MIETERSCHUTZ

Heft 5/2011

ORGAN DES
MIETERSCHUTZBUNDES
BERLIN E.V.

Schuldfrage ungeklärt … oder?

Was Sie über Schimmel und Fogging in der Wohnung wissen sollten

S 18

Streit um Betriebskosten S 4

Neue Urteile zum Mietrecht S 6

Berlin-Wahl 2011 S 8

Ausflugstipp:
UNESCO-Weltkurturerbe Goslar S 22

3 Aktuelle Kurznachrichten
Neue Trinkwasserverordnung
Gesetz zur energetischen Sanierung
Abrechnungsfrist bei Betriebskosten

4 Miete und Mietrecht
Zweite Miete

5 Adieu Bruchbude

6 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

8 Berlin-Wahl 2011
Parteien zur Wahl

Titelthema – Schimmel und Fogging

12 Schimmelpilzbefall in der Mietwohnung

15 Fogging – einer Erscheinung auf der Spur

18 Urteil und Kommentar des Mieterschutzbundes

20 Leserbriefe
Lärm vom Spielplatz
Ruhestörender Lärm am Müllplatz

22 Ausflugstipp
Goslar

23 Impressum

Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist kaum zu übersehen, in Berlin kündigt sich ein Ereignis mit größeren und kleineren Plakaten an allen Ecken und Enden der Stadt an. Bald finden die Wahlen zum Abgeordnetenhaus statt. Wir haben nachgefragt, welche mieterpolitischen Themen die Parteien in ihre Wahlprogramme aufgenommen haben.
Der BGH hat die Abrechnungsfrist bei den Betriebskosten gelockert, mehr dazu lesen Sie in den aktuellen Kurznachrichten; in der Rubrik Miete & Mietrecht geht's unter anderem auch um Betriebskosten.
Der Sommer, der diesen Namen eigentlich nicht verdient hat, neigt sich seinem Ende zu. Mit den nassen und kalten Jahreszeiten kommt ein Thema immer wieder auf einen der vorderen Ränge in der Beratungsstatistik, nämlich Schimmelpilzbefall in der Wohnung. Für uns Anlass, daraus ein Titelthema zu machen und dem Schimmelpilz auf die Sporen zu kommen.
Haben Sie schon mal was von „Fogging" oder Schwarzstaubablagerungen gehört? Mit Bergbau hat das nichts zu tun, vielmehr handelt es sich um ein Phänomen, dessen Symptome denen des Schimmelbefalls ähnlich sind, nur die Ursachen dafür sind anders gelagert. Mehr dazu und ein aktuelles Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg zu Fogging lesen Sie ebenfalls im Titelthema.
In den letzten beiden Ausgaben des Mieterschutz haben wir Sie aufgefordert, uns zu schreiben, und Sie haben prompt reagiert. Wir danken Ihnen dafür mit der Rubrik Leserbriefe. Schreiben Sie weiter, denn uns interessiert, was Sie gerade beschäftigt!
Zu guter Letzt gibt es wieder einen lohnenswerten Ausflugstipp, diesmal nach Goslar am Fuße des Harzes. Lassen Sie sich überraschen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

Stefan Brenner
Redaktion Mieterschutz

Neue Trinkwasserverordnung

Ab November 2011 ist jährliche Prüfung Pflicht

Das Bundesgesundheitsministerium hat bereits im Mai dieses Jahres die neue Trinkwasserverordnung verkündet, die ab 1. November in Kraft tritt. Die Trinkwasserverordnung aus dem Jahr 2001 musste in einigen Punkten an neuere Entwicklungen angepasst werden. Jetzt gelten neue Grenzwerte und Intervalle für Überprüfungen.

Hintergrund ist unter anderem eine Anpassung an europarechtliche Vorgaben sowie die Berücksichtigung neuester wissenschaftlicher Erkenntnisse. In die neue Trinkwasserverordnung wurde erstmals ein Grenzwert für Uran aufgenommen, mit 0,01 Milligramm pro Liter Wasser der weltweit schärfste. Der Grenzwert für Cadmium wurde auf 0,003 Milligramm pro Liter Wasser abgesenkt; ab Dezember 2013 wird es dann auch einen verschärften Blei-Grenzwert geben. Verbraucher müssen dann von Anlagenbetreibern über das eventuelle Vorhandensein von Blei in Wasserleitungen informiert werden.

Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserbereitungsanlage sind zukünftig dazu verpflichtet, diese in einem jährlichen Turnus an mehreren Stellen auf Legionellen untersuchen zu lassen. Diese stehen im Verdacht, mitunter tödlich verlaufende Lungenentzündungen zu verursachen. Inwieweit die Kosten für solche Trinkwasseruntersuchungen auf die Mieter abgewälzt werden können, bleibt abzuwarten.

Gesetz zur energetischen Sanierung scheitert

Bundesrat lehnt Vorlage ab

Regierung und Bundestag haben bereits abgestimmt über das Gesetz zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden, doch die Hürde des Bundesrates sollte es nicht schaffen.

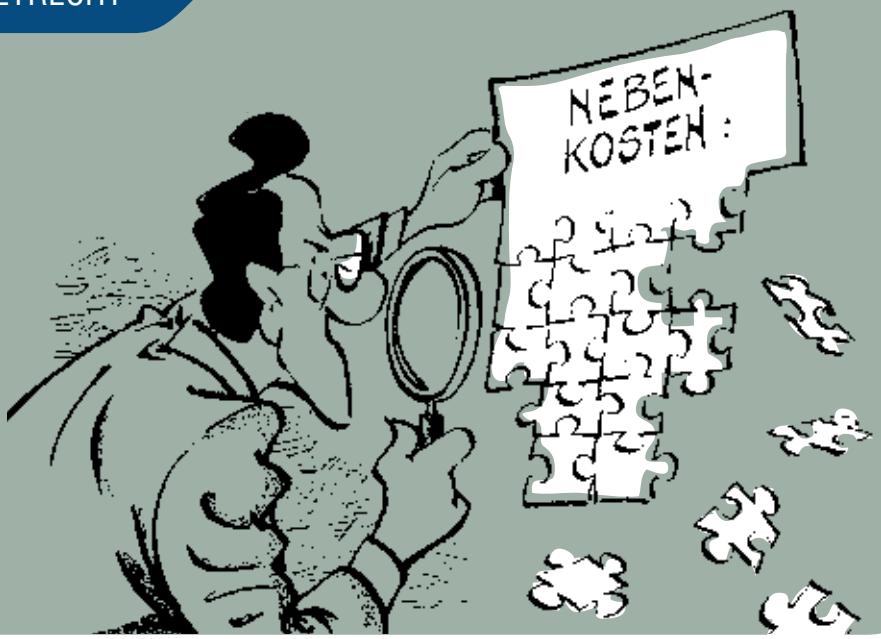
Energieeffizienz hilft sparen – auch bei Wohngebäuden. Also hat die schwarz-gelbe Koalition eine Gesetzesvorlage auf den Plan gebracht, die Eigentümern eine energetische Sanierung von (Wohn-) Gebäuden auf dem Weg der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten schmackhaft machen sollte. Allerdings stritten sich Bund, Länder und Kommunen darum, wie die Last der Steuererleichterung zu verteilen sei – immerhin geht es um ca. 1,5 Milliarden Euro innerhalb der nächsten vier Jahre. Mehr als die Hälfte sollte auf Länder und Kommunen entfallen; diese hatten dagegen gefordert, die gesamte Steuerlast solle beim Bund verbleiben. So ist das Gesetz schließlich an der Länderkammer gescheitert.

Abrechnungsfrist bei Betriebskosten gelockert

BGH-Urteil stellt Ausnahme dar

Die Abrechnungsfrist für Betriebskosten beträgt zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums gemäß § 556 Abs. 2 Satz 3 BGB. Danach ist eine Korrektur zu Lasten des Mieters nicht mehr möglich. Dies hat der BGH nunmehr ausnahmsweise gelockert.

In einer Betriebskostenabrechnung vom 10. Dezember 2008 über das Abrechnungsjahr 2007 unterlief der Vermieterin der Fehler, dass sie falsche Vorauszahlungen eingesetzt hat. Die Mieter hatten zuvor einer Erhöhung der Vorauszahlungen für das Jahr 2007 nicht Folge geleistet. Anstatt der tatsächlichen, geringeren Vorauszahlungen setzte die Vermieterin den Soll-Betrag ein und so entstand ein Guthaben zu Gunsten der Mieter. Im Januar 2009 korrigierte sie ihren Fehler und kam schließlich zu einer Nachzahlung zu Ungunsten der Mieter. Der BGH widersprach der gesetzlichen Abrechnungsfrist mit der Begründung, dass in diesem Fall der Fehler auch für die Mieter offensichtlich war, denn unmittelbar zuvor wurde über die Höhe der Vorauszahlungen gestritten. Außerdem bestehe zwischen „Soll"-Vorschüssen und „Haben" erkennbar eine erhebliche Differenz.



© Tomicek/ LBS

Zweite Miete

Höhe und Umfang der Betriebs- und Nebenkosten sind oft umstritten

Immer dann, wenn Energiepreise und Arbeitslöhne nach oben klettern, steigen zwangsläufig auch die Neben- und Betriebskosten für Immobilien. Man hat in dem Zusammenhang den Begriff von der „zweiten Miete“ geprägt. Damit soll ausgedrückt werden, dass Wohnungsmieter über den eigentlichen Mietbetrag hinaus meistens noch eine erhebliche Summe für Heizung und sonstige laufende Aufwendungen des Gebäudes bezahlen müssen.

Häufig wird bei Miet- und Eigentumswohnungen darum gestritten, was denn genau unter der Überschrift „Betriebskosten“ alles abgerechnet werden darf und was nicht. Die Probleme reichen von der Art der Rechnungsstellung bis zur Handhabung von Vorauszahlungen.

■ Ein Vermieter muss sich bei den Nebenkosten auch an dem orientieren, was ortsüblich ist. Das hatte ein Hausbesitzer im Rheinland nicht getan. Er veranschlagte für die Gebäudereinigung einen Betrag von 36 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Das schien den Mietern wesentlich überteuert, da der Vergleichswert in der Stadt lediglich 23 Cent pro Quadratmeter betrug. Das Amtsgericht Köln gab den Mietern Recht. Hier sei offensichtlich dem Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht entsprochen worden. (1)

■ Der Vermieter ist verpflichtet, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen – zumindest dann, wenn Mieter von derartigen Entscheidungen über die Abrechnung von Betriebskosten betroffen sind. In einem Streitfall hatte der Eigentümer einen Vertrag mit einer Wärmecontracting-Firma geschlossen, was Nachzahlungen zur Folge hatte. Der Bundesgerichtshof hielt das nicht für beanstandenswert. Der Mieter habe schon deswegen keine Ansprüche, weil der Contracting-Vertrag bereits vor dem Vertrag mit ihm selbst unterzeichnet worden war. (2)

■ Im Regelfalle zahlt ein Mieter die zu erwartenden Nebenkosten monatlich im Voraus und hat dann Anspruch auf eine detaillierte Abrechnung durch den Vermieter. Diese ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Für 2010 muss also das Schreiben bis Ende 2011 dem Empfänger zugegangen sein. Daraus muss sich eindeutig ergeben, ob Nachzahlungen fällig sind oder eventuell sogar eine Rückerstattung zu leisten ist. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass dem Mieter die Abrechnung rechtzeitig, innerhalb der vorgeschriebenen Frist, zugestellt wird. Dabei sind auch unerwartete Verzögerungen von Seiten der Post einzukalkulieren. (3)

■ Einen ganz bestimmten und durchaus plausiblen Grund für verspätete Abrechnungen kann der Eigentümer allerdings anführen: Wenn er selbst die Fristüberschreitung nicht zu verantworten hat, weil zum Beispiel die Kommune einen erforderlichen Gebührenbescheid erst nach Ablauf der zwölf Monate zusendet, dann sind Ausnahmen möglich. So entschied es der Bundesgerichtshof. Innerhalb von drei Monaten nach dem Eintreffen der fehlenden Unterlagen sind allerdings Nachforderungen geltend zu machen. (4)

■ Manche Menschen erledigen alles auf den letzten Drücker. Das war

1) Amtsgericht Köln, Aktenzeichen 203 C 74/08

2) Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 243/06

3) Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 107/08

4) Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 220/05

5) Amtsgericht Köln, Aktenzeichen 210 C 31/05

offensichtlich auch bei einer Nebenkostenabrechnung der Fall, die am (letztmöglichen) Silvestertag um 19.11 Uhr per Fax versandt wurde – und zwar noch nicht einmal direkt an den Mieter, sondern an dessen Rechtsanwalt. Das schien dem Amtsgericht Köln dann doch zu knapp. Man müsse davon ausgehen, dass ein Anwaltsbüro um diese Zeit geschlossen sei. Die Abrechnung sei demnach – juristisch gesehen – erst am 2. Januar und damit klar zu spät zugestellt worden. (5)

■ Eine schwierige Frage ist es häufig, wie hoch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen angesetzt werden müssen – vor allem dann, wenn vergleichbare Erfahrungen fehlen. Einem Eigentümer darf es nicht angelastet werden, wenn er unabsichtlich den Betrag deutlich zu niedrig angesetzt hat. So entschied es der Bundesgerichtshof. Schließlich könnten die Vertragspartner ja in gegenseitigem Einvernehmen sogar gänzlich von irgendwelchen Vorauszahlungen absehen und alles im Nachhinein regeln, betonten die Bundesrichter. (6)

■ Manche Fragen sind offenbar gar nicht so leicht zu beantworten, zumindest aus der Sicht eines Laien. So musste über mehrere Instanzen hinweg geklärt werden, ob die Reinigung eines Öltanks zu den umlagefähigen Kosten zählt. Der Bundesgerichtshof bejahte dies. Zu den Ausgaben für den Betrieb einer zentralen Heizanlage gehöre ausdrücklich auch die Reinigung des Tanks. Denn diese sei keine Instandhaltungsmaßnahme, sondern diene der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit. (7)

■ Auch die Gebühren für die Sperrmüllabfuhr zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten. Zwar entstünden diese Ausgaben nicht jährlich, „aber doch laufend“, urteilte der Bundesgerichtshof. Hier sei es regelmäßig so gewesen, dass Mieter unberechtigt Müll auf den Gemeinschaftsanlagen abgestellt hätten, der dann entsorgt werden musste. Selbst wenn unbekannte Dritte dafür verantwortlich seien, könne die Allgemeinheit mit den Kosten belastet werden. (8)

6) Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 195/03

7) Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 221/08

8) Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 137/09

© Tomicek/ LBS

Adieu Bruchbude

Eigentümer darf Mietern wegen geplanten Abrisses kündigen

Manche Immobilien befinden sich in einem beklagenswerten Zustand. Die Bausubstanz ist marode, das Dach undicht, die Raumaufteilung für eine sinnvolle Verwertung ungeeignet. In solchen Fällen denken Eigentümer oft über einen Abriss und einen Neubau an selber Stelle nach. Doch was ist mit Mietern, die noch in dem Objekt leben und die Kündigung nicht akzeptieren? Diese müssen zurückstecken, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine fast 70 Jahre alte Wohnsiedlung war in die Hände eines neuen Besitzers übergegangen. Der vertrat die Meinung, dass die ursprünglich nur als Behelfsheim errichtete Immobilie erhebliche Mängel aufweise und deswegen zumindest ein Teil der dazugehörigen Gebäude abgerissen werden müsse. Als Grund führte er städtebauliche Defizite wie eine geringe bauliche Dichte und gravierende gebäudetechnische Mängel auf – unter anderem beträchtliche Schäden an der Bausubstanz, unzulässig niedrige Raumhöhen sowie mangelnde Belichtung und Ausstattung. Den Mietern wurde die Kündigung ausgesprochen. Alle bis auf einen stimmten dem zu. Nun mussten die Gerichte durch drei Instanzen hindurch prüfen, ob auch dieser letzte Mieter die Wohnanlage zu räumen hatte.

Der Bundesgerichtshof stellte sich auf Grund der besonderen Umstände auf die Seite des Vermieters. Dessen Argument, eine Modernisierung komme mit Kosten von 1.250 Euro pro Quadratmeter fast genauso teuer wie Abriss und Neubau (1.650 Euro), überzeugte die Karlsruher Richter. Dem Mieter sei im Kündigungsschreiben ausreichend deutlich mitgeteilt worden, „aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant“. Der Abriss stelle in diesem Falle eine angemessene wirtschaftliche Verwertung dar.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 155/10)

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Überhöhte Kaution, Rückforderungsanspruch

Leitsatz:
Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kaution drei Monatsmieten übersteigt, steht ihm – unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache – ein Bereicherungsanspruch zu, der binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschießenden Betrag gezahlt hat.
BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 91/10

Anmerkungen: Die Beklagten haben von der Klägerin mit Vertrag vom 1. Mai 2005 ein Einfamilienhaus gemietet. Die Beklagte zu 1 hat zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution in Höhe von sechs Monatsmieten erbracht. Neben einer Kündigungs- und Räumungsklage der Vermieterin aufgrund unpünktlicher Mietzahlungen hat der BGH auch zu einer Widerklage der Beklagten auf Rückzahlung eines Teils der Kaution nebst Zinsen Stellung genommen. Der BGH hat entschieden, dass die Klägerin vor dem Rückerhalt der Wohnung nicht verpflichtet ist, an die Beklagte den Teil der Kaution herauszugeben, der die nach § 551 Abs. 1 BGB zulässige Höchstgrenze von drei Monatsmieten übersteigt. Die gezahlte Kaution ist ohne Rechtsgrund erbracht worden, soweit sie drei Monatsmieten übersteigt. Die Kautionsvereinbarung war gemäß § 551 Abs. 1, 4, §§ 134, 139 BGB unwirksam, soweit sie über die bei einem Mietverhältnis über Wohnraum maximal zulässige Höhe von drei Monatsmieten hinausging. Der daraus resultierende Bereicherungsanspruch der Beklagten (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährung. Diese hat gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen und ist mit Ende des Jahres 2008 abgelaufen. Bei Erhebung der Widerklage im April 2009 war die Widerklage mithin verjährt. Es kommt für den Beginn der Verjährung nicht darauf an, wann die Beklagte erfahren hat, dass die Vereinbarung einer drei Monatsmieten übersteigenden Kaution gesetzwidrig ist und ihr deshalb ein Rückforderungsanspruch hinsichtlich des darüber hinausgehenden Betrages zusteht. Ob die Beklagte die Vorschrift des § 551 BGB kannte und ihr deshalb bewusst war, dass ihr ein Rückforderungsanspruch zusteht, ist nicht entscheidend. Die zutreffende rechtliche Einordnung durch den Gläubiger ist nicht erforderlich. Auch aus der Rechtsprechung des BGH zum Verjährungsbeginn bei Amtshaftungsansprüchen ergibt sich nichts anderes, denn auch dort kommt es allein auf die Kenntnis der Tatsachen an, aus denen eine Pflichtwidrigkeit der Amtshandlung zu schließen ist, nicht aber auf die zutreffende rechtliche Einordnung. Der Ausnahmefall einer unklaren Rechtslage liegt hier offensichtlich nicht vor.

Betriebskosten, Verlängerung der Abrechnungsperiode

Leitsatz:
§ 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.
BGH, Urteil vom 27. Juli 2011 – VIII ZR 316/10

Anmerkungen: Der Beklagte ist Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung. Die Klägerin ist Testamentsvollstreckerin über den Nachlass der verstorbenen ursprünglichen Eigentümerin und Vermieterin. Das mit der Abrechnung betraute Unternehmen rechnete die Nebenkosten für den Zeitraum vom 1. Juni 2007 bis zum 31. Dezember 2008 ab. Der Beklagte hatte zuvor mit der damaligen Betreuerin der Erblasserin vereinbart, dass der Abrechnungszeitraum im Hinblick auf deren Überlastung und die beabsichtigte Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung von zwölf Monaten auf neunzehn Monate verlängert wird. Die Abrechnung ging dem Beklagten fristgemäß zu und wies – unter Berücksichtigung der vom Beklagten geleisteten Vorauszahlungen – eine Nachforderung der Erblasserin in Höhe von 728,15 Euro aus. Der Beklagte verweigerte den Ausgleich dieser Forderung. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht die Klage abgewiesen. Die Revision beim BGH war erfolgreich. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Eine hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 556 Abs. 4 BGB). In der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum herrscht Streit darüber, ob im Hinblick auf diese Bestimmung eine vertragliche Verlängerung der in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorgesehenen Abrechnungsperiode von einem Jahr stets unzulässig ist. Demgegenüber wird die Auffassung vertreten, dass die Bestimmung des § 556 Abs. 4 BGB einer vertraglichen Absprache über eine einmalige Verlängerung des bisherigen Abrechnungszeitraums jedenfalls dann nicht entgegenstehe, wenn damit eine Umstellung auf das Kalenderjahr ermöglicht werden solle, etwa zum Zwecke der Harmonisierung des Abrechnungsjahrs mit den Abrechnungszeiträumen verschiedener Leistungsträger oder zur Vereinfachung und zur praktikableren Handhabung der Abrechnung. Das gesetzgeberische Konzept hinter § 556 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BGB ist u.a. darauf angelegt, einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zu finden und den Mietvertragsparteien mehr Raum für eigenverantwortliche Vertragsgestaltung zu geben. Dem wird eine Auslegung des § 556 Abs. 4 BGB nicht gerecht, die eine einvernehmliche Verlängerung der Abrechnungsperiode verhindern soll, wenn damit den Interessen beider Mietvertragsparteien gedient ist. Die Gefahr, dass der Mieter bei der verlängerten Abrechnungsperiode möglicherweise einen erhöhten Überprüfungsaufwand hat, wird dadurch ausgeglichen, dass zukünftig ein Abrechnungsturnus gilt, der die Erstellung der Abrechnungen vereinfacht und damit auch die Nachvollziehbarkeit für den Mieter erhöht.

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.

Kaution, Eigentümerwechsel

Leitsatz:
Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kaution an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor – noch unter der Geltung des § 572 BGB aF – weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hat und die Kaution in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war.
BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 304/10

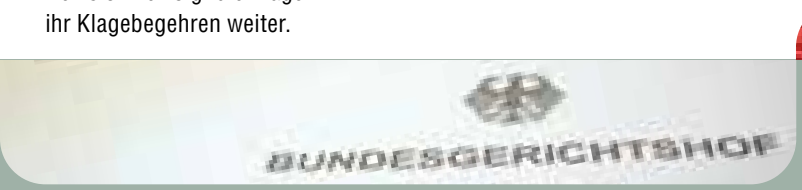
Anmerkungen: Die Klägerin war bis Ende Mai 2009 Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Das Mietverhältnis war im Jahr 1987 mit dem damaligen Eigentümer begründet worden, an den die Klägerin die vereinbarte Kaution gezahlt hat. Das Mietobjekt wurde zunächst im Jahr 1993 veräußert; im Jahr 2004 wurde es im Wege der Zwangsversteigerung von einem weiteren Eigentümer erworben, der es seinerseits im Jahr 2005 an die Beklagten veräußerte.
Die Klägerin hat Rückzahlung der Kaution begehrt, insgesamt 480,39 Euro nebst Zinsen, die Beklagten haben widerklagend Zahlung rückständiger Betriebskosten in Höhe von 1.006,58 Euro nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 749,71 Euro stattgegeben, das Landgericht hat die gegen die Abweisung der Klage gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Der BGH hat u.a. entschieden, dass die Beklagten an die Klägerin 480,39 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1. November 2009 zu zahlen haben. Es kommt nicht darauf an, ob der ursprüngliche Vermieter die Kaution bei der Veräußerung des Mietobjekts im Jahr 1993 an den ersten Erwerber weitergeleitet hat. Denn die Beklagten haben das Mietobjekt im Jahr 2005 erworben und sind deshalb nach § 566a BGB in die durch Zahlung der Kaution an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten eingetreten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kaution in der Kette der vorangegangenen Vermieter an sie weitergeleitet worden ist. § 556a BGB findet hier uneingeschränkt Anwendung, weil die Beklagten die an die Klägerin vermietete Wohnung erst im Jahr 2005 und somit unter der Geltung des § 566a BGB erworben haben. Dem steht auch nicht entgegen, dass einer der Rechtsvorgänger der Beklagten die Mietwohnung schon 1993, also noch unter der Geltung des § 572 BGB aF, erworben hatte. Die Vorschrift des § 566a BGB dient dem Schutz des Mieters und soll ein Auseinanderfallen von Kaution und Mietvertrag vermeiden. Dem Mieter sollen Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der Ansprüche aus der Kaution gegenüber dem unter Umständen schon lange aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Vermieter, dessen Aufenthalt dem Mieter häufig nicht bekannt sein wird, erspart werden. Dieser Schutzzweck greift auch dann ein, wenn nacheinander mehrere Veräußerungen stattgefunden haben, von denen – wie hier – eine noch vor dem Inkrafttreten des § 566a BGB erfolgt ist.

Verjährung Schadensersatzansprüche, Eigentümergemeinschaft

Leitsatz:
Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.
BGH, Urteil vom 29. Juni 2011 – VIII ZR 349/10

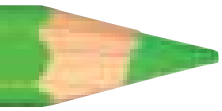
Anmerkungen: Die Beklagten waren Mieter einer in einer Wohnanlage gelegenen Wohnung, die im Eigentum eines Mitglieds einer Wohnungseigentümergemeinschaft steht. Bei ihrem Auszug Ende Juni 2008 benutzten die Beklagten zum Transport von Möbeln den im Gemeinschaftseigentum stehenden Fahrstuhl, der innen mit Edelstahlpaneelen verkleidet ist. Der Kläger begehrt aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümergemeinschaft von den Beklagten Schadensersatz wegen der dabei angeblich erfolgten Beschädigung von sechs Paneelen. Er hat im Dezember 2009 Klage auf Zahlung von 6.733,54 Euro erhoben. Die Beklagten haben sich auf Verjährung berufen. Der BGH hat entschieden, dass die mietrechtliche Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB, die eine kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten vorsieht, auf einen Schadensersatzanspruch einer Wohnungseigentümergemeinschaft wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch einen Mieter nicht anwendbar ist. Der Anspruch unterliegt vielmehr der Regelverjährung von drei Jahren. Der Zweck des § 548 BGB besteht darin, die mit der Beendigung eines Gebrauchsüberlassungsverhältnisses verbundenen Ansprüche einer beschleunigten Klärung zuzuführen. Deshalb entspricht es allgemeiner Meinung, dass der Anwendungsbereich des § 548 BGB weit zu fassen ist. Ob diese Grundsätze bei der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch den Mieter einer Eigentumswohnung auf das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümergemeinschaft und Mieter übertragbar sind, ist in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur streitig. Voraussetzungen für eine erweiternde Anwendung des § 548 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft bei Beschädigung des Gemeinschaftseigentums liegen nicht vor, weil weder eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen dem einzelnen Eigentümer und der Gemeinschaft bestehe noch aus sonstigen Gründen die Verschiedenheit zwischen Eigentümer und Vermieter nur zufälliger Natur sei. Eine Anwendung der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB auf die hier in Rede stehenden Ansprüche der am Mietvertrag nicht beteiligten Wohnungseigentümergemeinschaft ist nicht gerechtfertigt. Die Bestimmung ist auf das durch die vertragliche Beziehung geprägte Verhältnis Mieter/Vermieter zugeschnitten. Eine unmittelbare Anwendung auf Ansprüche der weder mit dem vermietenden Wohnungseigentümer wirtschaftlich eng verflochtenen noch nur zufällig mit diesem nicht personenidentischen Wohnungseigentümergemeinschaft würde die Grenzen einer noch zulässigen weiten Gesetzesauslegung überschreiten.



Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus 2011

Was wollen die Parteien für die Mieter tun?

Am Sonntag, den 18. September ist es wieder soweit: Die Wahlen zum Abgeordnetenhaus stehen an. Keine Partei kann es sich erlauben, die Themen Mietrecht und Wohnungspolitik nicht in ihrer Agenda zu haben. Wir haben Bündnis 90 – Die Grünen, CDU, FDP, SPD und Die Linke gebeten, uns ihre Standpunkte zu erläutern.



BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Mietpreise

Neuverträge sollen im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt und die Miethöhe auf maximal 15 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. In laufenden Mietverhältnissen können die Mieten bislang ohne jegliche Wohnwertverbesserung alle drei Jahre um bis zu 20 Prozent erhöht werden, bis die im Mietspiegel festgelegte ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Diese Kappungsgrenze soll auf 15 Prozent abgesenkt werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen dazu angehalten werden, sich bei Neuabschlüssen von Wohnungsmietverträgen innerhalb des Berliner Mietspiegels zu bewegen.

Zweckentfremdung/Gentrifizierung

Die Aufwertung von Wohngebieten durch Sanierung kann zur Verdrängung der dort wohnenden Bevölkerung führen. Deshalb sollen alle Gestaltungsräume genutzt werden, um insbesondere finanziell schwächeren Mieterinnen und Mietern das Bleiben in ihrem vertrauten Wohngebiet zu ermöglichen. Dem Wohnungsprivatisierungstrend gerade in boomenden Wohngegenden soll mittels einer Verordnung entgegentreten werden, mit der in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig und somit zum Einzelfall wird. Darüber hinaus soll der Kündigungsschutz bei Wohnungsumwandlungen von sieben auf zehn Jahre verlängert werden. Das Dauerwohnen soll geschützt und Zweckentfremdung dort unterbunden werden, wo Wohnungen kaum noch zu finden sind.

Sozialer Wohnungsbau

Nach dem Wegfall der Anschlussförderung werden Mieterinnen und Mieter in angesagten Lagen mit horrenden Mietsteigerungen in den Sozialwohnungen konfrontiert. Sozialwohnungen sollen zu vernünftigen Konditionen in den Mietspiegel überführt werden und aus der Förderung herausgenommen werden. Häuser, deren Eigentümerinnen und Eigentümer pleite sind, sollen im Einzelfall für die städtische Wohnungsversorgung gekauft werden anstelle der Zahlung von Bürgschaften. Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen, die wegen zu hohen Kostenmieten ausziehen müssen, brauchen Umzugshilfen und Angebote von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Wohnungsneubau

Für die Wohnungspolitik ist der Bestand zentral. Aber auch der gezielte Neubau kann helfen, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Auch die landeseigenen Gesellschaften können perspektivisch wieder Wohnungen bauen und dafür ihre Grundstücksreserve von 25 Hektar nutzen.

Die Grundstücksvergabe durch den Liegenschaftsfonds ist wenig zielgerichtet. Grundstücksverkäufe sollen für die Stadtentwicklung genutzt und Bauflächen nicht nur meistbietend versteigert werden.

Klimaschutz

Der zu erwartende Energiepreisanstieg der nächsten Jahre soll durch Investitionen in Wärmedämmung, energieeffiziente Anlagen und erneuerbare Energien entschärft werden. Die Kosten dafür sollen gerecht verteilt werden auf Mieter- und Vermieterseite sowie den Staat. Die Belastung für finanziell Schwächere ist abzufedern. Das vorgeschlagene Stufenmodell für energetische Sanierungen soll weiterentwickelt und umgesetzt werden. Eine neue Agentur für Klimaschutz soll Vermieterinnen und Vermieter bei Sanierungsvorhaben beraten. Einer Verdrängung von Hartz-IV-Haushalten soll entgegengewirkt werden, indem energetische Standards von Wohnungen bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft durch einen Klimabonus berücksichtigt werden.
Zinsverbilligte Kreditangebote sollen energetische Sanierungen mobilisieren, gleichzeitig die Bedingungen für faire Contracting-Modelle in Berlin verbessert werden, um so umlagefähige Modernisierungskosten weiter zu reduzieren. Mieterinnen und Mieter sollen vor unnötigen Luxusmodernisierungen geschützt werden. Die Modernisierungsumlage von elf Prozent soll abgesenkt und auf Maßnahmen für Energieeinsparung, Klimaschutz und Barrierefreiheit beschränkt werden. Eine entsprechende Änderung des Mietrechts wird angestrebt.

CDU

Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind heute oft teurer als Wohnungen vom „freien Markt“. Der Wegfall der Anschlussförderung ist in Härtefällen durch Subjektförderung auszugleichen. Besondere Verantwortung für schwächere Mieter tragen hier die städtischen Wohnungsgesellschaften. Ein Schutz der Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen kann erreicht werden, indem das System der Kostenmiete aufgehoben und in das Vergleichsmietensystem des BGB überführt wird.

Preisexplosion bei Neuvermietungen

Die Neuvermietungspreise steigen insbesondere in Teilen Kreuzbergs, Mittes und Prenzlauer Bergs mit zu hoher Geschwindigkeit. Nachhaltige Mietendämpfung ist vor allem durch Angebotsvergrößerung möglich. Hierzu gibt es ein detailliertes Programm. Luxussanierungen und überzogene energetische Standards zu Lasten der Mieter sollen nicht zugelassen werden.

Mietnebenkosten

Grundsteuer, Wasser, Müll, Straßenreinigung und Winterdienst: Mietnebenkosten steigen. Landessteuern, Abgaben, Müllgebühren und andere durch das Land beeinflussbare Betriebskostensteigerungen müssen der Vergangenheit angehören. Beim Wasserpreis kann Berlin sofort auf seinen Gewinnanteil und die Konzessionsabgabe verzichten und so den Wasserpreis unmittelbar senken. Die Ausführungsvorschrift („AV“) Wohnen ist hinsichtlich der Kriterien zur Übernahme von Betriebs- und Heizkosten zu überarbeiten und zu konkretisieren.

Zweckentfremdung

Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen belastet Nachbarn. Wohnraum wird für touristische und andere Zwecke umgenutzt. Besonders betroffen sind vor allem Plattenbauten in Mitte rund um das Holocaust-Mahnmal. Es wird angestrebt, die Umwandlung von Mietwohnungen zu Ferienwohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Gentrifizierung

Die städtischen Wohnungsgesellschaften sind zu erhalten und in die Pflicht zu nehmen. Die CDU möchte weg von der Objekt-, hin zur Subjektförderung. Der Senat darf nicht weiter Preistreiber bei den Nebenkosten (Wasser, Müll, Grundsteuer) sein. Die Neubauleistung soll auf etwa 6.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden. Für die nächsten zehn Jahre rechnet die Berliner Wohnungswirtschaft mit einem Neubaubedarf von etwa 60.000 Wohnungen. Es soll sich daher nachdrücklich dafür eingesetzt werden, dass die Wohnungsbaufördermittel des Bundes auch über 2013 hinaus in voller Höhe erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen neue und innovative Instrumente wie Baugruppen weiter gefördert, die Vergabepolitik des Liegenschaftsfonds im Hinblick auf Grundstückspreise und Parzellengröße kritisch überprüft, die verstärkte Nutzung vorhandener Bauflächen unterstützt und neue Wege bei Belegungsbindungen und Anreizinstrumenten gegangen werden.

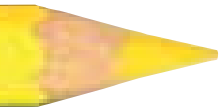
Wohnungsnot im Alter

Altersgerechte Wohnungen werden in Berlin immer knapper. Wie eine Untersuchung ergab, wird es bereits in 15 Jahren einen Bedarf von etwa 90.000 seniorengerechten Wohnungen geben. Im Jahr 2025 wird es in Berlin voraussichtlich fast 33 Prozent mehr Haushalte geben, in denen ein Mensch über 70 Jahre lebt. Wenn nur 20 Prozent der dann 436.590 Senioren-Haushalte auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist, muss dringend mit der altersgerechten Sanierung und dem Neubau von altersgerechten Wohnungen begonnen werden. Wird der Markt geschickt aktiviert, werden zusätzliche Angebote zu bezahlbaren Preisen entstehen.

Brandstiftungen in Wohnhäusern

Aktuell werden vermehrt Hausflure von Mehrfamilienhäusern das Ziel von Brandstiftungen. Die Kriminalitätsschwerpunkte sind je nach Bezirk

sehr unterschiedlich. Die Polizei soll daher so organisiert werden, dass sie sich auf wandelnde und örtlich unterschiedliche Kriminalitätsschwerpunkte schnell einstellen kann. Zentrale Vorgaben sind dabei nicht hilfreich. Dem Problem der Brandstiftungen sollte zusätzlich durch eine Pflicht zum – auch nachträglichen – Einbau von Rauchmeldern in Mehrfamilienhäusern begegnet werden. Die Bauordnung für Berlin soll entsprechend ergänzt werden.



FDP
Die Liberalen

Wohnungsbau

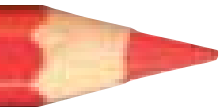
Durch den Neubau von Wohnungen können eine Verknappung von Wohnraum und damit verbundene Preissteigerungen vermieden werden. Dies wird im ausreichenden Volumen nur durch Private möglich sein. Deshalb bedarf es weiterer Flächenausweisungen für Wohnprojekte, besonders auch im Innenstadtbereich. Ebenso sollen landeseigene Grundstücke gezielt dafür genutzt werden, preiswerten Wohnungsbau zu ermöglichen. Zusätzlich sollen die Vergaben landeseigener Grundstücke kleinteiliger werden, denn dies ermöglicht auch privaten Personen, Wohneigentum neu zu errichten. Das gilt insbesondere für genossenschaftliches Bauen und Baugruppen, denen Chancen eröffnen werden sollen, ihre Pläne umzusetzen. Auf der anderen Seite muss die Entwicklung eines prosperierenden Wohnungsmarktes zugelassen werden. Investitionen in Neubau und Sanierung müssen refinanzierbar sein.

Soziale Förderung

Für Mieter mit niedrigem Einkommen wird auf eine Subjektförderung durch Wohngeld gesetzt. Die direkte Förderung von Bauobjekten durch öffentliche Mittel wird abgelehnt. Auch der Neubau von Eigentumswohnungen entlastet den Mietermarkt, da durch den Umzug in Eigentumswohnungen Mietwohnungen frei werden. Gleichzeitig sichert Wohneigentum langfristig stabile Wohnkosten. Ziel ist es, die Eigentumsquote zu erhöhen. Wenn landeseigene Wohnungen verkauft werden, müssen diese zuerst den Mietern zum Kauf angeboten werden. Die gezielte Senkung von Mietnebenkosten durch Reduzierungen z.B. der Grundsteuer und der Wasserpreise wirkt ebenfalls dämpfend auf den Mietzins.

Soziale Mischung

Eine soziale Entmischung der Quartiere soll nicht stattfinden, denn damit entstehen monofunktionale Strukturen für einseitige Nutzungsinteressen. Es ist Aufgabe der Stadtentwicklung, Konzepte zu entwickeln, die auch unterschiedliche Wohnungsangebote in den verschiedenen Quartieren zulassen. Hierzu sollen die bestehenden Flächenreserven aktiviert und neu beplant werden. Die Revitalisierung und Aufwertung von Stadtteilen wird ausdrücklich begrüßt. Nur durch private Investitionen kann langfristig ein ausgewogenes und vielfältiges Wohnraumangebot in den unterschiedlichen Stadtteilen gewährleistet werden. Aber auch eine gezielte Subjektförderung statt einer allgemeinen Objektförderung ist ein Mittel, um eine langfristig ausgewogene, soziale Durchmischung der Quartiere zu ermöglichen.



SPD

Wohnungs- und Mietenpolitik

Bezahlbare Mieten für alle Menschen in Berlin sollen gesichert werden, auch durch die Erstellung eines Stadtentwicklungsplanes Wohnen. Menschen sollen durch steigende Mieten nicht gezwungen werden, umzuziehen. Eine nachhaltige Wohnungs- und Mietenpolitik mit ökologischer Modernisierung, aber auch sozialer Integration und Partizipation gehört dazu. Menschen mit unterschiedlichen Einkommen sollen überall in Berlin wohnen, leben und arbeiten können.
Wohnqualität soll gesteigert und Mietsteigerungen gedämpft werden. Maßnahmen wie die energetische Sanierung des Gebäudebestands dienen der radikalen CO_2-Reduktion, ein Klimaschutzgesetz soll nicht zu unverträglichen Mietsteigerungen führen.
Eine Alternative dazu ist ein Programm der Investitionsbank, das Anreize schafft, in die energetische Sanierung zu investieren, ohne die Kosten eins zu eins auf die Mietparteien zu übertragen. Die „Berliner Mischung“ in den Quartieren ist zu erhalten. Tendenzen der Verdrängung und steigender Mieten in einigen Wohngebieten wird präventiv entgegengetreten.

Mieterbeteiligung

Mehr Mitbestimmung und Teilhabe für Mieterinnen und Mieter wird gefordert wie z.B. frühzeitige Einbeziehung von Mieterinnen und Mietern in die Modernisierungsplanung.
Eine Verdrängung angestammter Mieterschaften bei Modernisierung soll nicht stattfinden. Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften müssen in sozialer und ökologischer Hinsicht Vorbildcharakter haben und bei Sanierung und Modernisierung über entsprechende Maßnahmen frühzeitig und transparent unterrichten, auf Bedürfnisse und Vorschläge der Mieterinnen und Mieter eingehen, eine Mieterberatung gewährleisten, Lösungen für Härtefälle anbieten und soziale Verdrängung vermeiden.

Öffentlicher Wohnungsbau

Ein Ausbau des öffentlichen Wohnungsbestandes wird angestrebt, die Bedeutung und sozialen Leistungen der öffentlichen Wohnungsunternehmen wird unterstrichen. Die Wohnungsbaugesellschaften sind auch Vorbilder in puncto soziale Stadtentwicklung und halten die Mieten auf

niedrigem Niveau. Der Wohnungsbestand im öffentlichen Besitz soll auf 300.000 Wohnungen durch Ankauf von Beständen oder Neubau erhöht werden.

Zweckentfremdung/Milieuschutz

Das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau dient der Mietbegrenzung. Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung soll wieder eingeführt werden und städtebauliche Instrumente wie die Milieuschutzsatzung und die Umstrukturierungssatzung auf bezirklicher Ebene verstärkt Anwendung finden. Überdies sollen die Angebote zur Unterstützung des Wohnens von Menschen mit Behinderung ausgebaut werden. Es soll geprüft werden, Anteile der Leerstandswohnungen durch Anreize wieder an den Markt zu bringen und damit das Angebot an preiswerten Wohnungen zu erhöhen.

Soziale Liegenschaftspolitik

Liegenschaftspolitik wird eine funktional gemischte Stadt erhalten. Dazu sollen spezielle Angebote für Familien bereitgestellt und auf die Stärkung von Genossenschaften gesetzt werden. Öffentlicher Grund und Boden soll in Wohngebieten für den sozialen Zusammenhalt eingesetzt werden, z. B. durch bevorzugte Vergabe an Genossenschaften und Baugruppen. Flächen sollen als Vorhalteflächen für künftige Nutzungen der Daseinsvorsorge ausgewiesen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten sollen im Sinne einer Bodenvorratspolitik Flächen für nachhaltiges wirtschaftliches Wachstum bereitgestellt werden.

DIE LINKE.

Mieterhöhungen

Das Land Berlin hat durch den rot-roten Senat eine Initiative in den Bundesrat eingebracht, nach der die Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent gesenkt und der Zeitraum, in dem die Miete sich um diesen Betrag erhöhen darf, von drei auf vier Jahre verlängert werden soll. Bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels sollen künftig die Bestandsmieten stärker berücksichtigt werden.

Modernisierungen

Die Umlagehöhe der Kosten bei Modernisierungen auf die Miete soll von bisher elf auf künftig maximal neun Prozent gesenkt werden. Nach Amortisierung der Modernisierungskosten soll die Umlage entfallen. Mieterinnen und Mieter sollen bei Modernisierungen mitbestimmen. Die Pflicht zur Vorlage von Modernisierungsvarianten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen und zu begleitender Mieterberatung bei Modernisierungsankündigungen wird angestrebt. Diese Pflichten sind im Bundesgesetz und als Förderkondition für mögliche Landesförderprogramme festzuschreiben.

Zweckentfremdung

Eine landesgesetzliche Regelung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum soll eingeführt und eine entsprechende Verordnung erlassen werden. Damit soll die Umnutzung von Wohnungen für gewerbliche Zwecke unterbunden und dem gewerblichen Ferienwohnungsbetrieb begegnet werden.

Milieuschutz

Für die auslaufenden Sanierungsgebiete und andere aufgewertete innerstädtische Wohngebiete ist zu prüfen, ob durch den Erlass von Milieuschutzsatzungen eine über den „zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung“ hinausgehende, mietpreistreibende Modernisierung unterbunden werden kann.

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Städtische Wohnungsunternehmen sollen nicht nur dazu verpflichtet werden, die wirtschaftlichen, sondern auch die sozialen und stadtentwicklungspolitischen Zielvorgaben einzuhalten. Am Stopp des Verkaufs von Wohnungsbeständen der kommunalen Gesellschaften wird festgehalten. Veräußerungen, auch einzelner Bestände, sollen künftig allenfalls an Wohnungsbaugenossenschaften möglich sein. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen stadtweit Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zur Verfügung stellen, die ortsübliche Miete ausschließlich auf Grundlage des Mietspiegels ermitteln. Das gilt auch nach Modernisierungen und für Neuvermietungen. Sie sollen in die Lage versetzt werden, durch Zukäufe und Wohnungsneubau ihre Bestände zu erweitern. Ein entsprechendes Angebot für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen ist auszubauen.

Zwangsumzüge

Alle Menschen, die auf staatliche Transferzahlungen angewiesen sind, sollen in ihrem sozialen Umfeld bleiben können. Die Berechnung der Richtwerte soll an den jeweils gültigen Berliner Mietspiegel gebunden werden. Grundlage sind die Werte für die Netto-Kaltmiete sowie die Betriebs- und Heizkosten. Für ältere Menschen, die auf Leistungen aus der Grundsicherung angewiesen sind, sollen weitere Ausnahmeregelungen geschaffen werden, so dass sie bei längerer Wohndauer, Krankheit oder Behinderung nicht erzwungenermaßen umziehen müssen.

Sozialwohnungen

Für Sozialwohnungen soll eine soziale Richtsatzmiete gelten und im Regelfall etwa zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zukünftig sollte die Unterstützung für die Schaffung sozial geförderten Wohnraums vorrangig den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zugutekommen. Die stellen dem Land im Gegenzug entsprechende Belegungsrechte zur Verfügung und weisen deren Einhaltung nach.

Schimmelpilzbefall in der Mietwohnung

Ursachen können vielfältig sein – Streit ist vorprogrammiert

In den Übergangsjahreszeiten sowie im Winter sind die Voraussetzungen für das Wachstum von Schimmelpilzen bei regelmäßigem, anhaltendem Niederschlag und damit einhergehend hoher Luftfeuchtigkeit bestens. Witterungsbedingte Verhältnisse stellen jedoch nur einen Teil der Ursachen dar, falsches Lüftungsverhalten der Mieter oder Baumängel in der Mietsache tragen ebenso zur Entstehung von Schimmelpilzen in Wohngebäuden bei.

Was sind Schimmelpilze?

Wie bei allen Pilzarten handelt es sich auch bei den Schimmelpilzen nach biologischer Definition um eine Lebensform, die weder der Tier- noch der Pflanzenwelt zuzuordnen ist. Zum Wachstum benötigen Schimmelpilze eine Nährsubstanz wie etwa Essensreste oder Hausstaub, des Weiteren Feuchtigkeit, Sauerstoff und etwas Zeit. Sie vermehren sich ungeschlechtlich über so genannte Sporen, die in der Luft umherschweben, sich unter bestimmten Voraussetzungen niederlassen, wachsen und vermehren. Da es sich nicht um Pflanzen handelt, folglich auch keine Photosynthese durchgeführt wird, stellt Licht keinerlei Wachstumsgrundlage dar – im Gegenteil, mit dem Sonnenlicht einhergehende Wärme kann die dringend benötigte Feuchtigkeit entziehen und zum Absterben führen.

Voraussetzungen

Wie alle Lebewesen können auch Schimmelpilze nur unter bestimmten Bedingungen gedeihen. Vier Faktoren spielen dabei eine wichtige Rolle:

Luftfeuchtigkeit muss ab einer Konzentration von mindestens 75 % relative Raumluftfeuchte vorhanden sein. Bereits bei einem Unterschreiten dieser Grenze um wenige Prozent ist das Keimen der Sporen und anschließendes Wachstum der Schimmelpilze nicht mehr möglich. Die relative Luftfeuchtigkeit muss zwischen 75 und 100 % liegen. Nur zum Auskeimen benötigen die Sporen kurzzeitig eine niedergeschlagene Feuchtigkeit. In der weiteren Wachstumsphase der Schimmelpilze reicht ein hohes Niveau an relativer Luftfeuchtigkeit von etwa 75 % und mehr aus. Sinkt die Luftfeuchtigkeit dauerhaft auf ein niedrigeres Niveau ab, sterben Schimmelpilze ab.

Alles Wachstum setzt Nahrung voraus. Schimmelpilze in Wohngebäuden beziehen die benötigten Grundlagen wie Sauerstoff aus der Umgebungsluft bzw. aus den darin enthaltenen, mikrofeinen Schwebstoffen wie beispielsweise Hausstaub.

Des Weiteren setzt die Umgebungstemperatur dem Gedeihen Grenzen, wenn auch sehr weit gesteckte: Die meisten Schimmelpilze stellen ihr Wachstum bei Temperaturen von unter 0 °C sowie über + 40 °C ein. Schimmelpilze sterben nicht ab, sobald die Temperatur sich außerhalb der Toleranzen befindet, sie stellen ihr Wachstum lediglich ein, um es beim Eintreten von besseren Bedingungen wieder aufzunehmen.

Als letzter Faktor gilt die Zeit. So müssen die drei vorgenannten Bedingungen über einen bestimmten Zeitraum hinweg konstant bleiben, damit ein Wachstum der Schimmelpilze erst möglich ist. Beispielsweise führt eine kurzzeitige Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, wie dies beim Kochen

oder Bügeln mit Heißdampf der Fall ist, nicht unweigerlich zum Auftreten von Schimmelpilzen. Wird nach diesen Tätigkeiten die Wohnung angemessen durchlüftet, sinkt die relative Luftfeuchtigkeit binnen kurzer Zeit wieder auf ein Niveau, das ein Wachstum von Schimmelpilzen nicht gestattet.
Sobald diese Voraussetzungen für ein Wachstum ideal sind, setzen sich die Schimmelpilzsporen ab und es entstehen schließlich schwarze Flecken und modriger Geruch, typisch für das Auftreten von Schimmelpilzen in Wohngebäuden.

Ursachen

Zunächst muss sich Feuchtigkeit an einer bestimmten Stelle niederschlagen, entweder durch ein direktes Eindringen derselben in ein Bauteil wie z.B. eine Außen- oder Innenwand. Oder es kommt durch eine stetig zu hohe relative Luftfeuchtigkeit zur Kondensierung von Tauwasser innerhalb eines Wohngebäudes. Kondenswasserbildung findet dann statt, wenn stark gesättigte – also sehr feuchte – Luft abkühlt, denn kalte Luft kann weniger Wasserdampf speichern als warme. Ist der Taupunkt erreicht, der Punkt, bei dem das in der Luft gebundene Wasser vom gasförmigen in den flüssigen Aggregatszustand übergeht, schlägt Tauwasser an der kältesten Stelle des Gebäudes oder der Wohnung nieder.

Baumängel

Für das Eindringen von Feuchtigkeit in die Bauteile einer Wohnung können folgende, typische Baumängel ursächlich sein:

- Risse in der Fassade, bröckelnder Putz, beschädigte oder fehlerhaft verlegte Dachziegel, undichte Flachdächer, defekte Regenrinnen oder Fallrohre, mangelhafte oder fehlende Drainagen sowie weitere konstruktive Fehler während der Bauausführung bzw. Beschädigungen am Gebäude.
- Leckagen innerhalb des Be- und Entwässerungssystems sowie innerhalb der Heizungsrohre eines Gebäudes.
- Wärmebrücken (physikalisch bedingt wird an der Innenseite einer Außenwand mehr Wärme nach außen abtransportiert als in der direkten Umgebung, wodurch die Temperatur dort schneller und stärker sinkt und sich Tauwasser an dieser Stelle zuerst niederschlägt).

In der Folge führen die genannten Baumängel mittelfristig zu einer Durchfeuchtung der betroffenen Stellen im Mauerwerk.

Fehlerhaftes Lüftungs- und Heizverhalten

Erhöhte relative Luftfeuchtigkeit entsteht auch bei alltäglichen Tätigkeiten, bei denen Wasser verdunstet wie etwa Kochen, Duschen/Baden, Putzen, Waschen, Trocknen, Bügeln usw. Was verdunstet, kondensiert auch bei niedrigeren Temperaturen wieder, d.h., das Wasser löst sich wieder aus der Raumluft und schlägt an der kältesten Stelle des Raumes nieder, sofern die feuchte Luft nicht mittels richtigem Lüften und Heizen nach draußen abtransportiert wird, bevor sich Tauwasser bilden kann. Nach all diesen und ähnlichen Tätigkeiten, die zu einem erhöhten Verdunsten von Wasser in der Wohnung führen, muss über das normale Maß hinaus gelüftet und gegebenenfalls geheizt werden, um den Abtransport der überhöhten Luftfeuchtigkeit zu gewährleisten.
Wird in den kalten Jahreszeiten zu sehr an Heizenergie gespart, besteht die Gefahr des Auskühlens der Wohnung, sodass sich an der kältesten Stelle der Wohnung Tauwasser schnell bilden kann.

Dichte Fenster

Mangelnder Luftaustausch aufgrund moderner Fenster kann eine weitere Ursache für das Auftreten von Schimmelpilz sein.
Ältere Fenster mit Einfachverglasung und Holzrahmen haben aufgrund ihrer Konstruktion und dem allmählichen Arbeiten des verwendeten Holzes oftmals den Nachteil, dass sie zugig sind und im Winter ein erhöhter Aufwand an Heizenergie notwendig ist, um angenehme Temperaturen in der Wohnung zu erreichen. Was den Luftaustausch und den Abtransport von Luftfeuchtigkeit angeht, birgt dieser vordergründige Nachteil jedoch einen entscheidenden Vorteil: Selbst bei geschlossenen Fenstern findet ein minimaler, aber stetiger Luftaustausch zwischen Innenraum und Außenluft statt, wodurch die in der Luft enthaltene Feuchtigkeit ständig nach außen abtransportiert wird. Damit ist, ohne weiteres Zutun, bereits ein kleiner Schritt gegen die Gefahr des Schimmelpilzbefalls getan.
Werden nun diese älteren und vor allem undichten Fenster gegen moderne Kunststoff- oder Aluminiumfenster ausgetauscht, ändert sich das Raumklima schlagartig; die vorhandene Luftfeuchtigkeit kann nicht mehr auf dem bislang üblichen Weg der zugigen Fenster abtransportiert werden und es entsteht gewissermaßen ein Stau, der schließlich zur Kondensation mit den bekannten Folgen führen kann.

Falsche Möbelaufstellung

Neben baulichen Mängeln eines Wohngebäudes trägt auch ein weiterer Umstand zur Entstehung von Schimmelpilzen bei, der vielen Mietern nicht bewusst ist: Die Möbelaufstellung an einer Wohnungsaußenwand. Außenwände weisen aufgrund der kalten Außenfläche an ihrer Innenseite niedrigere Temperaturen auf als andere Wände. Treffen im ungünstigsten Fall in Wohnungsecken zwei Außenwände und gegebenenfalls auch noch eine ungedämmte Decke aufeinander, dann verstärkt sich dieser Effekt zusätzlich, sodass dort die niedrigsten Temperaturen innerhalb einer Wohnung herrschen. Folglich ist auch die Gefahr, dass dort Luftfeuchtigkeit kondensiert, entsprechend höher als an anderen Stellen.
Vor solchen Stellen aufgestellte, große Möbelstücke wie Schränke, Sofas etc. verringern die Luftzirkulation in den Zwischenräumen von Außenwänden und Möbelstücken auf ein Minimum.

Kommt es nun an diesen kalten Stellen zur Kondensation, kann die Feuchtigkeit wegen zu geringer oder gänzlich fehlender Luftzirkulation nicht abtransportiert werden. Selbst langanhaltendes Stoßlüften ändert nichts an der mangelnden Luftzirkulation, die Feuchtigkeit verbleibt an den kalten Stellen. Schimmelpilzbefall ist dann nur noch einer Frage der Zeit.

Vorbeugende Maßnahmen

Um dem Auftreten von Schimmelpilzbefall vorzubeugen, ist es notwendig, drei Ursachen, die in der Hand des Mieters liegen können, zu erkennen und zu beseitigen. Zunächst sollte jeder Mieter sein persönliches Lüftungsverhalten überprüfen und gegebenenfalls anpassen; ratsam ist dreimal tägliches Stoßlüften für jeweils ca. zehn Minuten. Durch das weite Öffnen der Fenster (nicht in Kippstellung) von gegenüberliegenden Räumen wird ein Höchstmaß an Luftaustausch gewährleistet. In den kühleren Jahreszeiten sollte (wie beim Wäschetrocknen in der Wohnung) so vorgegangen werden, dass nach kurzem Stoßlüften von ein paar Minuten alle Fenster komplett geschlossen werden und die Heizung hochgedreht wird. Somit erwärmt sich die kühle und trockene Frischluft im Zimmer und kann dadurch mehr Feuchtigkeit aufnehmen. Nach dem Erwärmen ist die Heizung wieder abzudrehen und durch erneutes Stoßlüften die nunmehr gesättigte Raumluft nach draußen abzuführen. Dieser Vorgang ist solange zu wiederholen, bis die Luftfeuchtigkeit in der Raumluft auf ein normales Niveau gesunken ist.

Nach der Ausübung von Tätigkeiten, in deren Zusammenhang es zu einer erhöhten Verdunstung von Wasser kommt, ist ein über das oben beschriebene Maß hinausgehendes Lüften und Heizen notwendig.

Werden ältere Fenster ausgetauscht oder zieht man in eine neue bzw. modernisierte Wohnung mit dichten Fenstern ein, dann muss man sein bisheriges Heizungs- und Lüftungsverhalten gegebenenfalls entsprechend anpassen. Die oben genannten Zeiten für Stoßlüften gelten auch hier, unabhängig von der Jahreszeit. Noch häufiger gelüftet und geheizt werden muss in Neubauten, um dadurch die so genannte Neubaufeuchte abtransportieren zu können. Wenn größere Möbelstücke an einer Außenwand aufgestellt werden müssen, sollte auf einen ausreichenden Abstand von mindestens 6 – 10 cm zwischen Möbelstück und Wand geachtet werden, sodass eine Hinterlüftung der Möbelstücke gewährleistet ist. Dazu trägt auch das Aufstellen von Schränken etc. auf zusätzlichen Füßen bei.

Gesundheitsgefahr

Beim Auftreten von Schimmelpilzen ist eine Vielzahl von Sporen in der Luft vorhanden. Werden diese eingeatmet, kann davon eine Gesundheitsgefährdung ausgehen. Kopfweh, Husten, Müdigkeit, Reizungen der Schleimhäute oder allergische Reaktionen wie Asthmaanfälle können in der Folge auftreten. Bei Kindern, Senioren und gesundheitlich vorbelasteten Menschen verstärken sich diese Symptome noch zusätzlich. Grundsätzlich sollte man mit dem Gesundheitsproblem Schimmelpilzbefall daher niemals leichtfertig umgehen werden und stets ärztlichen Rat hinzuziehen.

Mietrechtsproblem Schimmelpilzbefall

Schimmelpilzbefall stellt einen Mangel der Mietsache dar. Zunächst muss der Mieter gemäß § 536c BGB diesen Mangel unverzüglich melden, d.h. nicht erst nachdem der Schimmelpilz sich ausgebreitet hat, sondern möglichst schon beim ersten Auftreten von Stockflecken.

Hat der Vermieter sodann Kenntnis des Mangels, ist er gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Instandsetzung verpflichtet. Immer dann, wenn der Mieter den Mangel nicht zu vertreten hat, haftet der Vermieter auf Instandsetzung. Darüber hinaus steht dem Mieter bis zur Behebung des Mangels gemäß § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB das Recht auf angemessene Mietminderung zu.

Jedes Auftreten von Schimmelpilz setzt eingangs die Klärung der Frage voraus, wer die Ursache dieses Mangels zu vertreten hat. Im Zuge der so genannten Beweislastverteilung weist der Mieter zunächst das Vorliegen des Mangels nach. Es liegt jetzt am Vermieter, sich zu entlasten, indem er den Nachweis erbringt, dass die Ursache für den Schimmelpilzbefall nicht in seinem Verantwortungsbereich liegt und auf ein Fehlverhalten des Mieters zurückzuführen ist. Nun muss der Mieter sich seinerseits entlasten und nachweisen, dass sein Verhalten den Mangel nicht verursacht hat. Bleibt offen, wer den Mangel zu vertreten hat, ist der Vermieter zur Instandsetzung verpflichtet. Wenn feststeht, dass der Mangel der Sphäre des Vermieters zuzurechnen ist und dieser seiner Instandsetzungspflicht nicht nachkommt, kann der Mieter gemäß § 536a Abs. 2 BGB selbst die Schadensbehebung durchführen lassen und dafür Kostenerstattung vom Vermieter verlangen. Hat der Mieter darüber hinaus Schaden an seinem Eigentum genommen, weil der Vermieter seiner Instandsetzungspflicht nicht nachgekommen ist, kann Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB geltend gemacht werden.

Auseinandersetzungen wegen Schimmelpilzbefalls gestalten sich meist schwierig, weil die Klärung der Verantwortlichkeit derart kompliziert sein kann, dass erst ein (teures) Gutachten weiterhilft. Genauso ist die Bezifferung einer angemessenen Mietminderung problematisch, je nach Umfang des Schimmelpilzbefalls werden in der Rechtsprechung Minderungsquoten von 3 % bis zu 100 % als gerechtfertigt angesehen. Es ist daher unerlässlich, das Thema schon beim ersten Auftreten in der Beratung des Mieterschutzbundes zu besprechen – ein längeres Abwarten begünstigt nur das Wachstum der Schimmelpilze.

Fogging – einer Erscheinung auf der Spur

Schwarze Wände und Decken mit noch nicht geklärter Ursache

Seit einem guten Jahrzehnt tritt das Phänomen Fogging vermehrt in Wohnungen auf. Dennoch kann die Häufigkeit dieser Problematik innerhalb der Mieterberatung als geradezu exotisch bezeichnet werden. Wenn Mieter davon betroffen sind, macht sich erstmal Ratlosigkeit breit. Selbst Experten können die Ursachen der schwarzen Ablagerungen nicht gänzlich klären.

Was wäre, wenn sich innerhalb kurzer Zeit – vielleicht binnen weniger Wochen – die Mietwohnung langsam, aber unaufhaltsam grau-schwarz verfärbt? Wände und Decken sind davon genauso betroffen wie die Oberflächen von Möbeln und Haushaltsgegenständen. Einfach wegwischen lassen sich diese Verfärbungen nicht. An mangelndem oder falschem Lüftungsverhalten kann es nicht liegen, die Wohnung wird mehrfach täglich stoß- bzw. quergelüftet und in kühlen Zeiten beheizt, sodass sich Schimmel erst gar nicht ausbreiten kann. Es riecht auch nicht nach Schimmel, Luftfeuchtigkeitsmessungen ergeben keine Besonderheiten. Geraucht wird in der Mietwohnung ebenso wenig wie Wäsche getrocknet. Womöglich wurde die Wohnung gerade erst einer gründlichen Renovierung unterzogen. Wo kommt dieses Phänomen her?

Als Mieter sieht man sich zunächst hilflos gegenüber den grau-schwarzen, mitunter auch schmierigen Flecken. Trotz korrekten Verhaltens kann eine solche Kuriosität in jeder Mietwohnung auftreten, man spricht hier vom so genannten Fogging (engl.: Beschlag oder Schleierbildung), auch als Schwarzstaubablagerung bezeichnet.

Phänomen Schwarzstaubablagerung

Im Blick auf die Symptome ähneln diese denen des Schimmelpilzes, handelt es sich beim Fogging um Wohnungsschwärzungen in Form von punktuellen oder flächigen Ablagerungen. Grau oder schwarz gefärbte Feinstaubverbindungen legen sich an Oberflächen wie Wänden, Decken und an Möbeln nieder, die Konsistenz kann auch ölig oder schmierig sein. Verfärbungen durch Fogging treten meist innerhalb von kurzer Zeit auf, in vielen Fällen im Zusammenhang mit einer vorhergehenden Veränderung der Mietsache, wie etwa dem Streichen von Decken und Wänden und/oder der Verlegung neuen Bodenbelags in Form von Teppichboden oder Laminat.

Ursachen

Es ist wissenschaftlich noch nicht gänzlich geklärt, auf welche Ursache diese Schwarzstaubablagerungen zurückzuführen sind. Bisheriger Kenntnisstand ist, dass so genannte flüchtige organische Verbindungen (FOV) wie z.B. Weichmacher damit in Zusammenhang gebracht werden. Solche „höher siedende“ Verbindungen sind heutzutage in Farben, Klebern, PVC-Bodenbelägen, Laminat, Teppichböden, Tapeten und in verschiedenen Dämmmaterialien, sofern diese kunststoffhaltig sind, vorhanden. Ausdünstungen dieser flüchtigen organischen Verbindungen können sich sodann im Zusammengang mit in der Raumluft vorhandenem Feinstaub in Form von Schwarzstaub auf den in der Wohnung vorhandenen Oberflächen ablagern.

Auftreten

Gerade wenn in einer Wohnung Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden und entsprechend belastete Materialien zur Verwendung kamen, sind die Voraussetzungen für das Auftreten von Fogging vorhanden. Dabei wirkt sich das Beheizen der Wohnung im Zusammenhang mit nicht ausreichendem Lüften, wie dies während der Heizperiode nicht selten geschieht, zusätzlich begünstigend aus. Die Konzentration der flüchtigen organischen Verbindungen in der Raumluft ist bei erhöhter Temperatur größer, sodass Schwarzstaubablagerungen vermehrt während der Heizperiode auftreten – größtenteils im Zusammenhang mit vorhergehenden Schönheitsreparaturen.

Fogging erscheint – ähnlich dem Schimmelpilz – zunächst an den Stellen in der Wohnung mit den niedrigsten Oberflächentemperaturen. Typische Beispiele dafür sind die Innenseiten von Außenwänden sowie Zimmerecken mit zwei Außenwänden. Sind zusätzlich Möbelstücke an Wohnungsaußenwänden aufgestellt, so findet zwischen Wand und Möbelstück physikalisch bedingt ein deutlich geringerer Luftaustausch statt als im restlichen Raum. Wenn Fogging in Erscheinung tritt, sind diese wenig oder gar nicht belüfteten Stellen meist zuerst davon betroffen.
Regelmäßiger und effizienter Luftaustausch wirkt dem Fogging entgegen, werden so die in der Luft enthaltenen organischen Verbindungen abtransportiert. Gerade Wohnungen in Neubauten oder solche, die über eine effektive Wärmedämmung sowie neue, dichte Türen und Fenster verfügen, können von Schwarzstaubablagerungen besonders betroffen sein. Undichtigkeiten, wie sie Fenster und Türen von älteren Wohnungen meistens aufweisen, sorgen auch bei mangelndem Lüftungsverhalten der Mieter für einen – wenn auch geringfügigen – stetigen Austausch der Raumluft. Damit einhergehend entweichen auch die Fogging verursachenden Stoffe nach draußen.
Wenn Fenster und Türen in Neubauwohnungen oder nach Modernisierungen im geschlossenen Zustand jedoch keinen Luftzug mehr durchlassen, steigt mit der FOV-Konzentration in der Raumluft die Gefahr der Schwarzstaubablagerung.

Fogging in der Rechtsprechung

So diffizil das Problem des Foggings, seines Auftretens und seiner Ursache(n) ist, so kompliziert gestaltet sich die Auseinandersetzung damit innerhalb der Rechtsprechung. Nachfolgend werden zwei Urteile des BGH aus den Jahren 2006 bzw. 2008 dargestellt, welche sich mit Mangelbeseitigung bzw. Schadensersatzanspruch bei Fogging befassen; des Weiteren ein sehr aktuelles Urteil zum Thema Fogging des Amtsgerichts Charlottenburg, das seitens der Mieter von einem Rechtsberater des Mieterschutzbundes erstritten wurde und welches wir im Anschluss an diesen Artikel in der Langfassung abgedruckt haben.

Bundesgerichtshof

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt Fogging einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 BGB dar. Der BGH hat im Zusammenhang dazu zwei Leitsatzentscheidungen gefällt.

In einem Fall verlangte eine Mieterin aufgrund von plötzlich auftretenden Schwarzstaubablagerungen in der streitgegenständlichen Wohnung zunächst Mangelbeseitigung gemäß § 536 BGB von den Vermietern. Nachdem diese der Aufforderung nicht nachkamen, verlangte die Mieterin die Zahlung eines Vorschusses für die Kosten der Beseitigung des Mangels von den Vermietern. Als diese auch keine Zahlung leisteten, reichte die Mieterin Klage auf Zahlung des Vorschusses ein. Das Amtsgericht wies die Klage ab, das Landgericht wiederum gab der Klage statt. Die von den Vermietern angestrebte Revision beim BGH hatte indes keinen Erfolg.
Der BGH stellte zunächst fest, dass es sich bei den in der Mietsache vorhandenen Schwarzstaubablagerungen um einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 BGB handelt.
Desweiteren obliegt die Beseitigung dieses Mangels gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter, und zwar unabhängig davon, in wessen Gefahrenbereich die Ursache des Mangels zu suchen ist. Anders würde es sich nur verhalten, wenn die Schuld für das Auftreten des Mangels ausschließlich bei der Klägerin – der Mieterin – läge. Ein schuldhaftes Verhalten der Klägerin liegt deshalb nicht vor, weil diese mit ihrem Handeln nicht gegen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache verstoßen habe: Die Klägerin hat im konkreten Fall die Mietsache mit einem handelsüblichen Teppichboden ausgestattet, die Wände mit ebenso handelsüblicher Farbe fachgerecht streichen lassen sowie die Fenster im Winter mit gebräuchlichen Reinigungsmitteln gereinigt. Ein Sachverständigengutachten bestätigt dieses Ergebnis. Die Mangelursache liegt zwar in der Sphäre der Mieterin, diese hat den Mangel jedoch nicht zu vertreten, weil sie die Mietsache vertragsgemäß gebraucht hat und nicht vorsätzlich oder fahrlässig gegen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache verstoßen hat. Der Anspruch auf Beseitigung des Mangels durch den Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bleibt bestehen. (BGH, Aktenzeichen VIII ZR 271/07 vom 28. Mai 2008)

Im zweiten Urteil des BGH aus dem Jahr 2006 geht es um einen möglichen Schadensersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter wegen Foggings. Darin heißt es, dass die Voraussetzungen für den Schadensersatzanspruch aus § 536 a Abs. 1 BGB sowie das Verschulden des Vermieters vom Mieter darzulegen und zu beweisen sind. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Ursache für das Fogging im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters läge, welcher sich dann seinerseits hinsichtlich des Verschuldens entlasten müsste. Gelänge ihm dies nicht, träfe den Vermieter die Schadensersatzpflicht gegenüber dem Mieter.
Hier treffen zwei Positionen aufeinander: Einerseits der Grundsatz, dass derjenige, der einen Anspruch stellt (in diesem Fall der Mieter mit seinem Schadensersatzanspruch gegenüber dem Vermieter), als Anspruchsteller auch die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des von ihm geltend gemachten Anspruchs hat. Der Mieter muss also beweisen, dass die Ursache des Foggings im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters liegt.
Andererseits muss sich der Vermieter

nach der im Mietrecht geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen seinerseits entlasten, wenn feststeht, dass die Schadensursache in seinem Herrschafts- und Einflussbereich liegt.
Im vorliegenden Fall blieb ungeklärt, in wessen Verantwortungsbereich die Schadensursache für das Fogging liegt, der Vermieter musste sich nicht entlasten. Ihm konnte kein Verschulden der Ursache des Foggings nachgewiesen werden und er musste keinen Schadensersatz leisten. Die klagende Mieterin konnte ihren dahingehenden Anspruch nicht geltend machen. (BGH, Aktenzeichen 223/04 vom 25. Januar 2006)

Amtsgericht Charlottenburg

Ein aktuelles Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg befasst sich mit der Berechtigung zur Mietminderung bei Fogging. Die beklagten Mieter haben aufgrund des Auftretens von Fogging die Miete gemindert, die klagende Vermieterin widersprach dieser Minderung und machte die Minderungsbeträge als Mietrückstände gerichtlich geltend. Das Amtsgericht Charlottenburg hat die Klage abgewiesen und festgestellt, dass die Miete während des Auftretens des Foggings gemäß § 536 Abs. 1 BGB zu Recht um 40 % (bruttowarm) gemindert war. Zwei Argumente fallen bei diesem Urteil ins Gewicht: Erstens waren alle Räume der Wohnung vom Fogging betroffen, zweitens handelte es sich eben nicht, wie von Klägerseite beschrieben, lediglich um optische Mängel. Im Urteil wird klar hervorgehoben, dass bereits ein mit den Foggingerscheinungen einhergehendes Unbehagen sowie die Unsicherheit, ob damit eine etwaige Gesundheitsgefährdung verbunden ist, für die Beurteilung des Vorliegens des Mangels der Mietsache ins Gewicht fällt – insbesondere, da Ursache und Wirkung des Foggings eben nicht wissenschaftlich erwiesen sind. Hinzu kommt, dass die beklagten Mieter, obwohl diese mietvertraglich nicht zu besonderem Heizen und Lüften verpflichtet wurden, ein solches seit dem Auftreten des Foggings durchführten, um ihrerseits zur Linderung der Problematik beizutragen. Dieser Mehraufwand der Mieter trägt seinerseits zur Bemessung einer angemessenen Mietminderung bei.
Schließlich wird auch in diesem Urteil die Auffassung vertreten, dass die Foggingerscheinungen dem Bereich der Klägerin zuzurechnen sind, welche gemäß § 535 ff BGB für den vertragsgerechten Zustand der Wohnung einzustehen hat, und zwar verschuldensunabhängig – analog zum BGH-Urteil VIII ZR 271/07. Die Beklagten haben sich stets vertragsgerecht verhalten. (Amtsgericht Charlottenburg, Aktenzeichen 203 C 326/10 vom 2. Februar 2011)

Vorbeugende Maßnahmen

Gegen das Auftreten eines Phänomens, dessen Ursachen bis heute nicht eindeutig geklärt sind, können allenfalls vorbeugende Tipps gegeben werden. Nachfolgend genannte Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Möglichkeit des Auftretens von Fogging vermindert wird.
Bei Erstbezug einer Neubauwohnung oder einer komplett modernisierten Mietwohnung sollte man genau auf sein Lüftungsverhalten achten. Beim Stoßlüften (auch „Durchzug“ genannt) werden Fenster und Türen gegenüberliegender Räume weit geöffnet und dadurch der bestmögliche Luftaustausch von Außen- und Innenluft gewährleistet. Als Prophylaxe könnte dreimal tägliches Stoßlüften von zehn Minuten ausreichen, um die flüchtigen Substanzen, die Fogging mit verursachen, abzutransportieren.
Nach dem Einbau neuer Fenster und Türen in einer Wohnung älteren Baujahrs sollte man sein Lüftungsverhalten ebenfalls überprüfen und gegebenenfalls so ändern, dass der Austausch der vorhandenen Raumluft in hohem Maße weiterhin gegeben ist. Auch hier gelten die oben genannten täglichen Lüftungszeiten.
Wer seine Wohnung renoviert, sollte beim Kauf von Farben, Lacken, Tapeten, Bodenbelägen, Klebern etc. darauf achten, dass diese nach Möglichkeit lösungsmittel- und weichmacherfrei sind.
Eine Garantie, dass Fogging in einer Mietwohnung nicht in Erscheinung tritt, gibt es nicht. Wenn man als Mieter jedoch dieses Phänomen kennt, sein Lüftungsverhalten entsprechend anpasst und bei der Verwendung von möglicherweise belasteten Materialien bewusst vorgeht, kann man das ohnehin seltene Auftreten von Fogging noch weiter verringern.
Soweit zum prophylaktischen Verhalten. Das Phänomen tritt nicht nur im unmittelbaren Zusammenhang mit Renovierung und unzureichender Lüftung auf. Mutmaßliche Mitverursacher der Ablagerungen können sich schon seit Jahren in einer Wohnung befinden und erst bei einer ganz bestimmten Konstellation von Raumtemperatur und Luftaustausch während der Heizperiode aktiv werden.
Wie der Fall auch immer gelagert ist, die Mieterberatung des Mieterschutzbundes steht auch bei diesem Thema mit Rat und Tat zur Seite.

Unser Tipp zum Thema

Wer sich näher mit dem Thema Schimmel und Fogging beschäftigen möchte, dem sei folgendes, sehr fundierte Sachbuch empfohlen:

Isenmann, Adam, Mersson: Feuchtigkeitserscheinungen in bewohnten Gebäuden. Essen, Hubert-Wingen-Verlag 2008.

Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg zu Mietminderung bei Fogging

AG Charlottenburg, 203 C 326/10 vom 02.02.2011

Tatbestand:
Die Beklagten sind seit dem 1.11.2009 Mieter einer Mietwohnung in Berlin. In den Monaten Mai – August 2010 kürzten die Beklagten die Mieten um jeweils 40% (bruttowarm), im Monat September 2010 um 20 % (bruttowarm). Vor Bezug der Wohnung ließen die Beklagten Wände und Decken fachgerecht neu streichen sowie eine neue Einbauküche einbauen. Wenige Wochen nach Einzug trat in der gesamten Wohnung Fogging in Form von grau-braunen Ablagerungen und grauen Punkten von ca. 1 cm Durchmesser auf – auch auf Möbelstücken der Beklagten. Nach Mängelanzeige durch die Beklagten ließ die Klägerin im Januar 2010 den Zustand von einer Architektin begutachten.
Die Vermieterin begehrt mit der Klage die aus ihrer Sicht rückständigen Mieten für den Zeitraum Mai–September 2010 in Höhe von insgesamt 2.106 Euro. Die Beklagten sind der Auffassung, das in der Wohnung aufgetretene Fogging- Phänomen falle allein der Vermieterin zur Last und berechtige zur Minderung.

Entscheidung:
Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegenüber den Beklagten keinen Anspruch auf rückständige Mieten für den Zeitraum Mai – September 2010. Die Beklagten haben ihre Pflicht zur Entrichtung der Miete trotz Kürzung der Bruttowarmmiete um 40% von Mai–August 2010 und um 20% im September 2010 erfüllt, denn die Miete war im gesamten Zeitraum gemäß § 536 Abs. 1 BGB um 40% gemindert. Aufgrund des Umfangs des Erscheinungsbildes des Foggings war eine Kürzung um 40% gerechtfertigt. Dabei fällt zunächst ins Gewicht, dass alle Räume, hauptsächlich aber die Wohnräume der Mietwohnung betroffen waren. Von größerer Bedeutung für die Bemessung der Minderung ist der Umstand, dass es sich gerade nicht – wie die Klägerin meint – nur um optische Mängel handelt.
Gerade im Hinblick darauf, dass die Ursachen für die aufgetretenen Erscheinungen unklar sind, löst das Erscheinungsbild als solches ein Gefühl des Unbehagens aus und verbreitet Unsicherheit im Umgang mit den Ablagerungen. Hinzu kommt die Ungewissheit, ob die Ablagerungen auch gesundheitliche Gefahren auslösen können. Hier kommt es für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit nicht allein auf die Frage an, ob die Ablagerungen tatsächlich gesundheitsgefährdend sind. Vielmehr genügt die Besorgnis der Gesundheitsgefährdung (vgl. Palandt-Weidenkaff, BGB, 70. Aufl. 2011, § 536, Rn. 16). Dieses dürfte schon deshalb begründet sein, da Ursache und Wirkung des Fogging wissenschaftlich nicht erwiesen sind und im vorliegenden Fall die Klägerin auch nicht alle ihr zur Verfügung stehenden Informationen an die Beklagten weitergeleitet hat. Wie die Prozessbevollmächtigte der Klägerin ausführte, wurden Farbproben im Labor untersucht. Die Untersuchungsergebnisse wurden den Beklagten indes nicht zur Verfügung gestellt.
Nicht zuletzt fällt bei der Bemessung der angemessenen Minderung ins Gewicht, dass die Beklagten anlässlich des Foggings vom Aufhängen von Vorhängen und von der weiteren Einrichtung der Wohnung abgesehen haben. Damit haben sie auf die individuelle Gestaltung der Räumlichkeiten, die grundsätzlich allein in der Hand der Mieter liegt, verzichtet. Auch dies ist die Folgewirkung des unsicheren Umgangs mit den Foggingerscheinungen. Schließlich ist zu bedenken, dass die Beklagten ausweislich des Mietvertrages nicht zu besonderem Heiz- und Lüftungsverhalten verpflichtet wurden, ein solches Verfahren nunmehr infolge der Foggingerscheinungen aber zur Obliegenheit der Beklagten geworden ist. Ausweislich der Stellungnahme der Architektin können die Beklagten davon ausgehen, dass erhöhter Lüftungs- und Heizaufwand das Foggingproblem lindert. Schon in ihrem eigenen Interesse obliegt ihnen daher zur Schaffung wohnlicher Verhältnisse die Obliegenheit, vermehrt zu lüften und zu heizen. Auch dieser Mehraufwand fällt bei der Bemessung der Minderung ins Gewicht. Die Foggingerscheinungen können hier nur der Klägerin zur Last fallen, die gemäß §§ 535 ff BGB verschuldensunabhängig für den vertragsgerechten Zustand der Wohnung einzustehen hat. Die Beklagten haben sich stets vertragsgemäß verhalten und selbst wenn die Foggingerscheinungen durch das Aufstellen von neuen Möbeln und den Komplettanstrich der Wohnung begünstigt worden sein sollten, fällt ihnen dieser Umstand nicht zur Last, da sie bei Mietvertragsabschluss eben nicht damit rechnen mussten und konnten und sie sich nur vertragskonform und wie gewöhnliche Mieter verhalten haben.

Erstritten von Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt

Kommentar zum Urteil

Christoph Albrecht ist Rechtsanwalt mit den Schwerpunkten Mietrecht sowie Stalking. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1999 als Rechtsberater tätig.

Was ist Fogging? Ein klebriger, rußähnlicher Schmierfilm, der sich quasi über Nacht auf Wänden, Decken, Fensterrahmen und Gardinen, aber auch auf Kunststoffflächen und elektrischen Geräten niedergelassen hat. Beim Beseitigen stellt man dann fest, dass sich diese Ablagerungen nicht einfach wegwischen oder überstreichen lassen.
Wie entsteht Fogging? Hierüber weiß man noch nicht so viel. Beteiligt sind wohl schwerflüchtige organische Verbindungen, wie sie in Farben, Kleber und Bodenbelägen und Kunststoffe vorkommen. Überwiegend entstehen diese Ablagerungen während der Heizperiode oder nach einer Renovierung oder treten in Neubauten auf. Im Einzelfall ist es sehr schwierig, die Ursache zu klären. Jedenfalls besteht nach heutigen Erkenntnissen keine Gesundheitsgefahr. Es kommt allenfalls zu Unbehagen, bisweilen zu seelischem Leiden der Mieter. Vorsorglich empfiehlt es sich, ggf. das örtliche Gesundheits- und Umweltamt zu kontaktieren.
Wenn sich ein solcher Grauschleier in der Wohnung abgesetzt hat, kann der Mieter Verschiedenes wollen: Beseitigung der Schwarzstaubablagerungen/Mietminderung (a) und/oder Schadensersatz für die rußverschmierten Möbel (b).
(a) Der Grauschleier an Decken und Wänden ist ein Fehler der Wohnung. Denn diese Verschmutzung ist eine Abweichung des Ist- vom Sollzustand der Wohnung, der ihren Gebrauchswert erheblich mindert. Regelmäßig wirft der Vermieter dem Mieter mangelhaftes Lüftungsverhalten vor. Der Mieter hält mit bspw. unzureichendem Schornsteinzug von Öfen und Kaminen dagegen. Nun ist zu klären, wer für den Mangel verantwortlich ist. Der Vermieter muss nachweisen, dass der Schaden nicht aus seinem Obhutsbereich stammt (LG Berlin ZMR 2003, 489). Gelingt ihm das nicht, muss er die Schwärzungen beseitigen (LG Berlin GE 2003, 1019). Solange der Vermieter die Möglichkeit einer in seinem Risiko- und Verantwortungsbereich liegenden Schadensursache nicht ausgeräumt hat, ist der Mieter nicht beweisbelastet. Erst wenn dem Vermieter dieser Beweis gelingt, muss der Mieter darlegen und beweisen, dass sein Wohnverhalten nicht das Fogging verursacht hat. Dann mag zwar die Mangelursache der Mietersphäre zuzurechnen sein; etwa wenn die Wohnung frei von Baumängeln gewesen war und der Zustand von Fenster, Türen und Heizung keinen Einfluss auf die Schwärzung der Wohnung hatte. Dann könnten diese durch vom Mieter vorgenommenen Einbauten verursacht worden sein. Dies kann der Vermieter ja nicht beeinflussen. Hier hatte das Gericht die Mangelbeseitigung und Mietminderung versagt (AG Pinneberg, ZMR 2002, 359). Die Vergrauung muss der Mieter aber dann nicht vertreten, wenn er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat (BGH VIII ZR 271/07). Schließlich hat der Mieter Verschlechterungen der Mietsache, die durch vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind, nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Als Minderungsquote waren 14 % (LG Ellwangen (Jagst), AG Schwäbisch-Gemünd, beide WUM 2001, 544) bis 40% für angemessen erachtet worden (AG Schöneberg, Urteil vom 26.11.2003, 102 C 17/01; AG Charlottenburg, Urteil vom 02.02.2011, 203 C 326/10).
(b) Verlangt der Mieter zusätzlich noch Schadensersatz etwa für die Reinigung seiner rußverschmierten Möbel, muss er zusätzlich noch ein Verschulden des Vermieters beweisen (BGH VIII ZR 223/04, NJW 2006, 1061). Schließlich trifft den Anspruchssteller die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzung des geltend gemachten Anspruchs. Zwar ist diese Last im Mietrecht erleichtert, je nach Einsichtsmöglichkeit in den jeweiligen Verantwortungsbereich. Wenn etwa feststeht, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters gesetzt worden ist, muss sich der Vermieter hinsichtlich des Verschuldens entlasten. Bleibt die Schadensursache im Dunkeln, braucht der Vermieter ein pflichtgemäßes Verhalten aber auch nicht nachzuweisen.

Christoph Albrecht

Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Sie beschäftigt ein Mietthema ganz besonders, Sie möchten deshalb aber keine schriftliche Anfrage an den Mieterschutzbund richten? Es könnte gut sein, dass von dieser Problematik auch noch andere Mieter betroffen sind? Dann wenden Sie sich einfach und unverbindlich an die Redaktion des Mieterschutz. Wir werden uns der Sache annehmen und Ihren Leserbrief beantworten!

Unsere Postanschrift:
Redaktion Mieterschutz
Mieterschutzbund Berlin e. V.
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Fax: 030 / 45 29 09 35 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.

>> Die Leserbriefe hat Rechtsanwalt Dr. Christian Koch beantwortet.

Lärm vom Spielplatz

„Wir sind vor acht Jahren in eine Maisonette-Wohnung mit Terrasse gezogen. Da die Wohnung direkt an Spielplätzen liegt, haben wir vor Mietvertragsunterzeichnung den Lärmpegel kontrolliert und als nicht störend empfunden. Es war ein sehr schönes Wohnen. Vor drei Jahren wurde ein Gewerberaumobjekt im Erdgeschoss an eine Kita vermietet, von da an war die Wohnqualität sehr stark vermindert, denn seither wird ausschließlich der unmittelbar vor unserer Terrasse liegende Spielplatz benutzt. Vor zwei Jahren hat sich die Kita vergrößert und ein weiteres Objekt mit einer Kinderkrippe bezogen.
Jetzt toben und schreien zwölf Kleinkinder aus der Krippe und 36 Kinder aus der Kita vor unserer Terrasse, in der Zeit von 9.00 – 13.00 Uhr und von 15.00 – 18.30 Uhr. Im Mai 2011 wurde ein drittes Objekt an ein Kindertheater mit 80 Sitzplätzen vermietet. Eine Stunde vor und eine halbe Stunde nach der Vorstellung toben dann 50 bis 60 Kinder auf dem Spielplatz.
Man kann in dieser Zeit die Terrasse nicht benutzen und muss sogar die Fenster schließen, was im Sommer eine Strafe ist. Der Lärm dringt auch durch die gut isolierten Fenster in unsere Wohnung ein. Ein reger Schriftverkehr mit der Wohnungsgesellschaft bis hin zum Vorstand hat nichts gebracht, es wurde auf das Kinderlärmschutzgesetz von 2010 verwiesen.
Unsere Frage ist, ob man gegen die Wohnungsgesellschaft nicht etwas unternehmen kann, weil die Mieterspielplätze jetzt reine Gewerbespielplätze geworden sind? Auch hatten wir überlegt, ob man den Petitionsausschuss informieren sollte.“
(F. P. und H. H., Berlin-Wilmersdorf)

>> Antwort der Redaktion:
Um gegen den Vermieter wegen des Lärms – beispielsweise im Wege einer Mietminderung – vorzugehen, bedarf es eines Mangels an der Mietsache. Ein Mangel liegt bei einer für den Mieter nachteiligen Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand vor. Generell ist die Rechtsprechung im Hinblick auf Mängel an der Mietsache sehr großzügig. Einschränkungen zum Nachteil des Mieters werden aber gemacht, wenn der Mietgebrauch durch das Verhalten

von Kindern beeinträchtigt wird. Zu berücksichtigen sind dabei vor allem soziale Aspekte.
Früher wurde von den Berliner Landesgerichten für die Beurteilung, ob der von Kinderspielplätzen ausgehende Lärm vom Mieter hinzunehmen ist, die so genannte Richtlinie über die von Freizeitanlagen verursachten Geräusche herangezogen. Dies dürfte aber seit der Gesetzesänderung im Jahre 2010 anders zu beurteilen sein: Der Landesgesetzgeber hat im Jahr 2010 das Landesimmissionsschutzgesetz dahingehend geändert, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. Nach überwiegender Auffassung der Rechtsprechung muss Kinderlärm, der von einem nahegelegenen Spielplatz oder dem Innenhof kommt, als ortsüblich und sozialadäquat hingenommen werden. In Wohngebieten mit niedrigem Geräuschpegel ist eine wesentliche Beeinträchtigung durch die gewöhnliche Belästigung durch Kindergartenlärm, Spielplatzlärm und Schullärm außerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten (6 – 22 Uhr) nicht gegeben.
Zu berücksichtigen ist ebenfalls, ob dem Mieter bewusst war, in welche Umgebung er zieht. War bekannt, dass Spielplätze in der Umgebung vorhanden sind oder es Gewerbeeinheiten im Haus gibt, die beispielsweise an Kindertagesstätten oder Schulen vermietet werden können?
Diese Bewertungsrichtung wird auch auf Bundesebene eingeschlagen. Nach einem Gesetzesentwurf soll das Bundesimmissionsschutzgesetz dahingehend geändert werden, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätze, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.
Insofern dürften die hier beschriebenen Einschränkungen hingenommen werden müssen.

Ruhestörender Lärm am Müllplatz

„In unserer Wohnanlage existiert ein ausschließlich für Mieter nutzbarer Müllplatz für die unterschiedliche Entsorgung des anfallenden Hausmülls. Unter anderem sind dort auch zwei Glascontainer vorhanden. An den Eingangstüren zum Müllplatz sind Hinweisschilder angebracht, auf denen der Vermieter auf die gesetzlich bestimmten Ruhezeiten wie z. B. an Sonn- und Feiertagen sowie werktags von 13 – 15 Uhr hinweist. Dieser Hinweis ist auch Bestandteil der Hausordnung und als solche jedem Mietvertrag anhängend, sogar mit Gegenzeichnung als Kenntnisnahme. Jedoch gibt es einige Mieter, die diese Anweisung zur Vermeidung von Ruhestörungen missachten, und zwar permanent!
Wie kann man hier den Vermieter auf seine vertraglichen Pflichten im Rahmen der Gesetzgebung hinweisen? Besteht die Möglichkeit der Mietminderung? Oder könnte mittels einer einstweiligen Verfügung Abhilfe geschaffen werden?“
(K. H., Berlin-Wilmersdorf)

>> Antwort der Redaktion:
Zweck der Hausordnung ist es, das Zusammenleben der einzelnen Mieter in der Hausgemeinschaft zu regeln. Generell kann jeder Mieter von einem anderen Mieter die Einhaltung der Hausordnung verlangen, soweit sie ordnungsgemäß in den Mietvertrag einbezogen wurde. Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass der Hausfrieden, die ungestörte Nutzung der Wohnung, gewahrt wird.
Eine Mietminderung ist möglich. So hat das LG Berlin in einem Urteil entschieden, dass der Einwurf von Glasflaschen in entsprechende Container an Werktagen nach 22.00 Uhr und an Sonnabenden, Sonn- und Feiertagen nach 20.00 Uhr einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache darstellt, wenn der Einwurf mit der entsprechenden Geräuschbelästigung verbunden ist. Für die Bemessung des Minderungssatzes ist entscheidend, welche Räume der Wohnung von den Geräuschbelästigungen betroffen sind bzw. waren.
In so einem Fall sollte die Miete nur um einen geringen Satz gemindert werden. Der Mieter sollte sich zudem an den Vermieter wenden. Er sollte die Störung und die Verursacher mitteilen und ihn auffordern, Abhilfe zu schaffen. Nach dem Gesetz steht (gemäß § 569 Abs. 2 BGB) jedem Mieter eine ungestörte Nutzung der Wohnung zu, der sogenannte Hausfrieden. Nach § 541 BGB kann der Vermieter den Störer des Hausfriedens auf Unterlassung in Anspruch nehmen und so die Einhaltung des Hausfriedens durchsetzen. In den drastischen Fällen kann er dem Mieter sogar mit Kündigung drohen. Es dürfte zunächst angezeigt sein, sich erst an den Vermieter zu wenden und ihm mitzuteilen, welche Mietpartei die Störung verursacht.

Kaiserstadt und Tor zum Harz

UNESCO-Weltkulturerbe Goslar

Nicht nur ein sehenswertes Kleinod, das die Anreise aus Berlin auch für einen Tag lohnt, ist das am Nordrand des Harzes gelegene Goslar, es darf auch auf seinen Status als Weltkulturerbe der UNESCO stolz sein. Die pittoreske mittelalterliche Altstadt nebst Kaiserpfalz sowie das Erzbergwerk Rammelsberg wurden in die Welterbe-Liste aufgenommen.

Altstadt

Als Ausgangspunkt für die Erkundung der Stadt bietet sich der Goslarer Marktplatz an, an dem sich auch die Touristeninformation befindet. Man fühlt sich im Herzen der Stadt geradewegs ins Mittelalter versetzt, so dicht geschlossen und gut erhalten präsentieren sich die Gebäudeensembles rund um den Marktplatz.

Ins Auge sticht ein Haus mit rötlicher Fassade aus dem Jahr 1484 mit Arkaden und Erker, das den Namen Kaiserworth trägt. Darin tagte früher eine Gilde von Kaufleuten, die sich Worthgilde nannte; seit Mitte des 19. Jahrhunderts beherbergt das Gebäude ein Hotel.

Schräg gegenüber steht das gotische Rathaus mit dem Huldigungssaal. Wände, Decken und Fensternischen des quadratischen, sieben Meter langen und drei Meter hohen Raumes sind zwischen 1501 und 1515 von einem bis heute unbekannter Maler vollständig mit biblischen Szenen, Kaisern und Heiligen bemalt worden.

Beim weiteren Rundgang durch die schmucke Altstadt Goslars erreicht man auf der Rückseite des gotischen Rathauses die romanische Marktkirche St. Cosmas und Damian aus dem 12. Jahrhundert mit ihren beiden unterschiedlichen Türmen. Über 200 Treppenstufen führen Besucher auf den Nordturm, vorbei an der zweitgrößten Kirchenglocke Niedersachsens, der 6,8 Tonnen schweren „Johanna“. Die Mühe des Aufstiegs wird belohnt mit einem großartigen Blick über Stadt und Umland; schwindelfrei sollte man allerdings sein.

In der Altstadt von Goslar braucht man im Grunde keinen Stadtplan, alles liegt dicht gedrängt auf kleiner Fläche. Kleine Gässchen, die sich zwischen Fachwerkhäusern und dem Wasserlauf der Gose kreuz und quer schlängeln, bieten neue Überraschungen mit romantischen Ecken und Winkeln.

Auf diese Weise kommt man früher oder später an das „Große Heilige Kreuz“, das im Jahr 1254 als Waisenhaus und Hospiz errichtet wurde. Tritt man durch das Tor ein, das eher an die Pforte einer Kapelle erinnert, öffnet sich ein halbdunkler großer Innenraum mit einer Vielzahl von kleinen Türen an seiner rechten Seite. Dahinter verbergen sich die so genannten Pfründnerstübchen: Ab dem 17. Jahrhundert war hier ein klösterliches Stift, die Pfründnerstübchen dienten als enge, karge Wohnzellen mit Bett, Tisch und Schrank. Heute bieten Kunsthandwerker hier ihre Erzeugnisse zum Kauf an.

Fachwerkschönheit in Goslar

Kaiserpfalz

Vom „Großen Heiligen Kreuz“ ist es nur ein Katzensprung zur 1050 errichteten Kaiserpfalz, die den Salierkaisern während ihres Aufenthaltes in Goslar als Wohn- und Regierungssitz diente. Bereits Ende des 13. Jahrhunderts begann der Verfall der romanischen Anlage, welche später als Gerichtsstätte, dann als Kornspeicher und Gefängnis genutzt wurde; erst Mitte des 19. Jahrhunderts begann die Restaurierung und Wiederherstellung des heutigen Erscheinungsbildes.

Zunächst gelangt man zur so genannten Domvorhalle, dem einzigen noch erhaltenen Gebäudeteil der einst mächtigen Stiftskirche St. Simon und Judas, die im Jahr 1819 geschleift wurde. In der bis heute unveränderte Domvorhalle ist eine Kopie des Kaiserstuhls

Blick über Goslar am Nordrand des Harzes

zu bewundern, dessen Original sich im Gewölbe des Kaiserhauses befindet. Es wird angenommen, dass dieser Kaiserstuhl schon im 11. Jahrhundert Heinrich IV. – der nach Canossa ging – als Thron diente.

Dominiert wird die Anlage vom auf einem Hügel über der Goslarer Altstadt gelegenen Kaiserhaus. Im größten Raum des Hauses, dem so genannten Sommersaal, werden auf großformatigen Wandgemälden deutsche Geschichte, Märchen und Sagen dargestellt. Eine Führung mit Erläuterung der Kunstwerke lohnt allemal und ist mit ca. 45 Minuten Dauer ebenso kurzweilig wie informativ.

Durch einen Arkadengang erreicht man vom Sommersaal aus die Doppelkapelle St. Ulrich, deren oberer Gebäudeteil der kaiserlichen Familie vorbehalten blieb. Im Zentrum der Kapelle befindet sich ein Sarkophag, in dem das Herz Heinrichs III. aufbewahrt wird. Auf Wunsch des Kaisers sollte sein Herz in Goslar verbleiben.

Bergwerk Rammelsberg

Etwas außerhalb der Altstadt, am 645 Meter hohen Rammelsberg liegt sich das gleichnamige Erzbergwerk, das erst 1988 stillgelegt wurde. Im Weltkulturerbe wurde über 1000 Jahre Bergbau betrieben; heute ermöglicht das Industriedenkmal den Besuchern, sich in den Alltag des Erzbergbaus während verschiedener Epochen zu versetzen. Wer sich traut, kann mit der Grubenbahn 500 Meter in den Berg hineinfahren oder den „rathstiefsten“ Stollen aus dem 12. Jahrhundert erkunden – ein Abenteuer, wofür man allerdings vier Stunden Zeit einplanen sollte. Oberirdische Führungen dauern nicht so lange und haben trotzdem ihren Reiz.

Kulinarisches

Goslars Altstadt lebt vom Tourismus, an allen Ecken und Enden finden sich Gaststätten und Cafés, die, teils dicht gedrängt, teils malerisch gelegen, bevorzugt regionale Küche und gute einheimische Biere anbieten. Rund um den Marktplatz ist die Gaststättendichte am größten, für jeden Geschmack lässt sich das Passende finden. Wer nicht auf die Linie achten muss und es gerne groß und süß mag, der sollte sich einen Windbeutel im Gasthaus „Butterhenne“ am Marktplatz bestellen und sich nicht über die schiere Größe dieses feinen Backwerks wundern. Eine ausgedehnte Wanderung oder Radtour ist danach durchaus angebracht.

Tor zum Harz

Goslar bietet sich auch als Ausgangspunkt zum Erkunden des Nordharzes an – wenn mehr als ein Tag zur Verfügung steht. Nur ein paar Kilometer entfernt liegt Wernigerode, ebenfalls ein Kleinod mit vielen Sehenswürdigkeiten. Von dort aus kann man per Bahn – auf Schmalspur und unter Dampf – unter anderem in eineinhalb Stunden auf den Brocken zuckeln und danach durch felsige Landschaften und malerische Fichtenwälder wieder zurückwandern.

Die Oberharzer Wasserwirtschaft, seit 2010 auch Weltkulturerbe ist neben Museen, Wander- und Radwegen, Stauseen etc. im südlichen Umland von Goslar nur eine von unzähligen Möglichkeiten, den Harz von seinen schönen Seiten kennenzulernen.

Verkehrsverbindungen:

Mit dem Auto:
Autobahn A 2 bis Kreuz Wolfsburg, A 39 bis Braunschweig, A 395 bis Schladen Süd/Goslar, Fahrzeit ca. 2,5 h

Mit der Bahn:
Ab Hauptbahnhof bis Goslar mit Umsteigen in Braunschweig, ca. alle halbe Stunde, Fahrzeit ca. 2,5–3 h

Mehr Informationen

zu Goslar, Öffnungszeiten und Preisen finden Sie auf: www.goslar.de, zum Besucherbergwerk Rammelsberg auf: www.rammelsberg.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 Christoph Albrecht, Andreas Braemer, Dr. Christian Koch und Jürgen Schirmacher

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

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

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

Bildnachweis: © fotolia – Titel: RRF, S.2,5 : T. Graf, S.2, 23: A. Reichardt, S.3: eyeami, J. Kobben, aquariagirl1970, S.6–7: cygnusX, S.8–11: photocrew, S.12–12: RRF, S. 20–21: blueee, S.22: M. Markwart, N. Wollentin, M. Chmielewski, © iStockphoto – S. 2,13: Ö. Donmaz, S.8: mattjeacock, S.12–14: N. Hora, S.15–17: T. Kumenko, J. Schulte, S.20–21: V. Melnikov, BeTa-Artworks, F. Martin, seen, S.22: D. Schönau, M. Ragen, © Jörg Frank – S.19

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C011780

Redaktionsschluss: 12.08.2011

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