

W wie Wasser – kostbar und kostspielig

**Die Bedeutung des Wassers
für Sie als Mieter**

S 10

Neue Urteile zum Mietrecht S 6

Mietrechtsreform 2012:
Modernisierung und Contracting S 18

Leserbriefe zum Thema
Fernsehhempfang S 20

Ausflugstipp: Erfurt S 22

- 2 Editorial
- 3 Aktuelle Kurznachrichten
Meldungen im Überblick
Aufruf
- 4 Miete und Mietrecht
Achtung, Einbrecher!
- 5 Schlüssel müssen sein
Bunt und scheckig
Gerechteres Heizen
- 6 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

**Titelthema –
Wasserverbrauch**

- 10 Kostbares Nass, teures Nass
- 16 Urteil und Kommentar
des Mieterschutzbundes
- 18 Mietrechtsreform 2012
Modernisierung und Contracting
- 20 Leserbriefe
Fernsehempfang
- 21 Serviceseite
- 22 Ausflusstipp
Erfurt
- 23 Impressum



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Wasserpreise in Berlin stehen einmal mehr im Fokus der öffentlichen Diskussion und der Berichterstattung in den Medien. Wird das Land Berlin einen Teil der vor Jahren privatisierten Wasserbetriebe zurückkaufen? Und wenn ja, zu welchem Preis und mit welchem Nutzen für die Endverbraucher?

Wir haben uns unter anderem damit beschäftigt, welche Rolle Wasserversorgung, Abrechnung, der sparsame Umgang, Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung und der plötzliche Ausfall des Wassers im Mietverhältnis spielen. Mehr zum Titelthema ab Seite 10.

Dass die Bezuschussung von Wohnkosten bei Hartz-IV-Empfängern erhöht wird, ist eine positive Nachricht; dass gleichzeitig Sozialmieten erhöht werden, Strompreise und Heizkosten ansteigen, löst bei allen Mietern Unmut aus. Näheres dazu bei den aktuellen Kurznachrichten.

Was passiert eigentlich, wenn in die Mietwohnung eingebrochen wurde? Zahlt die Versicherung, was muss man angeben? Ab Seite 4 werden unter anderem diese Fragen beantwortet.

In der Serie Mietrechtsreform 2012, die wir in Heft 1/2012 begonnen haben, geht es diesmal um die Duldung und Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser sowie um die Lieferung von Wärme und Warmwasser (Contracting) – ab Seite 18.

Nichts mit dem Thema Miete hat übrigens Erfurt zu tun – es sei denn, man mietet sich ein Hotelzimmer für eine oder zwei Nächte, was durchaus empfehlenswert ist. Unser Ausflusstipp bringt Ihnen die Landeshauptstadt von Thüringen näher.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Stefan Brenner
Redaktion Mieterschutz

Anstieg bei Berliner Sozialmieten

Entgegen den Verlautbarungen des Berliner Stadtentwicklungssenators Michael Müller (SPD), Mietsteigerungen bei den sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften zu stoppen, haben diese die Mieten bei Sozialwohnungen angehoben. Seit dem ersten April dieses Jahres müssen 14.500 Sozialmieter durchschnittlich etwa 13 Cent pro Quadratmeter mehr bezahlen. Hintergrund ist die Reduzierung der öffentlichen Förderung um genau diesen Betrag pro Quadratmeter und Jahr. Die Wohnungsgesellschaften können den Wegfall durch entsprechende Mieterhöhungen ausgleichen.

Strompreise steigen

Schätzungen der Bundesnetzagentur zufolge kommen deutliche Preiserhöhungen auf die Stromkunden in Deutschland zu. Hintergrund ist der Ausbau des Stromnetzes, der durch die Energiewende nötig wird und den die Endkunden bezahlen. In den nächsten zehn Jahren ist mit Strompreiserhöhungen von fünf bis sieben Prozent beim Haushaltsstrom zu rechnen, Industriestrom wird sich um bis zu zehn Prozent verteuern. Allein die Netzentgelte, die rund zwanzig Prozent des Strompreises ausmachen, werden beim Haushaltsstrom um ein Viertel steigen.

**Neubauwohnungen ohne Mieter**

Immer weniger Mieter ziehen in Neubauwohnungen ein, stattdessen steigt die Zahl der einziehenden Eigentümer stetig an. Dies geht aus dem Mikrozensus 2010 hervor, der aktuell vorliegt. Noch vor zehn Jahren bezogen lediglich 12,7 Prozent der Eigentümer nach Errichtung die Wohnung selbst, aktuell liegt diese Quote bei 51,1 Prozent. Die Statistik sollte umso mehr Anreiz für den Berliner Senat sein, den Neubau von Mietwohnungen zu fördern.

Hartz-IV Zuschuss wird erhöht

Der Berliner Senat hat neue Richtwerte für die Bezuschussung von Wohnkosten beschlossen. Demnach können rund 330.000 Hartz-IV-Empfänger in Berlin zukünftig mit mehr Unterstützung rechnen. Bei einem Single-Haushalt steigt der Satz für die Miete um 16,- Euro von bisher 378,- Euro auf 394,- Euro monatlich an. Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen bekommen dementsprechend 28,50 Euro monatlich mehr, hier steigt der Satz auf 472,50 Euro. Einer Familie mit zwei Kindern stehen zukünftig 665,- Euro statt der bisherigen 619,- Euro zu, was einer Steigerung um 46,- Euro monatlich entspricht.

Höhere Heizkosten

Wenn Energiepreise steigen, dann meist im Paket. Wird Öl, Kohle und Erdgas teurer, erhöhen auch die Fernwärmeversorger ihre Preise. Vattenfall hebt die Preise für Fernwärme um 5 Prozent an; bei einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung macht dies ca. drei Euro monatlich aus, im Jahr also rund 36,- Euro. Mehr als 500.000 Haushalte sind in Berlin von den Preiserhöhungen betroffen. Dass die Preiserhöhungen frühestens im nächsten Jahr bei den Mietern ankommen werden, tröstet wenig. Der sparsame Umgang mit Heizenergie rentiert sich umso mehr.

Verdrängung gefürchtet

Einer Studie der Gesellschaft für Konsumforschung zufolge sehen sich in Berlin rund 180.000 Mieter dazu gezwungen, bald umzuziehen, weil sie sich die derzeitige Wohnung nicht mehr leisten können. Das sind immerhin acht Prozent aller Berliner Mieter. Die Angst vor Verdrängung ist unter Mietern noch größer, immerhin fürchtet sich jeder Vierte davor.

Aus derselben Studie geht auch hervor, dass etwa die Hälfte der Mieter ein gutes Verhältnis zum Vermieter hat, nur jeder Fünfte fühlt sich – z.B. bei Mieterhöhungen – machtlos.

Streit um Erdgaspreise

Das Landgericht Berlin beschäftigt sich derzeit mit einer Klage gegen die Gasag. Ein ehemaliges Aufsichtsratsmitglied streitet gegen den Konzern wegen vermeintlicher Preisabsprachen der Gasag-Eigner und Lieferanten EON und Gaz de France (GdF). Beide sollen der Gasag mittels langfristiger Verträge und festgelegter Liefermengen Gas zu überhöhten Preisen verkauft zu haben. Voraussetzung dafür waren Absprachen beider Unternehmen nach der Übernahme der Gasag im Jahr 1999. Sollten sich die Vorwürfe erhärten, muss das Bundeskartellamt auf den Plan gerufen werden. Gasag-Kunden, die einen überhöhten Preis gezahlt haben, könnten dann mit einer Rückerstattung rechnen.

AUFRUF**Keine Kautions von GMRE zurückerhalten?**

Sie sind oder waren Mieter bei der GMRE und haben Probleme mit der Rückzahlung Ihrer Kautions? Dann können Sie sich einer Gemeinschaft davon betroffener Mieter anschließen, die vom Mieterschutzbund beraten werden. Kontakt: sammelklagegmre@yahoo.de



Achtung, Einbrecher!

Was man beachten muss, damit Versicherungen zahlen

1) Oberlandesgericht Köln, Aktenzeichen 9 U 125/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

2) Oberlandesgericht Köln, Aktenzeichen 9 U 241/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

3) Oberlandesgericht Frankfurt/Main, Aktenzeichen 3 U 68/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

4) Landgericht Lübeck, Aktenzeichen 4 O 358/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Die Tatsache, dass ein Unbekannter gewaltsam in die Wohnung eingedrungen ist, dabei möglicherweise sogar die Einrichtung verwüstet hat, stellt für viele Einbruchopfer lediglich den ersten und schlimmsten Schock dar.

Damit ist der Ärger aber noch lange nicht vorbei, denn in der Regel wurden ja auch etliche Wertgegenstände gestohlen. Sie müssen ersetzt werden bzw. der Eigentümer muss lernen, mit dem Verlust nicht wieder beschaffbarer Unikate zu leben. In manchen Fällen kommt eine weitere Sorge hinzu – dann nämlich, wenn der Betroffene mit seiner Versicherung um den Schadenersatz für die verlorenen Gegenstände streiten muss. Wer die Vertragsbedingungen nicht beachtet hat, der riskiert, dass ihm am Ende kein Cent ersetzt wird.

1) Dass überhaupt ein Einbruch vorlag, muss halbwegs plausibel sein. In einem Fall im Rheinland konnte man beim besten Willen nicht feststellen, auf welchem Wege ein Unbefugter in die Wohnung eingedrungen sein soll. Das Türschloss wies keine entsprechenden Spuren auf und auch die vorhandenen Schlüssel waren nach den Angaben eines Sachverständigen nicht heimlich von irgendjemandem dupliziert worden. Das Oberlandesge-

richt ging deswegen davon aus, dass weder ein klassischer Einbruch noch ein so genannter Nachschlüsseldiebstahl vorliegen konnte. Der geforderte Schadenersatz in Höhe von knapp 50.000 Euro wurde nicht ersetzt.

2) Kommt ein Versicherter mit einer reparierten Ersatzlösung – hier: für eine beschädigte Tür – über Jahre hinweg gut zurecht, dann kann der Schadenersatz ebenfalls entfallen. Der Betroffene hatte eine ursprünglich industriell eingebrachte Niete, die beim Einbruch zerstört worden war, durch eine andere Niete ersetzt. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Köln funktionierte die Tür „einwandfrei“. Die Reparaturmethode sei deswegen offenkundig geeignet und ein kompletter Austausch der Tür nicht erforderlich.

3) Manchmal wollen sich Versicherungsnehmer nicht die Zeit nehmen, bei Abschluss eines Vertrages die Formulare selbst auszufüllen. Sie überlassen das einem Versicherungsmakler und vertrauen diesem dabei so sehr, dass sie die Angaben gar nicht mehr kontrollieren. Das kann sich später rächen, wenn der Versicherungsfall eintritt. Hat nämlich der Versicherungsmakler einen Fehler gemacht, so muss sich das der Versicherte selbst anrechnen lassen – und

geht unter Umständen leer aus. So entschied es das Oberlandesgericht Frankfurt/Main. Im konkreten Fall war der Antragsteller beim Abschluss einer Hausratversicherung nach den Vorschäden in den zurückliegenden fünf Jahren gefragt worden. Auf dem Formular fehlten dann allerdings zwei Einbruchdiebstähle aus diesem Zeitraum mit Schäden in Höhe von 1.400 und 5.300 Euro. Das kam einer arglistigen Täuschung gleich, entschieden die Richter. Daher gab es für den neuen Schadensfall kein Geld.

4) Ein Einbruchopfer sollte darauf achten, dass seine Aussagen gegenüber Polizei und Versicherung nicht allzu sehr voneinander abweichen. Das kann nämlich im schlimmsten Fall den Versicherungsschutz kosten. Das Landgericht Lübeck entdeckte „diverse Widersprüche und Ungeheimheiten“. So hatte zum Beispiel der Betroffene bei der polizeilichen Vernehmung behauptet, im Safe seien die Einnahmen aus zwei PKW-Verkäufen deponiert gewesen, während in der Klageschrift nur noch von 2.700 Euro Bargeld die Rede war. Im Urteil hieß es schließlich: „Den Vollbeweis des behaupteten Diebstahls zu führen ist der Kläger offensichtlich nicht in der Lage, so dass die Klage keine Aussicht auf Erfolg hat und abzuweisen ist.“ 



Schlüssel müssen sein

Nur dann kann Eigentümer auch wirklich Miete verlangen

Es versteht sich eigentlich von selbst: Nur wer die Schlüssel zu der von ihm gemieteten Immobilie auch wirklich in Händen hält, der kann davon Gebrauch machen.

Alle Verträge und mündlichen Vereinbarungen zwischen den Parteien helfen nichts, wenn die Schlüssel nicht überreicht wurden. Erst dann

darf man tatsächlich Mietzahlungen erwarten. Genau um die Schlüsselübergabe stritten aber ein Eigentümer und sein Mieter im Rheinland. Der Mieter behauptete, niemals den Schlüssel erhalten und deswegen das Gebäude auch nicht genutzt zu haben. Den Beweis des Gegenteils konnte der Vermieter vor Gericht nicht erbringen. Und deswegen

blieb er auf seinen finanziellen Forderungen sitzen. Die zuständigen Richter stellten fest: „Nach nahezu einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum hat der Vermieter dem Mieter (...) sämtliche Schlüssel für die gemieteten Räume zu übergeben. Nur so kann ihm das alleinige Besitzrecht verschafft werden.“ 

Oberlandesgericht
Düsseldorf,
Aktenzeichen I-10 U 60/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Bunt und scheckig

Gericht bemängelte Zustand der Wände nach Auszug

Solange ein Mieter seine Mietwohnung bewohnt, also während der Vertragslaufzeit, gesteht ihm die Rechtsprechung bei der Farbgestaltung der Wände große Freiheiten ein. Auch außergewöhnliche Lösungen sind erlaubt, denn schließlich handelt es sich ja um das persönliche Umfeld, um die Privatsphäre der Betroffenen.

Der Eigentümer kann kaum etwas dagegen unternehmen, selbst wenn

es ihm noch so wenig gefällt. Etwas anders sieht es beim Auszug aus einer Mietwohnung aus. Dann geht es schließlich darum, dass die Wohnung an neue Interessenten weitervermietet werden soll. Das Landgericht Essen entschied in einem aktuellen Fall, die Farbwahl dürfe „die Grenzen des normalen Geschmacks“ nicht so weit überschreiten, „dass eine Neuvermietung der Räume in dem geschaffenen Zustand praktisch unmöglich ist“.

Seien sehr starke Farben verwendet worden, dann müssten diese gleich mehrfach übermalt werden, um für einen deckenden hellen Anstrich zu sorgen. Die Richter monierten in dem Prozess nicht nur die Farbauswahl der ehemaligen Mieter. Auch die Tatsache, dass um einen Schrank herum gestrichen worden sei, die Fläche dahinter also unbearbeitet blieb, müsse ein Eigentümer nicht hinnehmen. 

Landgericht Essen,
Aktenzeichen 10 S 344/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Gerechteres Heizen

Leistungs- statt Abflussprinzip bei der Kostenabrechnung

In Zeiten steigender Energiekosten achten Mieter besonders stark auf die Abrechnungsmodalitäten durch den Eigentümer oder die Verwaltung. Vor kurzem erst ist ein höchstrichterliches Urteil ergangen, das dem so genannten Leistungsprinzip bei der Kostenabrechnung den Vorrang einräumt.

Ein Vermieter hatte seine Ausgaben für die Heizung auf die Mieter nach dem Abflussprinzip umgelegt. Das heißt: Die ihm im Vorjahr tatsächlich

entstandenen Kosten, also seine Vorauszahlungen an den Energieversorger, wurden auf die Mieter verteilt. Eine Mieterin verweigerte eine Nachzahlung, denn sie bemängelte, dass nicht der eigentliche Verbrauch in dem jeweiligen Jahr zu Grunde gelegt worden sei. Ausschlaggebend dürfte im Gegensatz zum Abflussprinzip ausschließlich das sein, was der Mieter tatsächlich verbraucht habe (Leistungsprinzip). Laut BGH stelle es einen Verstoß gegen die Heizkostenverordnung dar, wenn nicht der

wirkliche Verbrauch für die Abrechnung herangezogen worden sei. Im Urteil hieß es: „Im Gegensatz zu den verbrauchsunabhängigen ‚kalten‘ Betriebskosten gibt es hinsichtlich der Heizkosten eine gesetzliche Regelung, die den Vermieter verpflichtet, diese Kosten nach dem im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff abzurechnen.“ Allerdings hat das oberste Gericht es ausdrücklich zugelassen, dass eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip nachgeholt werden kann. 

Das Urteil des BGH ist auf
Seite 7 in gekürzter Fassung
abgedruckt.

Bundesgerichtshof, Akten-
zeichen VIII ZR 156/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Leitsatz (der Red.):
Zu den Anforderungen an eine Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung bei Zugrundelegung einer Wirtschaftseinheit.
 BGH, Urteil vom 2. Februar 2011 – VIII ZR 151/10

Anmerkungen: Die Beklagten sind seit 1996 Mieter einer Wohnung der Klägerin in einem Gebäudekomplex, der durch einen gemeinsamen Fernwärmeanschluss versorgt wird. Strittig ist eine Nachforderung in Höhe von 879,51 Euro aus der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für das Jahr 2007. Die Klägerin hat dabei den Gebäudekomplex als Wirtschaftseinheit zugrunde gelegt. Das Amtsgericht hat der auf Zahlung gerichteten Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Revision hat Erfolg. Der Klägerin steht die geltend gemachte Nachforderung aus der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für 2007 gemäß § 556 Abs.1 und 2 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag zu. Die Abrechnung weist keine materiellen Fehler auf, die der

Forderung der Klägerin entgegenstünden.

I. Laut Urteil des Berufungsgerichtes stehe der Klägerin kein Anspruch auf Zahlung der restlichen Nebenkosten gemäß § 556 BGB in Verbindung mit § 3 des Mietvertrages zu. Die Abrechnung der Klägerin sei aus materiellen Gründen fehlerhaft. Die Abrechnung unter Zugrundelegung einer Wirtschaftseinheit sei nicht zulässig. Der Mietvertrag der Parteien enthalte keine entsprechende Regelung. Eine solche Abrechnungsmöglichkeit ergebe sich auch nicht aus einem einseitigen Leistungsbestimmungsrecht (§ 315 BGB) der Klägerin als Vermieterin. Ferner sei die Abrechnung von Heizungs- und Warmwasserkosten im Verhältnis von 65,84 Prozent zu 34,16 Prozent materiell fehlerhaft. Auf welcher Basis die Klägerin diese Werte ermittelt habe, sei inhaltlich nicht nachvollziehbar. Auch aus der ergänzend vorgelegten Berechnung vom 14. April 2010 ergebe sich das nicht. Der in der Abrechnung mit 1,3 angegebene Faktor sei nicht zu erklären. Gemäß § 9 HeizkostenV sei ein Wert von 2,5 anzusetzen. Im Übrigen

trage die Klägerin selbst vor, dass der Abrechnung für das Jahr 2007 (versehentlich) fehlerhafte Daten zugrunde gelegt worden seien.

II. 1. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Klägerin die Häuser bezüglich der Heizungs- und Warmwasserkosten als Wirtschaftseinheit zusammengefasst und einheitlich abgerechnet hat. Werden – wie hier – mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahingehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht. Auf die Installation zusätzlicher Wärmemengenzähler für jedes einzelne Haus durch das Energieversorgungsunternehmen braucht sich die Klägerin entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht verweisen zu lassen.

2. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass materielle Fehler korrigiert werden können und dass dies bezüglich des von der Klägerin zunächst falsch angesetzten Wertes aus dem Jahr 2006 auch bereits geschehen ist. Denn die Klägerin hat die Abrechnung dahin korrigiert, dass für das Jahr 2007 58,54 Prozent der Wärmekosten auf die Heizung und 41,46 Prozent auf die Warmwassererzeugung entfallen. Dadurch ergibt sich, wie aus der korrigierten Abrechnung der Klägerin ohne Weiteres ersichtlich, eine Verschiebung dahin, dass der von den Beklagten zu tragende

Heizkostenanteil geringfügig niedriger und der Warmwasseranteil etwas höher ausfällt. Insgesamt ergibt die korrigierte Abrechnung eine um einige Euro höhere Nachforderung. Das Versehen der Klägerin hat sich somit zu Gunsten der Beklagten ausgewirkt, so dass der jedenfalls in der ursprünglichen Abrechnung ausgewiesene Nachforderungsbetrag berechtigt ist. Soweit das Berufungsgericht meint, die Abrechnung sei deshalb unrichtig, weil die Klägerin mit einem falschen Faktor (1,3 statt 2,5) gerechnet habe, handelt es sich ebenfalls um einen Fehler, der korrigiert werden kann. Dies führt nicht ohne Weiteres zur Unbegründetheit der Klage; vielmehr kommt es darauf an, ob sich auch bei Verwendung des richtigen Faktors eine Nachforderung in der geltend gemachten Höhe ergibt. Dies ist hier der Fall, weil eine Erhöhung des Faktors zur Folge hat, dass auf die Warmwasserkosten ein höherer Teil der Energiekosten entfällt und dies in der Gesamtabrechnung wiederum eine höhere Nachzahlung ergibt, als von der Klägerin in ihrer ursprünglichen Abrechnung verlangt. Es spielt daher auch keine Rolle, dass gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 Heizkostenverordnung bei der Versorgung mit Fernwärme die Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallenden Wärmemenge mit dem Faktor 2,0 (statt wie vom Berufungsgericht mit 2,5 angenommen) zu berechnen ist. Denn auch bei Zugrundelegung dieses Faktors ergibt sich ein Betrag, der die von der Klägerin geltend gemachte Nachforderung noch 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.

Betriebskosten- abrechnung; Änderung der Mietstruktur

Leitsatz:
Mangels einer besonderen Übergangsregelung in Art. 229 § 3 EGBGB ist die Regelung des § 556a BGB, wonach der Vermieter abweichend von der getroffenen mietvertraglichen Regelung befugt ist, einseitig die Mietstruktur zu ändern, wenn die Betriebskosten ganz oder teilweise nach dem Verbrauch oder der Verursachung durch den Mieter erfasst werden, auch auf die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisse uneingeschränkt anwendbar.

BGH, Urteil vom 21. September 2011 – VIII ZR 97/11

Anmerkungen: 1979 mietete der Beklagte von der Rechtsvorgängerin der Kläger eine Vierzimmerwohnung zu einer Bruttokaltmiete. Ab 2007 sollte der Wasserverbrauch über Kaltwasserzähler erfasst und verbrauchsabhängig abgerechnet werden, ein Vorschussbetrag von monatlich 43,61 Euro sollte erhoben und die Miete um diesen Betrag gekürzt werden. Da der Beklagte die Duldung des Einbaus des Wasserzählers verweigerte, erhoben die Kläger eine in zweiter Instanz erfolgreiche Duldungsklage und ließen zwei Kaltwasserzähler in der Wohnung des Beklagten einbauen. Der Beklagte zahlte weder den Nachforderungsbetrag aus der Abrechnung für 2008 noch die Vorschüsse für 2009. Sowohl Amtsgericht als auch Landgericht haben die Zahlungsklage abgewiesen. Die Revision beim BGH hat Erfolg. Gemäß § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB kann der Vermieter durch

einseitige Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach dem erfassten Verbrauch oder der erfassten Verursachung umgelegt werden. Seit dem Einbau der Kaltwasserzähler in der vom Beklagten gemieteten Wohnung sind die Kaltwasserkosten daher gemäß § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB verbrauchsabhängig auf den Beklagten umzulegen. Damit besteht ein Recht des Vermieters auf Änderung der mietvertraglich vereinbarten Mietstruktur für diejenigen Betriebskosten, die verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasst werden, auch wenn zuvor eine Brutto- oder Inklusivmiete oder eine Betriebskostenpauschale vereinbart war. Dieses Verständnis der Regelung in § 556a Abs. 2 BGB entspricht dem Willen des Gesetzgebers, der mit dieser Vorschrift nicht nur den sparsamen und kostenbewussten Umgang mit Energie fördern, sondern auch mehr Kostengerechtigkeit schaffen will. Die einseitige Änderungsbefugnis des Vermieters gilt auch dann, wenn die Parteien bislang – wie hier – keine oder nur eine teilweise gesonderte Umlage der Betriebskosten vereinbart haben. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind Altmietverträge hiervon nicht ausgenommen. Nach den allgemeinen Grundsätzen ist die Vorschrift des § 556a BGB auch auf bereits vor Inkrafttreten derselben bestehende Mietverhältnisse anwendbar, da der Gesetzgeber keine besondere Übergangsvorschrift geschaffen hat. § 556a Abs. 2 BGB ist somit seit Inkrafttreten 2001 uneingeschränkt anwendbar.

Heizkostenabrechnung; Abflussprinzip

Leitsatz:
a) Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden.
b) Die auf der Anwendung des Abflussprinzips beruhende Fehlerhaftigkeit einer Heizkostenabrechnung kann nicht durch eine Kürzung der auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung ausgeglichen werden.

BGH, Urteil vom 1. Februar 2012 – VIII ZR 156/11

Anmerkungen: Die Beklagten sind seit dem Jahr 2005 Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Im Mietvertrag sind einheitliche Vorauszahlungen für Heizkosten und sonstige Betriebskosten festgelegt. In der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2008 wurden die auf die Beklagten entfallenden Heizkostenanteile von der mit der Verbrauchserfassung beauftragten T. GmbH auf der Grundlage der von der Klägerin im jeweiligen Kalenderjahr an den Gasversorger geleisteten Zahlungen ermittelt. Dies beanstandeten die Beklagten. Amtsgericht und Landgericht haben der Klage – unter deren Abweisung im Übrigen – insoweit stattgegeben. Die Revision der Beklagten beim BGH ist insoweit erfolgreich. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die von der Klägerin den Beklagten formell ordnungsgemäß erteilten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 hinsichtlich der dort ausgewiesenen Heiz-

kosten inhaltlich unrichtig, da die abgerechneten Heizkosten entgegen § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung nicht auf der Grundlage der Kosten des im jeweiligen Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs, sondern nach den im betreffenden Kalenderjahr von der Klägerin an den Gasversorger geleisteten Zahlungen ermittelt wurden. Eine Kürzung der Heizkosten gemäß § 12 Abs. 1 HeizkostenV ist nicht geeignet, diesen inhaltlichen Abrechnungsmangel auszugleichen. Allerdings hat der Senat entschieden, dass der Vermieter grundsätzlich auch verbrauchsabhängige „kalte“ Betriebskosten nach dem Abflussprinzip (= Umlage der Kosten, mit denen der Vermieter selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird) abrechnen darf, weil ihn die §§ 556 ff. BGB nicht auf die Abrechnung nach dem Leistungsprinzip (= Umlage der Kosten, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallen sind) festlegen. Im Gegensatz zu den verbrauchsabhängigen „kalten“ Betriebskosten gibt es hinsichtlich der Heizkosten eine gesetzliche Regelung, die den Vermieter verpflichtet, diese Kosten nach dem im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoff abzurechnen. Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“. Dieser Regelung ist zu entnehmen, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können. Dem wird eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip nicht gerecht.

Kautionsrückzahlung; Insolvenz Voreigentümer

Leitsatz:
Auf den Ersteher eines vermieteten Grundstücks geht die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietsicherheit an den Mieter kraft Gesetz auch dann über, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte.

BGH, Urteil vom 7. März 2012 – XII ZR 13/10

Anmerkungen: Der Kläger mietete gewerbliche Räume. Er zahlte eine vereinbarte Mietsicherheit von 813,14 Euro an den Vermieter, die dieser nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen anlegte. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters erstand die Beklagte die durch den Insolvenzverwalter versteigerte Immobilie. Der Kläger verlangt von der Beklagten unter anderem die Auszahlung der inzwischen rückzahlungsfähigen Mietsicherheit. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Die zulässige Revision beim BGH hat Erfolg und führt zur Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils. Nach § 44 Abs. 1 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) wird bei der Versteigerung nur ein solches Gebot zugelassen, durch welches die dem Anspruch des Gläubigers vorgehenden Rechte gedeckt werden. Die Versteigerungsbedingungen stellen fest, in welche Pflichten der Ersteher eintritt. Zu diesen Pflichten gehört gemäß § 57 ZVG die Verpflichtung zur Rückzahlung einer vom Mieter gewährten Sicherheit (§§ 566a,

578 Abs. 1, 2 BGB). Das im Versteigerungstermin abzugebende Bargebot setzt die Erfüllung sämtlicher nach den Versteigerungsbedingungen zu übernehmenden Pflichten voraus. Mit dem Zuschlag geht die Pflicht für die Rückzahlung der Mietsicherheit kraft Gesetzes auf den Ersteher über. Dieser hat die Verpflichtung bei eintretender Rückzahlungsreife zu erfüllen. Ob und unter welchen Voraussetzungen der Ersteher seinerseits anschließend bei dem Voreigentümer Rückgriff nehmen kann, mag dahinstehen. Die Pflicht zur Erfüllung der in die Versteigerungsbedingungen fallenden Mieterrechte hängt davon nicht ab. Die mieterschützende Vorschrift des § 566a BGB enthält die nach früherem Recht (§ 572 BGB aF) gegebene Tatbestandsvoraussetzung, dass die Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt wird oder dieser dem früheren Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt, nicht mehr. Durch die geänderte Vorschrift wird der Erwerber dem Mieter gegenüber zur Rückzahlung der Sicherheit ohne Rücksicht darauf verpflichtet, ob er die Mietsicherheit vom früheren Vermieter ausgehändigt bekommen hat oder noch erhalten kann. Nach der gesetzlichen Wertung des § 566a BGB übernimmt er damit auch das Insolvenzrisiko des früheren Vermieters, wenn dieser die Mietsicherheit weder insolvenzfest angelegt hat noch an den Erwerber aushändigt. Die ungeschmälerete Rückzahlungspflicht des Erwerbers besteht in einem solchen Fall fort, ebenso wie dieser bei Erwerb des Grundstücks vom Insolvenzverwalter für die Rückzahlung haftet.

Kautions; Neuerwerber

Leitsatz:
a) Grundsätzlich besteht kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kautions, wenn der Mieter die Kautions bereits an den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet hat.
b) Zur Verpflichtung eines Mieters aus Treu und Glauben (§ 242 BGB), die vom Voreigentümer an den Mieter zurückgegebene Kautions an den Erwerber als neuen Vermieter zu leisten.

BGH, Urteil vom 7. Dezember 2011 – VIII ZR 206/10

Anmerkungen: Der Beklagte mietete von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine Wohnung, zahlte die Kautions auf ein zugunsten der Rechtsvorgängerin der Klägerin verpfändetes Kautionskonto. Als die Klägerin das Grundstück erwarb, forderte sie den Beklagten auf, der Übertragung der Kautions auf die Klägerin zuzustimmen, welche dieser verweigerte. Daraufhin gab die Hausverwaltung der Rechtsvorgängerin der Klägerin die Kautions zuzüglich Zinsen frei. Die Klägerin forderte den Beklagten sodann auf, ihr den Kautionsbetrag zu überweisen. Der Beklagte verweigerte die Leistung einer neuen Kautions an die Klägerin mit der Begründung, der Voreigentümer habe mit der Freigabe der Kautions auf die Stellung der Kautions verzichtet. Das Amtsgericht hat die Klage auf Leistung der Kautions abgewiesen, das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Revision des Beklagten beim BGH hat keinen Erfolg. Der Beklagte war im vorliegenden Fall nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) dazu verpflichtet, die Kautions erneut an die Klägerin zu leisten, weil er einer Übertragung der gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin abgegebenen Verpfändungserklärung auf die Klägerin nicht zugestimmt hatte und daraufhin die Kautions zurück erhalten hatte, ohne dass darin ein Verzicht der Klägerin auf die Kautions gesehen werden konnte. Mit einer Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Kautions auf den Erwerber bestätigt der Mieter nur das, was gemäß § 566a Satz 1 BGB ohnehin kraft Gesetzes gilt. Daraus ist kein Verzicht des Mieters auf seine Rechte aus § 566a Satz 2 BGB gegen den ursprünglichen Eigentümer herzuleiten. Die Rückgabe der Kautions durch den Voreigentümer erfolgte, nachdem dem Beklagten mitgeteilt worden war, dass die Klägerin die Kautions für sich beanspruchte, und er vergeblich aufgefordert worden war, der Übertragung auf die Klägerin zuzustimmen. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Beklagte unter diesen Umständen die Freigabe der Kautions durch die Voreigentümerin nicht als vermietetseitigen Verzicht auf die der Klägerin gemäß § 566a Satz 1 BGB zustehende Kautions verstehen durfte. Denn für einen solchen Verzicht bestand hier auch aus der Sicht des Beklagten kein Anlass und kein Grund.

Betriebskosten; Pauschale

Leitsatz:
a) Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen.
b) Das Gleiche gilt für in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen.

BGH, Urteil vom 18. Mai 2011 - VIII ZR 240/10

Anmerkungen: Die Parteien streiten über die Nachforderung des Klägers aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005. Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung des Klägers. Der Mietvertrag sieht für Betriebskosten eine monatliche Pauschale und für Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Vorauszahlungen vor. Der Kläger fordert für das Abrechnungsjahr 2005 eine Nebenkostenanzahlung gemäß Abrechnung. Die der Nebenkostenabrechnung beigefügte Einzelabrechnung der Ista weist für die Beklagte unter Ziffer 1 Heiz- und Warmwasserkosten und unter Ziffer 2 als „Hausnebenkosten“ Kosten für Abwasser und Kaltwasser aus. Die übrigen Betriebskosten (Hauswart, Grundsteuer, Versicherungen, Müllabfuhr usw.) sind in der Nebenkostenabrechnung gesondert abgerechnet. Das Amtsgericht hat

die Zahlungsklage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Die Revision des Klägers beim BGH hat Erfolg. Die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt, stellt nach der Rechtsprechung des Senats (nur) einen inhaltlichen Fehler dar. Das Gleiche gilt für den ähnlich gelagerten Fall, dass die Abrechnung – wie hier – Betriebskosten enthält, für die eine Pauschale vereinbart ist. Eine andere Beurteilung ist deshalb nicht geboten, weil die – nicht abzurechnenden – Kalt- und Abwasserkosten in der Heiz- und Wasserkostenabrechnung der Ista enthalten sind und die Abrechnung deshalb für einen durchschnittlichen Mieter nicht mehr nachvollziehbar wäre. Der Mieter kann anhand des Mietvertrags überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Betriebskosten nach den vertraglichen Vereinbarungen abrechenbar sind; dass er dazu den Mietvertrag zur Hand nehmen und die Abrechnung des Vermieters (hier einschließlich der Einzelabrechnung der Ista) auf die einzelnen Betriebskosten durchsehen muss, hat mit der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nichts zu tun. Auf eine „Nachvollziehbarkeit“ in dem vom Berufungsgericht erwogenen Sinne kommt es nicht an. Der Vermieter hat die Vorauszahlungen anzusetzen, die der Mieter für den Abrechnungszeitraum tatsächlich geleistet hat.

Betriebskosten; Auskunftsanspruch des Mieters

Leitsatz:
Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.

BGH, Urteil vom 16. November 2011 - VIII ZR 106/11

Anmerkungen: Die Kläger sind Mieter einer Dreizimmerwohnung der Beklagten. Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien eine Nebenkostenpauschale für die kalten Betriebskosten. Die Kläger halten die Nebenkostenpauschale für zu hoch und verlangen Auskunft über die Höhe der von der Pauschale erfassten Nebenkosten und Belegeinsicht. Das Amtsgericht hat der Klage auf Auskunft und Belegeinsicht durch Teilurteil stattgegeben, das Berufungsgericht das Teilurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger beim BGH hat keinen Erfolg. Soweit die Kläger von der Beklagten Auskunft verlangen, weil sie die vereinbarte Betriebskostenpauschale – von Anfang an – für deutlich überhöht halten, weist das Berufungsgericht zutreffend darauf hin, dass die Kläger im Rahmen ihrer Vertragsautonomie die Höhe der Betriebskostenpauschale vereinbart haben. An dieser Vereinbarung müssen sie sich festhalten lassen. Der

Vermieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, seine anfängliche Kalkulation einer Betriebskostenpauschale offenzulegen. Ein Auskunftsanspruch des Mieters zur tatsächlichen Höhe der von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kann nur dann in Betracht kommen, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Denn ohne einen solchen Auskunftsanspruch wäre dem Mieter keine Kontrolle möglich, ob der Vermieter seiner Pflicht aus § 560 Abs. 3 BGB nachgekommen ist, die Betriebskostenpauschale bei einer Ermäßigung der Betriebskosten entsprechend herabzusetzen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden. Die gemäß § 556 Abs. 2, § 560 BGB – vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften – zulässige Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale erspart dem Vermieter die genaue Abrechnung der Betriebskosten und entlastet ihn damit von dem ansonsten jährlich anfallenden Arbeitsaufwand. Stünde dem Mieter demgegenüber – jährlich – ohne Weiteres ein Auskunftsanspruch über die tatsächliche Höhe der anfallenden Betriebskosten zu, würde diese Arbeitserleichterung für den Vermieter entfallen. Dem Mieter kann ein Auskunftsanspruch über die tatsächliche Höhe der von einer Pauschale abgedeckten Nebenkosten nur dann zustehen, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine – nachträgliche – Ermäßigung der Betriebskosten ohne Kompensation in anderen Bereichen bestehen.

gerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Nach-
 f Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnu-



Kostbares Nass, teures Nass

Die unterschätzte Rolle des Wassers in der Mietwohnung

Der Mensch lebt in erster Linie vom Wasser. Etwa drei Liter davon sollte er täglich zu sich nehmen. Wesentlich mehr Wasser verbrauchen wir in der Wohnung, um uns zu waschen, auf der Toilette, beim Waschen der Kleidung, beim Geschirrspülen usw. Und dafür zahlen wir – nicht gerade wenig, wenn man sich die Betriebskostenübersicht beim aktuellen Mietspiegel anschaut. Fast 30 Prozent der Betriebskosten entfallen auf Kaltwasser, Warmwasser, Entwässerung und Niederschlagswasser. Und was macht man, wenn plötzlich kein Tropfen mehr aus dem Hahn fließt?

Das Thema Wasser kommt nicht nur in den Abrechnungen vor, die Mieter Jahr für Jahr erhalten, auch das eigene alltägliche Verbrauchsverhalten in der Mietwohnung spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle beim sparsamen Umgang mit dem kostbaren Nass. Nicht nur der Mieter selbst kann sich um Sparmaßnahmen bemühen, auch der Vermieter kann Modernisierungen zwecks Einsparung von Wasser durchführen und die Kosten auf die Mieter umlegen. Manch einer hat aus Nachlässigkeit auch schon einen Wasserschaden in der Mietwohnung ausgelöst – das wird in der Regel eine teure Angelegenheit für den Verursa-

cher. Schlimmer kommt es nur noch, wenn aufgrund einer Versorgungssperre gar kein Wasser mehr fließt, und das über Tage und Wochen hinweg.

Wasser spielt auch aus mietrechtlicher Sicht eine wichtige Rolle in unserem täglichen Leben.



Kaltwasser

Mit einem Mittelwert von 27 Cent pro Quadratmeter und Monat zählt die Versorgung mit Kaltwasser gemäß der Betriebskostenübersicht beim Berliner Mietspiegel 2011 zu den kostenintensivsten Betriebskostenarten. Darin sind – wohlgemerkt – Ausgaben für Entwässerung und Warmwasser noch nicht enthalten, es handelt sich also ausschließlich um die Ausgaben für „kaltes“ Wasser. In der Betriebskostenposition Wasserversorgung sind verschiedene einzelne Beträge enthalten:

In Wohnungen, die über einen Kaltwasserzähler verfügen, wird der **Wasserverbrauch** in der Regel genauer abgerechnet als in Wohnungen ohne Kaltwasserzähler. Fehlt ein solches Messinstrument, wird der Gesamtverbrauch des Hauses auf alle einzelnen Mietwohnungen nach dem Maßstab der jeweiligen Wohnflä-

che abgerechnet. Ob in einer großen Wohnung ein Mieter wenig Wasser verbraucht oder in einer kleineren Wohnung eine vierköpfige Familie wesentlich mehr Wasser verbraucht, spielt keine Rolle. Jeder zahlt seinen Wasserverbrauch ausschließlich nach der Wohnfläche, nicht nach dem individuellen Verbrauch. Sparsame Mieter werden bei dieser Art der Berechnung benachteiligt. Verfügt nur eine Wohnung einer abzurechnenden Wirtschaftseinheit – das sind alle Wohnungen im Gebäude oder im Gebäudekomplex – über einen Kaltwasserzähler, die anderen jedoch nicht, kann der Vermieter weiterhin den Wasserverbrauch über die Wohnfläche abrechnen. Erst wenn alle abzurechnenden Einheiten mit einem Kaltwasserzähler ausgestattet sind, ist der Vermieter zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet. Findet eine verbrauchsabhängige Abrechnung des Kaltwassers statt, sind also Wasserzähler oder -uhren vorhanden, können die entstandenen **Zählerkosten** auf die Mieter umgelegt werden. Wasserzähler sind meist vom Versorgungsunternehmen oder von privaten Firmen gemietet, in einzelnen Fällen befinden sie sich im Besitz der Vermieter. Auf den ersten Blick scheinen Wasserzähler, die sich im Besitz des Vermieters befinden,

für die Mieter günstiger zu sein. Doch man muss bedenken, dass Zähler nach dem Eichgesetz geeicht werden müssen, Kaltwasserzähler alle sechs Jahre, und ein Ausbau der Zähler für diese Prozedur unerlässlich ist. Kostengünstig ist die Eichung dann, wenn die Zähler gemietet oder geleast sind und alle sechs Jahre gegen bereits geeichte Zähler ausgetauscht werden. Auch die für die **Zähler-eichung** anfallenden Kosten können an die Mieter weitergegeben werden. Ob nun mit oder ohne Kaltwasserzähler, die Kosten des Wasserverbrauchs müssen jährlich unter allen Mietern des Wohnhauses berechnet und aufgeteilt werden. In der Regel wird dies von der Abrechnungsfirma vorgenommen, die auch für die Erfassung der Heizkosten zuständig ist. Für diese **Berechnung und Aufteilung** der Wasserkosten stellen die Abrechnungsfirmen Gebühren in Rechnung, die ebenfalls in die Kosten der Wasserversorgung einfließen. Unter einer Wasserversorgungs- oder Wasserhebeanlage versteht man einen hauseigenen Brunnen, mit dessen Wasser die Wohnung(en) versorgt werden. Zu den Kosten einer **hauseigenen Wasserversorgungsanlage** zählen Betrieb des Brunnens, Pumpe, Wartung sowie vorgeschriebene Wasseruntersuchung. In urbanen Räumen kommt diese Art der Wasserversorgung eher selten vor. Schließlich sind auch noch die Kosten für eine **hauseigene Wasseraufbereitungsanlage** in die Abrechnung der Wasserkosten einstellbar. Durch die Wasseraufbereitung wird die Qualität insbesondere des Trinkwassers verbessert, indem dieses z.B. enthärtet oder gereinigt wird.



Warmwasser

Um eine Versorgung mit Warmwasser zu jeder Tageszeit zu gewährleisten, sind **Warmwasserversorgungsanlagen** ganzjährig und 24 Stunden am Tag in Betrieb zu halten. Dem Mieter muss

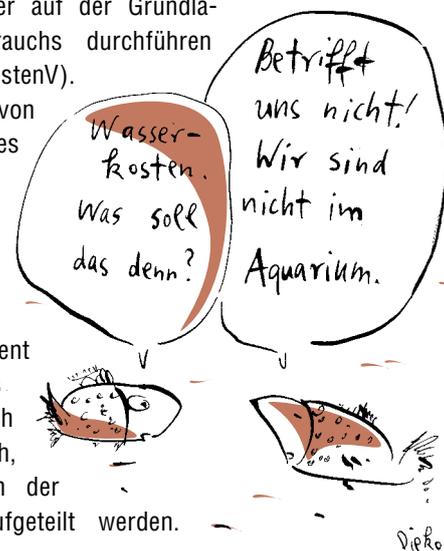
auch die Möglichkeit gegeben sein, außerhalb der üblichen Wasch- oder Essenszubereitungszeiten über warmes Wasser in genügender Menge – z.B. zum Duschen – zu verfügen. Ein Schichtarbeiter, der nachts um 2.00 Uhr von der Arbeit kommt, soll auch zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit zum Duschen haben und dazu muss genügend Warmwasser (mindestens 40 °C) zur Verfügung stehen. Dies gehört zu den vertraglichen Pflichten des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu halten.“

Von der Rechtsprechung wird die Temperatur von Warmwasser dann als ausreichend bezeichnet, wenn mindestens 40 – 50 °C erreicht werden. Ein Minderungsgrund liegt erst dann vor, wenn die Wassertemperatur beim Warmwasser unter 40 °C abfällt; Minderungsquoten betragen in einem solchen Fall dann beispielsweise 7,5 Prozent der Bruttowarmmiete. Nicht nur die erreichte Temperatur spielt beim Warmwasser eine wichtige Rolle, sondern auch die Zeit, die vom Aufdrehen des Wasserhahns bis zum Erreichen einer Temperatur von über 40 °C verstreicht und damit auch die Menge des verbrauchten Wassers. Urteilen von Amtsgerichten zufolge ist nach ca. zehn Sekunden Wasservorlauf eine Temperatur von mindestens 45 °C zu erreichen, wobei der Wasserbrauch während dieser Zeit bei nicht mehr als fünf Liter liegen darf. Dauert der Vorlauf des kalten oder lauwarmen Wassers länger, liegt auch hier ein Mangel der Mietsache vor, der zur Mietminderung berechtigt. Muss ein Mieter erst fünf Minuten lang das Wasser laufen lassen, um eine zum Duschen oder Waschen geeignete Temperatur zu erreichen, berechtigt dies gemäß aktueller Rechtsprechung zu einer Minderungsquote von 10 Prozent – bruttowarm. Dabei ist es unerheblich,

ob es sich um den Wasseranschluss in der Küche oder im Bad handelt.

Die Kosten für Warmwasser liegen nach der Betriebskostenübersicht zum Berliner Mietspiegel für 2011 im Mittel bei 28 Cent pro Quadratmeter und Monat – neben der Heizung die kostenintensivste Position unter den Betriebskosten. Gemäß der Heizkostenverordnung ist der Warmwasserverbrauch in der Mietwohnung anteilig zu erfassen (§ 4 HeizkostenV). **Warmwasserverbrauch** kann nicht geschätzt oder über die Fläche – also nach Wohnungsgröße – abgerechnet werden, sondern muss erfasst werden. Dazu können Warmwasserzähler oder „andere geeignete Ausstattungen“ verwendet werden (§ 5 HeizkostenV). Für beide Arten der Verbrauchserfassung gilt, dass diese von sachverständigen Stellen als geeignet anerkannt sein müssen. So genannte Warmwasserkostenverteiler kommen inzwischen in der Heizkostenverordnung nicht mehr vor, können jedoch noch zur Verbrauchserfassung verwendet werden, wenn sie bereits vor dem 1. Januar 1987 eingebaut wurden. Mit Ablauf des Jahres 2013 endet auch der Bestandsschutz für Warmwasserkostenverteiler und diese dürfen darüber hinaus nicht mehr zum Einsatz kommen.

Vermieter sind nicht nur zur Verbrauchserfassung beim Warmwasser verpflichtet, sondern müssen auch die Kostenverteilung auf die einzelnen Nutzer auf der Grundlage des Verbrauchs durchführen (§ 6 HeizkostenV). Dabei sollen von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage mindestens 50 Prozent bis höchstens 70 Prozent nach dem Verbrauch, der Rest nach der Wohnfläche aufgeteilt werden.



Zu diesen Kosten zählen Wasserversorgung (setzt sich zusammen aus Wasserverbrauch, Grundgebühren, Zählermiete, Kosten für Zwischenzähler, Betriebskosten einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage sowie die Kosten einer Wasseraufbereitungsanlage) und die Kosten für die Wassererwärmung (§ 8 HeizkostenV).

Die **Eichung von Warmwasserzählern** muss alle fünf Jahre stattfinden; die Kosten hierfür fallen unter die Warmwasserversorgung und sind umlagefähig auf die Mieter. Vermieter können die Warmwasserzähler mieten oder kaufen – wie bei den Kaltwasserzählern auch. Ob gekauft oder gemietet bzw. geleast, die Kosten für die Warmwasserzähler kann der Vermieter auf die Mieter umlegen. Im Falle des Erwerbs sind beim erstmaligen Einbau der Zähler 11 Prozent der Gerätekosten auf die Jahresmiete umlagefähig, das entspricht einem Aufschlag von 0,92 Prozent der Investitionskosten auf die Monatsmiete (Modernisierungsmieterhöhung). Sind die Zähler gemietet oder geleast, beinhaltet die Zählermiete Grundgebühren für die Anmietung sowie die eigentliche Miete der einzelnen Geräte. Neben der Miete für die einzelnen Zähler in den Mietwohnungen sind auch Gebühren für Zwischenzähler umlagefähig. Erfassen diese jedoch nur den Verbrauch einer bestimmten Nutzergruppe, z.B. des im

Haus ansässigen Gewerbes, können diese Zählerkosten auch nur auf diese Nutzergruppe umgelegt werden.

Mietwohnungen sind nicht zwingend an eine zentrale Warmwasserbereitungsanlage fürs ganze Haus angeschlossen, es kann auch sein, dass warmes Wasser mittels eines Durchlauferhitzers erzeugt wird. Vorausgesetzt, dass dieser Durchlauferhitzer zur vermieteten

Sache gehört, also im Eigentum des Vermieters steht, ist dieser dazu verpflichtet, das Gerät zu warten und instand zu halten. Liegt eine irreparable Funktionsstörung vor, zählt der Austausch des Gerätes ebenfalls zu den Pflichten des Vermieters.



Entwässerung

Mieter zahlen auch Gebühren für die Entwässerung, die in der Betriebskostenabrechnung entweder als eigenständige Position auftaucht oder in den Wasserkosten enthalten ist. Die Betriebskostenübersicht des Berliner Mietspiegels 2011 weist für Entwässerung im Mittel 22 Cent pro Quadratmeter und Monat aus – ebenfalls ein Spitzenplatz innerhalb der Betriebskostenabrechnung.

Zunächst handelt es sich um Gebühren für die Nutzung der örtlichen Kanalisation, welche dem Vermieter vom lokalen Wasserversorger als so genannte **Kanalgebühren** in Rechnung gestellt werden. Hierbei geht es in erster Linie um Abwasser der Mieter aus Küche, Bad und Toilette. Daneben werden auch Gemeinschaftsräume wie z.B. Waschküchen entwässert. Gleiches gilt für die komplette Wirtschaftseinheit (Haus und Grundstück), wo vor allem Regenwasser abgeführt werden muss.

In der Abrechnung kann diese Position auch als **Grundstücksentwässerung**, **Oberflächenentwässerung** oder **Niederschlagswasser** auftauchen. Wird dies gesondert aufgeführt, liegt der Mittelwert dafür zurzeit bei fünf Cent pro Quadratmeter und Monat.

Selten und nur in ländlichen Gebieten kommt es vor, dass Häuser nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Diese verfügen dann über eine so genannte Sickergrube, die Kosten für jährliche Abfuhr und Reinigung können ebenfalls in die Betriebskostenabrechnung einfließen. Sämtliche Kosten für Entwässerung sind in vollem Umfang auf die Mieter umlagefähig.



Gartenpflege

Viele Wohnanlagen verfügen über mehr oder weniger große Grünanlagen, welche regelmäßig gepflegt werden. Dazu gehört auch das Gießen der Pflanzen. Wasser, das im Zuge der Bewässerung der zur Wirtschaftseinheit gehörenden Grünanlagen verbraucht wird, kann über die Kosten der **Gartenpflege** auf die Mieter umgelegt werden.



Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters

Der Vermieter kann **Maßnahmen zur Einsparung von Wasser** vornehmen. In der Regel gelten diese als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 554 Abs. 2 BGB, welche der Mieter zu dulden hat. Voraussetzung ist, dass dadurch nicht der vertraglich geschuldete Zustand der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hergestellt wird, sondern darüber hinausgehend nachhaltig Wasser eingespart wird. Dazu zählen z.B. Maßnahmen, die durch Verstärkung der Dämmung zur Verminderung des Energieverlustes bzw. des Energieverbrauchs bei der Warmwasseranlage führen; der Einbau von Wasserzählern bzw. Wassermengenreglern; der Austausch der WC-Spülung gegen ein modernes, sparsames Modell; der Einbau von Einhebelmischbatterien; die Verbesserung der Wasserversorgung durch neue Kaltwasserleitungen; sogar die Verbesserung der Abwasserleitungen mit höherer Abwasserkapazität stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar. Bei allen Modernisierungen gilt zu beachten, dass dabei nicht die Einsparung von Wasserkosten als Ziel definiert ist, sondern die mengenmäßige nachhaltige Einsparung von Wasser. Umgekehrt lässt sich daraus schließen, dass sich solche Maßnahmen letztlich nicht in der realen Senkung von Wasserkosten bei den Mietern widerspiegeln müssen. Allein die Einsparung – im konkreten



Fall der Ressource Wasser – ist ausschlaggebend für die Definition einer Modernisierungsmaßnahme.

Spätestens drei Monate vor Beginn einer Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter den voraussichtlichen Beginn, die voraussichtliche Dauer und den voraussichtlichen Umfang in Textform ankündigen. Des Weiteren hat er in seiner Ankündigung den Mieter über die zu erwartende **Mieterhöhung** sowie die Arbeiten im Einzelnen zu informieren.

Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters, die der nachhaltigen Einsparung von Wasser dienen, können mittels einer so genannten Modernisierungsmieterhöhung auf die von der Maßnahme betroffenen Mieter umgelegt werden. Die Jahresmiete kann um 11 Prozent der auf die jeweilige Wohnung entfallenden Modernisierungskosten erhöht werden, monatlich sind dies ca. 0,92 Prozent der Aufwendungen. In die umlagefähigen Aufwendungen dürfen Bau- und Baunebenkosten einfließen, das sind Ausgaben für Handwerker und Material sowie gegebenenfalls Eigenleistungen des Vermieters.



Sparen, sparen, sparen

Es gibt viele Gründe, mit Ressourcen wie Wasser sparsam umzugehen. Finanzielle Aspekte spielen sicherlich eine große Rolle, andererseits müsste inzwischen auch im hintersten Winkel angekommen sein, dass das kostbare Nass ein wertvolles Gut ist, das man nicht unnötig verschwenden sollte – schließlich braucht der Mensch nichts nötiger als Wasser.

Schonender Umgang mit Wasser fängt bereits im Haushalt an. Man muss nicht jeden Tag ein Vollbad nehmen, was nicht nur unnötigen Wasserverbrauch, sondern auch in ebensolch unangemessenen Maße Energieverbrauch verursacht. Beim Duschen lässt sich ebenfalls Wasser einsparen, indem man dieses nicht andauernd laufen lässt, sondern nur

dann, wenn man es wirklich braucht. Beim Geschirrspülen von Hand z.B. wird wesentlich mehr Wasser verbraucht als bei der Benutzung einer Geschirrspülmaschine.

Zu den kleineren Sparmaßnahmen, die ein Mieter in der Mietwohnung selbst vornehmen kann, zählt auch der Einbau von Durchflussbegrenzern bzw. Perlatoren in sämtlichen Wasserhähnen. Dann fließt nur soviel Wasser, wie man wirklich benötigt. Man kann auch die Hähne des Wasserzuflusses so regulieren, dass selbst bei voll aufgedrehtem Wasserhahn an der Armatur nur eine begrenzte Menge Wasser fließt. Der Austausch von Armaturen hilft ebenfalls sparen. So verbrauchen Einhebelmischbatterien weniger Wasser als herkömmliche Mischbatterien; für WC-Spülungen mit einem Wasserkasten gibt es wassersparende Drückergarnituren.

Bei solchen Maßnahmen, die Mieter selbst in der Mietwohnung vornehmen können, sollte daran gedacht werden, dass man die Mietsache bei Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen muss. Es bietet sich also an, ausgetauschte Armaturen etc. im Keller zu lagern, um sie beim Auszug nötigenfalls wieder einbauen zu können.



Versorgungssperre

Genauso wie Strom oder Heizung kann auch das Wasser plötzlich abgestellt sein. Sollte es sich um eine Reparatur oder um **Wartungsarbeiten** am Versorgungsnetz handeln, erfahren Mieter davon durch Rundschreiben oder Aushang. Meist beträgt die Sperrzeit nur wenige Stunden und man kann sich damit arrangieren, sofern man rechtzeitig davon unterrichtet wurde. Ganz anders verhält es sich, wenn die Ursache der Wassersperre nicht in Wartungsarbeiten begründet liegt, sondern der örtliche Wasserversorger im wahrsten Sinne des Wortes den Hahn wegen mangelnder Zahlung zugedreht hat. Dann nämlich muss



man als Mieter aktiv werden und die Ursache(n) für die **Wassersperrung** herausfinden.

Zunächst bestehen zwei Möglichkeiten an Vertragsverhältnissen über die Wasserversorgung einer Mietwohnung. Meist hat der Vermieter einen Vertrag mit dem örtlichen Versorger über die Lieferung von Wasser abgeschlossen, die entstehenden Kosten werden über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt (siehe oben). Zahlt der Mieter die Miete oder die Betriebskosten nicht, darf der Vermieter die Wasserversorgung nicht eigenmächtig unterbrechen, sondern kann nur den Weg der Klage auf Zahlung bzw. Räumung der Mietsache beschreiten.

Leitet der Vermieter die Vorauszahlungen der Mieter nicht an das Versorgungsunternehmen weiter, kann dieses darauf mit einer Liefer Sperre reagieren. In der Folge wäre eine fristlose Kündigung durch den Mieter gerechtfertigt sowie eine Mietminderung, die bis zu 100 Prozent betragen kann. Doch diesen Weg werden Mieter wohl nur in seltenen Fällen beschreiten wollen, wäre der Mieter aufgrund des mangelnden Zahlungsverhaltens des Vermieters in der Konsequenz zum Auszug nach der fristlosen Kündigung gezwungen. Wer will das schon, wenn er selbst die Ursache nicht zu verant-





worten und seine Vorauszahlungen für die Wasserversorgung pünktlich und vollständig geleistet hat.

Einem von der Sperrung des Wassers betroffenen Mieter steht daher die Möglichkeit offen, eine **einstweilige Verfügung** gegen den Vermieter beim zuständigen Amtsgericht zu erwirken. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter in der Lage ist, zukünftig die Leistungen des Versorgungsunternehmens selbst zu begleichen. Für die einstweilige Verfügung genügt bereits die Androhung der Liefersperrung durch den Versorger. Meist ist nicht nur ein einzelner Mieter von der Wassersperrung betroffen, wenn der Vermieter seine Rechnungen nicht begleicht, sondern das gesamte Mietshaus bzw. die Wirtschaftseinheit. Hier ist es ratsam, mit anderen Mietern eine so genannte Notgemeinschaft zu bilden und sich mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen. Dort kann ausgehandelt werden, dass die **Notgemeinschaft** zukünftige Zahlungen direkt an den Versorger leistet. Ob das Zustandekommen eines Vertrages zwischen Mieter(n) und Versorger davon abhängig gemacht werden kann, dass die Mieter die Außenstände des säumigen Vermieters beim Versorger begleichen, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt.

Ab dem Zeitpunkt der Wassersperrung bzw. der direkten Zahlung der Mieter an den Versorger leisten die Mieter keine Vorauszahlungen mehr an den Vermieter und können die von diesem

in der Vergangenheit nicht an den Versorger weitergeleiteten Vorauszahlungen zurückfordern. Dies kann auf dem Wege der Zurückbehaltung an der Mietzahlung (Mietkürzung) vonstattengehen.

Liegt eine **Insolvenz** des Vermieters vor, kann damit einhergehend eine Versorgungssperre beim Wasser (wie auch bei Strom, Gas und Fernwärme) drohen. Tritt ein Insolvenz- oder Zwangsverwalter an die Stelle des Vermieters, ist dieser für die Aufrechterhaltung der Versorgung der Mieter verantwortlich.

Weniger häufig kommt es vor, dass nicht der Vermieter, sondern der Mieter selbst einen Liefervertrag mit dem Versorger abgeschlossen hat. Bleibt er mit seiner Zahlung säumig, darf auch das Versorgungsunternehmen gemäß § 33 der Allgemeinen Versorgungsbedingungen das Wasser nicht einfach abstellen. Zunächst muss der Zahlungsrückstand angemahnt und danach die Einstellung der Versorgung angedroht werden. Reagiert der Mieter nicht, gilt eine zweiwöchige Frist, die das Versorgungsunternehmen bis zur Sperrung des Wassers einzuhalten hat. Schließlich hat der Versorger auch auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu achten, d.h. die Konsequenzen für den Kunden sowie seine Zahlungswilligkeit und -fähigkeit müssen in die Entscheidung, die Wasserversorgung zu unterbrechen, mit einfließen.

Einem von der eventuellen Sperrung betroffenen Mieter bieten sich zwei

Möglichkeiten, das Problem anzugehen. Zunächst kann man sich als Kunde direkt mit dem Versorger in Verbindung setzen. Viele Versorger haben eigens dafür geschaffene Abteilungen, die versuchen, Einigungen mit zahlungsunfähigen Kunden zu erzielen und dadurch eine Versorgungssperre zu umgehen. Der zweite Weg führt zum **Sozialamt**, das gegebenenfalls die Kosten für die weitere Belieferung mit Wasser übernehmen kann. Liegt eine dementsprechende Zusage des Sozialamtes vor, darf die Lieferung von Wasser nicht unterbrochen werden.

Anders als im Wohnraummietverhältnis verhält es sich im **Gewerbe**. Gemäß einer Entscheidung des BGH kann es bei Gewerbemietverhältnissen ausnahmsweise zulässig sein, dass der Vermieter bei bestehenden Mietrückständen die Wasserversorgung abstellt. Voraussetzung ist, dass der betroffene Mieter rechtzeitig von der Maßnahme des Vermieters unterrichtet wird.



Wasserpreise in Berlin

Bei den Berliner Wasserbetrieben gelten die derzeitigen Tarife bis zum 31. Juli 2012.

Wasser- und Abwassergebühren setzen sich aus **Grundpreis** und **Mengenpreis** zusammen. Mengenpreise werden nach der Wasser- bzw. Abwassermenge in Kubikmetern ($m^3 = 1.000$ Liter) berechnet. Beim Kaltwasser betragen die Mengenpreise



Preise der Berliner Wasserbetriebe

(gültig bis 31. Juli 2012):

Wasser (inkl. 7 % Ust.)	2,169 Euro/m ³
Abwasser	2,464 Euro/m ³
Niederschlagswasser	1,897 Euro/m ³

Weitere Informationen unter www.bwb.de

2,169 Euro/m³ inklusive sieben Prozent Umsatzsteuer (die nur hier anfallen), beim Abwasser 2,464 Euro/m³ und beim Niederschlagswasser 1,897 Euro/m³.

Grundpreise hingegen sind von der Größe des Wasserzählers sowie von der verbrauchten Wassermenge abhängig. Zählergrößen werden in QN = m³/h Durchfluss angegeben, normale Hauswasserzähler haben die Größe QN 2,5 (= 2,5 m³/h) und sind seit 2004 für 1 bis 30 Wohneinheiten zugelassen. Zähler der Größe QN 6 sind für 31 bis 100 sowie solche der Größe QN 10 für 101 bis 200 Wohneinheiten geeignet. Grundpreise für Trinkwasser und Schmutzwasser bei den Berliner Wasserbetrieben beginnen bei 4,5 Cent zzgl. Umsatzsteuer pro Tag und steigen mit der verbrauchten Wassermenge an. Aus Platzgründen muss hier auf die umfangreiche Darstellung der verschiedenen Grundpreise der Berliner Wasserbetriebe verzichtet werden, welche unter www.bwb.de eingesehen werden können.

Wie sich die Berliner Wasserpreise nach dem 31. Juli 2012 entwickeln werden, ist bislang unklar. Trotz mehrmaliger Abmahnung durch das Bundeskartellamt wegen zu hoher Wasserpreise gibt es keine eindeutige Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe zur Preispolitik. Von drei Anteilseignern haben zwei – das Land Berlin und der Konzern Veolia – bereits bekannt gegeben, aufgrund des öffentlichen Drucks auf einen Teil ihres Gewinns zu verzichten. Der dritte Anteilseigner – RWE – kann sich bislang zu diesem Schritt nicht durchringen. Es bleibt abzuwarten und zu hoffen, dass sich das Bundeskartellamt mit

seiner Forderung nach Preissenkungen bei den Berliner Wasserbetrieben durchsetzt.

**Waschen in der Mietwohnung**

Heutzutage ist das Aufstellen einer mietereigenen Waschmaschine in der Mietwohnung selbstverständlich. Ob in Küche oder Bad, meist findet sich dort ein Anschluss für Zu- und Ablauf. In der Regel kann die Nutzung einer Waschmaschine in der Mietwohnung vertraglich nicht untersagt werden. Keine Regel ohne Ausnahme: Wenn die Mitbenutzung einer **Waschküche**, die zu den so genannten Gemeinschaftsräumen gehört, vertraglich vereinbart wurde, kann der Mieter seine eigene Waschmaschine dort aufstellen. Für diesen Fall hätte eine Mietvertragsklausel, die das Aufstellen der Waschmaschine in der Wohnung untersagt, Gültigkeit. In seinen Rechten wäre der Mieter insoweit nicht eingeschränkt.

Bei der Nutzung einer eigenen Waschmaschine in der Mietwohnung liegt die **Sorgfaltspflicht** beim Mieter. Er muss darauf achten, dass keine Wasserschäden – etwa durch den Bruch des Zu- oder Ablaufschlauchs – entstehen können. Dazu gehört die regelmäßige Überprüfung aller Zu- und Abläufe der Waschmaschine. Kommt es dennoch zu einem vom Mieter verschuldeten Wasserschaden in der Mietwohnung, durch den auch andere Mietwohnungen in Mitleidenschaft gezogen werden können, ist der Verursacher in der Regel verpflichtet, für die entstandenen Schäden zu haften. Daher ist es ratsam, die Wohnung bei laufender Waschmaschine nicht zu verlassen und die Maschine während des Waschvorgangs regelmäßig zu kontrollieren. Bei Nichtgebrauch ist es sinnvoll, die Wasserzufuhr am Zulauf zu schließen und diese nur während des Waschvorgangs zu öffnen.

Was tun?

Gerade bei einer Versorgungssperre, die in der Insolvenz oder Zahlungsunwilligkeit des Vermieters begründet liegt, ist nicht allein die Wasserversorgung in der Mietwohnung betroffen, sondern meist auch die Heizung – der Gebrauch der Mietsache ist massiv eingeschränkt. Hier ist professionelle mietrechtliche Hilfe unabdingbar. Gleiches gilt auch für den Fall, dass die Ursache für die Versorgungssperre beim Mieter selbst liegt.

Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme (zur Einsparung von Wasser z.B.) mit beigefügter Modernisierungsmieterhöhung sollte zumindest überprüft werden, denn nicht jede vermeintliche Modernisierung ist eine solche. Wird der Gebrauchswert einer Wohnung nicht erhöht und dient die Maßnahme der Mangelbeseitigung oder der Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Mietsache, kann auch keine Modernisierungsmieterhöhung damit einhergehen. Erst in der Rechtsberatung erfährt man, ob es sich tatsächlich um eine Modernisierung handelt und man die Mieterhöhung anerkennen sollte. Schließlich erhalten die meisten Mieter alljährlich eine Nebenkostenabrechnung, in der die Warm- und Kaltwasserkosten beinhaltet sind. Angesichts hoher Wasserpreise liegt es in der Natur der Sache, nicht ohne vorherige mietrechtliche Prüfung der Abrechnung zu handeln. 



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

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Erfassung des Wasserverbrauchs

BGH-Urteil vom 06.10.2010 – VIII ZR 183/09

Leitsatz:

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

b) In einem Formularmietvertrag hält die im Folgenden in Kursivschrift wiedergegebene Klausel „Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet. Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt).“ der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, weil sie die Grenze der Zulässigkeit einer Umlegung auch der Grundgebühren der Wasserversorgung nach dem erfassten Verbrauch nicht beachtet.

Aus dem Tatbestand:

Die beklagte Wohnungsgenossenschaft wird auf Unterlassung der

Verwendung einer Klausel in den zwischen der Beklagten und ihren Mietern geschlossenen Verträgen in Anspruch genommen. Gemäß § 2 Abs. 3 des von der Beklagten vorformulierten Dauernutzungsvertrages hat der Mieter als Betriebskosten unter anderem die „Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung“ zu tragen. § 2 Abs. 3 Nr. 3 des Vertrages enthält unter der Überschrift „Umlagemaßstab entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen“ die im Leitsatz wiedergegebenen Regelungen. Der Kläger hält die in Kursivschrift wiedergegebene Klausel des Vertrages für unwirksam. Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, es zu unterlassen, die angegriffene Klausel in vorformulierten Wohnungsmietverträgen zu verwenden, das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revision der Beklagten beim BGH hat keinen Erfolg. Die vom Kläger beanstandete Klausel in den Dauernutzungsverträgen der Beklagten über die Umlage der Grundgebühr der Kaltwasserversorgung nach dem in den Wohnungen erfassten Wasserverbrauch ist wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam; sie ist mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung über die Umlegung von Betriebskosten auf den Mieter unvereinbar (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Es verstößt nicht gegen § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB, wenn die Kosten der Kaltwasserversorgung im – vom Gesetz vorausgesetzten – Normalfall aus Gründen der Praktika-

bilität einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden – auch Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt nicht vor, dass verbrauchsunabhängige Kostenbestandteile der Kosten der Wasserversorgung von vorneherein nach einem anderen Maßstab umzulegen wären als die verbrauchsabhängigen. Dieser Grundsatz gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Er findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt. In einem solchen Fall ist die einheitliche Abrechnung unzulässig. Der Vermieter ist zur Änderung des Umlagemaßstabs für die Fixkosten der Wasserversorgung verpflichtet. Auch bei der Umlegung von Betriebskosten gilt im Regelfall, dass der Vermieter das Vermietungsrisiko und damit das Leerstandsrisiko zu tragen hat. Die Klausel benachteiligt den Mieter dadurch unangemessen, dass sie die Umlegung der Grundgebühr der Kaltwasserversorgung nach dem Maßstab des in den Wohnungen erfassten Kaltwasserverbrauchs zwingend anordnet ohne Ausnahme für den Fall, in dem eine solche Umlegung der Grundgebühr wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer nicht hinnehmbaren Mehrbelastung der verbliebenen Mieter führt.

Kommentar zum Urteil

Kaum etwas beschäftigt und belastet die Vertragspartner eines Mietverhältnisses mehr, als die jährliche Abrechnung über die Nebenkosten. Die Tragweite gerichtlicher Grundsatzentscheidungen zu diesem Themenkomplex erklärt sich insbesondere durch die stetig wachsende Höhe der Betriebskosten, die man zu Recht als zweite Miete bezeichnet. In Berlin mussten Mieter im Jahr 2009 durchschnittlich bereits 2,68 EUR/m² monatlich für Nebenkosten aufwenden. Gerade die in die Abrechnungen einfließenden Wasserkosten stellen neben den Heizkosten eine Hauptbelastung im Rahmen der sog. zweiten Miete dar. Immer wieder stellen in diesem Zusammenhang Mieter die berechnete Frage, ob sie bei einem größeren Leerstand im Haus in unrechtmäßiger Weise mit damit verbundenen Mehrkosten belastet werden. In seiner Entscheidung vom 06.10.2010 hat sich der BGH mit der Frage beschäftigt, ob es zulässig ist, auch verbrauchsunabhängige Kostenbestandteile der Wasserversorgung, wie Grundgebühr und Zählermiete, anteilig nach dem erfassten Wasserverbrauch auf die Mieter zu verteilen. Dies wurde im Ergebnis bejaht. Betriebskosten, die verbrauchsmäßig zu erfassen sind und bei denen der Verbrauch auch tatsächlich erfasst wird, sind gemäß § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB nach Verbrauch abzurechnen. Insoweit geht die verbrauchsabhängige Abrechnung derjenigen nach dem Maßstab der Wohnfläche vor. Aus der Formulierung der gesetzlichen Vorschrift, nach der „der Abrechnung ein Maßstab zugrunde zu

legen ist, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt“, leitet der BGH einen gewissen Spielraum ab für die konkrete Ausgestaltung der Umlage der Wasserkosten. Dieser Spielraum würde es grundsätzlich ermöglichen, in gewissem Umfang auch verbrauchsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage nach erfasstem Verbrauch einzubeziehen. Eine absolute Verteilungsgerechtigkeit sei nach Ansicht des BGH vom Gesetzgeber nicht gefordert und ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Allerdings gelte dieser Grundsatz nicht uneingeschränkt und finde insbesondere dort seine Grenze, wo es durch einen erheblichen Leerstand im Haus zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung käme. In diesen Fällen sei der Vermieter verpflichtet, die Grundkosten nach der Wohnfläche oder einem anderen gerechteren Umlegungsmaßstab zu verteilen, damit die verbliebenen Mieter nicht mit diesen Mehrkosten belastet werden. Eine Formalklausel im Mietvertrag, die eine zwingende Verteilung der Grundkosten nach erfasstem Verbrauch vorsieht, sei somit unwirksam. Mit seinem Urteil stärkt der BGH die Rechte der Mieter im Zusammenhang mit den Folgen des Leerstandes und bekräftigt erneut, dass der Vermieter das Leerstandsrisiko zu tragen habe. Der BGH knüpft an seine mittlerweile zahlreichen Entscheidungen zur Frage der unangemessenen Benachteiligung von Mietern durch Formularverträge an, lässt jedoch die für die Praxis wichtige Frage offen, was im Streitfall



Andrea Koch ist Fachanwältin für Mietrecht, ein weiterer Schwerpunkt ist das Verkehrsrecht. Für den Mieterschutzbund ist sie seit 2007 als Beraterin tätig.

unter einem „erheblichen Wohnungsleerstand“ zu verstehen ist. Er macht lediglich deutlich, dass ein Anspruch auf Veränderung des Verteilerschlüssels nicht bereits dann bestünde, wenn in einer größeren Abrechnungseinheit die eine oder andere Wohnung vorübergehend nicht vermietet sei. Dauer und Umfang des Leerstandes müssen vielmehr eine für den Mieter nicht mehr hinnehmbare Mehrbelastung ergeben. Für Berliner Mieter dürfte das Urteil von besonderer Bedeutung sein. Zum einen liegen die hiesigen Wassergebühren einschließlich der Grundkosten weit über dem Bundesdurchschnitt. Zum anderen kommt es gerade in Berlin verstärkt zu der vom BGH in seinem Urteil angesprochenen gezielten Entmietung ganzer Häuser.

Andrea Koch

Geplante Gesetzesänderungen im Jahr 2012

Modernisierung (Teil 2) und Contracting

Im Heft 1/2012 haben wir damit begonnen, die wahrscheinlich noch in diesem Jahr in Kraft tretenden Änderungen im Mietrecht zu erläutern. Die Novellierung soll in erster Linie der energetischen Gebäudesanierung zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes dienen. Ebenfalls von Änderungen betroffen sind auch die Themen Contracting, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die vereinfachte Räumung von Wohnraum.

Im heutigen Teil unserer Serie werden zunächst abschließend die geplanten Änderungen bei Modernisierungsmaßnahmen beschrieben (Sonderkündigungsrecht des Mieters, Mieterhöhung nach Modernisierung) sowie die Modifizierungen beim Contracting.

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Im Heft 1/2012 haben wir angefangen, den neuen § 555 BGB zu erläutern. Dies wird jetzt fortgesetzt und beendet. Nachdem die Rahmenbedingungen für Härteeinwendungen des Mieters unter § 555d Abs. 3 BGB beschrieben werden, wird in Absatz 4 geregelt, dass diese Rahmenbedingungen dann nicht gelten, wenn der

Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gemäß § 555c BGB angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt. Damit wird eine Sanktion bei fehlerhafter oder ungenauer Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 BGB eingeführt. Im Anschluss wird das Sonderkündigungsrecht des Mieters konkretisiert:

„Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss spätestens bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.“ (§ 555e Abs. 1 BGB)

Im ungünstigsten Fall kann diese Frist nur etwas mehr als einen Monat betragen, wenn nämlich der Zugang der Modernisierungsankündigung am Ende eines Monats liegt und die Kündigung spätestens zum Ende des nächsten Monats erfolgen muss. Für die Wohnungssuche ist diese Frist zu kurz. Das Sonderkündigungsrecht gilt nicht uneingeschränkt:

„§ 555c Absatz 3 gilt entsprechend.“ (§ 555e Abs. 2 BGB)

Entsprechend der Beibehaltung der bisherigen Rechtslage heißt das, der Mieter kann sich nicht auf das Sonderkündigungsrecht berufen, wenn die Modernisierungsmaßnahme nur unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache hat und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führt. Schlussendlich legt § 555f BGB fest, dass die Vertragsparteien (Mieter und Vermieter) nach Abschluss des Mietvertrages Vereinbarungen über Erhaltungs-

und Modernisierungsmaßnahmen treffen können. In Bezug genommen werden hier die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete.

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

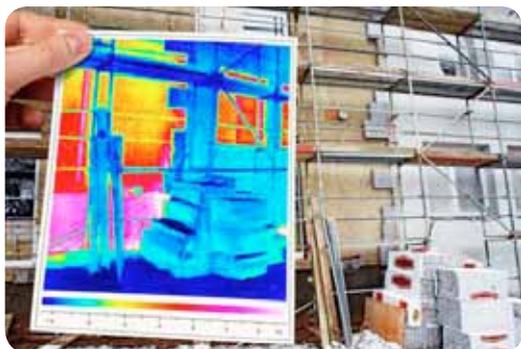
Der bisherige § 559 BGB wird zur Klarstellung der Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 BGB erweitert:

„Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 2, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.“ (§ 559 Abs. 1 BGB)

Der Ausschluss von Mieterhöhung bzw. die Geltendmachung des Härtegrundes Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen wird ebenfalls neu geregelt:

„Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Betriebskosten für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.“ (§ 559 Abs. 4 BGB)

Unter Einbeziehung sämtlicher hier aufgeführter Faktoren heißt dies für den Mieter, dass er praktisch eine Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung hinnehmen muss.



Eine Sanktion für den Fall, dass der Vermieter fehlerhaft angekündigt hat oder die Mieterhöhung höher als angekündigt ausfällt, regelt der neu formulierte § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB:

„Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn 1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c angekündigt hat oder 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent überschreitet.“

Der Vermieter bekommt seine Modernisierungsmieterhöhung auch dann, wenn er die Modernisierungsmaßnahme fehlerhaft oder gar nicht angekündigt hat oder die Miete tatsächlich mehr als angekündigt steigt. Lediglich die Frist, ab der der Mieter die Mieterhöhung schuldet, verlängert sich um sechs Monate – die bisherige Gesetzeslage des § 559b BGB wird auf den neuen § 555 BGB übertragen.

Contracting

Hinter diesem neudeutschen Begriff verbirgt sich die Auslagerung der Wärme- und Warmwasserversorgung von Wohnräumen. Auf Basis eines Vertrages über gewerbliche Wärmelieferung zwischen Vermieter und dem „Contractor“ genannten Lieferanten versorgt letzterer die Wohnräume mit Wärme und Warmwasser. Der Vermieter hat die Versorgung komplett aus seiner Hand gegeben, die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage wird in der Regel ausschließlich vom Contractor betrieben und kann sich auch in dessen Besitz befinden. Abrechnungen über Heiz- und Warmwasserkosten erhält der Mieter dann vom Contractor, der deutlich mehr Kostenpositionen auf den Mieter umlegen kann als bei nicht gewerblich betriebenen Anlagen. Nähere Erläuterungen zum Thema Contracting finden Sie im Mieterschutz-Heft 3/2010 auf Seite 11.

Völlig neu wird der § 556c BGB sein, den es in der Form bislang nicht gab und mittels dessen das Contracting (im Wortlaut als Wärmelieferung

bezeichnet) im Mietrecht festgehalten wird:

„(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. durch die Umstellung nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder nachhaltig Energie effizienter genutzt wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.“

Zielsetzung ist es, die Umstellung auf die gewerbliche Wärmelieferung zu erleichtern und gleichzeitig überbeurteilten Wärmelieferungspreisen Einhalt zu gebieten. Problematisch dürfte sein, dass der Begriff der Nachhaltigkeit zu schwach definiert ist, d.h., es werden messbare Energieeinsparungen gewährleistet. Inwiefern sich diese Einsparungen beim Verbrauch des Mieters auch spürbar im Geldbeutel bemerkbar machen, spielt keine Rolle, obwohl der Mieter letztendlich die Umstellung bezahlt, da es sich um eine Modernisierung gemäß § 555b BGB handelt (lesen Sie mehr dazu in Heft 1/2012 auf Seite 18/19).

Des Weiteren werden Ankündigung der Maßnahme durch den Vermieter sowie eine mögliche Rechtsverordnung der Bundesregierung geregelt:

„(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).“

Eine solche Ankündigung sorgt für eine höhere Transparenz bei den von der Umstellung betroffenen Mietern. Sanktionen für unterlassene Ankündigungen finden indes keine Berücksichtigung. Diese könnten dann Eingang in eine mögliche Vorschrift der Bundesregierung finden:

„(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über Wärmelieferverträge zwischen Vermietern und Wärmelieferanten, zum Kostenvergleich nach Absatz 1 Nummer 2 sowie zur Umstellungsankündigung nach Absatz 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.“

MietWohn-Wärmelieferverordnung

Nichts anderes als die in § 556c Abs. 3 BGB vorgesehene Verordnung ist die MietWohn-WärmeLV. Hierin wird das Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Contractor sowie zwischen Vermieter und Mieter bei der Umstellung auf Wärmelieferung geregelt sowie der Kostenvergleich und die Ankündigung. Die acht Paragraphen des Referentenentwurfs beziehen sich ausschließlich – und wie im Titel bereits vorgegeben – auf die Wärmebelieferung von Mietwohnraum. Aus mietrechtlicher Sicht wäre Wärmelieferung im Gewerbe ebenfalls relevant, doch bleibt dieser Fall in der Verordnung außen vor.

Nach § 2 MietWohn-WärmeLV sind Wärmelieferant und Vermieter Vertragsparteien und der Vertrag bedarf der Schriftform, was beiden Parteien Sicherheit gewährleisten und womit das Vertragsmodell zwischen Vermieter und Contractor gefördert werden soll. Mieter indes sind durch die Schriftform nicht geschützt.

Was das Angebot des Wärmelieferanten zum Abschluss eines Wärmeliefervertrages beinhalten muss, regelt § 3: den Wärmelieferpreis (Grundpreis Monat/Jahr, Arbeitspreis kWh/Jahr, jeweils netto und brutto), die voraussichtlichen Wärmelieferkosten für das Mietwohngebäude, die Berechnungsgrundlagen für die Preisanpassungen sowie deren Zeitpunkte, die tatsächlichen Anteile der Energie-, Lohn- und Materialkosten in Grund- und Arbeitspreis sowie weitere vom Vermieter vorzuhaltenden Leistungen sowie zu entrichtende Entgelte, die im Grund- und Arbeitspreis nicht enthalten sind. 



Im nächsten Heft wird die Serie zur Mietrechtsreform 2012 fortgesetzt. Dann werden die mit der MietWohn-WärmeLV einhergehenden Änderungen bzw. Neuerungen beim Contracting weiter beschrieben sowie das Thema Änderungen bei der vereinfachten Räumung von Wohnraum begonnen.

Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Fernsehempfang I

„Ich habe Ihren informativen Artikel zum Thema Fernsehempfang gelesen und dazu eine Frage. Wir sind vor fast 3 Jahren in die Wohnung eingezogen und hatten Kabelempfang.

In unserem Mietvertrag gibt es eine Betriebskostenpauschale, die Leistungen einer Gemeinschaftsantennenanlage und den Betrieb einer Verteileranlage für das Breitbandkabelnetz enthält. Die Hausverwaltung liefert keine detaillierte Betriebskostenabrechnung. Nun hat die Kabelgesellschaft uns informiert, dass die Hausverwaltung schon vor Jahren den Kabelvertrag gekündigt haben soll, was der Kabelgesellschaft erst zum Jahreswechsel 2011/2012 aufgefallen ist. Die Abschaltung erfolgte nun im Februar 2012. Inkludiert der Betrieb einer „Verteileranlage für das Breitbandkabelnetz“ den Anschluss an die Kabelgesellschaft, ist es also eine per Mietvertrag zugesicherte Leistung? Hätte uns der Vermieter nicht informieren müssen?“
(S.B., Tempelhof-Schöneberg)

Fernsehempfang II

„Seit mehreren Wochen habe ich sehr schlechten digitalen Kabelempfang. Eine Messung der Kabelgesellschaft hat ergeben, dass an der Fernsehdose in meiner Wohnung nur ein Bruchteil des zum Empfang nötigen Signals ankommt. Ist die Hausverwaltung für den Kabelempfang zuständig? Mein Eindruck ist auch, dass fachfremde Firmen oder Hausbewohner an der Verteilerstation im Hauskeller herumfummeln. Muss hier die Hausverwaltung nicht für einen sicheren Verteilerkasten sorgen?“
(T.W., Charlottenburg-Wilmersdorf)

>> Antwort der Redaktion:
Fernsehempfang I: Es gestaltet sich nicht ganz einfach, hier eine verbindliche Aussage zu treffen, da der Mietvertrag nicht vorliegt und die Angelegenheit an sich kompliziert erscheint. Zunächst ist es unerlässlich, mit dem Mietvertrag die Beratung des Mieterschutzbundes aufzusuchen, sodass durch einen Juristen geklärt werden kann, was im Mietvertrag vereinbart wurde, wie darüber abgerechnet wird und wie dies aus mietrechtlicher Sicht zu bewerten ist. Folgende Konstellationen sind möglich: Sollten Kabelanschluss, Benutzung der Gemeinschaftsantenne sowie Bereitstellung von Programmen eines Kabelanbieters durch den Vermieter Bestandteile des Mietvertrages sein, so wäre dieser in der Pflicht, die vertraglich geschuldeten Leistungen auch zur Verfügung zu stellen. Ob der Vertrag zwischen Vermieter und dem jetzigen Kabelanbieter ge-

kündigt wurde, scheint dabei unerheblich, denn der Vermieter müsste sich sodann um einen neuen Kabelanbieter kümmern.

Ob eine Betriebskostenpauschale gezahlt wird oder Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit jährlicher Abrechnung geleistet werden, spielt keine Rolle. Erbringt der Vermieter eine vertraglich vereinbarte Leistung nicht, so stellt dies einen Mangel der Mietsache dar und dem Mieter steht das Recht auf Mietminderung zu. Sollte die Betriebskostenpauschale einen Anteil für Kabelfernsehen enthalten, was schwer zu ermitteln ist, könnte diese für den Zeitraum des Bestehens eines solchen Mangels gekürzt werden bzw. gänzlich entfallen.

Fernsehempfang II: Zunächst sollte bei Prüfung des Mietvertrages geklärt werden, ob sich die Kabelanlage im Besitz der Wohnungsgesellschaft (bzw. des Hauseigentümers) befindet und ob die Bereitstellung von Fernsehprogrammen via Kabel Bestandteil des Vertrages ist. Dann nämlich ist tatsächlich der Vermieter bzw. die Hausverwaltung in

der Pflicht, den Empfang von Fernsehprogrammen in einwandfreier Qualität zu gewährleisten. Fällt die Qualität hingegen – wie in Ihrem Fall – deutlich ab, stellt dies einen Mangel der Mietsache dar, den der Vermieter zu beheben hätte und der ggf. für die Zeit des Bestehens des Mangels eine Mietminderung zur Folge hätte. Ist der Kabelanschluss hingegen nicht Bestandteil des Mietvertrages, kann nur ein direkter Vertrag zwischen Kabelanbieter und Mieter vorliegen, der außerhalb des Mietvertrages abgeschlossen wurde. Dann wäre der Kabelanbieter für die einwandfreie Belieferung mit Fernsehprogrammen verantwortlich und Sie müssten sich direkt mit diesem in Verbindung setzen. Offen bleibt dann jedoch die Frage, in wessen Besitz sich die Kabelanlage im Haus befindet. Unabhängig davon, wer letztlich Ihr Vertragspartner für den Kabelempfang ist, kann es nicht angehen, dass an der Verteilerstation im Keller manipuliert wird. Informieren Sie Hausverwaltung oder Kabelanbieter über diese Zustände, die ggf. Ursache für Ihren schlechten Empfang sind, und fordern Sie dazu auf, dem entgegenzuwirken. 

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.

Hier beantworten wir mietrechtliche Fragen, die häufig in der Beratung gestellt werden.

Kann ich eine – vielleicht etwas lautere – Feierlichkeit, die bis in die Nacht dauert, in der Mietwohnung durchführen, wenn ich diese vorher durch Aushang ankündige?

Grundsätzlich gilt der Lärmschutz gemäß Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin in der Nachtzeit von 22.00 – 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 6.00 – 22.00 Uhr. Während dieser Zeiten ist es verboten, Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Ruhe gestört wird. Auch für die private Feier gibt es davon keine Ausnahme, d.h. ab 22.00 Uhr sollte der Lärmpegel auf Zimmerlautstärke reduziert werden. Bei größeren Partys ist dies zugegebenermaßen nicht leicht einzuhalten; daher ist es ratsam, sich im Vorfeld mit den Nachbarn und anderen Bewohnern im Haus abzusprechen. Vielleicht sind diese dann bereit, auf eine Beschwerde oder gar das Einschalten von Polizei oder Ordnungsamt zu verzichten, wenn sich der Lärm auf der Party in erträglichen Grenzen hält und dies nicht allzu oft im Jahr vorkommt.

Endet durch Auszug eines Mitbewohners das Mietverhältnis einer Wohngemeinschaft?

Allein durch Auszug eines Mitbewohners endet kein Mietvertrag, auch nicht der einer

Wohngemeinschaft. Diejenigen Bewohner, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, haften auch für Mieten, Kautions- oder Schäden und sind Gesamtschuldner. Zieht einer der Vertragsunterzeichner aus, ist er dadurch nicht aus dem Vertragsverhältnis entlassen, seine Pflichten bestehen weiter bis zur Kündigung oder seiner Entlassung aus dem Vertrag. Der Mietvertrag einer Wohngemeinschaft kann – wie bei anderen Mietverhältnissen auch – durch Kündigung beendet werden; dazu müssen alle, die den Vertrag unterzeichnet haben, auch das Kündigungsschreiben unterzeichnen.

Hat der Vermieter das Recht, meine Wohnung zu besichtigen?

Ein Anspruch auf Duldung einer Besichtigung steht dem Vermieter zu, wenn dieser die Wohnung z.B. verkaufen oder modernisieren oder kontrollieren möchte. Eventuell ist das Besichtigungsrecht im Mietvertrag näher geregelt. Besichtigungen sind mindestens 24 Stunden vorher anzukündigen, bei der Terminabsprache sind die Interessen des Mieters zu berücksichtigen (Beruf, Krankheit, Urlaub etc.). Ohne einen konkreten Anlass wie beispielsweise Reparatur- oder

Wartungsarbeiten hat der Vermieter lediglich etwa alle zwei Jahre das Recht auf Zugang zur Mietwohnung.

Muss man im Fall eines Mangels Mietminderung beantragen?

Die Miete gilt per Gesetz als gemindert, sobald ein erheblicher Mangel der Mietsache vorliegt und. Der Mieter ist nur dazu verpflichtet, den Mangel unverzüglich anzuzeigen und kann sich auf das Gesetz berufen. Er muss die Minderung nicht erst beim Vermieter „beantragen“. Allerdings ist es sinnvoll, dem Vermieter die Mietminderung unter Angabe der Höhe, des Zeitpunktes, ab wann die Minderung durchgeführt wird und der Gründe mitzuteilen.

Was kann man tun, wenn der Vermieter trotz Fristsetzung einen Mangel nicht beseitigt?

Nach Fristablauf ist der Mieter zur Ersatzvornahme berechtigt, d.h. er lässt den Mangel auf eigene Kosten beseitigen. Wichtig ist, dass der Mieter den Vermieter vom Mangel in Kenntnis und eine angemessene Frist zur Beseitigung gesetzt hat. Hat der Vermieter diese Frist verstreichen lassen, führt der Mieter die Ersatzvornahme durch und kann die Kosten mit der Miete verrechnen. Diese Verrechnung muss dem Vermieter mindestens ein Monat vorher in Textform angekündigt werden. 

Kostenlose Kleinanzeigen

Ihre kostenlose Kleinanzeige rund ums Thema Mietwohnung können Sie bei der Redaktion Mieterschutz aufgeben.

Wohnung dringend gesucht!

Suche ab sofort 1½ – 2-Zimmer-Wohnung in Reinickendorf/Tegel, mit guter Verkehrsanbindung, Warmmiete bis maximal 378,- Euro, nach Möglichkeit ab Mai oder Juni 2012. Kontakt: xenakutz@yahoo.de

Parkplatz gesucht

Suche einen Parkplatz/ Stellplatz in der Nähe der Yorckstraße 71, 10965 Berlin-Kreuzberg. Kontakt: paul.mueller@winters.de

Wohnung gesucht

Suche Wohnung bis 50 m², in ruhiger Lage im Südwesten Berlins. 2 – 2½ Zimmer mit Balkon im sanierten Altbau oder Neubau. Verkehrsanbindung sollte in der Nähe sein, gerne sonnig und grün. Zahle bis 6,- Euro/m² netto kalt. Kontakt: angelika.gerlach1@freenet.de



Krämerbrücke, Dom, Zitadelle ...

... und Thüringer Bratwurst gibt's in Erfurt auch noch!

Heute ist die Thüringische Landeshauptstadt vor allem ein Zentrum der Dienstleistung, im Mittelalter hingegen war die Stadt an der Furt über die Gera eine wichtige Handelsmetropole. Kein Wunder, lag sie doch an der berühmten Via Regia, die West- und Osteuropa miteinander verband. Vieles vom Reichtum längst vergangener Tage ist Erfurt auch heute noch erhalten geblieben, wie zum Beispiel der Touristenmagnet Krämerbrücke, in Ihrer Art einzigartig in Nord-europa.

Zwischen Weimar und Eisenach liegt Erfurt nicht nur im geographischen Sinne, sondern wartet auch mit seinen ganz eigenen Reizen auf.

Es sind weniger die klassische Literatur, die Barockmusik oder die Reformation, die der Stadt ihre Bekanntheit verliehen. Bestimmend in Erfurt war während der Blütezeit der Stadt im späten Mittelalter vielmehr der Handel mit Waid, einem blauen Färbemittel, das den Händlern und der Stadt zu Reichtum verhalf. Als später Färbemittel aus aller Welt importiert wurden, verlor Erfurt seinen

einstigen Rang als Handelsplatz, geblieben ist das mittelalterliche Flair auf Marktplätzen und in den Straßenzügen.

Krämerbrücke

Erst wenn man sie wieder verlässt, bemerkt man, dass man sich auf einer Brücke befunden hat. Vollständig mit Häusern bebaut, gibt die Krämerbrücke den Blick auf das Flüsschen Gera, das sich an dieser Stelle in zwei Arme aufteilt, nicht frei. Begibt man sich auf die Rathausbrücke oder ans Flussufer der Gera, eröffnet sich eine romantische Sicht auf das Bauwerk mit seinen Fachwerkhäusern. In ihrer Art der kompletten Bebauung ist die Krämerbrücke einzigartig nördlich der Alpen; es wäre schon eine Reise nach Florenz nötig, um Vergleichsbares zu finden...

1117 erstmals als Holzbrücke erwähnt, erhielt sie ihre heutige Form als Steinbrücke 1486. Als ein Teil der Via Regia, dem west-östlichen Handelsweg, gewann die Krämerbrücke internationale Bedeutung. Schon immer wurde in den Brückenhäusern – heute sind es noch 32 an der Zahl – reger Handel betrieben; früher waren es Holzbuden, in denen die Krämer genannten Geschäftsleute ihre Wa-

ren feilboten, womit auch die Namensgebung erklärt ist. Heutzutage zählen Touristen zur Zielgruppe der Kunsthandwerk- und Antiquitätenläden.

Einen ganz speziellen Anlass zum Besuch der Thüringischen Hauptstadt bietet das traditionelle Krämerbrückenfest, größtes Altstadtfest Thüringens, das in diesem Jahr am Wochenende vom 15. – 17. Juni stattfindet. Mittelalterliche Atmosphäre mit Straßentheater, Musik, Kleinkunst, Kunsthandwerk sowie Kulinarischem umgibt nicht nur die Krämerbrücke, sondern die komplette Erfurter Altstadt.

Fischmarkt

Auf dem Weg von der Krämerbrücke zum Domplatz passiert man den Fischmarkt mit dem neugotischen Rathaus. Bilder der Erfurter Stadtgeschichte sowie aus Thüringer Sagen sind darin zu bestaunen. Aus der Renaissancezeit ist das Haus „Zum roten Ochsen“ mit seiner reich geschmückten Fassade, ein paar Jahre weniger auf dem Buckel hat das nicht minder schöne Haus „Zum breiten Herd“. Von den einst zahlreichen Wassermühlen ist lediglich eine einzige am südöstlichen Fischmarkt





v.l.n.r.: Erfurter Dom und Severikirche, Krämerbrücke, Fischmarkt mit Rathaus

übrig geblieben, sie beherbergt heute das Mühlenmuseum.

Domberg

Viele verbinden mit dem Namen Erfurt den unverwechselbaren Blick vom Domplatz hinauf zum Erfurter Dom und zur Severikirche. 70 Stufen führen zwischen den beiden berühmten Gotteshäusern auf den Domberg. Bereits im achten Jahrhundert soll der Grundstein von St. Marien gelegt worden sein, ihre gotische Form erhielt sie im 14. Jahrhundert. „Maria Gloriosa“, die größte frei schwingende mittelalterliche Glocke der Welt, wurde 1499 im mittleren der drei Türme aufgehängt, heute wird sie nur noch bei besonderen Anlässen oder an hohen kirchlichen Feiertagen geläutet.

Mit mittelalterlicher Glasmalerei in höchster Vollendung beeindruckt die farbigen Fenster im Chor des Domes, ebenso der barocke Hochaltar, das Chorgestühl sowie weitere mittelalterliche Kunstschatze. In der gegenüberliegenden gotischen

Severikirche ist neben dem Barockaltar ein 15 m hoher Taufstein von 1467 sehenswert.

Im Juli 2012 finden auf der Treppe zwischen Dom und Severikirche wieder die DomStufen-Festspiele statt. Für Freunde der klassischen Oper sowie des Musicals werden dann unter freiem Himmel die Verdi-Oper Die Lombarden sowie das Musical Pippi Langstrumpf aufgeführt. Termine, Karten und mehr dazu finden Sie unter www.domstufen.de.

Zitadelle Petersberg

Unweit vom Domplatz erhebt sich der Petersberg mit der gleichnamigen Zitadelle – ein weiterer Höhepunkt eines jeden Erfurt-Besuchs. Um die Bürger der Stadt und deren Bestrebungen nach Eigenständigkeit besser kontrollieren zu können, ließ der Mainzer Erzbischof ab 1665 die gewaltige Festungsanlage errichten, gebaut wurde letztlich bis ins 20. Jahrhundert. Die sternförmig angelegte Bastion erstreckt sich über eine Fläche von zwölf Hektar,

die man auf insgesamt zwei Kilometer langen Mauern umrunden kann. Den schönen Blick auf die Erfurter Altstadt gibt's kostenlos dazu. Mindestens genauso interessant sind die unterirdischen Teile der Zitadelle, die so genannten Horchgänge unterhalb der gewaltigen, bis zu sechs Meter dicken Mauern. Einst dienten diese der frühzeitigen Abwehr feindlicher Mineure. Heute ist eine Führung mit Fackeln durch die Katakomben die Attraktion der Zitadellen-Besichtigung. Trittsicherheit ist eine Grundvoraussetzung für den Spaziergang unter Tage, denn die unterirdischen Laufgänge sind teils durch steile Treppen miteinander verbunden.

Eine Stadt wie Erfurt hat natürlich viel mehr zu bieten, als man hier auf zwei Seiten beschreiben kann. Um die Thüringische Landeshauptstadt besser und in Ruhe kennen zu lernen, empfiehlt es sich, mindestens eine Übernachtung oder gleich ein ganzes Wochenende dort einzuplanen. Zu entdecken gibt's genug. 

Verkehrsverbindungen:

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof stündlich mit IC oder ICE nach Erfurt. Fahrzeit ca. 2,5 h.

Mit dem Auto:

Ab Berlin über A 9 und A 4 bis Erfurt. Fahrzeit ca. 3 h.

Weitere Informationen unter:

www.erfurt.de
www.erfurt-tourismus.de
www.domstufen.de

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion: Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de
Redaktionelle Mitarbeit:
Stefanie Egner, Andrea Koch, Andreas Braemer und 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: elxeneize, S.3: Sandor Jackal, S.5: T. Kaltenbach, S.7: el lobo, S.8–11: cygnusX S.12: P. Atkins, Anton Prado PHOTO, S.13–16: by-studio, S.15: anubis3211, S.20: mangostock, S.22/23: JF Macaigne, SchneiderStockImages, Mclusky, guentermanaus ©istockphotos–Rückseite: J. Pauls, S.20: V. Melnikov © Jörg Frank – S.6, 20 (Portraits)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 19.04.2012

Moritz soll wachsen, nicht unsere Miete.



MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Do 9 – 19⁰⁰
 882 30 85, Fax 882 27 00 Mi 9 – 20⁰⁰
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 14⁰⁰
Beratung nach Voranmeldung Sa 10 – 13⁰⁰

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17⁰⁰
 201 15 27, Fax 201 15 96 Di 9 – 20⁰⁰
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de Mi 9 – 17⁰⁰
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18⁰⁰
Fr 9 – 13⁰⁰

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17⁰⁰
 687 01 21, Fax 682 11 47 Di – Do 9 – 19⁰⁰
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 14⁰⁰
Beratung nach Voranmeldung

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Di, Do 9 – 17⁰⁰
 452 909 31, Fax 452 909 35 Mi 9 – 19⁰⁰
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 13⁰⁰
Beratung nach Voranmeldung

Die Telefon-Beratung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19⁰⁰, Mi 10 – 12⁰⁰

Für Nichtmitglieder:

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

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

www.mieterschutzbund-berlin.de