Sie zurzeit?

Teilen Sie uns Ihre Meinung
in einem Leserbrief mit

Oder haben Sie Fragen zu einem bestimmten Thema rund um die Miete? Vielleicht wollen Sie ja auch etwas loswerden, was Ihnen schon seit Langem auf den Nägeln brennt. Wie auch immer, wenn Sie ein Anliegen haben, das nicht nur Sie und uns, sondern auch alle anderen Leser des Mieterschutz interessieren könnte, dann zögern Sie nicht und schreiben Sie uns einen Leserbrief!

Wir sind gespannt auf die Themen, welche Ihnen gerade am Herzen liegen. Ob negativ oder positiv, teilen Sie es uns mit.

Postanschrift:

Redaktion Mieterschutz,
Mieterschutzbund Berlin e. V.,
Karl-Marx-Straße 51, in 12043 Berlin
Fax: 030 / 682 11 47 oder per E-Mail an:
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Wir behalten uns Auswahl, anonyme Veröffentlichung, Kürzung von Leserzuschriften sowie deren Beantwortung vor. Ein Recht auf Veröffentlichung besteht nicht.





Bequem und altersgerecht

Wohnen im Alter stellt höhere Anforderungen an Mietwohnungen

Die so genannte Bevölkerungspyramide macht in der äußeren Erscheinung ihrem Namen bereits seit Langem keine Ehre mehr, die Anzahl an Senioren steigt im Vergleich zu Personengruppen jüngeren Alters. Nach aktuellen Statistiken werden im Jahr 2025 in jedem vierten Haushalt Menschen wohnen, die das 70. Lebensjahr bereits überschritten haben. Ein Grund mehr, das Thema Wohnen im Alter genauer zu beleuchten.

Betreutes Wohnen

Verschiedene Formen des betreuten Wohnens sind gebräuchlich, abhängig von der jeweiligen Zielgruppe. Hier soll jedoch ausschließlich das betreute Wohnen für Senioren beschrieben werden. Unter den Begriffen „Service-Wohnen“ oder „Begleitetes Wohnen“ versteht man die gleiche Dienstleistung.

Wer nicht mehr alleine in seiner Mietwohnung leben möchte oder kann,

fürs Seniorenheim allerdings noch etwas Zeit hat oder sich noch rüstig genug fühlt und nur hin und wieder etwas Hilfe im Alltag benötigt, für den stellt das betreute Wohnen eine sinnvolle Alternative dar. Die größtmögliche persönliche Entscheidungsfreiheit über den Tagesablauf bleibt bei dieser Form des Wohnens im Alter erhalten. Man lebt dabei in einer eigenen, abgeschlossenen Mietwohnung, welche bereits seniorengerecht – barrierefrei – ausgestattet ist.



Zum so genannten **Grundservice** gehört in der Regel ein Ansprechpartner vor Ort, der sich um die besonderen Belange älterer Personen kümmert und gegebenenfalls zusätzliche Dienstleistungen vermittelt, die Inanspruchnahme von Betreuungspersonal – zumindest zeitweise –, die Durchführung einfacher handwerklicher Tätigkeiten im Haushalt, die Verwaltung eventuell vorhandener Gemeinschaftsräume sowie die Hausnotrufanlage. Die Kosten für diesen Grundservice werden üblicherweise als Festbetrag auf die monatliche Wohnungsmiete aufgeschlagen – dabei ist es unerheblich, ob und inwieweit man diesen Grundservice in Anspruch nimmt. Darüber hinaus wird im Allgemeinen ein so genannter

Wahlservice angeboten. Dabei kann es sich um Reinigungskräfte handeln, die Besorgung eines Einkaufs, Haushaltshilfen, Essensangebote, ambulante Pflegekräfte, Fahr- und Begleitservice, Hilfe im Krankheitsfall oder nach einem Krankenhausaufenthalt usw.

Wichtig ist, dass man sich darum nicht selbst bemühen muss, sondern das entsprechende Drumherum für die Mieter organisiert wird. Eine weitere Besonderheit des betreuten Wohnens liegt in der Hausnotrufanlage, welche gewährleistet, dass im Fall der Fälle schnell Hilfe vor Ort ist.

Kosten

Im betreuten Wohnen entstehen zusätzliche Kosten: Zum einen schließt man mit dem Vermieter bzw. Träger der Einrichtung einen Mietvertrag ab. Die reinen Mietkosten liegen im Schnitt bei sieben bis acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat; je nach Lage und Ausstattung der Wohnung können sich die Kosten allerdings auch im unteren zweistelligen Bereich bewegen. Hinzu kommt in der Regel eine so genannte Betreuungspauschale von etwa 100 bis 150 Euro pro Monat für den Ansprechpartner vor Ort sowie für die Hausnotrufanlage.

Darüber hinaus entstehen dann noch Kosten für eventuelle zusätzliche Dienstleistungen, wie oben bereits beschrieben; je mehr Hilfe im Alltag benötigt wird, desto höher liegen die Ausgaben hierfür.

Nachteile

Diese Form des Wohnens im Alter richtet sich an eine genau eingegrenzte Zielgruppe: Senioren, die sich noch ein größtmögliches Maß an Individualität sichern möchten und dabei nicht auf verlässliche Versorgungseinrichtungen verzichten wollen.



Selbständige Haushaltsführung ist dabei eine Grundvoraussetzung; sollte diese einmal nicht mehr gegeben sein, muss erneut umgezogen werden – gegebenenfalls in ein Seniorenheim. Die Dienstleistungen eines Seniorenheims können beim betreuten Wohnen grundsätzlich nicht erwartet werden; nur im Falle eines angeschlossenen Senioren- oder Pflegeheims ist ein nahtloser Übergang vom betreuten Wohnen dorthin möglich.

Manche Verträge sehen vor, dass eine Betreuungspauschale bezahlt wird – unabhängig davon, ob man die Betreuung in Anspruch nimmt oder nicht. Auch sind die (Dienst-)Leistungen im betreuten Wohnen nicht allgemein gleich. Jeder Träger kann selbst entscheiden, was an zusätzlichen Versorgungsdiensten er seinen Mietern anbietet und was nicht.





Etwas Licht in den Nebel bringt die DIN 77800 „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“, worin die Mindestanforderungen an betreute Wohnanlagen festgelegt sind; Anbieter, die sich danach zertifizieren lassen, müssen entsprechende Leistungen erbringen. Im betreuten Wohnen wird eine Mietwohnung angemietet – hier findet das Mietrecht Anwendung, d.h. Probleme mietrechtlicher Art können auch in der Beratung des Mieterschutzbundes besprochen werden.

Bei der Unterbringung in Senioren- oder Pflegeheimen ist die Anwendung des Mietrechts nicht eindeutig. Auch ist die Frage, ob es sich noch um betreutes Wohnen oder bereits um eine Heimunterbringung handelt, ebenfalls nicht ganz leicht zu beantworten. Selbst die Gesetzgebung hält sich hierbei im Vagen. Definitionen für die Anwendung des Heimgesetzes bzw. zur Abgrenzung zwischen betreutem Wohnen und der Heimunterbringung finden sich im Heimgesetz (vgl. §1 Abs. 2 HeimG) sowie in der Bundestags-Drucksache 14/5399 (S. 17ff). Unterscheidungsmerkmale liegen u.a. im Zweck der Unterbringung (Wohnen oder Pflege), in der Art und Weise des Betreuungs- und Verpflegungsangebotes, in der relativen

Höhe des Entgelts für diese Dienstleistungen etc. Um herauszufinden, worum es sich letztendlich handelt, ist die Prüfung anhand des Einzelfalles nötig.

Einen Servicevertrag, wie er beim betreuten Wohnen dem Mietvertrag angehängt sein könnte, haben wir im Anschluss an diesen Artikel abgedruckt.

Seniorengerechte Wohnung

Das Älterwerden bringt es mit sich, dass viele alltägliche Dinge nicht mehr so leichtfallen und schnell zu einem größeren Problem werden können. Beschwerden beim Treppensteigen z.B. können das Wohnen in einer Etage ohne Aufzug erschweren und letztendlich zum Umzug in eine seniorengerechte Wohnung zwingen. Nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch die mangelnde Ausstattung sind viele Mietwohnungen grundsätzlich nicht seniorengerecht. Wer sich den Umbau einer solchen Wohnung nicht zumuten möchte oder kann, der muss sich wohl oder übel auf die Wohnungssuche begeben. Doch die Wohnungssuche für seniorengerechte Wohnungen stellt andere Anforderungen an den Suchenden. Das Stichwort hier lautete „barrierefreie Wohnungen“, wie sie in DIN 18025 empfohlen werden.



Ideale Ausstattung

Selbstverständlich sollte eine solche Wohnung ein hohes Maß an seniorengerechter Ausstattung und Einrichtung bieten. Dies beginnt damit, dass die Wohnung auch für

Menschen mit besonderen Geh-Beschwerden leicht und ohne großen Aufwand zu erreichen ist. Idealerweise befindet sich eine seniorengerechte Wohnung im Erdgeschoss und lässt sich ohne die Überwindung von Schwellen, Stufen oder gar Treppen betreten. Andernfalls sollte ein genügend großer Aufzug oder Treppenlift zur Verfügung stehen und dieser sowohl von der Wohnung als auch vom Hauseingang her stufen- und barriereelos zu erreichen sein. Sind dennoch ausschließlich Treppen vorhanden, ist auf die Stufengröße und deren Gleichmäßigkeit zu achten – hier besteht Stolpergefahr. Ausreichende Ausleuchtung des Treppenhauses wirkt in dem Fall ebenfalls vorbeugend. Handläufe an Treppen haben einen ausreichend großen Durchmesser von mindestens 3 – 4,5 cm, befinden sich in ca. 85 cm Höhe und ragen an Treppenanfang und -ende 30 cm über diese hinaus. Auch ist darauf zu achten, dass Zwischenpodeste zum Abstellen von Lasten und zum Ausruhen vorhanden sind.

Innerhalb der Wohnung setzt sich die Ausstattung fort: Türschwellen stellen besondere Stolperfallen dar und sollten schlicht nicht vorhanden sein. Im Badezimmer gilt es, darauf zu achten, dass der Einstieg in eine eventuell vorhandene Dusche ebenerdig vorstatten geht – hier ist bei normalen Duschen eine große Hürde zu überwinden. Eine Badewanne sollte idealerweise eine Einstiegshilfe aufweisen – entweder in Form eines Liftes oder durch eine seitliche Einstiegstür. Auch auf das Vorhandensein von genügend Haltegriffen in der Nähe von Toilette und Dusche oder Badewanne ist zu achten. Sanitärräume sollten von außen entriegelbar sein und deren Türen öffnen idealerweise nach außen – zur Sicherheit, falls innen jemand stürzt. Eine Türbreite von 80 cm und mehr ist nach DIN 18025 angemessen, im Hinblick auf die eventuelle Benutzung eines Rollstuhls sind jedoch mindestens 90 cm lichte Breite notwendig. Bei den Bodenbelägen ist darauf zu

achten, dass diese rutschhemmend und fest verlegt sind. Unterschiedliche, kontrastierende Farben können hier als Orientierungshilfe dienen, helle, gleichmäßige Raumausleuchtung unterstützt diese Funktion.

Gegensprechanlagen mit Türöffnern erleichtern die Kommunikation mit Besuchern bzw. deren Identifizierung, Hausnotrufanlagen, Alarmanlagen und Rauchmelder dienen der persönlichen Sicherheit.

Aufgrund eines eventuell erhöhten Wärmebedürfnisses ist es ratsam, darauf zu achten, dass eine ganzjährige Beheizung der Mietwohnung möglich ist.

Stellplätze für Fahrzeuge sollten zu Fuß gut zu erreichen sein – ob in einer Tiefgarage oder auf einem Parkplatz. Das Fahrzeug muss auch im Winter gefahrlos und bequem erreicht werden; eine steile Tiefgarageneinfahrt als Aus- und Eingang stellt diesbezüglich eine Gefahrenquelle dar, schlecht beleuchtete und unebene Parkplätze ebenso.

Umgebung

Wer sich eine seniorengerechte Wohnung sucht, dem sei auch ein Blick auf das unmittelbare Umfeld angeraten. Die Grundversorgung sollte sich hier unkompliziert und fußläufig erledigen lassen. Hierzu zählen medizinische Versorgungseinrichtungen wie Ärztehäuser, Apotheken oder sonstige Gesundheitsdienstleister, ebenso Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs und die Post.

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sollten schnell und bequem zu erreichen sein: Bushaltestellen sowie U- und S-Bahnhöfe.

Für nicht wenige Senioren spielen soziale Kontakte eine sehr wichtige Rolle. Die Nähe zu Freunden, Bekannten und Verwandten ist daher ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Wahl des Wohnortes. Gleiches gilt für Freizeitaktivitäten: auch Vereinsräume und Seniorenfreizeitstätten sollten gegebenenfalls gut zu erreichen sein.

Schließlich besteht ein hohes Maß an Ruhebedürftigkeit und Erholungsmöglichkeiten. Eine ruhige Lage der Wohnung in einem reinen Wohngebiet ohne Gewerbe und Schulen bzw. Kitas in der unmittelbaren Nähe kommt diesem Wunsch entgegen. Parks und Grünanlagen sollten wiederum in genügender Zahl vorhanden und bequem zu erreichen sein.



Die hier beschriebenen Kriterien zur Suche nach einer seniorengerechter Wohnung werden wohl kaum in ihrer Gesamtheit auf viele Mietwohnungsangebote zutreffen. Jeder sucht individuell nach den Besonderheiten aus, die ihm am wichtigsten sind, andere wiederum können vernachlässigt werden.

Wohnungsunternehmen verfügen über generell seniorengerechte Wohnungen, wenn auch bislang nur in vergleichsweise geringer Anzahl; es kommt auf eine Anfrage an. Zu Bedenken gilt jedoch, dass diese Wohnungen aufgrund ihrer Sonderausstattung im Preis über vergleichbaren „normal“ ausgestatteten Mietwohnungen liegen.

Weitere Informationen zum Thema findet man unter www.Berlin.de, Stichwort „Wohnen im Alter“.



Die DIN-Normen und deren Quellen:

DIN 18025 (Barrierefreie Wohnungen) sowie DIN 77800 (Betreutes Wohnen) können Sie unter www.nullbarriere.de nachlesen.

Im vorangehenden Artikel geht es unter anderem um betreutes Wohnen. Dort wird den Mietverträgen meist ein so genannter Servicevertrag angehängt. Wie ein solcher Servicevertrag aussehen könnte, haben wir hier abgedruckt und erläutert:

§6 Betreuungskonzept

Im Rahmen des Betreuungskonzeptes gewährleistet die Sozialstation die in dem Servicevertrag vereinbarten Mindestbetreuungsleistungen. Weitere frei wählbare Zusatzleistungen können individuell vereinbart werden.

Bereits im Text des Mietvertrages wird auf den anhängenden Servicevertrag hingewiesen.

Der Servicevertrag ist an den Mietvertrag gebunden. Meist werden Mietverträge nur im Zusammenhang mit einem Servicevertrag angeboten.

Servicevertrag

zwischen

dem Träger

(im Folgenden **Betreiber** genannt)

und

(im folgenden **Mieter** genannt)

Der Betreiber bietet innerhalb der Wohnanlage Pflege und Betreuung an. Die Betreuung wird von der Sozialstation übernommen. Die Sozialstation kann als Vertragspartner in den Vertrag eintreten, soweit dieses von dem Betreiber als notwendig angesehen wird. Die Leistungen und Preise verändern sich dadurch nicht.

Ziel ist es, die Selbständigkeit der/s Mieter/in soweit wie möglich zu erhalten. Der Betreuungsvertrag ist nur gültig bei gleichzeitigem Abschluss eines Mietvertrages mit dem Betreiber der Wohnanlage.

Im Rahmen der besonderen sozialen Betreuungskonzeption bietet der Betreiber den Mietern der Wohnanlage ein an deren Bedürfnissen ausgerichtetes Dienstleistungsangebot an:

1. Leistung des Betreibers im Rahmen der Betreuungspauschale

- Anwesenheit bzw. Rufbereitschaft rund um die Uhr
- Lebenszeichenanlage bei entsprechender Notbereitschaft
- Feste Sprechzeiten
- Soziale Betreuung im Sinne von Beratung bei Lebensfragen, soziale Unterstützung, Hilfestellung bei Problembewältigung
- Beratung in finanziellen Angelegenheiten, insbesondere Unterstützung bei Antragstellung gegenüber Kostenträgern
- Angebot für Freizeit und Gemeinschaftsleben einschließlich regelmäßig stattfindender Informationsveranstaltungen

- Anlaufstelle für weitere Hilfeleistungen über den Einsatz von Hilfsdiensten bei Bedarf
Im Bedarfsfall vermittelt der Betreiber unter Beachtung der freien Arztwahl ärztliche Hilfe.
Die Leistungen des Arztes sind jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- Kooperation/enge Zusammenarbeit mit dem sozialgeriatrischen Zentrum mit Ärzten und sonstigen Institutionen und Berufsgruppen des Gesundheitswesens
- Bei Abwesenheit durch Krankheit oder Urlaub einmal wöchentliche Pflanzenpflege und Wohnungskontrolle
- Beratung von Angehörigen (auf Wunsch bzw. im Einvernehmen mit dem Mieter)
- Hilfe bei der Unterbringung in einem Alten- oder Pflegeheim, soweit aus einem wichtigen Grund die Pflege und Betreuung der Wohnung nicht mehr durchzuführen ist.

In der Regel wird es so gehandhabt, dass der Mieter den Servicevertrag mit dem Mietvertrag zusammen abschließen und für die Zusatzleistungen bezahlen muss. Ob er diese in Anspruch nimmt oder nicht, bleibt seine Sache.

2. Vergütung der Leistungen des Betreibers

Für die Leistungen gemäß Ziffer 1 dieses Vertrages erhebt der Betreiber eine monatliche Vorhaltekostenpauschale. Die derzeitige Höhe der Pauschale beträgt EUR je Person. Bewohnen zwei Bewohner eine Wohnung beträgt die Pauschale EUR

Die Pauschale kann angehoben werden bis zu höchstens 50 % der linearen Steigerung der Vergütung nach dem Bundesangestelltentarifvertrag.

3. Inanspruchnahme der Leistungen des Mindestbetreuungsangebotes

Die in Nummer 1 beschriebenen Leistungen bilden eine Einheit. Der Mieter kann nicht einzelne dieser Leistungen gesondert vereinbaren. Nimmt der Mieter keine dieser Leistungen in Anspruch, so hat er keinen Anspruch auf Minderung oder Vergütung der Vorhaltekostenpauschale.

Sonderleistungen/freie Wahlleistungen als Zusatzleistungen können individuell vereinbart werden (siehe Anlage 1).

Weitere, über die Vereinbarung hinausgehende Leistungen können noch ergänzend verabredet werden – gegen zusätzliche Bezahlung.

4. Beendigungsgründe/Kündigung

Der Betreuungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die ordentliche Kündigung des Betreuungsvertrages ist für beide Seiten nur im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietvertrages möglich. Die Kündigungsfrist richtet sich nach der von dem Mietvertrag geltenden Frist. Im übrigen kann der Betreiber den Betreuungsvertrag aus wichtigen Gründen fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn auf Grund einer wesentlichen, gesundheitlichen Veränderung des Mieters eine verantwortbare Pflegeleistung in der Wohnung nicht erbracht werden kann. In diesem Fall soll dem/der Mieter/in auf Wunsch einen Platz in einem Pflegeheim angeboten werden.

Eine wesentliche gesundheitliche Veränderung in diesem Sinne liegt insbesondere vor:

1. bei schweren Alkoholismus oder andere Arten von Drogenabhängigkeit
2. bei schwerer Demenz
3. wenn im Rahmen einer gesundheitlichen Veränderung der/die Mieter/in für sich selbst oder für andere eine Gefahr darstellt.
4. wenn der Umfang der Pflege dauerhaft nicht durch die vorgehaltene Personalkapazität gewährleistet werden kann oder keine andere Hilfsperson z. B. Angehörige in der Versorgung mit einbezogen werden können.
5. wenn ständig umfangreiche nächtliche Pflegeeinsätze erforderlich werden.
6. eine hochgradige psychische Veränderung vorliegt und durch die/den Mieter/in zur Gefahr für sich selbst oder Mitbewohner werden kann. Im Zweifel holt der Betreiber ein medizinisches Gutachten des Gesundheitsamtes bzw. des medizinischen Dienstes ein, das der Entscheidung der Kündigung zu Grunde gelegt wird.

Der Dienstleister behält es sich vor, den Vertrag seinerseits aus wichtigem Grund kündigen zu können. Vor allem dann, wenn die Serviceleistungen nicht mehr erbracht werden können, weil sich die Konstitution des Mieters verschlechtert hat und dieser intensiverer Pflege bedarf.

(Mieter)

(Betreiber)

Altersspezifische Besonderheiten

KfW-Kredite, Barrierefreiheit, Sozialklausel

Günstige Kredite für die seniorengerechte Umgestaltung der Wohnung stellt die KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau – bereit. Das BGB berücksichtigt u.a. die Belange von Senioren bezüglich Barrierefreiheit im § 554a sowie bezüglich Kündigung im § 574 („Sozialklausel“).

KfW-Programm

Als Anstalt öffentlichen Rechts hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau unter anderem die Aufgabe, mittels zinsgünstiger Kredite den Erwerb sowie die Umgestaltung von Wohneigentum zu fördern. Zwar wendet sich die KfW mit ihren Programmen in erster Linie an Wohnungseigentümer, doch das Programm Nr. 155 soll ausdrücklich auch Wohnungsmieter ansprechen.

Wer als Mieter seine Mietwohnung den Bedürfnissen von Senioren durch Umbau anpassen möchte, kann zur Finanzierung einer solchen Maßnahme auch auf einen Kredit der KfW zurückgreifen. Im Programm Nr. 155 mit dem Titel „Altersgerecht umbauen“ geht es vor allem um die Reduzierung von vorhandenen Barrieren.

Was wird gefördert?

Neben dem Erwerb von barriere-reduziertem Wohneigentum zielt die Förderung auf Maßnahmen innerhalb der Wohnung sowie auf Zugangsmodifikationen im direkten Wohnumfeld ab. Für Wohnungsmieter dürften förderungswürdige Maßnahmen gemäß Programm Nr. 155 vor allem innerhalb der Wohnung in Frage kommen. Es gibt so genannte Förderbausteine, die projektbezogen auf bestimmte Um- bzw. Einbaumaßnahmen abgestimmt sind. Dazu zählt z.B. beim Förderbaustein „Sanitärobjekte“ der Einbau einer bodengleichen Dusche, das Anpassen des Waschtischs oder der Armaturen, eine Einstieghilfe an der Badewanne, die Anpassung des WC, das Anbringen von Haltegriffen sowie etliche andere Veränderungen.

Türen stellen oftmals Hindernisse dar, sobald diese unter Zuhilfenahme von Rollatoren oder Rollstühlen passiert werden müssen. Auch hier greift das KfW-Programm mit dem Förderbaustein „Türen“ und unterstützt den Einbau von Türen mit einer Mindestbreite von 80 cm sowie von Raumspar- und Schiebetüren.

Das Öffnen von Fenstern ist oftmals auch eine Herausforderung; hier greift der Förderbaustein „Fenster“. Die KfW begünstigt den Einbau von Fenstern, deren Griffe nicht höher als 1,05 m vom Fußboden entfernt angebracht sind und die sich leicht öffnen lassen. Ist dies baulich nicht zu realisieren, wird auch eine automatische Fensteröffnungsanlage gefördert.

So genannte Freisitze (Balkone, Loggien, Terrassen) können mithilfe des KfW Förderbausteins „Erschließung bestehender Freisitze“ ebenfalls umgestaltet werden: sowohl die Schaffung eines schwellenlosen Zugangs als auch der Umbau eines Geländers mit Durchsichtsmöglichkeit ab 60 cm Höhe ist förderungsfähig. Auch außerhalb der Mietwohnung sind Förderungen möglich. Der Förderbaustein „Gebäudezugang“ beinhaltet die Anbringung automatischer Türöffner, Maßnahmen zum Wetterschutz, die Schaffung von Ablagemöglichkeiten sowie Einrichtungen der Hauskommunikation. Beim Einbau von Rampen, Treppenliften, Aufzügen etc. kann auf die Förderbausteine „Rampen“, „Wohnungszugang“, „Aufzugsanlagen“ oder „Treppenan-

lagen“ zurückgegriffen werden. Die Möglichkeiten der Förderungen durch die KfW sind so vielfältig, dass hier nur exemplarisch ein Teil davon dargestellt werden kann.

Konditionen

Sinn und Zweck des KfW-Programms Nr. 155 ist es, altersgerechte Umbaumaßnahmen auch bei Menschen zu finanzieren, die sich eine solche Umgestaltung finanziell eigentlich nicht leisten können. Durch zinsgünstige Kredite und lange Laufzeiten sollen besondere Anreize geschaffen werden; die Zinsen liegen dabei deutlich unter den zurzeit ohnehin (noch) günstigen Zinssätzen für solche Projekte bei anderen Kreditinstituten, auch die Zinsbindung ist – gemessen am Zinssatz – mit zehn Jahren ungewöhnlich. Die tilgungsfreie Anlaufzeit von mehreren Jahren, abhängig von der Laufzeit des Kredites, ist außergewöhnlich.

Bis zu 100% der Umbaukosten werden finanziert, der Kredit ist jedoch auf eine Höchstsumme von 50.000,- Euro pro Wohneinheit begrenzt. Immerhin sollte dies für Maßnahmen innerhalb der Wohnung ausreichend sein.

Beantragung

Beantragen kann man einen KfW-Kredit nicht direkt bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die Abwicklung läuft über eine „normale“ Bank bzw. über die Hausbank – so, als würde man einen beliebigen Kredit beantragen. Entsprechende Formulare halten die Banken bereit.

Umfangreiche Informationen zu Förderbausteinen, technischen Mindestanforderungen sowie Kreditbedingungen findet man im Internet unter www.kfw.de sowie bei allen Banken, die KfW-Kredite vermitteln.

Nach so vielen positiven Nachrichten von der KfW fragt man zu Recht, wo der Haken an der Sache ist? Selbstverständlich wird es sich ein Mieter dreimal überlegen, ob er derartige Investitionen in eine Mietwohnung tätigt, die sich letztlich nicht in seinem Ei-

gentum befindet. Und mehr noch – die meisten Umbaumaßnahmen bedürfen unbedingt der Zustimmung des Vermieters. Darüber hinaus hat dieser das Recht, auf einer Rückbauverpflichtung sowie auf der Zahlung einer Sicherheitsleistung von Seiten des Mieters zu bestehen. Warum also nicht gleich in eine seniorengerecht eingerichtete Wohnung ziehen?

Genau hier liegt sich der entscheidende Punkt. Wer sich diese Frage stellt und zum Ergebnis kommt, dass er als Mieter bereits seit vielen Jahrzehnten in der Mietwohnung wohnt und derart an sein Umfeld gewöhnt ist, dass ein Umzug zumindest in eine anderswo gelegene seniorengerechte Wohnung keinesfalls in Betracht kommt, dennoch Umbaumaßnahmen für einen weiteren Verbleib in der Mietwohnung unweigerlich durchgeführt werden müssten, der sollte ernsthaft den Umbau der Mietwohnung auf eigene Kosten in Betracht ziehen.



Barrierefreiheit gemäß § 554a BGB

Im BGB ist unter § 554a Abs.1 Satz1 vorgesehen, dass der Mieter „vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen (...) für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache“ verlangen kann, „wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat“.

Zunächst ist zum Verständnis wichtig, dass der Begriff „behindertengerecht“ auch Einschränkungen der Bewegungsfähigkeit, wie sie im Alter auftreten können, beinhaltet. Der Paragraph findet also nicht nur Anwendung bei einer körperlichen Behinderung im eigentlichen Sinne, sondern gilt insbesondere auch für Mieter, die aufgrund altersbedingter Beeinträchtigungen Umbaumaßnahmen in der Mietwohnung vornehmen müssen, um z.B. einem Umzug ins Pflegeheim vorzubeugen. Dabei ist es un-

erheblich, ob diese Beeinträchtigung bereits vor Mietbeginn vorhanden war oder erst im Laufe der Mietzeit entstanden ist. Nicht nur Alterungserscheinungen fallen hierunter, auch Beeinträchtigungen durch einen Unfall – unabhängig vom Alter – finden ihre Berücksichtigung. Dies gilt auch für Angehörige oder Lebenspartner des Mieters, die ebenfalls in der Mietwohnung leben.

§ 554a BGB wurde im Zuge der Mietrechtsreform im Jahre 2001 neu geschaffen; wer sich näher über die Hintergründe informieren möchte, findet ausführliche Informationen dazu in der Bundestags-Drucksache 14/5663 (S. 78 ff).

Einverständnis des Vermieters

Die altersgerechte Anpassung der Mietwohnung kann unterschieden werden nach Maßnahmen, die der Zustimmung des Vermieters unbedingt bedürfen und solchen, die ohne dessen Zustimmung vorstättgehen können. Maßnahmen, die nicht in die bauliche Substanz der Mietsache eingreifen wie etwa die Anbringung von Haltegriffen mittels Dübeln, der Einbau eines Notrufsystems oder eines elektrischen Türöffners etc., die sich mit wenig technischem Aufwand installieren und auch wieder deinstallieren lassen, ohne dass bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen, bedürfen in der Regel nicht der Zustimmung des Vermieters, müssten aber bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgebaut werden. Die einzelnen Veränderungen sollten dennoch zunächst in der Beratung des Mieterschutzbundes besprochen werden.





Anders sieht es aus bei Maßnahmen, die in die bauliche Substanz eingreifen. Wenn also Mauerwerk verändert wird, neue Wände eingezogen, Türschwellen entfernt, Abflüsse verlegt, Türen verbreitert oder Duschen umgebaut bzw. bodengleich gebaut oder ähnlich schwerwiegende Veränderungen vorgenommen werden, erfordern diese Eingriffe in die Mietsache auf jeden Fall die Zustimmung des Vermieters.

Doch der Vermieter wird seine Entscheidung genau abwägen, denn § 554a Abs. 1 Satz 2 BGB besagt, dass dieser seine Zustimmung verweigern kann, „wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt.“ Auch hat der Vermieter bei seiner Entscheidungsfindung die Interessen der übrigen Mieter im Gebäude zu berücksichtigen. Was heißt das? Einerseits hat der Mieter seit zehn Jahren ein gesetzlich festgelegtes Recht darauf, seine berechtigten Interessen im Falle eines barrierefreien Umbaus der Mietsache durchzusetzen. Dem gegenüber stehen die Interessen des Vermieters an seinem Eigentum sowie die Interessen anderer Mieter, welche der Vermieter abzuwägen und seine Zustimmung davon abhängig zu machen hat. Daraus lässt sich schlechterdings kein Beispiel konstruieren, in welchem Einzelfall wessen

Interessen überwiegen – letztendlich müsste dies, soweit man sich nicht einig wird, gegebenenfalls vor Gericht geklärt werden.

Weitere Bedingungen

Wird man sich aber einig und signalisiert der Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Mieter finanzierten Umbaumaßnahme, so gilt Folgendes zu beachten:

Ebenfalls gemäß § 554a BGB kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass eine zusätzliche Sicherheitsleistung vom Mieter gestellt wird. Mit der Kautionsleistung, die in den meisten Fällen bei Abschluss des Mietvertrages fällig wird, hat diese Sicherheitsleistung nichts zu tun. Sie bezieht sich ausschließlich auf die geplanten Umbaumaßnahmen und soll gewährleisten, dass die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt wird, also die Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung wieder rückgängig gemacht werden. Geschieht dieser Rückbau nicht auf Veranlassung des Mieters, so dient die Sicherheitsleistung dazu, die notwendigen Rückbauarbeiten zu finanzieren – entsprechend dem Umfang der Arbeiten wird die Höhe der Sicherheitsleistung festgesetzt. Zeigt sich der Mieter nicht bereit, eine solche Sicherheitsleistung zu zahlen, kann – und wird – der Vermieter seine Zustimmung zu den Umbaumaßnahmen verweigern.

Auch darauf, dass die Bauarbeiten ordnungsgemäß erfolgen und von entsprechenden Fachkräften durchgeführt werden, wird der Vermieter achten. Zusätzlich ist es für den ausführenden Mieter auf jeden Fall empfehlenswert, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, welche eventuelle Schäden, die durch die Umbaumaßnahmen am Eigentum des Vermieters entstehen könnten, ersetzt.

Ob es sich nun um vergleichsweise geringfügige Investitionen von wenigen hundert Euro handelt oder um mehrere Zehntausende, es empfiehlt sich immer, die Veränderungen mit dem Vermieter

vertraglich detailliert zu vereinbaren. Nur dann haben beide Vertragspartner Sicherheit darüber, was in welchem Umfang wann und wo verändert wird, wie dies gegebenenfalls wieder rückgebaut wird und welche Kosten entstehen. Investitionen des Mieters in die barrierefreie Umgestaltung der Mietsache berechtigen den Vermieter nicht zu einer Mieterhöhung aufgrund von Modernisierung. Anders verhält es sich in dem Fall, dass der Vermieter dazu bereit ist, die Mietsache auf eigene Rechnung barrierefrei umbauen zu lassen: Dann kann es sich um eine Wohnwertverbesserung und Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 554 BGB handeln, die gemäß § 559 BGB eine Modernisierungsmieterhöhung rechtfertigen würde.

Umbaumaßnahmen durch Mieter sollten wohlüberlegt, gut kalkuliert und von langer Hand geplant werden, daher empfiehlt sich der erste Gang weder zur Bank noch zum Vermieter oder zum Handwerker, sondern in die Rechtsberatung des Mieterschutzbundes, um sämtliche Möglichkeiten und Schwierigkeiten bei der Umsetzung im Vorfeld zu klären. Erst danach sollten alle weiteren Schritte in Angriff genommen werden.



Sozialklausel gemäß § 574 BGB

Mieter, die keinen KfW-Kredit aufnehmen und keinen Gedanken an den altersgerechten Umbau der Mietwohnung verschwenden, genießen ebenfalls eine besondere Berücksichtigung durch den Gesetzgeber: Im Falle einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter, z.B. aufgrund von Eigenbedarf, hat man als Mieter die Möglichkeit, sich auf die so genannte „Sozialklausel“ gemäß § 574 BGB berufen. Diese besagt, dass der Mieter „der Kündigung des Vermieters widersprechen“ kann, „wenn die Beendigung des



Mietverhältnisses für den Mieter (...) eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.“

Neben anderen Gründen kommt auch das Alter des von der Kündigung betroffenen Mieters als Härtefall zum Tragen – allerdings genügt hohes Alter als Argument für § 574 BGB allein nicht; schließlich sind Menschen höheren Alters durchaus noch in der Lage, im Falle einer – berechtigten – Kündigung durch den Vermieter sich selbst um eine neue Mietwohnung zu kümmern und den Umzug sowie die erforderlichen Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Anders sieht es aus, wenn Mieter bereits seit Jahrzehnten in der Mietwohnung wohnen und entsprechend mit ihrem Umfeld verwurzelt sind. Kommen dann noch Alterserscheinungen dergestalt hinzu, dass ein Umzug und ein Verlassen des sozialen Umfelds zur Verschlechterung der Lebenssituation des betroffenen Mieters führen, so könnte dies die Anwendung des § 574 BGB begründen und das Mietverhältnis müsste auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden.

Kann kein angemessener Ersatzraum, d.h. eine vergleichbare Wohnung im gleichen Wohnumfeld, vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, hat der gekündigte Mieter gleichfalls gute Chancen, sich auf die Sozialklausel zu berufen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Interessenabwägung

Im Mietrecht müssen immer zwei Seiten berücksichtigt werden: die Interessen der Mieter sowie diejenigen der Vermieter. Es wäre denkbar, dass sich ein vorübergehender Zustand der Räumungsunfähigkeit des Mieters durch ärztliche Behandlungen verbessern und der Mieter mittelfristig wieder in der Lage sein könnte, eine andere Wohnung zu beziehen. Festzustellen ist dieser Zustand in der Regel mittels ärztlicher Gutachten; verweigert der Mieter sich einer solchen Unter-

suchung, so kann sich diese Haltung negativ für ihn niederschlagen, denn es obliegt dem Mieter, das Vorliegen von Härtegründen gegen die Kündigung bzw. Räumung zu beweisen.

Dass ein Mieter im Falle einer besonderen Härte aufgrund seines Alters und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen ins Altersheim umziehen könnte, gilt als Argument gegen die Sozialklausel übrigens nicht, es sei denn, der Mieter wäre nicht mehr in der Lage, alleine für sich zu sorgen und in der Mietwohnung zu leben.

Für den Fall, dass der Mieter durchaus räumungsfähig sein sollte, besteht zusätzlich noch die Möglichkeit der Anwendung der Sozialklausel, wenn die Suche nach Ersatzwohnraum erfolglos bleibt und sich im gleichen Stadtteil kein vergleichbarer oder seniorengeeigneter Wohnraum finden lässt – eine Suche andernorts mutet die Rechtsprechung einem hochbetagten Mieter in aller Regel nicht zu.

Wird in diesem Sinne mieterfreundlich geurteilt, so ist meist das Mietverhältnis wieder herzustellen und auf unbestimmte Zeit fortzusetzen.

Doch Achtung ist geboten: Man kann sich nicht einfach auf § 574 BGB berufen und einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter widersprechen unter Hinweis auf hohes Alter, ohne genaue Gründe zu benennen. Bereits im Vorfeld einer Auseinandersetzung ist es ratsam, Hintergründe zu schildern und eigene Behauptungen zu belegen. Spätestens im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung muss dies dann erfolgen. Wie bereits dargelegt, hat auch der Vermieter Interessen, die im Zweifelsfall im Zuge des Gerichtsverfahrens gegen die Mieterinteressen abgewägt werden müssen. Dabei spielen viele Faktoren eine Rolle.

Form und Frist

Wie meist in vertraglichen Angelegenheiten, sind auch beim Widerspruch gegen die Kündigung bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten.

So sieht §574b BGB vor, dass „der Widerspruch des Mieters gegen die Kün-



digung (...) schriftlich zu erklären“ ist. Darüber hinaus hat der Vermieter Anspruch auf eine Begründung des Widerspruchs. Weiterhin kann der Vermieter „die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat.“ Je nach Kündigungsfrist des Vermieters sollte der Mieter nach Erhalt eines Kündigungsschreibens rasch reagieren. Es obliegt jedoch auch dem Vermieter, auf die Widerspruchsmöglichkeit hinzuweisen. Hat er dies nicht rechtzeitig getan, so hat der Mieter noch die Möglichkeit, den Widerspruch gegen die Kündigung unter Bezugnahme auf § 574 BGB beim ersten Termin eines eventuellen Räumungsrechtsstreits zu erklären.

Keine Anwendung findet die Sozialklausel bei außerordentlicher Kündigung durch den Vermieter – wie etwa bei Zahlungsverzug – sowie bei Kündigung durch den Mieter.

Sollte also der seltene Fall eintreten, dass man als langjähriger Mieter und Senior eine berechtigte Kündigung vom Vermieter erhält, führt der erste Weg selbstverständlich in die Rechtsberatung des Mieterschutzbundes.



Urteil des Bundesgerichtshofs zur Sozialklausel gemäß § 574 BGB

BGH-Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 246/03

Aus dem Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks. Die Beklagten haben seit 1959 im Erdgeschoß (Hochparterre) des Hauses eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad gemietet. Die Klägerin selbst bewohnt zwei weitere Zimmer im Erdgeschoß nebst Küche. Über ein Bad verfügt die Wohnung der Klägerin, die an Lungenkrebs erkrankt und darüber hinaus stark sehbehindert ist, nicht. Sie benutzt das Bad im Untergeschoß (Hangwohnung), welches innerhalb des Hauses über eine steinerne Wendeltreppe oder von außen über einen abschüssigen, schlecht befestigten Weg um das Haus herum erreichbar ist. Die Wohnung im ersten Stock, die ebenfalls über ein Bad verfügt, steht leer.

Die Klägerin hat gegenüber den jetzt 81 und 82 Jahre alten Beklagten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen, damit ihre außerhalb lebenden Eltern dort zumindest zeitweise mit ihr zusammen wohnen und sie pflegen könnten, wenn ihr Gesundheitszustand dies erfordere. Es sei ihren betagten Eltern nicht möglich, die leerstehende Wohnung im Obergeschoß zu nutzen.

Die Beklagten haben der Kündigung widersprochen. Sie bestreiten den Eigenbedarf der Klägerin und machen darüber hinaus geltend, aufgrund ihres Gesundheitszustandes – die Beklagte ist selbst an Krebs erkrankt – sei es ihnen nicht zumutbar, in eine andere Wohnung umzuziehen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Kündigung der Klägerin rechtfertige einen Räumungsanspruch gegen die Beklagten nicht. Ein Vermieter könne ein Mietverhältnis über Wohnraum grundsätzlich nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung habe. Dieses sei insbesondere dann gegeben, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötige. Das sei dann der Fall, wenn vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraumes sprächen, wobei nur auf die Interessen des Vermieters abzustellen sei. Die besonderen Belange des Mieters seien bei einer Abwägung im Rahmen der Härteklausel des § 574 BGB zu beachten.

Nach diesen Grundsätzen sei Eigenbedarf zu bejahen. Vor dem Hintergrund der Klägerin sei offensichtlich, dass sie der Pflege und Unterstützung bedürfe. Die Eltern der Klägerin haben sich entschlossen, zu ihr zu ziehen, um ihr beizustehen und sie zu unterstützen. Selbst wenn sie die von ihnen derzeit bewohnten Räumlichkeiten beibehalten und die Wohnung der Beklagten vor allem in den Zeiten nutzen wollten, in denen ihre Tochter aufgrund ihrer Erkrankung der Hilfe und Pflege bedürfe, stehe dies einem berechtigten Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten nicht entgegen.

Eine Beendigung des Mietverhältnisses komme jedoch deshalb nicht in Betracht, weil die Kündigung für die Beklagten eine Härte bedeute,

die auch unter Würdigung der aufgezeigten Interessen der Klägerin nicht zu rechtfertigen sei. Die Beklagte sei schwer krebskrank. Das durch das Attest vermittelte Gesamtbild mache es auch angesichts des Alters der Beklagten nachvollziehbar, dass die mit einem Umzug einhergehenden physischen und psychischen Belastungen erheblichen negativen Einfluss haben würden. Hinzu komme, dass der Umzug in eine andere Umgebung bereits für sich eine Härte bedeute, weil Menschen im Alter der Beklagten an ihre Umgebung gewöhnt und dort verwurzelt seien, so dass sie sich in einem neuen Umfeld nicht mehr eingewöhnen und zurechtfinden könnten. Allerdings konkurriere mit den gesundheitlichen und persönlichen Belangen der Beklagten in gleicher Weise der Wunsch der Klägerin nach gegenseitiger Unterstützung und Hilfe innerhalb der Familie. In dieser schwierigen Konfliktsituation gingen die Belange der Beklagten vor, da es der Klägerin immerhin in begrenztem Umfang möglich sei, ihre Eltern während deren zeitweiligen Aufenthaltes im Hause selbst anderweitig unterzubringen, da jedenfalls im Dachgeschoß ausreichender Wohnraum zur Verfügung stehe. Es erscheine zumutbar, dass die Klägerin mechanische Hilfsvorrichtungen zur Überwindung der Stockwerke (Treppenlift oder ähnliches) anbringe, um den mit der Nutzung einer Treppe einhergehenden Schwierigkeiten zu begegnen.

Kommentar zum Urteil

Der Bundesgerichtshof hatte im Jahr 2004 einen Fall zu entscheiden, in welchem sich eine Kündigung der Vermieterin wegen Eigenbedarfs und der Widerspruch der Mieter hiergegen nach der so genannten Sozialklausel gegenüberstanden. Ein Vermieter kann ein Mietverhältnis gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs dann kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt. Gegen eine derartige Kündigung steht dem Mieter gem. § 574 BGB das Recht zu, Widerspruch einzulegen – und zwar dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder andere Angehörige seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Soweit der Gesetzeswortlaut.

Die Gerichte haben also im Einzelfall eine Beurteilung der Interessen beider Seiten des Mietverhältnisses durchzuführen und diese Interessen gegeneinander abzuwägen. Hierbei gilt, dass die Interessen von Mietern und Vermietern grundsätzlich gleichrangig sind. Sowohl das Eigentumsrecht des Vermieters als auch das Besitzrecht des Mieters sind vom Grundgesetz (Art. 14 GG) geschützt. Es ist nicht zulässig, bei der Interessenabwägung dem Vermieter den Vorzug zu geben, weil er ja schließlich der Eigentümer sei.

Zurück zu unserem Fall: Die Mieter, ein Ehepaar, sind über 80 Jahre alt und wohnen seit 1959 in einer Zweizimmerwohnung im Erdge-

schoss bzw. Hochparterre (es scheint sich um ein Wohngebäude an einem Berghang zu handeln). Die Mieterin ist krebserkrank.

Die Vermieterin ist ebenfalls an Krebs erkrankt und stark sehbehindert. Das Alter der Vermieterin ist dem Urteil nicht zu entnehmen. Sie wohnt ebenfalls im Erdgeschoss, und zwar in einer Zweizimmerwohnung. Im ersten Stock des Hauses steht eine Wohnung mit Bad leer. Die Vermieterin und Klägerin hat vorgetragen, sie wolle die eigene Wohnung mit der Wohnung der Mieter/Beklagten zusammenlegen und so eine Fünfstückwohnung herstellen. Ihre betagten Eltern könnten dann zumindest zeitweise mit ihr zusammen wohnen und sie pflegen, wenn dies erforderlich sei. Aufgrund des Alters sei es ihren Eltern nicht möglich, die freie Wohnung im Obergeschoss zu nutzen.

Das Amtsgericht hat nach einem Ortstermin die Räumungsklage abgewiesen. Die Vermieterin hat gegen dieses Urteil Berufung zum Landgericht Dresden eingelegt. Auch die Berufung wurde abgewiesen. Mit der Revision hat die Vermieterin den BGH angerufen, um den Räumungsanspruch durchzusetzen. Die Vermieterin scheiterte jedoch auch in dritter Instanz, denn der BGH wies die Revision zurück.

Die Besonderheit des BGH-Urteils besteht nun darin, dass der BGH sich an der Interessenabwägung durch das Landgericht gebunden sieht; oder mit seinen Worten: diese nur auf Rechtsfehler überprüfen kann. Das Landgericht hatte einerseits den



Erich Schulze ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Mietrecht und Notar a. D. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1985 als Rechtsberater tätig.

Kündigungsgrund des Eigenbedarfes bejaht, da die Vermieterin pflegebedürftig sei. Das Landgericht hatte aber andererseits auch die Voraussetzungen der Sozialklausel des § 574 BGB bejaht, sodass eine Beendigung des Mietverhältnisses gerade nicht in Betracht komme. Hierbei war ausschlaggebend: Die Krebserkrankung der Mieterin, die Verwurzelung der Mieter in ihrem Umfeld und die Tatsache, dass die Vermieterin einen Treppenlift einbauen könne, damit ihre Eltern die freie Wohnung im Obergeschoss ohne die Schwierigkeiten des Treppensteigens nutzen könnten. Es sei der Vermieterseite zumutbar, den Pflegebedarf durch Einbau derartiger mechanischer Hilfsvorrichtungen abzusichern.

Fazit: Ein Urteil, welches in seinem Ergebnis zu begrüßen ist und im Interesse langjähriger und älterer Mieter Rechnung trägt.

Erich Schulze



Im Schatten der Residenz

Dresdens Neustadt ist älter, als man vermuten mag

Frauenkirche, Semperoper, Zwinger und Grünes Gewölbe kennen Sie schon? Das Blaue Wunder und die Waldschlösschenbrücke ebenfalls? Dann wird's Zeit für einen Besuch in der Dresdner Neustadt – aber keine Bange, es handelt sich hierbei nicht etwa um eine Plattenbausiedlung am Stadtrand, sondern um das historische Dresdner Bürgerviertel, das der Residenz genau gegenüberliegt.

Wer auf der Brühlschen Terrasse steht, kann sie gut sehen, die Dresdner Neustadt; man muss nur den Blick auf die andere Flussseite schweifen lassen. Der Name will nur nicht so recht passen für das am rechten Elbufer gelegene Stadtviertel, welches immerhin bereits im Jahr 1403 die Stadtrechte erhielt. Es war wohl die Feuersbrunst von 1685, welche letztendlich zur Neuerrichtung im Barockstil führte und dem Ganzen seinen bis heute gültigen Namen gab. Zwischenzeitlich haben sich u.a. auch Gründerzeithäuser und die unvermeidlichen Plattenbauten hinzugesellt. Von der Augustusbrücke herkommend, wird man am Neustädter Markt standesgemäß vom Reiterstandbild des sächsischen Kurfürsten August

dem Starken begrüßt. Zur Rechten, rund um den Carolaplatz, breiten sich die Ministerien der sächsischen Staatsregierung aus, allesamt im Stile des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Zu beiden Seiten der Augustusbrücke lädt ein idyllischer Uferweg zum Spaziergang an der Elbe ein.

Japanisches Palais

Flussabwärts flaniert man zum japanischen Palais, das seinen Namen der außergewöhnlichen Dachkonstruktion verdankt. Drei Museen befinden sich heute in diesem Gebäude zu den Themen Vorgeschichte, Ethnographie und die Senckenberg Naturhistorischen Sammlungen Dresden. Wer sich damit nicht anfreunden möchte, der schlendert über den Spazierweg zurück zur Augustusbrücke und genießt den – von Canaletto verewigten – Blick auf die bekannte Silhouette der Stadt.

Innere Neustadt

Vom Neustädter Markt gelangt man direkt in die Hauptstraße, heutzutage Fußgängerzone mit südländischer Anmu-

tung und Zentrum der Inneren Neustadt. Zwischen den Hausnummern 9 und 19 erstrecken sich die Kunsthandwerkerpassagen. Hier können entsprechende Produkte nicht nur erworben werden, man kann auch bei deren Herstellung direkt zuschauen. Die Palette ist dabei bunt – von regionalen bis zu ausgefallenen Utensilien. Etwa in halber Höhe der Fußgängerzone liegt an der Nummer 13 das Kugelgenhaus, Museum der Dresdner Romantik. Im ehemaligen Wohnhaus des Malers Gerhard von Kugelgen ist in neun Räumen Malerei, Musik und Literatur der Romantik untergebracht – die Zeitspanne der Ausstellung erstreckt sich vom ausgehenden 18. Jahrhundert bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts. Über die Geschichte der Inneren Neustadt kann man hier auch etwas erfahren.

Wenige Schritte weiter, an der Dreikönigskirche vorbei, biegt man links ein zur Königstraße, dem barocken Kern der inneren Neustadt. Bürgerhäuser aus dem frühen 18. Jahrhundert versprühen in geschlossen



◀ Der Goldene Reiter



harmonischer Bauweise barockes Flair, noble Geschäfte laden auf hohem Niveau zum Shopping ein. Daneben bieten Galerien, Kunsthandlungen, Antiquariate sowie zahlreiche Cafés und Restaurants die nötige Zerstreuung.

Funktionalität und Tradition verbinden sich in der Neustädter Markthalle in der Ritterstraße, die von der Hauptstraße abzweigt. Kulinarische Genüsse aller Art werden in der 1999 rekonstruierten Markthalle auf vier Etagen feilgeboten; wer daran nicht interessiert ist, erfreut sich an der Architektur.

Äußere Neustadt

Hauptstraße und Fußgängerzone enden am Albertplatz, der gleich von zwei Wasserspielen namens „Stille Wasser“ und „Stürmische Wogen“ geziert wird. Nördlich schließt sich die Äußere Neustadt an, die sich viel jünger und szeniger gibt als der barocke Teil. Hier tummelt sich auch ein deutlich jüngeres Publikum als andernorts in Dresden. Über die

Alaunstraße geht's direkt hinein in die Äußere Neustadt, wo Häuser aus der Gründerzeit das Straßenbild dominieren.

Zwischen Alaunstraße und Görlitzer Straße erstreckt sich die schrill-bunte Kunsthofpassage mit Cafés, Restaurants, Galerien und Ladengeschäften. Fünf künstlerisch gestaltete Innenhöfe sind verschiedenen Themen wie Fabelwesen, Metamorphosen oder den Elementen gewidmet; wer sich gern auf Entdeckungsreise begibt, ist hier richtig aufgehoben.

Pfunds Molkerei

Etwas abseits des bunten Treibens, an der Bautzner Straße 79, liegt ein Dresdner Kleinod, das kein Besucher der Neustadt links liegen lassen sollte: Pfunds Molkerei, laut Guinness Buch der Rekorde der schönste Milchladen der Welt. Milch, Käse, Konfitüre, Wein, Bonbons und weitere Leckereien gibt's hier zu bestaunen und zu kaufen. Der Laden selbst ist mit handbemalten Fliesen der Firma Villeroy & Boch ausgestattet, welche

kreative Szenen aus der Molkerei, aber auch Fabeltiere und florale Elemente wiedergeben. Allein der Anblick des wirklich sehr kunstvoll ausgestatteten Milchladens ist einen Abstecher wert. Wer möchte, kann auch etwas länger bleiben und sich im dazu gehörenden Restaurant die eine oder andere Köstlichkeit schmecken lassen.

Für den Spaziergang durch die Dresdner Neustadt benötigt man etwa einen halben Tag – je nach Dauer der Museumsbesuche. Mit Hin- und Rückfahrt von Berlin aus sollte man einen ganzen Reisetag einplanen – ohne die historische Altstadt mit ihren vielen Sehenswürdigkeiten gesehen zu haben. 



Verkehrsverbindungen nach Dresden-Neustadt:

Mit dem Auto:

Autobahn A 13 bis Dresden-Hellerau, dann B 170 bis Dresden-Neustadt.

Fahrzeit ca. 2 h

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof bis Dresden-Neustadt, ca. stündlich, Fahrzeit 2,5 – 3 h

Öffnungszeiten,

Adressen etc. unter:

www.dresden.de/tourismus

Handbemalte Fliesen im schönsten Milchladen der Welt

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:
Rechtsanwalt Erich Schulze

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

V.i.S.d.P.: A. von Hohenepp-Quittek
vonhohenepp@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 Müller, 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.



Redaktionsschluss: 08.04.2011

Guter Rat rentiert sich.



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

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

☎ 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 - 19 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 - 14 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