MIETERSCHUTZ

Heft 1/2012

ORGAN DES MIETERSCHUTZBUNDES BERLIN E.V.

Wenn der Vermieter diese Karte spielt …

… alles rund um den Eigenbedarf

ab S 10

Aktuelle Rechtsprechung S 7

Mietrechtsreform 2012 S 18

Preisänderungen für Gas, Wasser und Strom S 21

Ausflugstipp: Brandenburg an der Havel S 22

3 Aktuelle Kurznachrichten
Winterdienst wird teurer
1.000 Euro Heizkosten im Durchschnitt
Dämmpflicht unterm Dach und im Keller
Senat begrenzt Mietsteigerungen
Vorerst Stopp für Abfallgesetz

4 Miete und Mietrecht
Treppauf, treppab

5 Ahnungsloser Eigentümer
Tragischer Unglücksfall
Eine sehr späte Rechnung

6 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

Titelthema – Eigenbedarf

10 „Hoppla, jetzt komm‘ ich!“

14 Alles nur vorgetäuscht

16 Urteil und Kommentar des Mieterschutzbundes

18 Mietrechtsreform 2012
Geplante Gesetzesänderungen im neuen Jahr

20 Leserbriefe
Wohnungsabnahmeprotokoll
Flächenabweichung

21 Verbrauchskosten
Wenn der Gasmann zweimal klingelt

22 Ausflugstipp
Brandenburg an der Havel

23 Impressum

Liebe Leserin, lieber Leser,

das neue Jahr hat begonnen, der Stress der Weihnachtszeit liegt nun hinter uns und wir können uns wieder ausgiebig den Mieterthemen widmen.

Was man an dieser Stelle schon mal voraussehen kann: Auch in 2012 sind Mieter nicht davor gefeit, zur Kasse gebeten zu werden, und zwar von den Versorgungsunternehmen für Strom und Gas. Vattenfall hat zu Jahresbeginn die Preise erhöht, die Gasag zieht zum ersten Februar nach. Bleibt als kleines Trostpflaster, dass die Wasserpreise sinken – sollen. Lesen Sie mehr dazu auf Seite 21.

Wenn der Vermieter einer Eigentumswohnung den Entschluss fasst, zukünftig selbst in der Wohnung leben zu wollen oder diese für einen Verwandten oder Haushaltsangehörigen benötigt, so spricht man von Eigenbedarf. Im aktuellen Titelthema beleuchten wir sämtliche Facetten bis hin zur vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung.

Ebenfalls neu ist die Mietrechtsreform 2012, die die Bundesregierung bereits seit zwei Jahren in Angriff nehmen möchte und die nun Gestalt annimmt. Auf Seite 18 und in den folgenden Heften berichten wir ausführlich über die Änderungen.

Ab der nächsten Ausgabe des Mieterschutz möchten wir Ihnen die Möglichkeit bieten, als Vereinsmitglied eine kostenlose Kleinanzeige rund ums Thema Mietwohnung aufzugeben. Sie suchen eine Wohnung, einen Nachmieter oder Hilfe beim Umzug? Dann wenden Sie sich einfach an die Redaktion, Kontaktdaten finden Sie auf der Leserbriefseite.

Brandenburg kennen Sie, auch Brandenburg an der Havel? Wir empfehlen Ihnen einen Besuch in der „Wiege der Mark Brandenburg“, die für viele Interessenslagen etwas zu bieten hat.

Einen guten Start ins neue Jahr und eine spannende Lektüre wünscht Ihnen

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz

Winterdienst wird teurer

Neuregelung führt zu höheren Gebühren

Aus den chaotischen Zuständen der vergangenen Winter resultiert das neue Winterdienstgesetz, das seine Auswirkungen jetzt erstmals zeigen wird.

Verschärfte Räumpflichten – der Mieterschutz berichtete – veranlassten die Berliner Räumdienste dazu, zusätzlich in Mensch und Material zu investieren, um den neuen Anforderungen auch bei plötzlich auftretendem Schnee- oder Eiseinbruch gerecht zu werden. Mit mehr Arbeitsaufwand ist vor allem deshalb zu rechnen, weil das Winterdienstgesetz für Gehwege eine deutlich gründlichere Beseitigung von Eis und Schnee vorsieht als bisher.

Für Eigentümer und Mieter bleiben diese Änderungen nicht ohne Folgen. Die Preise der Winterdienste haben sich bereits im Winter 2010/11 erhöht und werden in diesem Winter noch weiter steigen. Bleibt zu hoffen, dass Berlin ein Schneechaos wie im vergangenen Jahr erspart bleibt.

1.000 Euro Heizkosten im Durchschnitt

Jeder deutsche Haushalt zahlt im Schnitt ca. 1.000 Euro für Heizkosten pro Jahr. In die Auswertungen flossen zu 63 Prozent Haushalte, die von Wohnungs- oder Immobilieneigentümern bewohnt wurden. Im Monatsdurchschnitt lagen die Aufwendungen für Heizkosten bei ca. 82 Euro. Deutlich unterscheiden sich wiederum die Ausgaben von Eigentümern, die ihre Wohnung oder ihr Eigenheim selbst bewohnen, von denen der Mieter. Letztere zahlten im Schnitt nur 55 Euro monatlich, Eigentümer dagegen ca. 115 Euro pro Monat. Ursache dafür sind die unterschiedlichen Wohnflächen, Eigentümer verfügen durchschnittlich über 117 m², Mieter lediglich über 70 m².

Dämmpflicht unterm Dach und im Keller

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) aus dem Jahr 2009 hat mit dem ersten Januar dieses Jahres einen Stichtag für die Dämmpflicht erreicht. Speicherböden, die in Wohnraum umfunktioniert sind, müssen z. B. über Dämmung entweder unter, zwischen oder auf den Sparren verfügen. Wird der Boden weiterhin nicht zu Wohnzwecken genutzt, ist die darunter befindliche Decke der obersten Etage zu dämmen. Dadurch soll dem Wärmeverlust der obersten Etage in den nicht gedämmten Dachboden entgegengewirkt werden. Auf Heizungs- und Wasserrohre bezieht sich die Dämmpflicht ebenfalls. Bei vielen Altbauten sind Heizungsrohre nicht ausreichend gedämmt. In ungeheizten Räumen müssen daher sowohl Heizungsrohre als auch Warmwasserleitungen seit dem ersten Januar gedämmt sein, um somit einer weiteren Wärmeverlustquelle einen Riegel vorzuschieben.

Senat begrenzt Mietsteigerungen

Zumindest für die Mieter von 275.000 landeseigenen Wohnungen enthält der Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU eine erfreuliche Nachricht: Der Preisanstieg der Mieten soll begrenzt werden. Demnach sollen die Kaltmieten künftig im betroffenen Wohnungsbestand nur noch um 15 Prozent steigen, in einem Turnus von vier Jahren (bislang alle drei Jahre um 20 Prozent). Eine sehr erfreuliche Entwicklung, denn genau dies fordert der Mieterschutzbund seit Jahren. Es gibt weitere Hoffnung – der Berliner Senat hat auf Bundesebene eine Initiative gestartet, wonach zukünftig sämtliche Mieterhöhungen per Gesetz auf 15 Prozent in vier Jahren begrenzt werden sollen.

Vorerst Stopp für Abfallgesetz

Im Bundestag wurde es beschlossen, doch die Hürde des Bundesrates hat es vorerst nicht geschafft, das neue Kreislaufwirtschafts- oder Abfallgesetz. Grund für das Scheitern in der Länderkammer ist die Rolle der privaten Recyclingfirmen, die gegenüber den kommunalen Entsorgern im Vorteil sein könnten. Wie in solchen Verfahren üblich, liegt das Gesetz jetzt beim Vermittlungsausschuss. Wenn das neue Abfallgesetz auf den Weg gebracht wurde, kann auch das so genannte Wertstoffgesetz erneuert werden. Dann können in Zukunft Kunststoffe und Metalle in einer Tonne gesammelt werden, was bislang noch getrennt stattfindet.

© Tomicek/ LBS

Treppauf, treppab

Wenn Gemeinschaftsflächen plötzlich zum Zankapfel werden

Treppen, Flure, Aufzüge und Eingangsbereiche von Wohnanlagen benutzen die meisten Bewohner, ohne viel darüber nachzudenken. Im Alltag geht man einfach daran vorbei und ist viel eher darauf fixiert, an sein Ziel zu gelangen – ob es sich nun um die eigene Wohnung, um eine Arztpraxis oder um ein Büro handelt. Doch manchmal geben sogar diese unscheinbaren Gemeinschaftsflächen Anlass zum Ärger.

■ Ein Hauseingang in Berlin-Kreuzberg war in extremer Weise mit Graffiti beschmiert. Auf dem Klingeltableau, an der Türe und an den Wänden fanden sich Farbspuren. Das gefiel einem Mieter gar nicht, er forderte vom Eigentümer eine Instandsetzung. Der aber entgegnete, derartige Graffiti seien in Kreuzberg durchaus ortstypisch. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg schloss sich dem nicht an. Die Verunstaltungen gingen weit über das auch in dieser Gegend übliche Maß hinaus, stellte der Zivilrichter fest. Das werde auch nicht durch die niedrige Miete ausgeglichen. Der Eigentümer musste also den Maler rufen. Weniger angenehm für den Mieter ist die Tatsache, dass die Kosten dafür umgelegt werden dürfen. (1)

■ Ein häufiger Streitpunkt in Mehrfamilienhäusern ist die Schließanlage. Mieter haben durchaus unterschiedliche Sicherheitsbedürfnisse und deswegen auch stark abweichende Vorstellungen vom ordnungsgemäßen Umgang mit dem Haustürschloss. So forderte eine Partei, dass der Eingang nachts versperrt werden müsse. Auf gerichtlichem Wege sollte der Eigentümer dazu gezwungen werden, dies im Hause durchzusetzen. Das Amtsgericht Frankfurt/Main sah dies nicht so. Es reiche aus, wenn das Schloss an der Eingangstüre eine Schnappfunktion habe. (2)

■ Um einen nicht ordnungsgemäßen Zustand handelt es sich hingegen, wenn das Schloss zur Eingangstüre mit einer schlichten Plastikkarte von außen geöffnet werden kann. In solch einem Fall muss der Eigentümer nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg für mehr Schutz seiner Mieter Sorge tragen und eventuell ein neues Schloss einbauen. Es gehört nämlich zu seinen Pflichten, Unbefugte vom Betreten des Hauses abzuhalten. (3)

■ Gemeinschaftsflächen müssen immer wieder geputzt werden, das ist eine Selbstverständlichkeit. Aber welche Sicherheitsvorkehrungen gelten dabei? Diese Frage wurde bei einem Prozess vor dem Landgericht Düsseldorf aufgeworfen. Eine Frau war auf einem Kautschukbodenbelag ausgerutscht und forderte Schmerzensgeld. Sie behauptete, das natürliche Glänzen des Belages sei nicht vom Nässe-Glänzen des Putzwassers unterscheidbar gewesen, ein Hinweisschild habe gefehlt. Die Richter sprachen der Verunglückten statt der geforderten 7.000 Euro lediglich 3.000 Euro Schmerzensgeld zu. Das sei angesichts der Umstände des Falles ausreichend. (4)

■ Ein im Hause wohnender Eigentümer wollte es seinen Mietern untersagen, eine Untermieterin und deren Sohn bei sich aufzunehmen. Die Begründung: Dadurch nähmen Trittschall, „Herumhopsen“ und anderer Lärm nur noch weiter zu. Das Landgericht Freiburg ließ die Untermieter trotzdem einziehen. Ein großer Teil der kritisierten Geräusche sei in einem derart hellhörigen Haus hinzunehmen - auch vom dort lebenden Eigentümer. (5)

■ Eine ganz wichtige Rolle spielt die Beleuchtung im Treppenhaus. Ist diese zu kurz geschaltet, dann geht unter Umständen auf halber Strecke das Licht aus und die Unfallgefahr steigt. Doch die Beleuchtung kostet natürlich Strom, der auf die Bewohner des Hauses umgelegt werden darf. Das Kammergericht Berlin urteilte, dass auch die Eigentümer von derzeit nicht bewohnten Objekten an der Umlage beteiligt werden dürfen. Ein solches Vorgehen sei nur gerecht gegenüber den übrigen Mitgliedern der Hausgemeinschaft. (6)

■ Wer enge und steile Wendeltreppen benutzt, der muss sich entsprechend sorgfältig fortbewegen. Stürzt er, so darf er nicht darauf vertrauen, dass er vom Eigentümer der Immobilie Schmerzensgeld und Schadensersatz erhalten kann. Eine 80-jährige Frau hatte sich verletzt, als sie auf einer Steintreppe in einer Kirche gestolpert war. Der Abgang vom Chorstuhl war zwar eng, aber mit einem Handlauf gesichert und mit Licht versehen. Das reichte dem Landgericht Bochum zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht aus. Bei alten Gebäuden, die noch dazu von einem kleineren Personenkreis benützt würden (hier: dem Mitglied eines Chores) dürfe man die Erwartungen auch nicht allzu sehr in die Höhe treiben. (7)

1) Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Aktenzeichen 5 C 313/07

2) Amtsgericht Frankfurt/Main, Aktenzeichen 33 C 1726/04-13

3) Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Aktenzeichen 5a C 237/06

4) Landgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 2b O 159/07

5) Landgericht Freiburg, Aktenzeichen 13 T 46/01

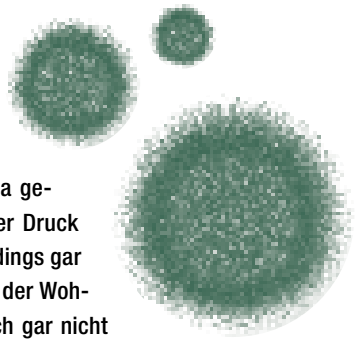
6) Kammergericht Berlin, Aktenzeichen 12 U 26/09

7) Landgericht Bochum, Aktenzeichen I-4 O 476/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Ahnungsloser Eigentümer

Mieter hatten ihn nicht über Mängel in der Wohnung informiert



Wer eine Immobilie vermietet, der geht damit auch einige Verpflichtungen ein. So muss er dafür sorgen, dass er das Gebäude stets in einem vertragsgemäßen Zustand erhält.

Eventuelle Mängel muss er beseitigen lassen, sonst haben die Mieter das Recht, ihre Zahlungen zu kürzen. Doch eines ist unbedingte Voraussetzung, ehe man als Betroffener eine solche Minderung durchführt: Der Eigentümer muss über den Mangel informiert worden sein. Genau das war bei einem Rechtsstreit in Berlin nicht der Fall gewesen. Die Mieter hatten über Monate hinweg einen Teil ihrer Zahlungen zurückbehalten, weil die Wohnung von Schimmelpilz befallen war. Der Eigentümer erfuhr allerdings erst über die Mietminderung von der Sache. Das schien der Justiz dann doch nicht der geeignete Weg. Denn das Zurückbehaltungsrecht diene ja gerade dazu, auf den Vermieter Druck auszuüben. Solange er allerdings gar nichts von den Zuständen in der Wohnung wisse, sei es aber auch gar nicht erforderlich und gestattet, ihn auf diese Weise unter Druck zu setzen. Die Konsequenz für alle Mieter: Zunächst einen Mangel anzeigen und erst dann Geld zurückhalten, wenn der Eigentümer auf diese Meldung nicht reagiert hat.

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 330/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Eine sehr späte Rechnung

Vermieter forderte nach Auszug Grundsteuer-Nachzahlungen

Ist ein mietrechtliches Vertragsverhältnis durch beide Parteien erst einmal ordnungsgemäß beendet, dann sind finanzielle Nachforderungen von Seiten des Eigentümers nur noch in einem gewissen, eng begrenzten Umfang möglich. Hat jedoch der Vermieter die nachträglichen Änderungen nicht selbst zu verantworten, dann sieht der Fall etwas anders aus.

Eigentümer und Mieter einer Immobilie hatten eine Betriebskostenvorauszahlung mit jährlicher Abrechnung vereinbart. Geforderte Nachzahlungen waren stets beglichen worden. Nach dem Auszug der Mieter änderte die Kommune rückwirkend die Grundsteuer für das Objekt und plötzlich waren zusätzliche – im Prinzip umlegbare – Forderungen für mehrere Jahre fällig. Die Mieter weigerten sich, diese zu begleichen. Sie vertraten die Meinung, nach dem Ablauf des Vertrages gingen sie derartige Angelegenheiten nichts mehr an. Es kam zu einem Rechtsstreit, in dessen Verlauf der Eigentümer weiterhin auf einer Beteiligung an der höheren Grundsteuer beharrte.

Das Landgericht Rostock entschied, dass die neu beschlossenen Grundsteuerabgaben umgelegt werden dürften, zumindest für die letzten drei Jahre. Der davor liegende Zeitraum sei nicht mehr betroffen. Insgesamt mussten die längst ausgezogenen Mieter dem Wohnungseigentümer 373 Euro überweisen. Die verspätete Forderung sei nicht dem Eigentümer anzulasten: „Für Verzögerungen durch Amtsträger haftet der Vermieter dem Mieter gegenüber ohnehin nicht. (...) Eine Grundsteuernachforderung aufgrund von Steuerbescheiden nach Ablauf der Abrechnungsfrist hat der Vermieter regelmäßig nicht zu vertreten.“

Landgericht Rostock,
Aktenzeichen 1 S 200/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Tragischer Unglücksfall

Frau berührte stromführenden Handtuchhalter und starb

Mit einem solch schweren Unglück rechnet beim alltäglichen Aufenthalt im Haushalt niemand: Eine Frau wollte sich lediglich in ihrer neuen Wohnung in der Badewanne duschen und berührte dabei einen Handtuchhalter.

Dieses Metallteil war wegen eines technischen Fehlers stromführend. Bei der Anbringung des Handtuchhalters war wohl eine Leitung angebohrt worden, wie sich im Nachhinein herausstellte. Die Frau erlitt einen schweren Stromschlag und starb kurz darauf an ihren inneren Verletzungen. Ihre Eltern verklagten den Wohnungseigentümer anschließend auf Erstattung der Beerdigungskosten und auf Schmerzensgeld. Insgesamt ging es um etwa 6.500 Euro. Doch damit hatten die Eltern keinen Erfolg, die Ziviljustiz verweigerte jegliche Zahlungen. Die Kläger hätten nicht beweisen können, dass der Eigentümer schuldhaft eine unerlaubte Handlung begangen hat. Spezielle Vorschriften, die ihm eine regelmäßige Überprüfung der Leitungen auferlegten, gebe es nicht.

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 330/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

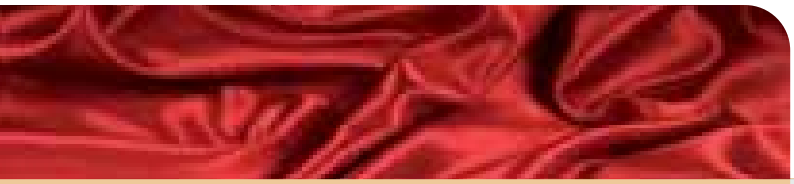
Betriebskostenvorauszahlungen; Anpassung

Leitsatz:
Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten" Sicherheitszuschlag in Höhe von zehn Prozent auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.
BGH, Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 294/10

Anmerkungen: Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Beklagte rechnete über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 ab. Unter Berücksichtigung der von den Klägern geleisteten Vorauszahlungen errechnete sich eine Nachforderung der Beklagten in Höhe von 348,09 Euro. Mit der Abrechnung erklärte die Beklagte zugleich eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen von bisher 276,90 Euro auf 336,50 Euro. Die Kläger begehrten mit ihrer Klage die Feststellung, dass sie nicht verpflichtet sind, monatliche Vorauszahlungen auf die kalten Betriebskosten von mehr als 228,62 Euro und auf die Heizkosten von mehr als 77,29 Euro zu leisten. Der sich daraus errechnende Gesamtbetrag von 305,91 Euro entspricht einem Zwölftel der auf die Kläger entfallenden Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2008. Die Beklagte ist demgegenüber der Auffassung, dass sie bei der Anpassung der Vorschüsse nicht an die letzte Betriebskostenabrechnung gebunden sei, sondern wegen zu erwartender Preissteigerungen, insbesondere wegen massiv gestiegener Energiekosten, einen „Sicherheitszuschlag" von zehn Prozent auf die zuletzt ermittelten Betriebskosten in Ansatz bringen dürfe. Die Revision der Beklagten beim BGH war erfolglos. Die Kläger sind entgegen der Aufforderung der Beklagten nicht verpflichtet, auf die Betriebs- und Heizkosten ab Mai 2009 höhere Vorauszahlungen als die von ihnen im Feststellungsantrag zugestandenen Beträge zu leisten. Bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB). Damit soll Änderungen der Betriebskosten, die im Laufe des Mietverhältnisses eintreten, Rechnung getragen werden können. Grundlage der Anpassung bildet die letzte Betriebskostenabrechnung, sodass in der Regel ein Zwölftel des vom Mieter geschuldeten Jahresbetrags der letzten Betriebskostenabrechnung als monatlicher Vorauszahlungsbetrag für das Folgejahr angemessen ist. Es kann aufgrund besonderer Umstände auch Ausnahmen von dieser Berechnungsweise geben. Die letzte Betriebskostenabrechnung ist damit zwar Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Lassen solche Umstände Vorauszahlungen in anderer Höhe als angemessen erscheinen, als unter Zugrundelegung der Abrechnung des Vorjahres zu erwarten wäre, so können sowohl der Mieter als auch der Vermieter eine entsprechende Anpassung vornehmen. Das entspricht auch nahezu einhelliger Auffassung in der Literatur. Insbesondere darf auch eine zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten bei der für die Anpassung erforderlichen Prognose über die mutmaßliche Höhe der Betriebskosten im laufenden Jahr berücksichtigt werden. Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten sind ein maßgeblicher – wenn nicht gar entscheidender – Faktor für eine Änderung der Betriebskosten und sind deshalb, wenn mit ihrem Eintritt konkret zu rechnen ist, in die Beurteilung der Angemessenheit von Vorauszahlungen durchaus einzubeziehen. An dieser Rechtslage hat der Gesetzgeber mit den Bestimmungen in § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB und § 560 Abs. 4 BGB nichts ändern wollen. Dementsprechend wird eine Anpassung der Betriebskosten im Hinblick auf die zu erwartenden Kostensteigerungen mit Recht für allgemein zulässig gehalten. Für einen „abstrakten" Sicherheitszuschlag in Höhe von zehn Prozent wegen möglicher Preissteigerungen ist kein Raum. Die Zubilligung eines generellen Zuschlags von zehn Prozent auf die gesamten Betriebskosten, der deutlich über der gegenwärtigen allgemeinen Teuerungsrate liegt, ginge über das berechtigte Interesse des Vermieters, die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten nicht vorfinanzieren zu müssen, hinaus. Nur wenn hinsichtlich bestimmter Betriebskosten – etwa der Energiepreise – Preissteigerungen konkret zu erwarten sind, kann dies in die Berechnung der Vorauszahlungen einbezogen werden. Allerdings nur unter Berücksichtigung des Verhältnisses der betreffenden Betriebskosten zu den Betriebskosten insgesamt. Nach Maßgabe dieser Grundsätze ist die von der Beklagten vorgenommene Anpassung der Betriebskosten insoweit unwirksam, als die Höhe der ab Mai 2009 beanspruchten Vorauszahlungen ein Zwölftel des Jahresbetrages der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 übersteigt.

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.



Modernisierungskosten; Umlagefähigkeit

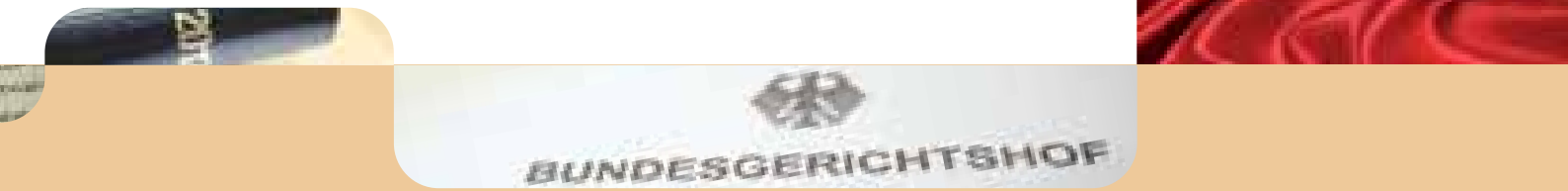
Leitsatz:
Zu den Kosten baulicher Modernisierungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration. Diese Kosten können auch dann gemäß § 559 Abs. 1 BGB umgelegt werden, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchgeführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen gemäß § 554 Abs. 4 BGB erstattet hat.
BGH, Urteil vom 30. März 2011 – VIII ZR 173/10

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Klägerin kündigte den Einbau von Wasserzählern und eine hierauf gestützte Mieterhöhung um 2,28 Euro monatlich an. Die Beklagten wiesen darauf hin, dass durch die beabsichtigte Maßnahme eine Neutapezierung der erst kürzlich renovierten Küche erforderlich werde, und verlangten für die in Eigenleistung auszuführenden Arbeiten gemäß § 554 Abs. 4 BGB einen Vorschuss von (zuletzt) 144,30 Euro auf die ihnen insoweit entstehenden Aufwendungen. Die Klägerin erklärte sich bereit, die von den Beklagten beanspruchten Renovierungskosten zu übernehmen, weil eine Beschädigung der Tapete beim Einbau der Wasserzähler nicht zu vermeiden sei; zugleich wies sie darauf hin, dass es sich hierbei um umlagefähige Modernisierungskosten handele, so dass sich die Umlage auf 3,67 Euro monatlich erhöhen werde. Die Klägerin zahlte den als Renovierungskosten geforderten Betrag an die Beklagten, baute den Wasserzähler ein und legte die Gesamtkosten von 304,26 Euro (160,07 Euro für den Einbau des Wasserzählers und 144,30 Euro Vorschusszahlung an die Beklagten) gemäß § 559 Abs. 1 BGB um, so dass sich ein monatlicher Erhöhungsbetrag von 2,79 Euro ergab. Den auf den Tapezierungskostenvorschuss entfallenden Teilbetrag von jeweils 1,32 Euro zahlten die Beklagten nicht. Der BGH hat der Revision der Klägerin stattgegeben. Die Klägerin hat die Miete wirksam um 2,79 Euro monatlich erhöht. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durfte die Klägerin auch die im Anschluss an den Wasserzählereinbau entstandenen Renovierungskosten gemäß § 559 BGB als Modernisierungsmieterhöhung umlegen. Gemäß § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach der Durchführung baulicher Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zu derartigen baulichen Maßnahmen – hier zur Einsparung von Wasser – gehört auch der Einbau von Wasserzählern. Zu den Kosten baulicher Modernisierungsmaßnahmen zählen auch Aufwendungen für Tapezierarbeiten, die erforderlich werden, weil die vorhandene, an sich noch nicht erneuerungsbedürftige Dekoration durch die Bauarbeiten beschädigt worden ist. Es handelt sich dabei nicht um allgemeinen, nicht auf den Mieter umlagefähigen Instandsetzungsaufwand. Der Vermieter kann die Kosten für einen derartigen Aufwand nicht nur bei Auftragsvergabe an einen Dritten gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umlegen, sondern auch dann, wenn er die Kosten – wie hier – in der Weise getragen hat, dass er dem Mieter, der sich zur Durchführung der Arbeiten bereit erklärt hat, den hierfür verlangten Betrag gemäß § 554 Abs. 4 BGB zur Verfügung gestellt hat.

Heizkostenerfassung; Funkablesung

Leitsatz:
Der Mieter hat nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System zu dulden. Für die Ersetzung der bisherigen Erfassungsgeräte für Kaltwasser durch ein funkbasiertes Ablesesystem kann sich eine Duldungspflicht aus § 554 Abs. 2 BGB ergeben.
BGH, Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 326/10

Anmerkungen: Die Klägerin ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses, in dem die Beklagte eine Wohnung angemietet hat. Das Anwesen ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Der Verbrauch wird über Verbrauchserfassungsgeräte für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser erfasst. Die Klägerin teilte den Mietern mittels Rundschreiben mit, dass im Rahmen eines Regelaustauschs die – noch funktionstüchtigen – Verbrauchserfassungsgeräte durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzt werden. Informationen darüber, auf welche Weise die Anschaffung des Funksystems erfolgen solle und welche Kosten hierbei anfallen würden, enthielten Rundschreiben und Anlage nicht. Die Klägerin beabsichtigt, die einzubauenden Geräte mietweise zu beschaffen. Die Beklagte verweigerte den beabsichtigten Austausch der Ableseeinrichtungen mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen zu wollen. Außerdem rügte sie, von der Klägerin nur unzureichende Informationen erhalten zu haben. Der BGH wies die Revision der Beklagten zurück. Die Beklagte hat den von der Klägerin beabsichtigten Einbau eines funkbasierten Ablesesystems zum einen nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO (Heizenergie- und Warmwasserzähler) und zum anderen nach § 554 Abs. 2 BGB (Kaltwasserzähler) zu dulden. Dem Mieter wird durch § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 HeizkostenVO eine Duldungspflicht nicht nur beim erstmaligen Einbau von Messgeräten zur Erfassung des Verbrauchs von Wärme und Warmwasser auferlegt, sondern eine solche besteht auch dann, wenn – wie hier – funktionsfähige Messgeräte durch ein anderes (moderneres) Ablesesystem ersetzt werden sollen. Die Duldungspflicht erstreckt sich nach dem Regelungskonzept des § 4 HeizkostenVO auf alle Maßnahmen, die zur Verbrauchserfassung notwendig sind, also auch auf das Ablesen des Verbrauchs, die Wartung und Instandhaltung sowie den Austausch der Vorrichtungen. Zudem besteht gemäß § 554 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Duldung des Einbaus des funkbasierten Kaltwasserzählers. Die vom Berufungsgericht insoweit vorgenommene tatrichterliche Würdigung dahingehend, dass es sich hierbei um eine Wohnwertverbesserung handele, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann es den Wert der Wohnung erhöhen, wenn diese zum Zweck der Ablesung nicht betreten werden muss, zumal die Beklagte ohnehin den Einbau von Heizkosten- und Warmwasserzähler dulden muss und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden kann.



Schönheitsreparaturen; Farbdiktat; Formularklausel

Leitsatz der Red.:
Der Verpflichtung des Mieters zum „Weißen“ von Wänden und Decken durch eine Formularklausel ist unwirksam.
BGH, Urteil vom 21. September 2011 – VIII ZR 47/11

Anmerkungen: Der Beklagte war Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Klägerin begehrt Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Zu den Schönheitsreparaturen enthält der Mietvertrag in § 3 u.a. folgende – vorgedruckte – Bestimmungen: „4. Die Schönheitsreparaturen trägt ☐ Vermieter ☐ Mieter. (…) Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: (…) das Weißen der Decken und Oberwänden sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.“
Bei 4. ist „Mieter“ angekreuzt. Von wem das Vertragsformular zur Verfügung gestellt wurde, ist zwischen den Parteien streitig. Nachdem sich der Beklagte geweigert hatte, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses zu renovieren, ließ die Klägerin die Schönheitsreparaturen durch Handwerker ausführen. Die Klägerin hat Zahlung der entstandenen Kosten nebst Zinsen begehrt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.
Der BGH hat der Revision stattgegeben. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dass der Beklagte der Klägerin wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zum Schadensersatz verpflichtet sei. Es könne offen bleiben, ob es sich bei dem von den Parteien verwendeten Vertragsformular um von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. Auch wenn dies zutreffe, sei die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen in § 3 Ziffer 4 des Mietvertrags wirksam auf den Beklagten abgewälzt worden. Die Bestimmung stelle keine unzulässige Bedarfsklausel dar und erlege dem Beklagten auch keine unbedingte Endrenovierungspflicht auf. Schließlich liege auch keine unzulässige Kombination von Anfangs- und Endrenovierungspflicht vor.
Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat übersehen, dass eine formularmäßige Überwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 3 Ziffer 4 des Mietvertrags schon deswegen – insgesamt – unwirksam ist, weil sie eine den Mieter unangemessen benachteiligende Farbvorgabe für die Ausführung der Dekoration enthält. Nach der – entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung auch im Individualprozess gebotenen – kundenfeindlichsten Auslegung der Formularklausel ist die Pflicht des Mieters zum „Weißen“ von Decken und Wänden dahin zu verstehen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist (vgl. VIII ZR 344/08). In dieser Auslegung liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil er auch während des laufenden Mietverhältnisses in der vorgegebenen Farbwahl dekorieren muss und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters besteht.

Modernisierungsankündigung; Anforderungen

Leitsatz (Auszug):
Eine nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken.
BGH, Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 242/10

Bemerkungen: Die Kläger sind Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses. Sie beabsichtigen, Balkone anzubringen und beanspruchen vom Beklagten, der Mieter einer der betroffenen Wohnungen ist, die Duldung dieser Anbringung. Hierzu kündigten sie dem Beklagten stichwortartig die durchzuführenden Baumaßnahmen, und zwar unter anderem „Installation von Heizung und Elektroinstallation im betroffenen Wandbereich“, das Datum des vorgesehenen Baubeginns, die mit sechs Wochen geplante Bauzeit sowie den Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung schriftlich an. Zugleich teilten sie dem Beklagten mit, dass für die Arbeiten innerhalb der Wohnungen eine Bauzeit von fünf Tagen zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trockenzeit von einer Woche veranschlagt wird. Die gemäß § 554 Abs. 2 BGB auf Duldung der Baumaßnahmen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.
Die dagegen gerichtete Revision des Mieters beim BGH ist ohne Erfolg geblieben. Der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck verlangt nicht, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine zureichende Kenntnis darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Modernisierung auswirkt. Hierfür genügt es, wenn die Ankündigung den Mieter in die Lage versetzt, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen. Diesen Anforderungen ist das Ankündigungsschreiben im vorliegenden Fall gerecht geworden, so dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat.

Heizungseinbau durch Mieter

Leitsatz der Red.:
Ein Vermieter verhält sich nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er beim vertragsgemäßen Zustand der Mietsache den Einbau einer Heizung auf Kosten der Mieter nicht gestattet.
BGH, Urteil vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11

Anmerkungen: Die Kläger als Mieter begehren vom Beklagten als Vermieter die Zustimmung zum Einbau einer Gasetagenheizung in ihre Altbauwohnung, welche in drei Zimmern mit Kachelöfen, im Bad mit einer Elektroheizung und in der Küche mit einem Außenwandheizgerät ausgestattet ist. Ein Zimmer sowie die Toilette sind nicht beheizbar. Der Beklagte lehnt die von den Klägern begehrte Zustimmung mit dem Argument ab, er könne bei Einbau einer Heizung nach Beendigung des Mietverhältnisses bei Neuvermietung eine höhere Miete erzielen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Die Revision der Kläger beim BGH war erfolglos. Der Beklagte ist nicht verpflichtet, dem von den Klägern geplanten Einbau einer Gasetagenheizung in der von ihnen angemieteten Wohnung zuzustimmen. Der Vermieter ist – sofern die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben – grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet. Der Mieter hat auch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis steht vielmehr im Ermessen des Vermieters, der sein Ermessen jedoch nicht missbräuchlich ausüben darf. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beklagten liegt hier aber nicht vor. Die Entscheidung des Beklagten, die an die Kläger vermietete Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses im bisherigen – vertragsgemäßen – Zustand zu belassen und etwaige Investitionen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen, hält sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren. Vor diesem Hintergrund stellt es auch keine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung eigener Rechte dar, dass der Beklagte den Klägern nicht gestattet, die Heizung auf eigene Kosten einzubauen. Denn mit einer derartigen Erlaubnis wäre eine erhebliche Einschränkung seiner Entscheidungsfreiheit als Eigentümer verbunden, den Zeitpunkt einer Investition selbst zu bestimmen und dabei das eigene – legitime – Interesse zu wahren, bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine deutlich höhere Miete zu erzielen. Es verstößt nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Beklagte dabei den Interessen der Kläger, den Komfort der – wegen der vergleichsweise günstigen Miete und einer inzwischen stärker nachgefragten Lage – attraktiven Wohnung ihrerseits durch eine Investition in deren baulichen Zustand zu steigern, keinen Vorzug gegenüber den eigenen finanziellen Interessen einräumt.

Kündigung; Klage auf zukünftige Leistung

Leitsatz:
Eine Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung gemäß § 259 ZPO ist zulässig, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe hat auflaufen lassen.
BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 146/10

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Kläger. Sie zahlten in den Monaten Dezember 2006, Oktober 2007 und September 2008 keine Miete. Die Rechtsvorgängerin der Kläger erklärte deswegen im November 2008 ohne vorherige Abmahnung die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Mit der Klage haben die Kläger die Beklagten unter anderem auf Räumung der Wohnung und zukünftige monatliche Zahlung einer Nutzungsentschädigung bis zur erfolgten Räumung in Anspruch genommen. In der Klageschrift wurde – gestützt unter anderem auf zwischenzeitlich aufgelaufene Mietrückstände für Dezember 2008 und Januar 2009 – erneut die außerordentliche Kündigung erklärt. Das Landgericht hat die Klage in Bezug auf die genannten Punkte abgewiesen, im Hinblick auf die zukünftige Zahlung als unzulässig. Die Revision der Kläger beim BGH war erfolgreich. Gemäß § 543 Abs. 1,2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB liegt ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Das war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts jedenfalls bei Ausspruch der weiteren fristlosen Kündigung in der Klageschrift der Fall, die sich unter anderem auf die in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Kündigung stehenden neuerlichen Mietrückstände für die Monate Dezember 2008 und Januar 2009 stützt. Allein dieser Zahlungsverzug erfüllt bereits die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 1,2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB. Gemäß § 259 ZPO kann Klage auf zukünftige Leistung erhoben werden, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Die Besorgnis der nicht rechtzeitigen Leistung der Beklagten besteht im Streitfall bereits deshalb, weil auf Grund der von den Beklagten mit der Berufung nicht angegriffenen Verurteilung zur Zahlung von 3.147,05 Euro nebst Zinsen durch das Amtsgericht rechtskräftig feststeht, dass die Beklagten den Klägern diesen Betrag schulden. Wenn aber die Beklagten einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomonatsmiete von 470 Euro mehrfach übersteigenden Höhe haben auflaufen lassen, ist zu besorgen, dass die Beklagten künftige Nutzungsentgeltforderungen der Kläger – unabhängig davon, ob sie Miete oder Nutzungsentschädigung zum Gegenstand haben – nicht rechtzeitig erfüllen werden.

„Hoppla, jetzt komm‘ ich!“

Was Eigenbedarf bedeutet und wer davon betroffen sein kann

Seit Jahren, vielleicht sogar Jahrzehnten wohnt ein Mieter in derselben Wohnung und fühlt sich dort eigentlich ganz wohl – von gelegentlichen unerfreulichen Mieterhöhungen oder Nebenkostenabrechnungen mal abgesehen. Das Verhältnis zu Nachbarn und Vermieter ist ganz gut, bis letzterer aus heiterem Himmel Eigenbedarf geltend macht und kündigt. Dann versteht mancher Mieter die Welt nicht mehr.

Einer der Gründe, auf die sich Vermieter bei einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses stützen können, heißt Eigenbedarf. Wenn der Vermieter die Mietwohnung künftig für sich selbst oder einen nahen Familien- bzw. Haushaltsangehörigen benötigt, kann er Eigenbedarf geltend machen, indem er dem Mieter kündigt und diese Kündigung begründet. Bei Eigenbedarfskündigungen gelten die üblichen Kündigungsfristen für Vermieter, welche abhängig sind von der bisherigen Laufzeit des Mietverhältnisses: Bis fünf Jahre Laufzeit beträgt die Frist drei Monate, nach fünf bis acht Jahren Laufzeit sechs Monate und nach acht Jahren neun Monate. Kündigungsbeschränkungen oder Kündigungsschutzklauseln (siehe dort) sind darin nicht berücksichtigt. Grundlage für den Eigenbedarf ist § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB:

„Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn (2.) der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.“

Wer kann Eigenbedarf geltend machen?

Ein Blick in den Mietvertrag schafft hier Klarheit, denn der dort als Vermieter eingetragenen Person (eventuell auch mehreren Personen) steht das Recht auf Eigenbedarf zu.

Im Fall, dass mehrere Personen in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Vermieter sind, besteht für jede dieser Personen das Recht auf Eigenbedarf. Eine von zwei Bedingungen muss erfüllt werden: Die den Eigenbedarf geltend machende Person muss schon seit Mietvertragsabschluss Gesellschafter sein oder die GbR hat die Mietwohnung gekauft und ist somit in den Mietvertrag eingetreten.

Handelt es sich beim Vermieter um ein Wohnungsunternehmen in Form von GmbH, Kommanditgesellschaft oder Genossenschaft, kann diese das Mietverhältnis nicht mit der Begründung des Eigenbedarfs kündigen. Mieter solcher Wohnungsunternehmen müssen sich also zunächst keine Gedanken über eine eventuelle Eigenbedarfskündigung machen; allerdings kann in einer solchen Konstellation Betriebsbedarf geltend gemacht werden, Näheres dazu lesen Sie unter dem Abschnitt „Sonderfall Betriebsbedarf“.

Man muss unterscheiden, dass zwar der Vermieter unter Hinweis auf Eigenbedarf kündigen kann, der Bedarf muss indes nicht zwangsläufig beim Vermieter selbst liegen, sondern kann sich auf einen mehr oder weniger großen Kreis von Personen beziehen, die in einem Bezug zum Vermieter stehen.

Für wen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden?

Wie in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bereits ausgeführt, gehören der Vermieter selbst, Familienangehörige und Haushaltsangehörige zu dem Kreis der Berechtigten bei Eigenbedarf.

Sind im Mietvertrag mehrere Personen als Vermieter angegeben, kann sich jede einzelne dieser Personen auf Eigenbedarf berufen.

Im BGB wird nicht näher auf den Begriff Familienangehörige eingegangen. So war und ist es nach wie vor Aufgabe der Rechtsprechung, zu entscheiden, wer Familienangehöriger ist und zum Kreis der Begünstigten bei einer Eigenbedarfskündigung gehört und wer nicht.

Zum engeren Kreis der Familienangehörigen zählen Ehegatten, auch getrennt lebende, nicht geschiedene Ehegatten; ein geschiedener Ehegatte, der getrennt vom Vermieter lebt, gilt nicht (mehr) als Familienangehöriger, für ihn kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden. Des Weiteren sind auch Kinder Familienangehörige, genauso wie Stiefkinder, Enkel, Stiefenkel, Eltern und sogar Großeltern des Vermieters.

Der weitere Kreis der Familienangehörigen umfasst Geschwister, Nichten und Neffen sowie Schwiegereltern. Kontrovers wird die Position von Schwager und Schwägerin in der Rechtsprechung beurteilt: Entweder werden diese vorbehaltslos anerkannt oder es muss nachgewiesen werden, dass hier ein besonders enger sozialer Kontakt zum Vermieter vorliegt.

Ebenso verlangt bei weitläufigeren Verwandten wie Cousins/Cousinen und Großneffen/-nichten die Rechtsprechung, dass der Vermieter einen engen sozialen Kontakt belegt. Gleiches gilt für Onkel und Tanten, die nicht ohne Weiteres zum Kreis der Berechtigten bei Eigenbedarf gezählt werden.

Im Umkehrschluss zählen Personen, die nicht mit dem Vermieter verwandt oder verschwägert sind, nicht zu den Begünstigten: Nicht eheliche Lebensgefährten, Patenkinder und Pflegekinder des Vermieters – es sei denn, diese gehören zu den Haushaltsangehörigen.

Bei Haushaltsangehörigen handelt es sich um Personen, die dauerhaft und bereits seit längerer Zeit im Haushalt des Vermieters leben. Neben den bereits erwähnten gehören dazu Haushaltshilfen, Pflegepersonen, Freunde oder Auszubildende in Handwerksbetrieben.

Welche Anforderungen werden an eine Eigenbedarfskündigung gestellt?

Sie bedarf der Schriftform. Voraussetzung für eine wirksame Eigenbedarfskündigung ist zunächst die Angabe der Person(en), für die die Wohnung benötigt wird. Der Grund für die Geltendmachung von Eigenbedarf muss ernsthaft, vernünftig und nachvollziehbar sein. Hier ist § 573 Abs. 3 BGB einschlägig:

„Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind."

Gegebenenfalls sind auch persönliche Umstände seitens des Vermieters im Kündigungsschreiben anzugeben, die einerseits zwar der Privatsphäre des Vermieters unterliegen, andererseits die Plausibilität einer Eigenbedarfskündigung präzisieren. Wichtig ist, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, seinerseits die im Kündigungsschreiben angeführten Gründe nachvollziehen zu können, und zwar so, dass er anschließend adäquat auf die Kündigung reagieren und möglicherweise die ihm zur Verfügung stehenden Mittel ausschöpfen kann. Durch diese Anforderung wird einem berechtigten Informationsbedürfnis des Mieters Rechnung getragen.

Einliegerwohnungen

Bei so genannten Einliegerwohnungen braucht der Vermieter nicht den Weg der Eigenbedarfskündigung zu gehen und keine berechtigten Interessen anzugeben, sondern er kann von seinem Recht auf erleichterte Kündigung Gebrauch machen. Verfügt ein Gebäude über nicht mehr als zwei Wohnungen und ist eine davon vom Vermieter bewohnt, hat der Vermieter gemäß § 573a Abs. 1 BGB die Möglichkeit, die vermietete Wohnung – die in diesem Fall als Einliegerwohnung bezeichnet wird – auch ohne den Grund des Eigenbedarfs zu kündigen:

„Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate" (§ 573a Abs. 1 BGB).

Die gesetzliche Kündigungsfrist für Vermieter bei Wohnmietverhältnissen weitet sich bei der Inanspruchnahme dieses Sonderkündigungsrechts um zusätzliche drei Monate aus.

Umwandlung von Mietwohnung in Wohneigentum

Eigenbedarf kann nur unter den bereits beschriebenen Bedingungen geltend gemacht werden. Voraussetzung für eine Eigenbedarfskündigung ist, dass es sich bei der von der Kündigung betroffenen Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Nun besteht die Möglichkeit, dass Wohnungsgesellschaften sich – aus welchen Gründen auch immer – von ihrem Wohnungsbestand trennen, oder zumindest von einem Teil davon. Entweder erwirbt eine andere Wohnungsgesellschaft die zu veräußernden Wohnungen, dann bleibt alles wie es ist und es kann kein Eigenbedarf geltend gemacht werden. Oder die Mietwohnungen werden in Wohneigentum umgewandelt und anschließend veräußert. Bedingung für diese Umwandlung ist die Abgeschlossenheit jeder einzelnen Wohnung (z. B. in einem Mietshaus) sowie eine so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde, welche erteilt wird, wenn die Wohnung über einen eigenen Eingang verfügt sowie Be- und Entwässerung, WC und Stromversorgung vorhanden sind. In der Folge kann gemäß § 2 Wohneigentumsgesetz durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch die so genannte Teilung Wohneigentum begründet – und anschließend veräußert werden.

Erwerber können unterschiedliche Gründe für den Kauf von Wohneigentum haben. Dient die erworbene Wohnung als Anlageobjekt, so hat der Erwerber in der Regel kein Interesse daran, die Wohnung selbst zu beziehen. Hat der neue Eigentümer die Wohnung in der Absicht erworben, diese selbst zu nutzen, kann er Eigenbedarf geltend machen, muss jedoch § 577a Abs. 1 BGB beachten.

Kündigungsbeschränkung

Vollzieht sich der oben beschriebene Vorgang der Umwandlung einer Mietwohnung in Wohneigentum und die anschließende Veräußerung während der Dauer eines Mietverhältnisses, so steht der Mieter unter dem besonderen Schutz einer Kündigungsbeschränkung seitens des Eigentümers:

„Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechtigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen“ (§ 577a Abs. 1 BGB).

Der Erwerber einer in Eigentum umgewandelten Mietwohnung kann sich auf sein Recht auf ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht unmittelbar nach dem Erwerb der Wohnung berufen, sondern hat die im Gesetz vorgesehene Frist von drei Jahren nach Erwerb der Wohnung einzuhalten. Erst dann kann er Eigenbedarf geltend machen. Für den betroffenen Mieter ist somit ein ausreichender Zeitraum geschaffen, um sich – nach der Umwandlung – in Ruhe nach einer geeigneten neuen Bleibe umzuschauen. Diese Kündigungsbeschränkung kann von den jeweiligen Landesregierungen noch ausgeweitet werden.

Kündigungsschutzklausel

Ein noch weitergehender Schutz des Mieters vor Eigenbedarfskündigung ist gemäß BGB den Landesregierungen überlassen, indem diese Kündigungsschutzklausel-Verordnungen erlassen können, in denen die Frist der Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung auf bis zu zehn Jahre ausgeweitet werden kann:

„Die Frist nach Abs. 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen“ (§ 577a Abs. 2 BGB).

Auf diese Ermächtigung hat der Berliner Senat zurückgegriffen und eine Verordnung zum Kündigungsschutz (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) erlassen, welche im vergangenen Jahr verlängert wurde. Demnach beträgt die Frist für eine Eigenbedarfskündigung bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung sieben Jahre. Geltungsbereich dieser Verordnung sind die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg, sowie seit September 2011 Mitte und Steglitz-Zehlendorf. Wird in einem dieser Bezirke eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, anschließend veräußert und beabsichtigt der Erwerber der Wohnung eine Eigenbedarfskündigung, so ist er an die siebenjährige Sperrfrist gebunden und kann erst nach deren Ablauf Eigenbedarf geltend machen. In den restlichen Bezirken Berlins gilt die Frist von drei Jahren gemäß § 577a Abs. 1 BGB (s.o.).

Sowohl die Kündigungsschutzbeschränkung gemäß § 577a Abs. 1 BGB als auch die Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin gelten nur, wenn eine Mietwohnung während der Dauer eines Mietverhältnisses in Eigentum umgewandelt und anschließend veräußert wurde. Bei Mietverhältnissen über Wohnungen, die bereits bei Begründung des Mietvertrags Eigentumswohnungen waren, gilt weder die Kündigungsschutzbeschränkung noch die Kündigungsschutzklausel des Landes Berlin. Der Eigentümer kann in diesem Fall unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen und Eigenbedarf geltend machen.

Besitz vs. Eigentum

Jede Auseinandersetzung wegen Eigenbedarfs beruht auf einem Abwägen der Interessen beider Seiten. Dazu hat die höchste deutsche Instanz, das Bundesverfassungsgericht, erklärt, dass **„das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne des Artikel 14, Absatz 1, Satz 1 Grundgesetz“** ist und so eine Lanze für die Rechte der Mieter gebrochen.

„Die Eigentumsgarantie gemäß § 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters.“ (beide Zitate: Bundesverfassungsgericht – 1 BvR 2285/03).

Diese Positionsstärkung bedeutet, dass ein Mieter nun gegen ein für den Vermieter positives Urteil Verfassungsbeschwerde einlegen kann, wenn er seine berechtigten Interessen nicht für ausreichend berücksichtigt hält. An die Begründung von Eigenbedarfskündigungen muss die Rechtsprechung höhere Anforderungen stellen und bei der Prüfung der Sozialklausel auch den Eigentumsschutz des Mieters berücksichtigen.

Sozialklausel

Hat ein Mieter Gründe gegen eine Eigenbedarfskündigung vorzubringen, so kann er sich auf § 574 Abs. 1 BGB berufen:

„Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Ver-

mieters nicht zu rechtfertigen ist (…).“ Hier geht es darum, dass eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters zwar begründet und letztlich berechtigt ist, der Mieter dennoch seine berechtigten Interessen, die ihn dazu veranlassen, in der Wohnung bleiben zu müssen, dagegenstellen kann. Klagt der Vermieter sein Recht auf Eigenbedarf ein oder wehrt sich der Mieter mittels einer Klage gegen den Eigenbedarf, so ist es an der Rechtsprechung, die Interessen beider Seiten abzuwägen und zu beurteilen. Will ein Mieter der Eigenbedarfskündigung gemäß § 574 BGB aufgrund einer nicht zu rechtfertigenden Härte widersprechen, so muss dies in Schriftform erfolgen und mindestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Vermieter sein.

Ein Beispiel für die Anwendung der Sozialklausel: Es besteht begründeter, nachvollziehbarer und berechtigter Eigenbedarf, der von der Kündigung betroffene Mieter ist hochbetagt, seit vielen Jahrzehnten in der Umgebung verwurzelt und ihm kann wegen Gebrechlichkeit kein Umzug zugemutet werden. In diesem Fall hängt es nun von der Abwägung vor Gericht ab, ob die Interessen und die Schutzbedürftigkeit des Mieters die Interessen des Vermieters überwiegen.

Alternativwohnung

Wird während der Kündigungsfrist bei Eigenbedarf eine vergleichbare Wohnung im Haus oder in der Wohnanlage frei, so ist der Vermieter dazu verpflichtet, diese Alternativwohnung anzubieten – lesen Sie hierzu im Anschluss das Urteil des BGH (VIII ZR 78/10) sowie den Kommentar des Mieterschutzbundes. Vergleichbar heißt nicht, dass die Wohnung exakt der derzeitigen Wohnung des Mieters entsprechen muss. Die Pflicht des Vermieters, eine Alternativwohnung anzubieten bzw. den Mieter darüber zu informieren, gilt nur während der Kündigungsfrist. Wohnungen, die erst nach Ablauf der Kündigungsfrist frei werden, fallen nicht unter diese Pflicht, auch wenn der Vermieter bereits vor Fristablauf von deren Freiwerden in Kenntnis war.

Sonderfall Betriebsbedarf

Mieter, deren Mietwohnungen sich im Eigentum von Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften befinden, brauchen sich bezüglich Eigenbedarfskündigungen nicht so viele Sorgen zu machen. Kommanditgesellschaften sowie GmbH können keinen Eigenbedarf geltend machen, Genossenschaften ebenfalls nicht. Das Zauberwort heißt hier Betriebsbedarf, der dann eintritt, wenn eine KG, GmbH oder Genossenschaft aus betrieblichen Gründen eine Kündigung des Mietverhältnisses anstrebt. Wenn ein Wohnungsunternehmen eine Mietwohnung für einen Betriebsangehörigen benötigt und dafür eine betriebstechnische Begründung vorliegt, kann sie Betriebsbedarf geltend machen, z. B. um eine Dienstwohnung für einen Hausmeister zur Verfügung zu stellen, damit dieser am Arbeitsplatz wohnen kann.

Die eine entsprechende Kündigung rechtfertigenden Umstände dürfen allerdings erst nach Abschluss des Mietvertrages eingetreten sein. Vom Betriebsbedarf betroffen sein können sowohl Werkmiet- oder Werkdienstwohnungen (welche bereits von Betriebsangehörigen genutzt werden) als auch andere Mietwohnungen, die an betriebsexterne Bewohner vermietet sind, im Mietvertrag wohl aber als Werkwohnung bezeichnet sind. Umgekehrt kann Betriebsbedarf nicht geltend gemacht werden, wenn die an einen betriebsfremden Mieter vermietete Mietsache nicht ausdrücklich vertraglich als Werkwohnung bezeichnet wurde.

Wie auch immer der Fall gelagert ist, sobald Sie von Ihrem Vermieter eine Kündigung mit der Begründung des Eigenbedarfs erhalten, lassen Sie diese in der Beratung des Mieterschutzbundes überprüfen, bevor Sie weitere Schritte in Erwägung ziehen. Dass Eigenbedarf nur vorgetäuscht sein kann und welche Auswirkungen sich daraus ergeben, lesen Sie im anschließenden Artikel.

Alles nur vorgetäuscht!

Eigenbedarfskündigungen müssen nicht immer lauterer Natur sein

Manch ein Vermieter würde sich gerne eines allzu renitenten Mieters entledigen, doch solange dieser sich nichts zu Schulden kommen lässt, kann der Vermieter nicht einfach kündigen. Da bietet sich eine vorgeschobene Eigenbedarfskündigung ja geradezu an… Man sollte Vermietern allerdings nicht mehr unlautere Absichten unterstellen als anderen Menschen auch. Schließlich kann Eigenbedarf auch mit ungetrübten Absichten geltend gemacht werden und dennoch nicht gerechtfertigt sein.

Viele Motive sind denkbar, warum ein Vermieter den Eigenbedarf vortäuscht, um auf diese Weise einen Mieter loszuwerden: Beim Verkauf erzielt eine nicht vermietete Eigentumswohnung höhere Preise; nach dem Freiwerden kann eine Wohnung saniert und zu einem wesentlich höheren Mietzins weitervermietet werden; bei Neuvermietung gilt der Mietspiegel nicht, die Miethöhe ist frei verhandelbar etc. An solch wirtschaftlicher Verwertung ist ein Vermieter gehindert, solange die Wohnung vermietet ist. Gründe für vorgetäuschten Eigenbedarf können auch simplerer Natur sein, wenn z. B. ein Vermieter sich eines Mieters zu entledigen versucht, der gegen jede Mieterhöhung und jede Betriebskostenabrechnung vorgeht, vor Klagen nicht zurückschreckt und andere Mieter im Hause auf fehlerhaftes Verhalten des Vermieters aufmerksam macht.

Kein Eigenbedarf

Von rechtsmissbräuchlichem Eigenbedarf spricht man, wenn dieser grob unbillig und damit unzulässig ist. Der Fall läge z. B. vor, wenn im selben Haus eine vergleichbare Mietwohnung leersteht, und zwar bereits seit Ausspruch der Kündigung, der Vermieter jedoch am Eigenbedarf an der gekündigten Mietwohnung festhält. Hier wäre der Vermieter zumindest in der Pflicht, dem gekündigten Mieter die freie Mietwohnung als Alternativwohnung anzubieten.

Überhöhter Wohnbedarf ist ebenfalls rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf. Beansprucht ein Eigentümer eine 200-m²-Wohnung mit sechs Zimmern für sich alleine, so ist dies aus Gründen der Vernunft nicht nachvollziehbar. Will er diese Wohnung mit seiner Frau und seinen vier Kindern beziehen, ist der Fall anders gelagert und der Wohnbedarf wäre sicherlich nicht als überhöht zu bezeichnen.

Eine Eigenbedarfskündigung kann treuwidrig und widersprüchlich sein, wenn bereits vor Abschluss des Mietvertrages Gründe für den Eigenbedarf an der Mietsache bestehen und der Vermieter dennoch einen unbefristeten Mietvertrag abschließt. Heiratet der Vermieter kurze Zeit nach Mietvertragsabschluss und möchte er anschließend die Mietwohnung beziehen, wird er schwer darlegen können, von seinen Plänen bei Vertragsabschluss noch nichts gewusst zu haben. Als zweckverfehlend oder vernunftwidrig wird eine Eigenbedarfskündigung bezeichnet, wenn der Vermieter die Nutzung der Mietsache so, wie im Kündigungsschreiben angegeben, nicht umsetzen kann. Will er z. B. an einer in der vierten Etage gelegenen Wohnung ohne Aufzug für eine verwandte Person, die auf den Rollstuhl angewiesen ist, Eigenbedarf geltend machen, so ist dies nicht nachvollziehbar und in der Praxis nicht umsetzbar.

Kein Eigenbedarf liegt vor, wenn der Eigentümer die Wohnung nur gelegentlich nutzen möchte, man spricht dann von befristetem Eigenbedarf, der keine Begründung für eine Eigenbedarfskündigung darstellt.

Was tun, wenn der Mieter Verdacht schöpft?

Sobald der Vermieter Eigenbedarf anmeldet oder ein entsprechend begründetes Kündigungsschreiben überreicht, muss man aktiv werden. An erster Stelle steht die Beratung beim Mieterschutzbund. In der Beratung wird zunächst geprüft, ob das Kündigungsschreiben den erforderlichen Anforde-

rungen entspricht und der Eigenbedarf nachvollziehbar begründet ist. Gegebenenfalls liegt es am Mieter, zu überprüfen, ob die genannten Gründe wirklich vorhanden sind: Hat der Vermieter beispielsweise tatsächlich einen Sohn, der in die Wohnung einziehen könnte oder ist dieser noch zu jung, um einen eigenen Haushalt zu gründen?

Erhärten sich die Verdachtsmomente, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht ist oder aus anderen Gründen nicht wirksam werden könnte, ist es zunächst ratsam, der Kündigung zu widersprechen und diesen Widerspruch detailliert zu begründen. Lässt sich der Vermieter auf einen Dialog nicht ein und verharrt er bei seiner Auffassung, dass Eigenbedarf begründet und nachvollziehbar ist, bleibt ihm der Weg über eine Kündigungsklage offen. Im darauf folgenden Prozess hat der Vermieter die Möglichkeit, seinen Kündigungsgrund noch zu ergänzen und zu konkretisieren. Es liegt sodann in den Händen der Rechtsprechung, zu entscheiden, ob die Kündigungsbegründung des Vermieters nachvollziehbar und aufrichtig ist oder ob den Gegenargumenten des betroffenen Mieters zu folgen ist.

Selbst wenn der Vermieter vor Gericht obsiegen und dennoch unlautere Absichten bezüglich der nun freien Wohnung haben sollte, z. B. wirtschaftliche Verwertung durch Sanierung und Weitervermietung zu einem höheren Mietzins oder durch Verkauf, für einen betroffenen Mieter kann es sich durchaus lohnen, die ehemalige Mietwohnung „im Auge“ zu behalten. Wenn sich schließlich doch herausstellen sollte, dass die Eigenbedarfskündigung unberechtigt war, steht dem betroffenen Mieter Schadensersatz zu.

Schadensersatz

Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters liegt dann vor, wenn dessen schuldhaft ausgesprochene Kündigung wegen eines fehlenden Kündigungsgrundes unwirksam ist. Dies hat der BGH in mehreren Urteilen bestätigt bzw. ausgeweitet (vgl. dazu BGH, VIII ZR 368/03, VIII ZR 231/07). Die so genannte Darlegungs- und Beweislast liegt – ebenfalls gemäß BGH – beim Mieter, d.h., dieser muss nachweisen können, dass in der Tat kein Eigenbedarf vorliegt. Keinesfalls ausreichend ist die bloße Behauptung, es fehle am begründeten Eigenbedarf.

Ist der Nachweis seitens des Mieters erfolgreich geführt worden, können die durch Kündigung und Auszug bedingten Kosten geltend machen: Umzugskosten, Renovierungskosten, Maklerkosten, eventuell auch Prozess- und Anwaltskosten. Auch kann eine entstandene Kostendifferenz zwischen der niedrigeren Miete der ehemaligen Wohnung und der höheren Miete der neuen Wohnung zu einem Anspruch auf Schadensersatz führen. Voraussetzung hierfür ist eine Vergleichbarkeit der beiden Wohnungen. Unterschiedliche Meinungen liegen bezüglich der Dauer vor, wie lange der Vermieter diese Differenz zu zahlen hat, je nach Rechtsprechung zwischen drei und fünf Jahre. Schließlich kann der Schadensersatzanspruch soweit gehen, dass der Mieter den Wiedereinzug in die gekündigte Wohnung verlangen kann. Daran ist die Bedingung geknüpft, dass noch nicht an einen Dritten vermietet oder verkauft wurde.

Vorgetäuschter Eigenbedarf kann auch eine strafrechtliche Relevanz haben. Sofern ein Mieter dadurch zum Auszug bewegt oder nicht rechtzeitig vom Wegfall der Kündigungsgründe in Kenntnis gesetzt wurde, könnte dies den Straftatbestand des Betruges erfüllen.

Wegfall des Erlangungsinteresses

Es ist auch möglich, dass der Grund, warum ein Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, kurzfristig wegfällt. Eine solche Konstellation liegt z. B. vor, wenn Eigenbedarf für eine betagte kranke verwandte Person geltend gemacht wird, zu dem Zweck, dass der Vermieter sich um diese Person kümmern und sie pflegen kann; nun verschlechtert sich das Krankheitsbild derart, dass diese Person in ein Pflegeheim umziehen muss, auf die dortige 24-Stunden-Pflege angewiesen ist und sich nicht mehr in der Lage befindet, in einem eigenständigen Haushalt zu leben und dort gepflegt zu werden. Der Pflegeanspruch dieser Person übersteigt die persönlichen Möglichkeiten des Vermieters bei Weitem. Damit ist das Erlangungsinteresse des Vermieters für den Eigenbedarf entfallen. Sofern der Kündigungsgrund während der laufenden Kündigungsfrist entfällt, muss der Vermieter dem gekündigten Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses ermöglichen. Ist hingegen beim Wegfall des Erlangungsinteresses des Vermieters die Kündigungsfrist verstrichen und der Mieter bereits ausgezogen, kann der Vermieter weiterhin an der Kündigung festhalten.

Ebenfalls schlechte Karten hat ein Mieter, wenn wegen des Eigenbedarfs zwischen ihm und dem Vermieter ein so genannter Mietaufhebungsvertrag geschlossen wurde. Ob der Grund für den Eigenbedarf nach Abschluss des Mietaufhebungsvertrags weiterhin besteht oder entfällt, ist dann unerheblich; der Mietaufhebungsvertrag behält seine Gültigkeit und der Mieter ist vertragsgemäß zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet.

Eigenbedarf ist ein vielschichtiges Thema. Kommt noch erschwerend die Vermutung der Vortäuschung hinzu, wird die Sache diffiziler. Jede Eigenbedarfskündigung ist spezifisch in ihrer Begründung und ihren tatsächlichen Hintergründen. Vor der Entscheidung, gegen eine Eigenbedarfskündigung vorzugehen, sollte daher immer die Rücksprache mit einem Berater des Mieterschutzbundes stehen.

Haben Sie Fragen zum Thema Eigenbedarf?
Dann wenden Sie Sich entweder an die Beratung des Mieterschutzbundes oder direkt an die Redaktion unter: brenner@mieterschutzbund-berlin.de.

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Informationspflicht eines Vermieters über frei gewordene Wohnung nach Eigenbedarfskündigung

BGH-Urteil vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 78/10

Leitsatz der Redaktion:
Ein wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigender Vermieter muss dem Mieter eine während der Kündigungsfrist frei werdende vergleichbare Wohnung im selben Haus bzw. in derselben Wohnanlage anbieten. Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigung rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam.

Aus dem Tatbestand:
Der Beklagte ist Mieter eines 45 m² großen Ein-Zimmer-Appartements der Klägerin, in dem er zusammen mit seiner ebenfalls in Anspruch genommenen Ehefrau lebt. Die Klägerin kündigte wegen Eigenbedarfs. Vor Anlauf der Kündigungsfrist wurde im ersten Obergeschoss des Hauses, in dem auch die Mietwohnung der Beklagten gelegen ist, eine weitere Mietwohnung der Klägerin frei. Die Beklagten widersprachen der Kündigung u.a. mit der Begründung, dass Ihnen diese während der Kündigungsfrist frei gewordene Mietwohnung von der Klägerin hätte angeboten werden müssen. Mit der Revision erstrebten die Beklagten Abweisung der Räumungsklage.

Aus den Entscheidungsgründen:
Die Revision hat Erfolg. Der BGH hat seine Rechtsprechung bekräftigt, dass der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter eine ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung dem Mieter anbieten muss.
Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die Kündigung der Klägerin nicht beendet worden. Zwar kann sich die Klägerin auf § 573 Abs. 2 Satz 2 BGB (Eigenbedarf) stützen; die Kündigung stellt sich jedoch als rechtsmissbräuchlich dar, weil die Klägerin ihre Pflicht (§ 241 Abs. 2 BGB), den Beklagten die während der Kündigungsfrist frei gewordene Wohnung im ersten Stock des Anwesens anzubieten, verletzt hat. Nach der Rechtsprechung des Senats hat der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist zur Anmietung anzubieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam (Senatsurteile vom 9. Juli 2003 – VIII ZR 276/02; vom 9. November 2005 – VIII ZR 339/04). Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs ist zwar grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will, zu respektieren. Es kann jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Kündigung von Wohnraum in die Lebensführung eines Mieters besonders stark eingreift. Der Vermieter ist deshalb gehalten, diesen Eingriff abzumildern, soweit ihm dies möglich ist. Ausnahmsweise ist eine (berechtigte) Eigenbedarfskündigung daher dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung im selben Anwesen oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung steht und er diese dem Mieter nicht anbietet, obwohl er die Wohnung erneut vermieten will.
Im Anwesen wurde während der Kündigungsfrist eine nach den Angaben der Klägerin 60 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung frei, die die Klägerin anderweitig vermietete. Diese Wohnung hätte die Klägerin dem Beklagten zu 1 anbieten müssen, da eine Vergleichbarkeit mit der gekündigten Wohnung nicht von vornherein ausschied. Nach der Größe der Wohnung ist sie für den Wohnbedarf eines Zwei-Personen-Haushalts ohne Weiteres geeignet. Die Beklagten hätten vorab nicht erklären müssen, dass sie die Wohnung im ersten Stock anmieten würden, wenn sie ihnen denn angeboten würde. Es ist Sache des Mieters, über die Eignung einer Wohnung für seine persönlichen Zwecke zu entscheiden. Um eine verantwortliche Entscheidung hierüber treffen zu können, muss der Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung informiert sein. Hierzu gehören neben der Größe und Ausstattung der Wohnung jedenfalls auch die Mietkonditionen (Miete/Mietnebenkosten). Vor Erhalt dieser Informationen eine rechtsverbindliche Erklärung über die Anmietung abzugeben, ist dem Mieter regelmäßig unzumutbar. Der Vermieter erfüllt seine Anbietpflicht daher grundsätzlich nur dann ordnungsgemäß, wenn er den gekündigten Mieter über die genannten wesentlichen Vertragsbedingungen der Anmietung einer während der Kündigungsfrist frei werdenden Wohnung in Kenntnis setzt.

Kommentar zum Urteil

Mit der vorstehenden Entscheidung hat der BGH die Rechte des Wohnungsmieters auch für den Fall, dass eine berechtigte Eigenbedarfskündigung vorliegt, ausdrücklich gestärkt. Für den Vermieter ist die Kündigung eines Wohnraummietvertrages nur in engen Grenzen möglich. Insbesondere kommen hier als Kündigungsgrund erhebliche Pflichtverstöße des Mieters in Betracht oder die Geltendmachung von Eigenbedarf durch den Vermieter. Macht der Vermieter Eigenbedarf gem. § 573 BGB geltend, so hat er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses in der Kündigung darzulegen. Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, 68, 371, BGH Z 103,99) reicht die Absicht des Eigentümers, die bislang vermieteten Räume selbst zu bewohnen oder von einem Familienangehörigen bzw. einer zum Hausstand gehörenden Person bewohnen zu lassen als Eigenbedarf grundsätzlich aus, wenn sie auf vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen beruht. Dies hat der BGH für den hier zu entscheidenden Sachverhalt angenommen. Die Absicht, im Erwachsenenalter selbständig unabhängig von den Eltern zu leben, stellt einen vernünftigen, nachvollziehbaren Grund für den Eigenbedarf dar und bedarf keiner näheren Darlegung. Die Kündigung des Vermieters ist demnach als berechtigt anzusehen. Aber auch eine grundsätzlich berechtigte Kündigung kann unwirksam sein. Der BGH hat mit der vorliegenden Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung bekräftigt, wonach den wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigenden Vermieter eine besondere Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber dem Mieter trifft. Er hat eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist dem Mieter anzubieten, wenn sich diese Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die ausgesprochene Kündigung als rechtsmissbräuchlich anzusehen. Die Rechtsprechung nimmt einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme an. Die rechtliche Folge dieses Verstoßes ist die Unwirksamkeit der Kündigung. Der Mieter muss also die Wohnung nicht räumen, da die Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet. Das BVerfG hatte bereits in einem früheren Urteil vom 14.2.1989 ausgeführt, dass der Fall der freistehenden Wohnung unter Missbrauchsgesichtspunkten zu prüfen sei. Ein Missbrauch ist immer dann anzunehmen, wenn der vom Eigentümer bestimmte Wohnbedarf in einem Alternativobjekt ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. Bei der Kündigung einer Wohnung wegen Eigenbedarfs sind grundsätzlich die Vorstellungen des Vermieters über die Befriedigung dieses Eigenbedarfs zu respektieren. Allerdings hat der Vermieter bei seiner Entscheidung, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen möchte, die für den Mieter mit dem Verlust der Wohnung verbundenen Nachteile so gering wie möglich zu halten. Falls nach Ausspruch der Kündigung eine weitere Wohnung frei wird, hat er diese dem gekündigten Mieter zu angemessenen Bedingungen zur Anmietung anzubieten. Geschieht dies nicht, so ist die Kündigung als rechtsmissbräuchlich anzusehen und wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme unwirksam. Die Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme gibt dem Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz gem. § 280 I BGB. Dieser Schadensersatzanspruch richtet sich gem. § 249 I BGB auf Schadensbeseitigung. Der Mieter ist nach dem Willen des BGH so zu stellen, als wäre der Vermieter seiner Anbietpflicht nachgekommen. Der Mieter hat demnach Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages über die Alternativwohnung. Wurde die Wohnung zum Beispiel bereits an einen anderen vermietet, so ist der Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses über die bestehende Wohnung verpflichtet. Die Schützenhilfe aus Karlsruhe stärkt die Rechte der Mieter. Will der Vermieter den Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen, muss er eine vergleichbare leerstehende, ihm gehörige Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage anbieten. Tut er es nicht, ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauch unwirksam.

Gisela Rönnbeck

Gisela Rönnbeck ist Rechtsanwältin mit dem Schwerpunkt Erbrecht, Fachanwältin für Mietrecht sowie Notarin. Seit 1989 ist sie für den Mieterschutzbund als Beraterin tätig.

Geplante Gesetzesänderungen im neuen Jahr

Im Blickpunkt: Energetische Modernisierungen

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag von 2009 festgehalten, dass Modernisierungen an Gebäuden, die der Reduzierung von CO_2 dienen, gefördert werden sollen (der Mieterschutz berichtete in Ausgabe 1/2010). Um die Modernisierungsquote zu steigern, haben sich CDU/CSU und FDP darauf geeinigt, so genannte „Hürden" im Mietrecht zu senken. Nun liegt – zwei Jahre später – ein Referentenentwurf zur Novellierung des Mietrechts vor.

Mit dem vorliegenden Referentenentwurf hat die Bundesregierung nicht nur die Fragestellung der energetischen Modernisierungen mit den Duldungspflichten der Mieter und der Mieterhöhung nach Modernisierung in Angriff genommen. Von den Änderungen betroffen sind gleichermaßen das Contracting (Betreiben der Heizungsanlage durch einen Dritten), die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die vereinfachte Räumung von Wohnraum. In dieser Ausgabe des Mieterschutz beschäftigen wir uns mit den Neuregelungen im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen.

Zunächst wird das in § 536 BGB geregelte Minderungsrecht des Mieters bei Sach- und Rechtsmängeln in Bezug auf Maßnahmen der energetischen Modernisierung angepasst. In einem neu hinzukommenden Absatz (§ 536, Abs. 1a BGB) heißt es wörtlich:

„Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 (ebenfalls neu, siehe unten, die Red.) dient."

Vermieter sollen auf diese Weise dazu animiert werden, zusätzliche Investitionen zur Einsparung von Energie zu tätigen. Mögliche Mietminderungen seitens der von den Maßnahmen betroffenen Mieter werden als Investitionshürden angesehen und für die ersten drei Monate der Maßnahmen ausgeschlossen. Falls die Modernisierungsarbeiten innerhalb des genannten Zeitraums abgeschlossen werden können, entfällt eine Mietminderungsmöglichkeit komplett.

Es ist kein wirkliches Trostpflaster, dass ursprünglich geplant war, das Recht auf Minderung während der kompletten Dauer von energetischen Modernisierungen auszusetzen, diese Idee nun verworfen wurde und stattdessen Minderungsansprüche nur für drei Monate ausgeschlossen sind. Schließlich liegt eine Beeinträchtigung der Mietsache vor, unbesehen der Tatsache, ob eine Modernisierung energetische Ziele hat oder nicht. Problematisch zu behandeln sein werden zudem Modernisierungen, die nur zum Teil energetische Verbesserungen nach sich ziehen. Im Hinblick auf mögliche Mietminderungen müssten solche Modernisierungen dann aufgeschlüsselt werden in einen Teil, der Minderungen ab Beginn zulässt und einen Teil, der gemäß der neuen Regelung in den ersten drei Monaten Minderungen ausschließt.

Neben der Neuregelung der Mietminderung werden im neuen § 555a-f BGB Modernisierungsmaßnahmen abgegrenzt, definiert und geregelt. Im ersten Teil (§ 555a BGB) werden Maßnahmen zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung in Abtrennung von denen der Modernisierung zur besseren Übersichtlichkeit konkretisiert. Sodann erfolgt in § 555b BGB eine Definition:

„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die auf sonstige Weise nicht

erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird (…)“

Unter Abs. 1 werden diejenigen Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, für die eine Minderung für die Dauer von drei Monaten gemäß § 536 Abs. 1a BGB (s.o.) ausgeschlossen bleibt. Des Weiteren wird der Begriff der energetischen Modernisierung mit Inhalt gefüllt: Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie wird nachhaltig eingespart. Unter Endenergie versteht man alle im Haus zur Wärmeerzeugung aufgewandte Energie einschließlich der daraus resultierenden Energieverluste. Zur nicht erneuerbaren Primärenergie zählen fossile Brennstoffe wie Öl, Gas oder Kohle inklusive der zur Förderung dieser Brennstoffe aufgewandten Energie.

Unter Abs. 2 sind Maßnahmen als Modernisierung definiert, die z.B. dem Umweltschutz dienen, wie die Installation von Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen etc.

Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Wasserverbrauch führen, zählen gemäß Abs. 3 ebenfalls als Modernisierung: Einbau von Wasseruhren, Spartasten bei Toiletten.

Grundsätzlich ist hier anzumerken, dass Investitionen im Rahmen der beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen auf die von den Maßnahmen betroffenen Mieter gemäß § 559 BGB umzulegen sind. Elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten können jährlich auf die Miete aufgeschlagen werden. Die so genannte Modernisierungsmieterhöhung gilt nicht nur bis zur Amortisierung der Investition, sondern bleibt auch darüber hinaus fester Bestandteil der Miete. Kaum eine vergleichbare Investition verspricht eine derart hohe und sichere Rendite. Ob die Mieter, die Modernisierungsmaßnahmen letztlich bezahlen, am Ende etwas davon haben, bleibt offen. Bislang ist unklar, inwieweit Investitionen in energetische Modernisierungen mit einem daraus resultierenden Sparpotential seitens der Mieter bei den Energiekosten korrelieren – wenn überhaupt. Was hat ein Mieter beispielsweise davon, wenn auf dem Dach des Mietshauses eine Fotovoltaikanlage installiert wird, deren produzierter Strom nicht in den Haushalt des Mieters einfließt? Nichts, außer einer Modernisierungsmieterhöhung, denn eine solche Installation zählt gemäß § 555b Abs. 2 BGB zu den Modernisierungsmaßnahmen mit Primärenergieeinsparungs- bzw. Klimaschutzpotential ohne Einsparmöglichkeit für den betroffenen Mieter.

Die hier nicht im Wortlaut wiedergegebenen Absätze 4 – 7 des neuen § 555b BGB stellen eine Beibehaltung der bisherigen Regelungen dar: Um Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich, sobald der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Maßnahmen, die auf Umstände zurückzuführen sind, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, zählen ebenfalls als Modernisierungen.

Ankündigungen von Modernisierungsmaßnahmen werden in § 555c BGB geregelt: Frist, Form, Informationspflicht über Beginn und die Dauer entsprechen den geltenden Regelungen, ebenso die Beibehaltung einer eingeschränkten Mitteilungspflicht, sofern die Maßnahmen nur unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache haben und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen. Neu ist, dass der Vermieter bei der Ankündigung einer Modernisierung gemäß § 555b Abs. 1 und 2 BGB (s.o.) auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen kann, die über die energetische Qualität von Bauteilen informiert (hierbei handelt es sich um eine Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die der Redaktion vorliegt). Sofern eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB erfolgt, hat der Vermieter in seiner Modernisierungsankündigung den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen.

§ 555d BGB regelt den Sondertatbestand der Duldung von Modernisierung durch den Mieter gemäß der derzeit geltenden Rechtslage. Der Geltendmachung von Härteeinwänden seitens des Mieters gegen die Duldungspflicht sind nunmehr neben den berechtigten Interessen des Vermieters sowie anderer Mieter im Gebäude auch Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes gegenübergestellt. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie künftige Betriebskosten bleiben bei Härteeinwänden gänzlich außer Betracht. Faktisch wird dies einer Erschwerung von Härteeinwänden der Mieter gegen eine Modernisierungsmaßnahme entsprechen.

Des Weiteren hat der Mieter Härteeinwände dem Vermieter bis zum Ablauf des auf den Monat der Zustellung der Modernisierungsankündigung folgenden Monats in Textform mitzuteilen. Danach ist er mit Härteeinwänden ausgeschlossen, es sei denn, er war ohne eigenes Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert und holt seine Einwände nun bis zum Beginn der Maßnahme nach (§ 555d Abs. 3 BGB).

Kommt die Modernisierungsankündigung erst gegen Ende eines Monats, kann die Frist für Einwände sehr kurz (ein Monat) sein. Eine Hinweispflicht des Vermieters darauf im Ankündigungsschreiben ist nicht geregelt.

Damit sind die Änderungen im neuen § 555a-f BGB noch nicht vollständig beschrieben, eine Fortsetzung folgt im nächsten Heft. Darin werden dann auch die Neuerungen bezüglich des Contracting dargestellt und erläutert. In Kraft treten werden die Neuregelungen frühestens im Sommer/Herbst dieses Jahres, wenn nicht erst im Jahr 2013. Doch dass sie in Kraft treten und vielen Mietern zusätzliche Belastungen bringen werden, steht jetzt schon fest.

Neue Serie

Die Mietrechtsreform 2012 ist sehr umfangreich und umfasst die Themen energetische Modernisierung, Contracting, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Räumung von Wohnraum.

Wir werden auch in den nächsten Ausgaben über weitere Inhalte und Auswirkungen der Mietrechtsreform berichten.

Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Wohnungsabnahmeprotokoll

„Ich habe die Absicht, demnächst mein Mietverhältnis zu kündigen. Um keinen Fehler zu machen, habe ich zunächst Rücksprache mit dem Vermieter gehalten. Dieser hat angekündigt, die Wohnung besichtigen zu wollen und ein Abnahmeprotokoll zu erstellen.
Worauf soll ich bei der Wohnungsabnahme und bei dem Abnahmeprotokoll achten?“
(R.B., Berlin-Mitte)

>> Antwort der Redaktion:

Sie sollten zunächst einmal im Mietvertrag nachsehen, ob Sie verpflichtet sind, Malerarbeiten auszuführen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob gegebenenfalls Fristen abgelaufen sind, sondern grundsätzlich kommt es auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung an.
Enthält der Mietvertrag aber unwirksame Klauseln über die Ausführung von Schönheitsreparaturen, dann wäre es sehr gefährlich, wenn Sie ohne Überprüfung des Mietvertrages in einer unserer Zweigstellen ein Protokoll unterschreiben, das Sie eventuell gesondert verpflichtet, die dort aufgeführten Mängel zu beseitigen.
Die Voraussetzungen, unter denen die Klauseln zur Ausführung von Malerarbeiten unwirksam sind, sind derart vielfältig, dass man an dieser Stelle nicht auf die einzelnen Probleme eingehen kann. Daher raten wir dringend im Zusammenhang mit der Kündigung an, den Vertrag zunächst überprüfen zu lassen und unabhängig davon ein Abnahmeprotokoll sich geben zu lassen, aber nicht zu unterzeichnen. Das Gesetz sieht die Erstellung eines Abnahmeprotokolls gar nicht vor, so dass auch weder aus dem Gesetz noch aus dem Mietvertrag eine Verpflichtung besteht, ein Protokoll zu unterzeichnen.

Flächenabweichung

„Ich wende mich mit folgender Frage an Sie: Ich habe das Gefühl, dass meine Wohnung kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben. Bevor ich allerdings eine konkrete Aussage dazu machen kann, möchte ich gerne wissen, wie ich beim Vermessen der Wohnung vorgehen soll, um ein möglichst exaktes Ergebnis zu erhalten? In meiner Wohnung sind keine Dachschrägen vorhanden, sämtliche Winkel betragen 90°. Was habe ich dennoch zu beachten?“
(H.K., Berlin-Steglitz)

>> Antwort der Redaktion:

Es ist schon von Vorteil, wenn die Wohnung über keine schrägen Wände verfügt, dies würde eine Messung verkomplizieren. Gleiches gilt für Räume, deren Eckwinkel nicht 90 ° betragen. Dennoch muss man bei der Ermittlung der Wohnfläche sehr sorgfältig vorgehen. Haben Sie sämtliche Räume in der Wohnung berücksichtigt und nicht eventuell eine Kammer etc. übersehen?
Um die Wohnfläche einer Wohnung zu ermitteln, berücksichtigt man grundsätzlich sämtliche ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume innerhalb der Wohnung: Bad bzw. Toilette(n), Küche, sämtliche Wohnräume, Flur(e) und Abstellkammern. Nischen werden berücksichtigt, sofern diese tiefer als 13 cm sind. Balkone, Wintergärten, Loggien etc. werden ebenfalls angerechnet, in der Regel zu 50 Prozent. Man misst den Raum von (nackter) Wand zu Wand, Scheuerleisten, Heizkörper, Öfen oder Wandverkleidungen werden in die Messung nicht einbezogen. Ebenfalls nicht in die Berechnung der Wohnfläche gehören Räume außerhalb der Wohnung wie Keller, Dachboden, Garage bzw. Stellplatz, Abstellräume etc.
Wenn Sie es ganz genau machen wollen, empfiehlt sich die Benutzung eines Laser-Messgerätes, welches zu einem exakteren Ergebnis führt als der altbewährte Zollstock.
Haben Sie nun all dies berücksichtigt, ist es notwendig, das so gewonnene Ergebnis in Relation zu der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche zu stellen. Überprüfen Sie, wie groß die Wohnflächenabweichung in Prozent beträgt. Gemäß entsprechender Entscheidungen des BGH liegt ein Mangel der Mietsache vor, sobald die Flächenabweichung als erheblich zu bewerten ist. Dies ist der Fall, sobald die tatsächliche Fläche mehr als 10 Prozent von der vereinbarten Fläche abweicht. Beispiel: Sind im Vertrag 65 m² Wohnfläche vereinbart, beträgt die tatsächliche Wohnfläche jedoch nur 55 m², liegt ein Mangel der Mietsache vor, da die Abweichung mehr als 10 Prozent beträgt (hier 10 m² Abweichung = 15,4 Prozent). Beträgt die Abweichung weniger als 10 Prozent, ist diese gemäß BGH unerheblich, es liegt kein Mangel vor.
Liegt ein Mangel der Mietsache in der Form vor, dass die Abweichung mehr als 10 Prozent beträgt, steht Ihnen gemäß § 536 BGB ein Minderungsrecht an der Miete zu, Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen müssen entsprechend korrigiert werden. Um Minderungsrecht sowie entsprechende Korrekturen durchzusetzen, kommen Sie bitte in die Beratung des Mieterschutzbundes.

Haben auch Sie eine Frage, bei der Sie denken, dass sie auch andere interessieren könnte? Schreiben Sie uns!

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.

Wenn der Gasmann zweimal klingelt

Preise für Gas, Wasser und Strom ändern sich 2012

Vattenfall hat mit dem Preiskarussell zum ersten Januar begonnen und Strompreise je nach Tarif um etwa sieben Prozent erhöht. Zum ersten Februar wird auch die Gasag die Preise für Erdgas erhöhen, ebenfalls um sieben Prozent. Ein Hoffnungsschimmer am Horizont kommt indes von den Wasserpreisen, denn die Berliner Wasserbetriebe haben Post vom Bundeskartellamt bekommen und sollen die Wasserpreise um 19 Prozent senken.

Zwei schlechte Nachrichten und eine gute – sollte man meinen, doch ganz so einfach ist die Situation doch nicht. Die Berliner Wasserbetriebe wehren sich nämlich mit Händen und Füssen und wollen gegen das Bundeskartellamt klagen. Nichts zu klagen haben Vattenfall und Gasag, sehr zum Nachsehen der Verbraucher in Berlin.

Strompreis

Vattenfall hat sich schon in der Vorweihnachtszeit mit entsprechenden Informationsschreiben an seine Kunden gewandt und für einen Überraschungseffekt gesorgt. Mit einem Marktanteil von knapp 75 Prozent in Berlin wird ab Januar 2012 für 1,6 Millionen Berliner Haushalte der Strom von Vattenfall teurer. Ursache sind gestiegene Preise bei den Netzbetreibern, in Berlin ist das die Vattenfall Distribution GmbH. Nachdem seit 2009 die Bundesnetzagentur eine pauschale Absenkung der Gebühren der Netzbetreiber in Höhe von 1,25 Prozent im Jahr durchsetzte, hat im vergangenen Jahr der Bundesgerichtshof diese Praxis für ungültig erklärt. Damit wurde einer Preiserhöhung Tür und Tor geöffnet, die Informationsschreiben von Vattenfall ließen nicht lange auf sich warten.

Stromrechnungen setzen sich aus dem monatlichen Grundpreis, dem individuellen Verbrauchspreis, der Stromsteuer sowie der Umsatzsteuer zusammen. Die Grundpreise – die monatliche Grundgebühr – sind bei allen Vattenfall-Tarifen mit 5,60 bzw. 5,90 Euro gleich geblieben – noch. Geändert haben sich die Verbrauchspreise, welche je nach Tarif um 1,67 bis 1,88 Cent pro Kilowattstunde gestiegen sind. Die Verbrauchspreise liegen somit seit Jahresbeginn bei Werten zwischen 23,36 und 24,23 Cent/kWh. Bezieht man die Stromsteuer (2,05 Cent/kWh) in die Berechnung mit ein, ergeben sich so Preiserhöhungen von etwa sieben Prozent.

Was heißt das im Klartext? Davon ausgehend, dass ein Single-Haushalt auf einen durchschnittlichen Jahresverbrauch von ca. 1.500 kWh kommt, liegt die Mehrbelastung ab 2012 bei ca. 26,- Euro pro Jahr, bei einem Vier-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von ca. 4.000 kWh bei ca. 70,- Euro jährlich.

Gaspreis

Auf den Januar folgt bekanntlich der Februar, und den hat sich die Gasag für ihre Preiserhöhung ausgesucht. Auch bei der Gaspreiserhöhung liegt die Anhebung bei sieben Prozent und es wird – analog zum Strompreis – nur der Arbeitspreis erhöht, und zwar in allen Preisfeldern um 0,595 Cent/kWh brutto. Grundpreise ändern sich nicht.

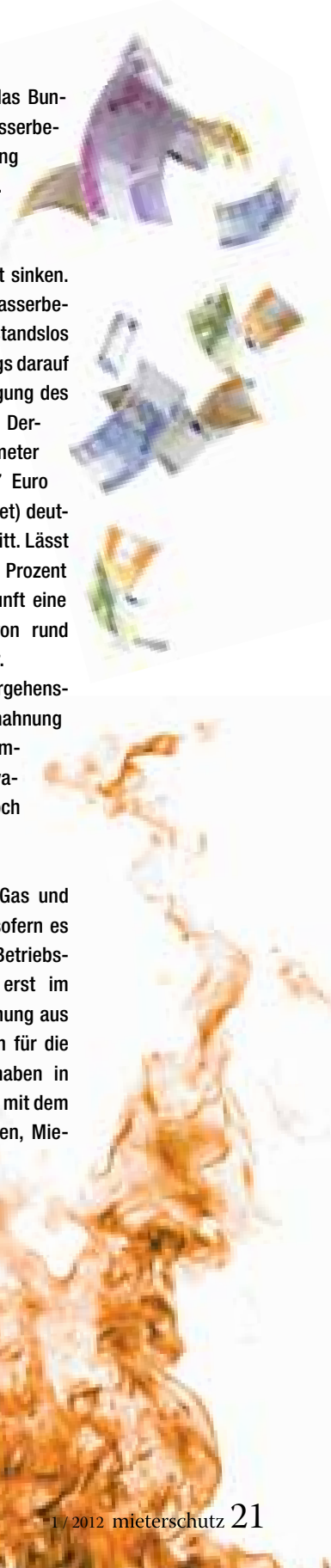
Gaspreise bei der Gasag, die etwa 80 Prozent aller Gaskunden in Berlin beliefert, variieren je nach Jahresverbrauch. Die Grenzen für die einzelnen Verbrauchsklassen liegen bei 3.000, 15.000 und 96.000 kWh pro Jahr. Je höher der Jahresverbrauch liegt, umso höher steigt auch der Grundpreis, der Arbeitspreis pro Kilowattstunde Verbrauch sinkt hingegen. Legt man für einen Gasherd einen durchschnittlichen Jahresverbrauch von 900 kWh zugrunde, so errechnet sich daraus eine jährliche Mehrbelastung von 5,40 Euro. Die Beheizung einer Zwei- bis Dreizimmerwohnung mittels Gasheizung benötigt jährlich durchschnittlich 9.000 kWh. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine Mehrbelastung in Höhe von 54,- Euro dar. Bei der Beheizung eines Reihenhauses mit einem Jahresverbrauch von 20.000 kWh macht die Preiserhöhung rund 120,- Euro aus.

Wasserpreis

Bereits Anfang Dezember hat das Bundekartellamt die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zu einer Senkung der Wasserpreise aufgefordert. Von 2012 an bis 2014 soll das Preisniveau gegenüber dem des Jahres 2010 um 19 Prozent sinken. So weit, so gut. Die Berliner Wasserbetriebe haben dies nicht widerstandslos hingenommen und kündigten tags darauf an, eine Klage gegen die Verfügung des Bundeskartellamts zu prüfen. Derzeit liegt der Preis pro Kubikmeter Trinkwasser in Berlin mit 2,27 Euro (Abwasser nicht mit eingerechnet) deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Lässt sich die Preissenkung von 19 Prozent durchsetzen, hieße das in Zukunft eine durchschnittliche Entlastung von rund 15 Euro jährlich pro Verbraucher.

Sollten sich die juristischen Vorgehenspläne der BWB gegen die Abmahnung der Bonner Behörde in die Tat umsetzen lassen, wird auf eine etwaige Preissenkung allerdings noch zu warten sein.

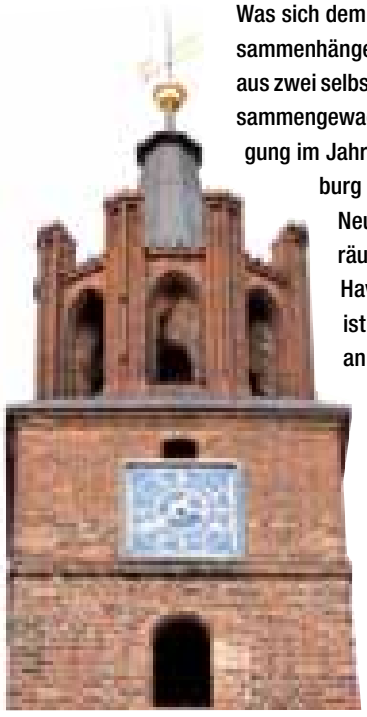
Preisänderungen von Wasser, Gas und Strom für 2012 wirken sich – sofern es sich um Kostenpositionen der Betriebskostenabrechnung handelt – erst im Jahr der Erstellung der Abrechnung aus – also 2013. Dies gilt vor allem für die Wasserkosten. Stromkunden haben in der Regel einen eigenen Vertrag mit dem Energielieferanten abgeschlossen, Mieter von Wohnungen mit Gasetagenheizung ebenso; in beiden Fällen werden sich die Preiserhöhungen bereits mit den Rechnungen in diesem Jahr bemerkbar machen.



Wiege der Mark Brandenburg

Zwei Stadtmauern, zwei historische Zentren – Brandenburg an der Havel

Auf der Dominsel, dort wo der heutige Dom St. Peter und Paul steht, beginnt die jüngere Geschichte der Mark Brandenburg, der Dom gilt als die Mutter aller märkischen Kirchen. Neben zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten und mindestens ebensovielen Museen lädt die Stadt mit ihren zwei historischen Zentren vor allem zum Flanieren und Entdecken ein.



Was sich dem heutigen Besucher als zusammenhängende Stadt präsentiert, ist aus zwei selbständigen Ansiedlungen zusammengewachsen: Bis zu ihrer Vereinigung im Jahr 1715 existierten Brandenburg Altstadt und Brandenburg Neustadt nebeneinander – räumlich getrennt durch die Havel. Sehr gut zu erkennen ist diese einstige Koexistenz an den Verläufen der heute noch zum Teil vorhandenen zwei Stadtmauern.

Stadtrundgang

Die beiden historischen Stadtzentren lassen sich sehr gut auf einem etwa zweistündigen Stadtspaziergang erwandern, welcher am Neustädtischen Markt beginnt. Dort befindet sich die größte Kirche der Stadt, die St. Katharinenkirche mit ihrer reichen Innenausstattung, dem großen Flügelaltar, der aufwendig verzierten Schöppenkapelle auf der Südseite und dem achteckigen Bronze-Taufkessel aus dem Jahr 1440.

Entlang dem Marktplatz führt der Weg über den Mühlendamm, vorbei am Mühlentorturm und dem Hauptpegelmesser auf die Dominsel, wo das älteste Bauwerk der Stadt steht, der Dom St. Peter und Paul, dessen Grundstein 1165 gelegt wurde.

Nach Besichtigung der sehr idyllisch gelegenen Klosteranlage verlässt die Route die Dominsel über die Domstrengbrücke, um sodann nach links über die Mühlentorstraße in das Herz der Altstadt zu gelangen, vorbei an der St. Gotthardtkirche und dem Rathenower Torturm. Zentraler Anlaufpunkt in der Brandenburger Altstadt ist das Rathaus, ein Bauwerk der Backsteingotik aus der Mitte des 15. Jahrhunderts mit dem Brandenburger Roland neben dem Portal. Das Standbild des Ritters mit Schwert ist ein Symbol der Stadtrechte sowie der mittelalterlichen Rechtsordnung, welches vor allem im Norddeutschen Raum größere Verbreitung findet. Ein besonderes Merkmal der 5,35 m hohen Figur ist, dass diese in der zweiten Hand nicht – wie meist üblich – ein Schild trägt, sondern seinen Dolch. Im Laufe der Zeit, der Roland datiert auf das Jahr 1474, hat dieser seinen Standort zwischen Neustadt und Altstadt gewechselt, seit 1946 steht er an seinem jetzigen Platz.

Wer sich bereits hier nach einer Verschnaufpause und etwas Kulinarischem sehnt, der wird ein paar Schritte vom Roland entfernt im historischen Restaurant „Inspektorenhaus“ fündig.

Vom Altstädter Markt führt der Weg über die Ritterstraße zur Jahrtausendbrücke, die einen malerischen Blick über die Havel zur Ruine der St. Johanniskirche bietet. In der unmittelbaren Umgebung der Brücke laden verschiedene Gaststätten nicht nur zum Verweilen ein, sondern bieten auch einen romantischen Blick auf den ruhigen Fluss.

Jenseits der Jahrtausendbrücke gelangt man über die Neustädtische Hauptstraße, eine geschäftige Fußgängerzone, zurück zum Ausgangspunkt – doch Achtung, hier verkehrt die Straßenbahn und auf den Gehsteigen kann es sehr eng werden.

Spaziergang am Wasser

Brandenburg an der Havel zeichnet sich vor allem als Stadt am Wasser aus, denn nicht nur die Havel, sondern auch kleinere

v.l.: Altstädtisches Rathaus mit Ritter Roland (daneben Restaurant „Inspektorenhaus“), Ruine der St. Johanniskirche und Dominsel mit St. Peter und Paul

und größere Kanäle durchziehen den Stadtkern und bilden die Trennlinien von Dominsel, Altstadt und Neustadt. Entlang des Wassers spazieren zu gehen, hat seinen ganz eigenen Reiz und zeigt die Stadt aus einer etwas anderen Perspektive.

In der Neustadt bietet sich hierfür, ausgehend von der St.-Annen-Brücke, die St-Annen-Promenade an, entlang des Stadtkanals, vorbei an der Kirche Heilige Dreifaltigkeit und dem Steintorturm. Weiter geht's am Kanal zum Brandenburger Theater bis zur Mündung in die Havel. Von hier aus gelangt man über das Heinrich-Heine-Ufer zur Jahrtausendbrücke.

Der Uferweg auf der gegenüberliegenden Flussseite heißt Am Salzhof und führt vorbei an der Ruine der Johanniskirche entlang des Havelufers. Ein kleiner Abstecher zur romanischen Nicolaikirche bietet sich geradezu an.

Museen

In der kalten Jahreszeit verkürzt man einen Stadtspaziergang gerne ein wenig, um sich aufzuwärmen. Bei der Gelegenheit bietet sich der Besuch einer Ausstellung oder eines Museums an. In Brandenburg an der Havel lässt sich für jede Interessenslage das Passende finden:

Im Dommuseum werden christliche Kunst wie Gewänder, Bilder, Altäre und Skulpturen aus der Zeit vom 13. – 16. Jahrhundert ausgestellt, besonderes Augenmerk liegt auf dem Brandenburger Hungertuch, einer Stickerei des 15. Jahrhunderts sowie auf den vielen, reich verzierten Chormäntel.

Wer sich für die Schifffahrt auf der Havel interessiert, dem ist das Museum im Steintorturm zu empfehlen. In dem 32 m hohen Wehrturm der Neustädtischen Stadtmauer veranschaulicht die Ausstellung „Entlang der Havel“ anhand von Schiffsmodellen, Werkzeugen, Fotos und Dokumenten die Schifffahrt auf der Havel und den Schiffbau in der Stadt.

Näheres zur Geschichte der Stadt erfährt man im Museum im Frey-Haus in der Altstadt, von der slawischen Besiedlung im 5./6. Jahrhundert bis heute. Als besonderes Exponat gilt das Schwert, mit dem Hans-Herrmann von Katte, der Jugendfreund Friedrichs des Großen, hingerichtet wurde.

Noch weiter zurück reicht die Ausstellung im Archäologischen Landesmuseum im Paulikloster, welche die Geschichte Brandenburgs kulturhistorisch darstellt und bis zu 50.000 Jahre zurückreicht. Anhand von ca. 10.000 Exponaten bewegt sich der Besucher auf den Spuren der Menschen in Brandenburg von der Altsteinzeit bis zur Neuzeit. Hier wird Vor- und Frühgeschichte mit modernsten Mitteln lebendig vermittelt.

Ein wenig abseits von Altstadt, Neustadt und Dominsel liegt das Industriemuseum mit dem Siemens-Martin-Ofen, der zur Stahlherstellung diente. Stahl ist nur eines der Themen im Industriemuseum, daneben zeigt eine Ausstellung die Geschichte der Marke Brennabor – in der 20er Jahren Deutschlands größter Automobilhersteller.

Die hier erwähnten Museen stehen nur exemplarisch für viele weitere, über die man sich auf der Homepage von Brandenburg an der Havel ausführlich informieren kann (siehe Seitenspalte).

Verkehrsverbindungen:

Mit der Bahn:
Ab Hauptbahnhof oder Zoologischer Garten stündlich, Fahrzeit ca. 1 h

Mit dem Auto:
Über die B 1 oder über die A 10 Richtung Magdeburg bis Ausfahrt Brandenburg, Fahrzeit ca. 1 h

Öffnungszeiten und Eintrittspreise unter:
www.stadt-brandenburg.de/Tourismus/Sehenswertes

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 Gisela Rönnbeck, Andreas Braemer, Dr. Christian Koch

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, S. 10: gradt, Rückseite: P.Atkins, S. 3: Kathrin39, Amaro, S. 4: mrfotos, S. 5: V.Zan, N. Hora, S. 10–13: typomaniac, S. 13: G.Sanders, S. 14, 15: Aamon, Mellimage, S. 18: frankoppermann, S. 19: Thaut Images, shoot4u, S. 21: vege, Valeev, S. 22, 23: ArTo, fritzundkatze, bARTiko © iStockphoto – S. 20: V. Melmikov, © 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
FSC
www.fsc.org

Redaktionsschluss: 20.12.2011

Schön zu wissen, dass jemand aufpasst!

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 – 14 °°
Sa	10 – 13 °°

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!