



# Wenn die Wohnung zur Baustelle wird

## Mängel in der Mietwohnung

S 10

Vorstellung der neuen  
Mieterschutzbund-Homepage

S 3

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

Mietrechtsreform 2012: Contrac-  
ting und Räumung von Wohnraum

S 18

Ausflugstipp: Rheinsberg

S 22

2 Editorial

3 Serviceseite

Neue Homepage

4 Miete und Mietrecht

Die Ruh' ist hin

5 Von wegen 100 Quadratmeter

Parkplatz-Gerangel

6 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

### Titelthema – Mängel in der Mietwohnung

10 Kommt in den besten  
Häusern vor

14 Abwarten und Tee trinken hilft  
nicht weiter ...

16 Urteil und Kommentar  
des Mieterschutzbundes

18 Mietrechtsreform 2012  
Contracting und Räumung von Wohnraum

20 Leserbrief  
Betriebskostenabrechnung

21 Aktuelle Kurznachrichten  
Meldungen im Überblick

22 Ausflugstipp  
Rheinsberg

23 Impressum

## Liebe Leserin, lieber Leser,

das Neueste gleich vorweg: Der Mieterschutzbund hat eine neue Homepage! Wie bereits auf der letzten Mitgliederversammlung angekündigt, steht Ihnen ab 16. Juli unser neues Angebot online zur Verfügung. Vereinsmitglieder profitieren noch mehr als alle anderen Nutzer. Schauen Sie doch einfach mal rein! Näheres dazu lesen Sie auf der gegenüberliegenden Seite.

Hatten Sie nicht auch schon mal einen Mangel in Ihrer Mietwohnung? Als ob man nicht schon zur Genüge gestraft wäre, folgt dem Mangel meist eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter. Wie man sich richtig verhält, was einem Mieter zusteht und in welcher Reihenfolge man vorgehen muss, erläutern wir in den beiden Artikeln zum Titelthema Mängel in der Mietwohnung.

Lärmbelästigung ist zum Beispiel ein solcher Mangel – doch nicht jede Lärmquelle berechtigt zur Mietminderung. Was man hinnehmen muss als Mieter und was nicht, wird zumindest an einigen Beispielen auf der Seite Miete & Mietrecht geschildert.

Sollten Sie unsere Kurznachrichten vermissen, finden Sie diese aus aktuellem Anlass auf Seite 21. Dort geht es unter anderem um den Rückkauf der Berliner Wasserbetriebe durch das Land Berlin.

Diesmal führt Sie unser Ausflugstipp in den Norden Brandenburgs, nach Rheinsberg, auf den Spuren berühmter Persönlichkeiten.

Ein interessantes Lesen wünscht Ihnen

Stefan Brenner  
Redaktion Mieterschutz



# Neue Mieterschutzbund-Homepage

Vielfältiges Angebot für Mieter

**Ab 16. Juli steht Ihnen unsere neue Homepage zur Verfügung. Manches ist neu hinzugekommen, anderes werden Sie vielleicht schon kennen, allerdings im neuen Gewand und mit vielen neuen Funktionen. Nicht nur für Mieter, die bereits Mitglied im Mieterschutzbund sind, stellt die neue Homepage eine Erweiterung unseres Angebotes dar. Unter [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de) finden auch Nichtmitglieder umfangreiche Informationen zum Mietrecht und zum Mieterschutzbund.**

Auf der Startseite finden Sie ganz aktuelle BGH-Entscheidungen sowie Nachrichten rund ums Thema Miete und Mietrecht. Darüber hinaus sind umfangreiche Informationen zu den Top-Mieterthemen Betriebskosten, Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen und Mietmängel dort eingestellt.

## Mietspiegel

Sie interessieren sich für den aktuellen Berliner Mietspiegel oder wollen nachschauen, in welches Mietspiegelfeld Ihre Wohnung eingeordnet wird? Kein Problem! Der Berli-

ner Mietspiegel steht auch auf unserer neuen Homepage für Sie bereit, sowohl das Herzstück, die Mietspiegeltabelle mit Abfrageservice, als auch der komplette Mietspiegel zum Durchblättern.

## Exklusiver Mitgliederbereich

In einem geschützten Bereich, der ausschließlich Mitgliedern vorbehalten ist, können Sie die aktuelle Ausgabe des Mieterschutz online lesen. Darüber hinaus stehen dort den Mitgliedern unsere 50 Infoblätter zu allen mietrechtlich relevanten Themen zur freien Verfügung, welche für den ersten schnellen Überblick gelesen, downgeloadet oder ausgedruckt werden können.

## Vereinszeitschrift Mieterschutz

Ferner kann jeder Besucher unserer neuen Homepage auch die Vereinszeitschriften ab dem Jahrgang 2010 durchblättern – außer der jeweils aktuellen Ausgabe, die den Vereinsmitgliedern vorbehalten bleibt.

## Mitgliedschaft und Mietrechtsschutz

Wer sich über den Mieterschutzbund infor-



Besuchen Sie ab 16. Juli unsere neue Homepage unter: [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

mieren möchte und plant, eine Mitgliedschaft abzuschließen, der wird ebenfalls fündig. Künftig kann die Mitgliedschaft auch online abgeschlossen werden. Satzung, Beitragsordnung und Beitrittserklärung findet man in der Navigation ebenso leicht wie sämtliche Formulare für die Mietrechtsschutzversicherung.

## Zweigstellen

Sollten Sie unsere Beratungsstellen noch nicht kennen, stehen auch hierzu sämtliche Informationen nebst Fotos abrufbereit. Damit Sie nicht lange im Stadtplan suchen müssen, ist bei jeder Beratungsstelle ein Lageplan mit unmittelbarer Umgebung online eingestellt. 

Ihre kostenlose Kleinanzeige können Sie bei der Redaktion Mieterschutz aufgeben.

## Kostenlose Kleinanzeigen

### Kleine Wohnung gesucht!

Ruhiger Mieter sucht 1-Zimmer-Wohnung, ca. 30 m<sup>2</sup>, gerne oberste Etage, im Raum Steglitz, Schöneberg, Wilmersdorf bis 360,- Euro Warmmiete ab Oktober 2012.  
Kontakt: 01520/6633780

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

### Ist der Vermieter immer für die Beseitigung von Schnee und Eis verantwortlich?

Grundsätzlich sind Eigentümer bzw. Vermieter verpflichtet, Schnee und Eis von den Gehwegen zu beseitigen bzw. Eisglätte zu bestreuen. Allerdings kann diese Pflicht mittels vertraglicher Vereinbarung oder durch die Hausordnung auf die Mieter, den Hauswart oder auf eine Winterdienstfirma abgewälzt werden. In letzteren Fällen haben die Mieter die anfallenden Kosten als Betriebskosten zu tragen.

### Müssen bei einer Wohngemeinschaft alle Mitbewohner im Mietvertrag stehen?

Zumindest ein Mieter muss den Mietvertrag unterzeichnen und somit Mietvertragspartei werden. Alle übrigen Personen müssen nur dann den Mietvertrag unterzeichnen, wenn der Vermieter die Begründung des Mietverhältnisses davon abhängig macht. Neue Mitbewohner müssen ebenfalls nicht in den Mietvertrag aufgenommen werden, es bedarf lediglich der Zustimmung des Vermieters.

### Ist immer ein Einkommensnachweis bei der Wohnungssuche vorzulegen?

Das hängt davon ab, was der Vermieter vor Vertragsunterzeichnung vom künftigen Mieter verlangt. Es ist auch durchaus nachvollziehbar, dass ein Vermieter sich über die finanziellen Verhältnisse des potenziellen Mieters informieren möchte. In Ermangelung eines anderen Nachweises belegt der Einkommensnachweis die „Bonität“ des Mieters. 



Tomick  
© Tomick/ LBS

## Die Ruh‘ ist hin

Wenn vor Gericht um Lärmbelästigung gestritten wird

### 1) Verwaltungsgericht

Aachen,  
Aktenzeichen 6 K 2346/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

### 2) Verwaltungsgericht Köln,

Aktenzeichen 1 L 492/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

### 3) Oberlandesgericht

Karlsruhe,  
Aktenzeichen 14 Wx 9/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

### 4) Oberverwaltungsgericht

Nordrhein-Westfalen,  
Aktenzeichen 7 B 1316/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

### 5) Verwaltungsgericht

Aarnberg,  
Aktenzeichen 7 K 2561/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

**Zu den häufigsten Ärgernissen unter Nachbarn gehört die Ruhestörung. Mieter empfinden es regelmäßig als schier unerträglich, wenn sie innerhalb ihrer eigenen vier Wände mit Lärm von außerhalb belästigt werden. Sie schöpfen dann alle Rechtsmittel aus, bis hin zur Revision beim Bundesgerichtshof und bis zur Verfassungsbeschwerde. Mit wechselndem Erfolg.**

1) Wer schon einmal in der Nähe eines Altglascontainers gewohnt hat, der weiß: Das Klirren der eingeworfenen Flaschen kann sehr störend sein. So empfanden es auch zwei Familien, deren Häuser in sieben und sechzehn Metern Entfernung von einem Container lagen. Sie forderten dessen Umsetzung in eine weniger bewohnte Gegend. Mit diesem Wunsch stießen sie aber vor dem Verwaltungsgericht Aachen auf taube Ohren. Der Behälter durfte bleiben. Die zuständige Gemeinde habe bei der Auswahl des Standorts durchaus Vernunft walten lassen, denn ein Altglascontainer müsse gut erreichbar sein und sich in einem Bereich sozialer Kontrolle befinden. In einer entlegenen Gegend drohe eine wilde Müllkippe rund um den Container.

2) Ein innerstädtischer Platz hatte sich während der Nachtzeit zu einem beliebten Treffpunkt junger Men-

schen entwickelt. In warmen Nächten versammelten sich dort oft mehrere hundert Personen, was von den Anwohnern als unzumutbar empfunden wurde. Die Ordnungsbehörde entschied sich auf deren Beschwerden hin, den Betrieb einer auf dem Platz befindlichen Trinkhalle stark einzuschränken. An Sonn- und Feiertagen sollte noch bis Mitternacht geöffnet sein. Das Verwaltungsgericht Köln hielt dies für völlig unangemessen. Die ständigen Bezugsmöglichkeiten an Alkohol und Nikotin durch die Trinkhalle hätten dazu beigetragen, den nächtlichen Rummel auf dem Platz aufrecht zu erhalten. Im Urteil hieß es: „ Es ist davon auszugehen, dass durch die Sperrzeitenverlängerung sich (...) nach Mitternacht weniger Personen aufhalten werden, da es ihnen an ‚Nachschub‘ an Getränken und Zigaretten fehlen wird“.

3) Was macht man eigentlich, wenn eine Lärmquelle aus einer Wohnung partout nicht auszuschalten ist? Ein Hobbybastler aus Baden-Württemberg ließ die ganze Nacht hindurch den Motor einer elektrischen Laubsäge laufen. Auf Beschwerden hin teilte er der Polizei mit, er denke gar nicht daran, das Gerät auszuschalten. Darauf hin entschied ein Amtsrichter, dass die Wohnung zu durchsuchen und die Störquelle zu beschlagnahmen sei. Das sei angemessen gewe-

sen, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe. Denn hier werde in einem unzulässigen Ausmaß die Gesundheit anderer geschädigt.

4) Ebenfalls um eine nicht hinnehmbare Belästigung handelte es sich nach Meinung der Anwohner, als in einem innerstädtischen Ladengeschäft ständig nachts Ware angeliefert wurde. Dabei ging es hauptsächlich um Elektroartikel – also Gegenstände, die im Gegensatz zu frischen Lebensmitteln nicht zwingend zu ungewöhnlicher Stunde transportiert werden müssen. Zudem hatte die Firma nur eine genehmigte Betriebszeit zwischen 6 und 22 Uhr. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen untersagte deswegen die nächtlichen Aktionen. Der Geschäftsinhaber müsse auf seine Lieferanten Einfluss nehmen, dass sie in Zukunft nicht mehr ganz so ungewöhnliche Zeiten wählen.

5) Ganz selten haben Nachbarn eine Chance vor dem Kadi, wenn sie gegen das Läuten von Kirchenglocken klagen. In der Regel weisen Richter die Betroffenen darauf hin, dass die Gotteshäuser lange vor ihrem Einzug an dieser Stelle standen und dass liturgisches Läuten als durchaus sozialadäquat hinzunehmen sei. In einem konkreten Fall war die Ausgangslage etwas anders: Die Kirchengemeinde hatte ein neues, lauterer Geläut ein-



gebaut. Deswegen hofften die Anwohner, ihre Klage könnte erfolgreich sein. Doch auch hier ließ das Verwaltungsgericht Arnberg nicht mit sich reden. Die große Glocke überschreite zwar die Werte der Lärmschutzverordnung, komme jedoch nur zu zwei Gottesdiensten in der Woche und an wenigen Festtagen zum Einsatz. Das müsse man aushalten.

6) Nicht für jeden Lärm kann jemand verantwortlich gemacht werden. Das mussten Mieter erfahren, die gegenüber einem Wohnungseigentümer eine Mietminderung geltend machen wollten. Sie fühlten sich durch Besucher eines Restaurantschiffs und einer Veranstaltungshalle gestört, die sich nachts auf dem Heimweg manchmal ziemlich laut verhielten.

Das Amtsgericht Köpenick sah aber keine Veranlassung, dies dem Wohnungseigentümer zuzuschreiben. Im Urteil hieß es: „Die Rücksichtslosigkeit im Umgang miteinander in einer Stadt wie Berlin mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...)“.

6) Amtsgericht Köpenick, Aktenzeichen 12 C 44/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



## Von wegen 100 Quadratmeter

Langwieriger Prozess um eine „circa“-Angabe im Mietvertrag

**Die Größenangaben in Mietverträgen für Wohnungen und Häuser liefern immer wieder Anlass zu einem Rechtsstreit. Wenn sich das Objekt beim gründlichen Nachmessen deutlich kleiner als versprochen herausstellt, dann fordern viele Mieter Geld zurück.**

Manche Eigentümer glauben sich auf der sicheren Seite, wenn sie vor der Größenangabe das Wörtchen „ca.“ hinzugefügt haben. Doch diese Methode ist kein Patentrezept für die Vermieter. Laut höchstrichterlicher Entscheidung entsteht dadurch nicht

automatisch eine größere Toleranzschwelle. Ein Mieter bemerkte, nachdem er eine Wohnung fünf Jahre lang genutzt hatte, dass von den vermeintlich „ca.“ 100 Quadratmetern keine Rede sein konnte. Ein Gutachter stellte fest, es handle sich lediglich um 83 Quadratmeter. Es ging also um eine spürbare Abweichung. Deswegen stand fest: Der Eigentümer würde einen Ausgleich bezahlen müssen. Die Frage war nur, was die Berechnungsgrundlage sein sollte. Das zuständige Landgericht entschied, wegen des „ca.“ müsse man zu Gunsten des Eigentümers von 95 Quadratmetern

ausgehen. Der Zusatz habe ja dem Mieter ausdrücklich verdeutlichen sollen, dass es sich um einen ungefähren Wert handle. Die Gegenseite wollte diese Großzügigkeit allerdings nicht akzeptieren und beharrte auf ihrer Forderung in voller Höhe. Auch die Richter des Bundesgerichtshofs akzeptierten die Rechengröße 95 Quadratmeter nicht. Sowohl bei der Beurteilung der Abweichung als auch bei der Berechnung der eigentlichen Mietminderung müsse der im Vertrag genannte Ausgangswert gewählt werden. Konkret müsse man also hier von 100 Quadratmetern ausgehen.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 144/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



## Parkplatz-Gerangel

Mieter wollte den Eigentümer zur Herausgabe zwingen

**In Großstädten ist Parkraum ein knappes, kostbares Gut. Selbst wenn es innerhalb von Wohnanlagen Stellplätze gibt, so reichen diese nicht immer aus. Grundsätzlich gilt: Ein Eigentümer genießt bei der Vergabe der Parkfläche große Freiheiten, wenn es mehrere Bewerber gibt. Das haben Deutschlands oberste Richter festgestellt.**

Ein Mieter verfügte über einen gültigen Wohnraum-Mietvertrag und dachte, mit Hilfe dieses Dokuments

könne er den Eigentümer dazu zwingen, ihm einen frei gewordenen Parkplatz in der betreffenden Wohnanlage zu überlassen. Selbstverständlich war er bereit, dafür zu bezahlen. Doch der Betroffene wollte sich nicht unter Druck setzen lassen. Er verwies darauf, dass es eine Reihe von Interessenten gebe und er nach eigenem Ermessen entscheiden könne. Es kam in der Frage zu einem Zivilprozess durch zwei Instanzen. Der Bundesgerichtshof schloss sich der Rechtsauffassung des Stellplatz-Eigentümers an.

Die Richter entschieden, dass ein Wohnraum-Mietvertrag „keine (Neben-) Pflicht des Vermieters“ begründe, „seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen“. Es sei „nicht willkürlich“, wenn der Eigentümer seine Auswahl nach freiem Ermessen treffe. Das entspreche dem Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 268/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



## Betriebskostenvorauszahlung; Anpassung

**Leitsatz:**  
**Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus** (Änderung der bisherigen Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09).

BGH, Urteil vom 15. Mai 2012 – VIII ZR 246/11

Anmerkungen: Der Beklagte ist seit 1993 Mieter einer Wohnung. Neben der Grundmiete haben die Parteien Vorauszahlungen auf Betriebskosten vereinbart, die bis Juli 2005 40 Euro monatlich betragen. Jeweils im Anschluss an die Abrechnung von Betriebskosten erhöhte der Kläger die Vorauszahlungen ab August 2005 auf 70 Euro, ab Januar 2008 auf 80 Euro sowie ab Juni 2008 auf 90 Euro; mit der Abrechnung für 2008 passte er sie ab 1. Januar 2010 auf wiederum 70 Euro monatlich an. Der Beklagte entrichtet durchgehend nur die ursprünglichen Vorauszahlungen von monatlich 40 Euro und erhob jeweils konkrete Einwendungen gegen die Abrechnungen. Bezüglich der nach Wohnfläche abzurechnenden Kosten für Wasser und Abwasser fehle es schon an einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung,

weil ein Teil der Gesamtkosten als „Festbetrag“ in Rechnung gestellt worden sei, ohne einen Umlageschlüssel zu benennen. Hausmeisterkosten seien nicht umlagefähig, weil die Mieter die Reinigung von Treppenhaus und Hof sowie die Pflege der Parkflächen entsprechend der mietvertraglichen Regelung selbst vornehmen und nicht ersichtlich sei, dass der Hausmeister überhaupt umlagefähige Arbeiten ausführe. Die Hausverwaltung des Klägers kündigte das Mietverhältnis wegen eines behaupteten Zahlungsrückstands in Höhe 2.881,72 Euro fristlos, hilfsweise fristgemäß. Beide Vorinstanzen haben die Räumungsklage abgewiesen.

Die Revision des Klägers beim BGH blieb erfolglos. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Räumung der vom Beklagten gemieteten Wohnung nicht zu, weil die Kündigungen mangels Pflichtverletzung des Beklagten das Mietverhältnis der Parteien nicht beendet haben. Der Beklagte war nicht verpflichtet, die vom Kläger verlangten erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen zu entrichten. Die vom Kläger vorgenommenen Erhöhungen sind von vornherein unwirksam, soweit sie auf Positionen (Frisch- und Abwasser) gestützt sind, die

schon wegen formeller Mängel nicht ordnungsgemäß abgerechnet worden sind.

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede Partei nach einer Abrechnung der Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Hierfür genügt nach der (bisherigen) Rechtsprechung des Senats allerdings eine formell ordnungsgemäße Abrechnung; auf die inhaltliche Richtigkeit kam es nicht an. Hieran hält der Senat nicht fest.

Durch die Anpassung soll eine möglichst realistische Bemessung der Vorauszahlungen erreicht werden, so dass bei der späteren Abrechnung weder ein großes Guthaben des Mieters noch eine hohe Nachforderung des Vermieters entstehen. Aus diesem Grund dürfen nach der Rechtsprechung des Senats bereits absehbare Kostensteigerungen bei der Anpassung berücksichtigt werden, während ein abstrakter Sicherheitszuschlag nicht zulässig ist. Blieben inhaltliche Fehler, die das Abrechnungsergebnis zu Lasten des Mieters verändern, bei der Anpassung unberücksichtigt, hätte das zur Folge, dass die Vorauszahlungen nicht mehr wie geboten ausschließlich anhand des voraussichtlichen Abrechnungsergebnisses für die nächste Abrechnungsperiode bemessen würden. Vielmehr eröffnete eine solche Verfahrensweise dem Vermieter die Möglichkeit, aufgrund einer fehlerhaften

Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu erheben, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden. Hinzu kommt, dass der Vermieter zur Erstellung einer korrekten Abrechnung verpflichtet ist und es nicht hingenommen werden kann, dass eine Vertragspartei aus der Verletzung eigener Vertragspflichten Vorteile zieht. Dies wäre aber der Fall, wenn der Vermieter die Anpassung jeweils auf der Basis der letzten Abrechnung auch dann vornehmen dürfte, wenn inhaltliche Fehler das Abrechnungsergebnis zum Nachteil des Mieters verschieben. Besonders gravierende Konsequenzen für den Mieter könnten sich ergeben, wenn sich aus den Erhöhungen der Vorauszahlungen ein kündigungsrelevanter Mietrückstand aufbaut. In letzter Konsequenz könnte dies bedeuten, dass der Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietrückständen beenden könnte, zu denen es überhaupt nur kommen konnte, weil er selbst eine fehlerhafte Abrechnung erstellt hatte, die den Mieter unberechtigt mit zu hohen Betriebskosten belastete. Ein solches Ergebnis wäre mit dem durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Besitzrecht des Mieters an der von ihm gemieteten Wohnung als dem Mittelpunkt seiner privaten Existenz nicht vereinbar. Eine Anpassung der Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB ist daher nur insoweit wirksam, als sie auf einer auch inhaltlich korrekten Abrechnung beruht.

## 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.



## Mieterhöhungsverlangen; Vergleichswohnungen

**Leitsatz:**  
**Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen – über die in § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB geforderten drei Vergleichswohnungen hinaus – weitere Wohnungen benennt, die nicht die Voraussetzungen des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB erfüllen, so ist das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Ob der Umstand, dass die Miete einer der benannten Wohnungen unterhalb der verlangten Miete liegt, an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen Begründetheit, nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens.**

BGH, Urteil vom 29. März 2012 – VIII ZR 79/11

Anmerkungen: Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung, im November 2008 forderten die Kläger die Beklagte unter Benennung von sieben vergleichbaren Wohnungen auf, einer Erhöhung der Miete ab dem 1. März 2009 zuzustimmen. Die Mieten von sechs der von den Klägern benannten Wohnungen liegen über diesem Betrag, bei einer der Vergleichswohnungen liegt die Miete mit 490 Euro dagegen zwischen der bisherigen und der erhöhten Miete. Das Amtsgericht hat die Beklagte verurteilt, einer Erhöhung der Miete nur auf 490 Euro zuzustimmen, das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die Revision der Beklagten beim BGH bleibt erfolglos. Gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB hat der Vermieter, der sein Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf Vergleichswohnungen begründet, drei vergleichbare Wohnungen mit

„entsprechenden Entgelten“ zu benennen. Eine Erhöhung der Miete auf die verlangte Miete ist nur dann ordnungsgemäß begründet, wenn der Vermieter mindestens drei Vergleichswohnungen angibt, deren Miete mindestens so hoch ist wie die verlangte Miete. Diese formelle Voraussetzung ist hier erfüllt. Die Klägerin hat nicht nur drei, sondern sechs Vergleichswohnungen benannt, in denen die Miete höher ist als die verlangte Miete. Der Umstand, dass die Klägerin eine weitere – siebente – Wohnung benannt hat, bei der die Miete nicht der verlangten Miete entspricht, sondern zwischen der bisherigen und der erhöhten Miete liegt, rechtfertigt keine andere Beurteilung und macht das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Erfolgt die Begründung – wie hier – anhand von konkret bezeichneten Vergleichswohnungen, so ist dem formellen Begründungserfordernis nach dem Wortlaut des Gesetzes Genüge getan, wenn die Mieten von (mindestens) drei Vergleichswohnungen der verlangten Miete entsprechen. Das ist hier der Fall. Damit hat die Beklagte eine hinreichende Grundlage für ihre Entscheidung, ob sie das Mieterhöhungsverlangen für gerechtfertigt hält. Es ist deshalb – soweit es um die Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens geht – unschädlich, dass im vorliegenden Fall die Miete einer der von den Klägern benannten sieben Wohnungen unterhalb der geforderten Miete liegt. Ob dieser Umstand an der Ortsüblichkeit der von den Klägern verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen Begründetheit, nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens.

## Heizkostenabrechnung; formelle Wirksamkeit

**Leitsatz:**  
**Zur formellen Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung im Wohnraummietverhältnis.**

BGH, Urteil vom 26. Oktober 2011 – VIII ZR 268/10

Anmerkungen: Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Diese macht Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003/2004 bis 2006/2007 geltend. Die Beklagte hält die Abrechnungen der Klägerin aus formellen Gründen für unwirksam, da Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser abgerechnet wurden und nicht mit den (üblichen) kalten Betriebskosten. Ferner seien die Verteilerschlüssel bei der Ermittlung des Energieanteils für die Warmwasserkosten nicht ausreichend erläutert und die Berechnung der Warmwasserkosten deshalb nicht nachvollziehbar und unwirksam. Das Amtsgericht hat der Klage unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 140,14 Euro nebst Zinsen stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung beider Parteien zurückgewiesen. Die Revision der Klägerin beim BGH hat Erfolg, die Revision der Beklagten ist unbegründet. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Beklagte der Klägerin den aus der Abrechnung 2006/2007 ersichtlichen Nachzahlungsbetrag schuldet. Entgegen der Auffassung der Revision der Beklagten ist die Abrechnung nicht aus formellen Gründen – etwa wegen einer unzulässigen „einseitigen Abänderung einer vertraglich vereinbarten Ab-

rechnungsstruktur“ – unwirksam. Die Frage, ob die einzeln ausgewiesenen Kosten für Kaltwasser und Entwässerung zusammen mit den Heizkosten oder zusammen mit den übrigen Betriebskosten abgerechnet werden, läuft auf ein „Nullsummenspiel“ heraus, weil sich die Summe der von den Beklagten zu tragenden Betriebskosten dadurch nicht ändert. Auch auf die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung dieser Kosten hat es keinen Einfluss, ob sie in dem einen oder anderen „Abrechnungskreis“ eingestellt sind. Die Abrechnungen der Klägerin enthalten sämtliche Einzeldaten, die erforderlich sind, um anhand der Vorschriften der Heizkostenverordnung die Warmkosten korrekt in Heizkosten und Warmwasserkosten aufzuteilen. Nach der Rechtsprechung des Senats genügt es für eine formell wirksame Abrechnung im Bereich der Heizkostenverordnung, wenn ein mit den einschlägigen Rechtsvorschriften vertrauter Mieter anhand der mitgeteilten Faktoren die vorgenommene Abrechnung nachprüfen kann. Dies gilt generell für die Heizkostenverordnung, deshalb ist es unschädlich, dass die Klägerin in ihrer Abrechnung nicht erläutert hat, dass sie die nur auf die Warmwasserkosten entfallenden Kosten der Warmwasserzähler zunächst von den Gesamtkosten abgesetzt, den verbleibenden Gesamtbetrag nach dem ermittelten Prozentsatz auf Kosten für Heizung und für Warmwasser aufgeteilt und anschließend die Kosten für die Warmwasserzähler den so ermittelten Kosten für Warmwasser wieder hinzugesetzt hat.

## Mieterleistungen; Baukostenzuschuss

**Leitsatz:**  
**Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Mieterleistungen als abwohnbaren Baukostenzuschuss.**

BGH, Urteil vom 15. Februar 2012 – VIII ZR 166/10

Anmerkungen: Die Beklagte hatte ein mit Vorder- und Hinterhaus bebautes Grundstück angemietet, das Vorderhaus war noch nicht saniert. Bei Vertragsabschluss haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter gemäß einer Liste Bauarbeiten durchführt und im Gegenzug diese Kosten in der Zeit vom 1.1.2004 bis zum 31.12.2023 abwohnt. Nachdem die Beklagte unter Bezugnahme auf diese Vereinbarung die Mietzahlung verweigerte, kündigte der Kläger – ein inzwischen eingesetzter Zwangsverwalter – und reichte Räumungsklage ein, welche in den Vorinstanzen erfolgreich war. Der Revision der Beklagten beim BGH wurde stattgegeben. Nach § 1124 Abs. 2 BGB, der gemäß § 146 Abs. 1, § 148 Abs. 1 Satz 1, § 20 ZVG auch in der Zwangsverwaltung eines Grundstückes gegenüber dem eingesetzten Zwangsverwalter Anwendung findet, ist eine (Voraus-)Verfügung über Mietforderungen dem Grundpfandgläubiger gegenüber grundsätzlich unwirksam und kann ihm deshalb nicht als Erfüllung entgegen gehalten werden, soweit die sich auf die Miete für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden Baukostenzuschüsse. Diese Leistungen, die zum Auf- oder Ausbau des Mietgrundstückes bestimmt sind und zu einer Erhöhung des

Grundstückswertes führen, muss sich ein Grundpfandgläubiger beziehungsweise ein für ihn tätiger Zwangsverwalter als Mietvorauszahlungen entgegenhalten lassen. Die Vorzugsstellung derartiger abwohnbaren Baukostenvorschüsse liegt darin begründet, dass der Mieter durch tatsächliche Leistungen, die an sich vom früheren Eigentümer und Vollstreckungsschuldner hätten aufgebracht werden müssen, einen Sachwert schafft, der dem Grundpfandgläubiger in Form einer Wertsteigerung des Grundstückes zugutekommt. Denn es ist mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbaren, wenn der Grundpfandgläubiger sich gleichwohl auf eine durch § 1124 Abs. 2 BGB begrenzte Berücksichtigungsfähigkeit einer in solchen Leistungen liegenden Mietvorauszahlung berufen kann. Voraussetzung für die Berücksichtigungsfähigkeit eines abwohnbaren Baukostenzuschusses als Mietvorauszahlung ist zum einen, dass er mit der Abrede geleistet wird, nach welcher die als Vorauszahlung zu erbringenden Leistungen vom Mieter in dieser Eigenschaft, nämlich mit Rücksicht auf das Mietverhältnis, aufgebracht und zum Auf- bzw. Ausbau des Mietgrundstückes verwendet werden sollen. Zum anderen müssen – unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise – die erbrachten Leistungen tatsächlich, wenn auch nur mittelbar, zur Schaffung oder Instandsetzung des Mietobjekts verwandt worden sein, und zwar – bei der auch insoweit gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise – aus dem eigenen Vermögen des Mieters.

## Kündigung durch Vermieter; Fremdinteressen

**Leitsatz (Auszug):**  
**b) § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verwehrt es dem Vermieter nicht, auch Umstände aus dem Interessenbereich dritter Personen insoweit zu berücksichtigen, als sich aus ihnen aufgrund eines familiären, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs auch ein eigenes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ergibt.**  
**c) Auch bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts kann ein dem Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse vorhanden sein.**

BGH, Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11

Anmerkungen: Der Beklagte hatte vom Kläger, einem als Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierten evangelischen Kirchenkreis, in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung angemietet. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis ordentlich und machte geltend, das gesamte Anwesen einschließlich der vom Beklagten genutzten Wohnung für die Unterbringung der von der Diakonie betriebenen Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen zu benötigen. Der Beklagte hat das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 Abs. 1 BGB bestritten und ist der Ansicht, dass der Kläger sich nicht auf den Nutzungsbedarf der Diakonie berufen könne, da diese im Verhältnis zum Kläger eine rechtlich selbständige juristische Person sei. Amtsgericht und Landgericht haben der Räumungsklage stattgegeben. Die Revision beim BGH war erfolglos. Der Kläger hat nach

§ 546 Abs. 1 BGB Anspruch auf Räumung der vom Beklagten angemieteten Wohnung, denn das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist durch die Kündigung beendet worden. Es ist seit langem anerkannt, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses vorliegen kann, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (vor allem eine Gemeinde) die von ihr vermietete Wohnung zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein berechtigtes Interesse besteht. Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es allein darauf an, ob es ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft angeführten Kündigungsgründe. Die ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses dient nicht nur der Verwirklichung fremder Interessen, sondern auch der Durchsetzung eigener Interessen des Klägers. Entscheidend ist, dass sowohl der Kläger als auch die Betreiberin der Beratungsstelle, die Diakonie, zum Gesamtkomplex der evangelischen Kirche gehören und im gleichen örtlichen Wirkungskreis kirchliche Aufgaben wahrnehmen. Die Diakonie führt für die Kirchengemeinden Aufgaben – darunter auch die Unterhaltung von Beratungsstellen – durch. Es handelt sich damit bei ihr um eine juristische Person, die dem Kläger „nahesteht“. Diese Zusammenhänge begründen nicht nur ein Drittinteresse an der Erlangung geeigneter Räumlichkeiten für eine Beratungsstelle, sondern vielmehr ein eigenes berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses.

## Betriebskosten; Umlegung

### **Leitsatz:** **Zur Wirksamkeit der Abrede in einem Mietvertrag über Wohnraum, der Mieter habe einen Betriebskostenvorschuss in bestimmter Höhe zu zahlen, als Vereinbarung über die Umlegung von Betriebskosten.**

BGH, Urteil vom 2. Mai 2012 – XII ZR 88/10

Anmerkungen: Die Parteien streiten um die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007. Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung. Im Mietvertrag heißt es unter anderem:

„3.1 Die Miete beträgt monatlich DM 580,77 (...) 3.2 Heizkosten zur Zeit DM ./.. (...) Betriebskostenvorschuss zur Zeit DM 232,50 (...) 3.3 Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten, soweit nicht bereits in 3.1 und 3.2 enthalten, in der zulässigen Höhe anteilig im Verhältnis der Wohnfläche zu tragen...“

Eine Einfügung findet sich in der Bestimmung nicht. Nach Ziffer 4.1 sind Miete und Betriebskosten monatlich im Voraus zu zahlen. Ziffer 4.2 lautet:

„Die Nebenkosten für Betriebskosten werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben.“ Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 schließt mit einer Nachforderung in Höhe von 1.006,50 Euro, die Klägerin ist der Ansicht, im Mietvertrag seien Vorschüsse auf Betriebskosten

gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung vereinbart worden. Diese könnten daher abgerechnet und umgelegt werden. Die Beklagte leistete die geforderte Nachzahlung nicht. Das Amtsgericht hat die auf Zahlung gerichtete Klage abgewiesen, die Berufungsinstanz ebenso.

Die Revision der Klägerin beim BGH hatte keinen Erfolg. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Vermieter hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB). Dazu gehören auch die Betriebskosten. Abweichungen hiervon bedürfen der mietvertraglichen Vereinbarung. Demgemäß sieht § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB nF vor, dass die Vertragsparteien regeln können, der Mieter solle Betriebskosten tragen.

Eine Vereinbarung dieses Inhalts muss dem Mietvertrag allerdings klar und eindeutig zu entnehmen sein. Es bedarf deshalb einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat. Letztere müssen der Art nach konkretisiert werden. Nur dann ist es dem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf

ihn zukommen können.

Diese Voraussetzungen sind selbst bei einer formularmäßigen Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag erfüllt, wenn der Vertrag zur Umlegung der Betriebskosten eine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung enthält, sofern es sich nicht um „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV handelt. Denn der allgemeine Verweis auf die Anlage 3 gibt dem Mieter hinsichtlich der Nr. 1 – 16 hinreichende Klarheit darüber, mit welchen Nebenkosten er jedenfalls dem Grunde nach zu rechnen hat, weil diese dort im Einzelnen aufgeführt sind.

Im vorliegenden Fall enthält der Mietvertrag weder eine Aufzählung der umzulegenden Betriebskosten noch eine Verweisung auf die – seinerzeit noch geltende – Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV. Genannt wird unter der Überschrift „Nebenkosten“ vielmehr nur das Wort „Betriebskostenvorschuss“; außerdem findet sich die Abrede, Nebenkosten für Betriebskosten würden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben. Ob eine derart gestaltete Vereinbarung grundsätzlich als hinreichend bestimmte Regelung über die Übernahme von Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV durch den Mieter angesehen werden könne, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Auch wenn die Verwendung des Begriffs „Betriebskosten“ hierfür teilweise als ausreichend angesehen wird, kann dies hier jedenfalls nicht gelten.

Wie sich aus Ziffer 3.2. des Mietvertrages ergibt, waren für Heizkosten keine Vorauszahlungen vorgesehen. Dass diese Position nicht in den im Mietvertrag genannten Betrag von 232,50 DM einbezogen ist, wird durch die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 bestätigt, in der insofern keine Kosten aufgeführt sind. Daraus folgt, dass die Vertragsparteien den Begriff der Betriebskosten nicht im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV verstanden haben, in der Heizkosten unter Ziffer 4 genannt sind. Welchen anderen Inhalt die Vertragsparteien dem Begriff beigelegt haben, lässt sich auch durch eine Auslegung des Mietvertrages nicht erkennen. Die Vereinbarung einer Vorauszahlung deutet allerdings darauf hin, dass jedenfalls einzelne Betriebskosten umgelegt werden sollten. Insofern kann die Höhe der Vorauszahlungen ein Indiz für den Umfang der Betriebskostenumlegung sein. Im vorliegenden Fall belaufen sich die Vorauszahlungen auf rund 40 Prozent der Miete, obwohl Heizkosten, die in der Regel einen beträchtlichen Anteil der Betriebskosten ausmachen, gerade nicht in dem Betrag enthalten sind. Angesichts dieser Höhe der Vorauszahlungen kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass mit „Betriebskosten“ bzw. „Nebenkosten“ auch Positionen gemeint sein sollen, die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV nicht enthalten sind. Infolge der insofern bestehenden Unklarheit ist eine inhaltlich bestimmte Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten nicht zustande gekommen.



# Kommt in den besten Häusern vor

## Häufig auftretende Mängel und Minderungsquoten

siebten Stockwerk.

Ein breites Feld in der Beratungspraxis des Mieterschutzbundes stellt der Themenkomplex **Wasserschaden, Feuchtigkeit und Schimmel** dar.

Gerade beim Auftreten von Schimmel stellt sich in erster Linie immer wieder die Frage nach dem Verursacher. Nachdem der Mieter den Mangel gemeldet hat, kann der Vermieter diesen als in seinem Verantwortungsbereich liegend anerkennen und ihn beheben oder er muss zuerst beweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat. Erst dann ist der Mieter in der Pflicht, nachzuweisen, dass er für den Mangel nicht verantwortlich ist. Steht schließlich fest, dass die Ursache des Schimmelbefalls in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt, kann der Mieter, sofern er Schaden an seinem Eigentum genommen hat, auch Schadenersatz verlangen (mehr zu Schadenersatz im folgenden Artikel).

Häufig kommen Mängel – zumindest saisonal bedingt – an der **Heizung** vor. Schaltet der Vermieter die Heizungsanlage zu Beginn der Heizperiode verspätet ein, können einzelne Räume der Mietwohnung aufgrund defekter Heizkörper nicht beheizt werden und wird eine Mindesttemperatur von ca. 18 – 20 °C nicht erreicht, handelt es sich um einen Minderungsgrund, sofern die Wärmeversorgung zu den mietvertraglichen Pflichten des Vermieters zählt. Minderungsquoten können zwischen null Prozent (Geräusche der Heizungsanlage) und 100 Prozent (Heizungsausfall im Winter, Sept. – Feb.) liegen, um zwei extreme Beispiele

zu nennen. Keine Gebrauchsbeeinträchtigung und damit einhergehend kein Recht auf Mietminderung liegt vor, wenn die Heizung ausfällt und trotzdem Zimmertemperaturen erreicht werden.

Auch der Ausfall oder eine Minderleistung der **Warmwasserversorgung** stellt einen Mangel dar, wenn der Vermieter für die Versorgung zuständig ist – beim Vorhandensein einer mietereigenen Gasetagenheizung wäre dies z. B. nicht der Fall. Wird eine Wassertemperatur von 40° C nicht erreicht oder dauert der Vorlauf bis zum Erreichen von 40° C über Gebühr lange, stellt dies einen Mangel dar. Eine beispielhafte Minderungsquote liegt bei zehn Prozent bei teilweisem Ausfall der Warmwasserversorgung. Nicht allen Mietern ist bekannt, dass auch die Einrüstung des Hauses mit einem **Gerüst** nebst Planen und daraus resultierender Minderbelichtung der Wohnung im Zuge von Baumaßnahmen einen Mangel darstellt – abgesehen vom Baulärm, der seinerseits zu bewerten ist. Hier kann die Minderungsquote durchaus bei 15 Prozent liegen.

**Lärm** ist eine weitere Mangelursache, insbesondere während der gesetzlich geregelten Ruhezeiten (werktags 22 – 6 Uhr, sonn- und feiertags auch 6 – 22 Uhr). Auch wenn der Vermieter die Lärmursache nicht zu vertreten hat, kann der Mieter zur Minderung aufgrund dieses Mangels berechtigt sein, z. B. bei einer Baustelle in der Nachbarschaft. Lärm aus der Nachbarwohnung fällt ebenfalls in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters, der sich um die Einhaltung der Hausordnung kümmern muss. Minderungsquoten bei Lärm liegen zwischen fünf Prozent (Lärm durch Ladetätigkeit eines Lebensmittelgeschäfts im

**Man kennt das ja: Bei Abschluss des neuen Mietvertrages ist alles Friede, Freude, Eierkuchen, doch mit der Zeit tut sich eine Katastrophe nach der anderen auf. Erst sind es nur die zugigen Fenster, dann der Lärm aus der Nachbarwohnung, dann klopfen die Heizungsrohre derart, dass an Nachtschlaf nicht zu denken ist. Die Heizung funktioniert nicht richtig, im feuchtkalten Klima bildet sich Schimmel, den man aber wegen des Gerüstes vorm Haus nicht wirklich erkennen kann ...**

Zugegeben, ob ein Mieter mit solch vielfältigen Mängeln in der Wohnung tatsächlich jemals in der Mieterberatung war, ist eher unwahrscheinlich. Ebenso unwahrscheinlich ist es andererseits, dass ein langjähriger Mieter sich noch nie mit dem Thema Mangel der Mietsache konfrontiert sah. Im Folgenden sind die in Mietwohnungen am häufigsten auftretenden Mängel sowie exemplarische Minderungsquoten erläutert. Ein Mangel muss eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache nach sich ziehen, sodass eine Minderung gerechtfertigt ist. Zum Beispiel wird beim Ausfall eines Aufzuges die Minderungsquote bei einem Erdgeschossmieter geringer ausfallen als bei einem Mieter im



Hofbereich) und 100 Prozent (Lautes Trockengerät in der Wohnung aufgrund von Feuchtigkeitsschäden).

**Undichte Fenster und Türen** führen einerseits zu Zuglufterscheinungen, andererseits kann Feuchtigkeit in die Mietwohnung eindringen und weitere Mängel zur Folge haben. Aufgrund von Zuglufterscheinungen kann die Rechtsprechung Minderungsquoten von bis zu zehn Prozent gewähren.

Besonders unangenehm ist **Ungeziefer** in der Wohnung. Die Spanne der Minderungsquoten reicht von hier null Prozent (Silberfischchen in den Feuchträumen) bis zu 100 Prozent (Mäuseplage).

Ein Mangel liegt nicht nur dann vor, wenn sich – wie in den bisherigen Beispielen – der Zustand der Mietsache verschlechtert, sondern auch, wenn eine **vertraglich vereinbarte Eigenschaft der Mietsache** entfällt oder von Beginn an nicht vorhanden ist. Weist der Mietvertrag einen zur Mietsache gehörenden Kellerraum oder einen PKW-Stellplatz oder einen Balkon aus und ist dieser tatsächlich nicht vorhanden oder nicht nutzbar, liegt ein Mangel vor. Wird ein Balkon während der Mietzeit demontiert, führt dies ebenfalls zum Wegfall vertraglich vereinbarter Eigenschaften der Mietwohnung und berechtigt zur Minderung. Im Regelfall liegt die Mietminderungsquote bei einem unbenutzbaren Keller bei fünf bis zehn Prozent.

Mieter, die im ersten Stockwerk oder höher wohnen, können ein Lied davon singen, wenn der **Fahrstuhl defekt** ist. Gerade Eltern von Kleinkindern stehen dann vor einem massiven Problem; der ganz normale Wocheneinkauf kann schon zur Strapaze werden. Ganz zu schweigen von Mietern, die in ihrer Mobilität beeinträchtigt und auf den Fahrstuhl angewiesen sind. Der Ausfall der Fahrstuhlanlage für 16 Tage führte im gleichen Wohnhaus zu 15 Prozent Minderung bei einer Wohnung im sechsten OG, zu 20 Prozent bei einer Wohnung im zehnten OG.

Defekte an **Klingel, Gegensprechanlage oder Türöffner** zählen – obwohl

diese sich zum Teil außerhalb der Mietwohnung befinden – ebenfalls zu den Mängeln. Je nach Umfang der Beeinträchtigung gewährt die Rechtsprechung zwischen fünf und zehn Prozent Minderung.

In Mietshäusern leben viele unterschiedliche Menschen auf engem Raum zusammen, sodass sich neben Geräuschen auch **Gerüche** entwickeln können, welche zu Mängeln führen können. Bei gelegentlichen Kochgerüchen oder Tabakrauch vom Nachbarkonkord wurde keine Minderung gewährt, bei Gerüchen durch den Belüftungsschacht aus der benachbarten Pizzabäckerei wurden 15 Prozent als angemessen angesehen.

Häufig ärgern sich Mieter über den allgemeinen Sauberkeitszustand von Haus und Grünanlage – **Ver- schmutzungen** können zu einem Mangel führen und zur Minderung berechtigen, schließlich zahlen Mieter Betriebskosten für Hausreinigung und Gartenpflege. Der ungepflegte Zustand einer Hochhausanlage berechtigte zu fünf Prozent Minderung, eine Beeinträchtigung durch Modernisierungsmaßnahmen im Mietshaus mit Verlegungen von Leitungen führte zu 20 Prozent Minderung.

Beim Abschluss eines Mietvertrages ist die **Wohnfläche** ein nicht zu unterschätzender Faktor – die Errechnung der Miete richtet sich danach, manche Positionen aus der Betriebskostenabrechnung können über die Fläche abgerechnet werden, Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel errechnen sich anhand der Wohnfläche. Was im Mietvertrag als Wohnfläche angegeben wurde, hat eine wichtige Bedeutung; umso mehr, wenn die Angaben über die Wohnfläche falsch sind. Seit der BGH im Jahr 2004 eine richtungweisende Entscheidung fällte, handelt es sich um einen Mangel, der zur Minderung berechtigt, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen um mehr als zehn Prozent abweicht:

„Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 %

unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt.“ (BGH VIII ZR 295/03). Im gleichen Jahr hat der BGH festgestellt, dass auch bei einer Circa-Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag die Abweichung um mehr als 10 Prozent den Umstand eines zur Minderung berechtigenden Mangels der Mietsache begründet (BGH VIII ZR 133/03). Beträgt die Abweichung weniger als zehn Prozent von der Angabe im Mietvertrag, bedeutet dies nicht, dass kein Minderungsrecht gegeben ist; es muss jedoch vom Mieter nachgewiesen werden, dass eine relevante Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache vorliegt. Die reine Angabe der nachgemessenen Wohnfläche reicht hierzu nicht aus.

Jeder Mangel einer Mietsache ist individuell was Intensität, zeitliche und räumliche Ausdehnung, Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mietsache und Jahreszeit angeht. Und genauso verhält es sich auch mit den **Minderungsquoten**: Wasserschaden ist nicht gleich Wasserschaden! Der gleiche Mangel kann unter verschiedenen Umständen zu völlig abweichenden Minderungsquoten führen. Sämtliche hier als Beispiele angegebenen Minderungsquoten fußen auf Einzelfallentscheidungen von Amtsgerichten oder Landgerichten. Selbst bei zwei den Umständen nach gleich gelagerten Fällen können verschiedene Gerichte zu unterschiedlichen Urteilen und Minderungsquoten kommen. Auf keinen Fall sollte ein Mieter eigenmächtig und ohne vorher sachkundigen Rat eingeholt zu haben, die Miete mindern. Ist die Quote zu niedrig angesetzt, schadet sich der Mieter selbst; fällt sie zu hoch aus, ist die Auseinandersetzung mit dem Vermieter bereits vorprogrammiert. Welche Minderungsquote im Einzelfall gerechtfertigt ist, erfährt man in der Rechtsberatung des Mieterschutzbundes. 



→ Minderungsquote ←





## Abwarten und Tee trinken hilft nicht weiter ...

Instandsetzung, Mietminderung, Zurückbehaltung – Rechte des Mieters bei Mängeln

**Auch wenn ein Mangel in der Mietwohnung immer ungelegen kommt, liegt es zunächst am Mieter, aktiv zu werden und den Mangel beim Vermieter bzw. der Hausverwaltung zu melden. Des Weiteren kann das Recht auf Mietminderung geltend gemacht werden, ebenso ein Zurückbehaltungsrecht, um Druck zur Mangelbeseitigung auszuüben. Im gegebenen Fall kann auch Schadenersatz geltend gemacht oder gar die fristlose Kündigung ausgesprochen werden.**

Doch der Reihe nach. Erst einmal stellt der Mieter einen Mangel der Mietsache fest. Wann handelt es sich um einen Mangel der Mietsache? Gemäß § 536 Abs. 1 BGB liegt ein Mangel vor, wenn die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entweder aufgehoben oder gemindert ist. Aufgehoben heißt, die Wohnung ist für den Zweck, bewohnt zu werden, nicht mehr geeignet (z. B. bei extremem Schimmelbefall/Gesundheitsgefährdung). Eine Minderung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch liegt vor, wenn die Wohnung mit Einschränkung(en) bewohnbar ist (z. B. das Warmwasser wird nur noch lauwarm). Des Weiteren liegt ein Mangel vor, wenn eine vertraglich zu-

gesicherte Eigenschaft der Mietsache nicht vorhanden ist oder im Verlauf des Mietverhältnisses entfällt.

### Anzeigepflicht des Mieters

Erst einmal muss der Mieter aktiv werden und den Vermieter bzw. die Hausverwaltung über den Mangel in Kenntnis zu setzen. Ist ein Mangel vermierterseits bereits bekannt, kann eine Mangelanzeige durch den Mieter entbehrlich sein. Geregelt ist die Anzeigepflicht des Mieters in § 536c Abs. 1 BGB: „Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.“ Nur wenn ein Mangel der Vermieterseite bekannt ist, kann er auch behoben werden. Zeigt der Mieter einen Mangel nicht an, darf er im Umkehrschluss nicht mit der Behebung des Mangels rechnen. Darüber hinaus verliert er nicht nur die Ansprüche auf Mietminderung, Schadenersatz oder fristlose Kündigung. Vielmehr kann auch die Verpflichtung auf Schadenersatz gegenüber dem Vermieter in Kraft treten, sofern der Mieter bei der Abwendung von Schaden an der

Mietsache nicht aktiv mitgewirkt hat: „Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“ (§ 536 Abs. 2 BGB). Je nach Tragweite des Mangels und des durch die Nichtanzeige desselben entstandenen Schadens ist der Vermieter sogar zur fristlosen Kündigung berechtigt. Nicht nur auf die Mietsache an sich bezieht sich die Anzeigepflicht des Mieters, sondern auch auf Einrichtungen und Gebäudeteile, die zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehören (z. B. Waschküche, Müllstandfläche, Treppenhaus etc.).

### Mangelanzeige

Nun ist ein Mangel aufgetreten, der Mieter hat ihn erkannt und möchte seiner Anzeigepflicht nachkommen. Wie tut er das am besten? Eine Mangelanzeige sollte eine möglichst detaillierte Schilderung des Mangels beinhalten, darüber hinaus die Beseitigungsaufforderung mit Fristsetzung, die Ankündigung des Minderungsrechtes, gegebenenfalls des Schadenersatzes, des Zurückbehaltungsrechtes sowie der Ersatzvornahme und der Mietzahlung unter Vorbehalt. Für die Anzeige eines Mangels ist keine besondere Form vorgeschrieben – man kann



die Hausverwaltung anrufen und den Mangel telefonisch bekannt geben, dies kann auch per E-Mail oder per Fax erfolgen; auch wäre es denkbar, einen Mitarbeiter der Hausverwaltung, der eventuell gerade vor Ort ist, über den Mangel mündlich in Kenntnis zu setzen. Doch diesen Wegen der Kommunikation mangelt es an einem entscheidenden Punkt: Der Mieter kann nicht beweisen, dass er eine Mangelanzeige getätigt hat und damit seiner Anzeigepflicht nachgekommen ist. Bestreitet der Vermieter das Vorliegen einer Mangelanzeige, fällt der Beweis des Gegenteils schwer.

Daher ist zumindest die Schriftform bei der Mangelanzeige ratsam, besser noch und beweisfähiger ist das Einwurf-Einschreiben oder Einschreiben/Rückschein. Im Fall einer späteren gerichtlichen Auseinandersetzung kann auch ein Zeuge bestätigen, dass die Mangelanzeige korrekt vonstattenging. Grundvoraussetzung für die Geltendmachung aller weitergehenden Rechte bei Mietmängeln (Beseitigung, Minderung, Schadenersatz etc.) ist die Mangelanzeige und deren Nachweis, wofür der Mieter darlegens- und beweisbelastet ist.

### Reparaturanspruch/ Instandsetzung

Wenn der Mieter den Vermieter von einem Mangel in Kenntnis gesetzt hat, tritt dessen Pflicht zur Instandsetzung der Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Kraft: „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 erhalten.“

Nun ist der Vermieter in der Pflicht, den vertraglich geschuldeten Zustand der Mietsache wieder herzustellen, sodass deren uneingeschränkter Gebrauch möglich ist. Selbst durch eine Vereinbarung im Mietvertrag kann sich ein Vermieter dieser Instandsetzungspflicht im Wohnraummietrecht nicht entziehen; eine entsprechende Klausel bleibt ungültig.

### Spezialfall Kleinreparaturklausel

Zulässig ist eine sogenannte Kleinreparaturklausel im

Vertrag, die besagt, dass kleinere Schäden an der Mietsache vom Mieter selbst zu tragen sind. Von solchen Bagatellschäden spricht man, wenn es sich tatsächlich um Kleinigkeiten handelt und der Schaden an einem vom Mieter häufig benutzten Teil der Mietsache auftritt (z.B. Lichtschalter). Allgemein ist in der Rechtsprechung eine Obergrenze von 100,- Euro für eine Einzelreparatur anerkannt, des Weiteren muss im Vertrag eine Höchstgrenze für den Einzelfall sowie für einen bestimmten Zeitraum festgelegt sein, i.d.R. für ein Jahr (sechs bis acht Prozent der Jahresnettomiete). Im Falle einer Kleinreparatur wird auch zunächst der Vermieter vom Mangel in Kenntnis gesetzt, sodass dieser behoben werden kann. Liegen die dafür aufgewendeten Kosten im Rahmen der Kleinreparaturklausel, kann der Vermieter sie auf den Mieter umlegen – allerdings nur bis zum vereinbarten Betrag innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Übersteigen die Kosten der Mangelbeseitigung den in der Kleinreparaturklausel vereinbarten Grenzwert, so ist der Mieter nicht anteilig daran zu beteiligen, sondern die Kosten gehen zu 100 Prozent zu Lasten des Vermieters.

### Mietminderung

Tritt während der Mietzeit ein Mangel in der Mietwohnung auf, der eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung nach sich zieht, ist der Mieter dazu berechtigt, die Miete angemessen zu kürzen. Mehr noch: Laut § 536 BGB ist die Miete per Gesetz gemindert! Ist die „Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch“ wegen eines Mangels aufgehoben, ist der Mieter von der „Entrichtung der Miete befreit“. Ist die „Tauglichkeit gemindert (...), hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.“ (§ 536 Abs. 1 BGB). Liegt ein Mangel der Mietsache

unzweifelhaft vor, ist der Mieter nicht in der Pflicht, eine Minderung zu begründen, sondern sie steht ihm zu.

Jedoch gibt es Ausnahmen, die einer Mietminderung entgegenstehen: Wenn der Mangel dem Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrages bekannt war, entfällt der Anspruch auf Mietminderung. Hat der Mieter einen während der Mietzeit auftretenden Mangel dem Vermieter verschwiegen, indem er eine Mangelanzeige unterlassen hat (s.o.) und konnte der Vermieter folglich den Mangel nicht beheben, ist eine Mietminderung nicht durchsetzbar. Das Minderungsrecht entfällt, wenn er bei Abschluss des Mietvertrages einen Mangel, der offensichtlich ist, nicht erkannt hat oder ihn nicht zur Anzeige gebracht hat und der Vermieter den Mangel nicht versucht zu verbergen. Schließlich steht dem Mieter keine Mietminderung zu, wenn es sich um einen Mangel mit lediglich unerheblicher Gebrauchsbeeinträchtigung handelt. Zur Erläuterung einige Beispiele für „unerhebliche Minderung der Tauglichkeit“ (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB): Zeitweise feuchter Keller im Altbau, Putzschaden an der Außenfassade oder fehlende Hofbeleuchtung. Mietminderung entfällt auch, wenn der Mieter selbst den Mangel zu verantworten hat, z. B. bei einem Wasserschaden, der aufgrund eines defekten Ablaufschlauches der mietereigenen Waschmaschine entstanden ist.

Solange die Gebrauchsbeeinträchtigung besteht, ist die Miete gemindert; erst mit der vollständigen Behebung der Beeinträchtigung ist auch die Mietminderung aufgehoben. Obwohl die Miete nach § 536 BGB gemindert ist, sollte man dem Vermieter diese Minderung mitteilen; auch hier gilt die Schriftform als ratsamer Weg der Übermittlung. Es spricht auch nichts dagegen, die Mietminderung gemeinsam mit der Mangelanzeige bekanntzugeben. Größere Hausverwaltungen fordert man neben der Behebung des Mangels dazu auf, deren Buchhaltung über die Mietminderung in Kenntnis zu setzen, sodass es nicht zu





Mahnschreiben wegen Mietrückständen kommt. Auf dem sicheren Weg ist ein Mieter, wenn er unverzüglich nach Auftreten eines Mangels die Hausverwaltung bzw. den Vermieter davon in Kenntnis setzt, zur Instandsetzung auffordert und mitteilt, dass er von seinem Recht auf angemessene Mietminderung Gebrauch macht. Sobald der Mieter sich in der Beratung des Mieterschutzbundes über die Minderungsquote informiert hat, kann er diese nachträglich mitteilen.

Erfolgt die Mietzahlung per Überweisung, wird der Minderungsbetrag von der Mietzahlung in Abzug gebracht; hat der Mieter einen Dauerauftrag bei der Bank eingerichtet, so muss er diesen bis zum Abstellen des Mangels entsprechend abändern. Schwieriger ist die Frage, wenn der Vermieter über eine Einzugsermächtigung verfügt und die Miete vom Konto abbucht. In diesem Fall wird die Mietminderung wie gehabt geltend gemacht – auf schriftlichem Wege, wie oben beschrieben – und gleichzeitig der Vermieter dazu aufgefordert, den Minderungsbetrag bei seiner nächstfälligen Abbuchung der Mietzahlung zu berücksichtigen und den Minderungsbetrag von der Miete in Abzug zu bringen. Kommt der Vermieter dieser Aufforderung nicht nach und wird die Miete wie gewohnt in voller Höhe abgebucht, bleibt dem Mieter der Weg zur Bank nicht erspart; dort wird der abgebuchte Betrag wieder auf das Konto des Mieters zurückgebucht und die Miete sodann unter Berücksichtigung des Minderungsbetrages in gerechtfertigter Höhe an den Vermieter überwiesen. Dieses Prozedere muss gegebenenfalls solange wiederholt werden, bis der Vermieter beim Einzug der Miete die Mietminderung berücksichtigt oder der Mangel behoben ist.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Bemessungsgrundlage einer Mietminderung die Bruttomiete, also Mietzins einschließlich aller Nebenkosten (BGH XII ZR 225/03). Ob die Bruttomiete eine Nebenkostenpauschale oder Vorauszahlungen enthält, spielt dabei keine Rolle.

Minderungsquoten berechnen sich nach verschiedenen Gesichtspunkten. Zunächst fallen die Art und der Umfang der Beeinträchtigung ins Gewicht sowie die zeitliche Ausdehnung der Gebrauchsbeeinträchtigung. Je nach Art des Mangels spielt die Jahreszeit eine wichtige Rolle – ein Heizungsausfall im Mai rechtfertigt nicht dieselbe Minderungsquote wie im Januar. Auch findet die räumliche Ausdehnung des Mangels Berücksichtigung: Ist nur ein Raum davon betroffen oder die ganze Wohnung? Schließlich stellt sich noch die Frage, ob es sich lediglich um einen optischen oder um einen baulichen Mangel handelt.

Wie hoch eine Mietminderung letztendlich ausfällt, hängt von den vorstehenden Faktoren ab, zum anderen füllt die Literatur über Minderung und Minderungstabellen ganze Regale. Daher ist die Höhe der Mietminderung von Fall zu Fall verschieden, immer eine Einzelfallentscheidung und sollte auf jeden Fall in der Rechtsberatung des Mieterschutzbundes besprochen werden. Einige Beispiele für Minderungsquoten finden Sie im vorhergehenden Artikel – nur zur groben Orientierung.

#### Zurückbehaltungsrecht

Neben der Minderung steht dem Mieter die Möglichkeit offen, im Falle eines Mangels von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch zu machen. Insbesondere, wenn die Mietminderung sich als nicht wirksames Mittel zur

Mangelbehebung herausstellen sollte. Entgegen der Mietminderung ist es beim Zurückbehaltungsrecht so, dass die Miete zu einem bestimmten Teil oder ganz zurückbehalten wird, und zwar so lange, bis der Mangel behoben ist. Danach wird der zurückbehaltene Betrag an den Vermieter zurückbezahlt – was bei der Mietminderung nicht der Fall ist.

Zur Berechnung des zurückzuhaltenden Betrages gibt es unterschiedliche Auffassungen in der Rechtsprechung. So wird einerseits die Minderungsquote als Grundlage genommen und eine Zurückbehaltung in Höhe vom Drei- bis Fünffachen der Höhe der Minderung anerkannt. Mindert der Mieter die Miete um zehn Prozent, kann er zusätzlich 30 bis 50 Prozent der Miete zurückbehalten. Anderer Rechtsprechung zufolge kann sich die Zurückbehaltung an den Herstellungskosten (des Mangels) orientieren und das Dreifache dieser Kosten betragen. Da der zurückbehaltene Betrag nach Beseitigung des Mangels vollständig an den Vermieter zu entrichten ist, empfiehlt es sich, diesen auf einem Spar- oder einem sonstigen dafür geeigneten Bankkonto einzuzahlen. Wenn erkennbar ist, dass der Zweck der Zurückbehaltung nicht erreicht wird, nämlich Druck auf den Vermieter auszuüben, muss diese gemäß aktueller Rechtsprechung aufgegeben werden.

#### Schadenersatz

Dient die Mietminderung dazu, den Mieter für einen geminderten Gebrauch der Mietsache auszugleichen, so ist es Zweck des Schadenersatzes, einen darüber hinaus entstandenen Schaden zu regulieren. Entsteht beispielsweise Schimmel in der Wohnung, dessen Ursache der Mieter nicht zu verant-

worten hat, und nimmt das Eigentum des Mieters oder von Dritten dadurch Schaden (Teppiche, Polstermöbel etc.), dann kann er Schadenersatz vom Vermieter verlangen.

Liegt ein Mangel, der zu einem späteren Schaden führt, bereits bei Einzug vor, tritt die sogenannte Garantief Haftung des Vermieters ein. Garantief Haftung heißt, der Vermieter garantiert bei Vertragsschluss eine mangelfreie Mietsache; auch wenn der Mangel dem Vermieter unbekannt ist oder er keine Schuld am Mangel hat oder der Mangel bei Vertragsschluss noch nicht erkennbar war, gilt die Garantief Haftung. Voraussetzung ist allerdings immer, dass der Mieter den Mangel und den daraus resultierenden Schaden nicht selbst zu verantworten hat. Entsteht ein Mangel erst während der Mietzeit und hat der Vermieter diesen zu vertreten, so haftet er auch dafür und ist zum Schadenersatz verpflichtet. Schadenersatz tritt auch dann ein, wenn die Mietsache aufgrund eines erheblichen Mangels unbewohnbar ist und der Mieter bis zur Behebung in ein Hotel ziehen muss. Die ihm dadurch entstandenen Kosten kann er im Wege der Schadenersatzforderung vom Vermieter zurückverlangen. Hat der Mieter einen Mangel korrekt gemeldet und den Vermieter zur Beseitigung aufgefordert, kommt dieser seinen Pflichten nicht nach und dem Mieter entsteht durch diese schuldhaftige Verzögerung ein Schaden, ist der Vermieter ebenfalls zum Schadenersatz verpflichtet.

### Ersatzvornahme

Kommt der Vermieter seiner Mangelbeseitigungspflicht trotz einer Anzeige des Mangels durch den Mieter und dessen Aufforderung zur Beseitigung nicht nach, befindet sich der Vermieter in Verzug. Jetzt kann der Mieter eine so genannte Ersatzvornahme durchführen, d. h. er lässt ihn fachgerecht beseitigen und stellt die anfallenden Kosten dem Vermieter in Rechnung. Wichtig bei der Ersatzvornahme ist, dass sich der Vermieter mit der Man-

gelbeseitigung in Verzug befindet, was er in aller Regel dann ist, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung schriftlich angemahnt und eine angemessene Frist gesetzt hat.

Entstandene Kosten für die Ersatzvornahme können mit der Miete verrechnet werden oder vom Vermieter wird ein Vorschuss auf die zu zahlenden Handwerkerkosten verlangt. Beseitigt der Mieter einen Mangel selbst, muss der Vermieter auch die Kosten für eine fachgerechte Instandsetzung erstatten. Tritt eine Notsituation ein, wie etwa Strom- oder Wasserversorgungsausfall am Wochenende, und ist der Vermieter bzw. die Hausverwaltung nicht zu erreichen, darf der Mieter nach Entscheidungslage der Rechtsprechung einen Notdienst beauftragen. Manche Hausverwaltungen teilen ihren Mietern bestimmte Notdienstnummern durch Aushänge etc. mit und bitten darum, sich im Notfall an die jeweiligen Dienste zu wenden.

### Fristlose Kündigung

Im äußersten Fall, dass die Mängel in der Mietwohnung derart gravierend sind, dass man sie nicht oder zumindest nicht mittelfristig beheben kann oder beseitigt der Vermieter diese gravierenden Mängel nicht, kann unter Umständen eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein. Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung, verursacht beispielsweise durch Schimmelpilzsporen oder Formaldehyd, kann eine solche außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 569 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen: „Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch dann vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.“ Voraussetzung ist auch hier eine Mängelanzeige und Fristsetzung. Ist die fristlose Kündigung gerechtfertigt, kann der Vermieter auch für Folgekosten (Umzug, evtl. Neuanschaffung, Maklerkosten etc.) in die Pflicht genommen werden.

### Kenntnis des Mangels

Sobald ein Mangel dem Mieter bereits bei Vertragsabschluss bekannt war oder ihm infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt blieb und er dennoch die Mietsache unbeanstandet annimmt, sind Mietminderung sowie Schadenersatzforderung aufgrund dieses Mangels ausgeschlossen. Als Beispiele sollen hier Lärm durch Verkehr (Straße und Bahn), Kneipe im Haus oder ein großes Bauprojekt in der Umgebung der Mietwohnung dienen. Gerade bei bekannten Großbauprojekten wie Einkaufszentrum, Bankzentrale oder S-Bahnhof hat der Mieter keine Chance, glaubwürdig zu machen, dass gerade er von diesem Projekt nichts wusste. Daher ist es auf jeden Fall ratsam, eine Wohnungsbesichtigung gründlich durchzuführen und sich auch das ganze Haus sowie die Umgebung genau anzuschauen. Mängel in der Wohnung hält man bei der Besichtigung vor Vertragsabschluss am besten in einem Wohnungsübergabeprotokoll fest und lässt sich deren Vorhandensein sowie Beseitigung vom Vermieter schriftlich bestätigen.

### Gewerbemietverträge

Im Gewerbemietvertrag können im Vergleich zum Wohnraummietvertrag die Rechte auf Mietminderung und Schadenersatz eingeschränkt bzw. in einem bestimmten Maße ausgeschlossen werden. Auch kann die Instandhaltungspflicht des Vermieters begrenzt werden, eine gänzliche Befreiung des Vermieters davon ist allerdings unwirksam. Andererseits kann im Gewerbemietverhältnis ein Mangel dadurch entstehen, dass der Nutzungszweck eingeschränkt oder gänzlich aufgehoben ist: Aufgrund von Bauarbeiten können der Zugang zu den Gewerberäumlichkeiten behindert oder das Arbeiten in einer Yogaschule durch die Lärmentwicklung gänzlich eingeschränkt sein. 

Ersatzvornahme...  
Aber Sie müssen nicht aufs Kaputte Dach steigen.



# Urteil des Bundesgerichtshofs zur Darlegung eines Mangels

BGH-Urteil vom 29. Februar 2012 – VIII ZR 155/11 

**Leitsatz:**  
**Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines „Protokolls“ bedarf es nicht.**

Aus dem Tatbestand:  
 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin in Berlin. Einen Teil der Wohnungen vermietet die Klägerin als Ferienwohnungen an Touristen. Die Beklagten zeigten an, dass es durch die Vermietung an überwiegend junge Touristen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs komme, insbesondere in Form von Lärm und Schmutz. Sie minderten die Miete zunächst um 15 Prozent, sodann um 20 Prozent der Bruttomiete unter Hinweis auf die geltend gemachten Mängel. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis fristlos und erhob Räumungsklage, auf welche die Beklagten mit einer Widerklage reagierten. Das Amtsgericht hielt die Mietminderung der Beklagten für angemessen und wies die Räumungsklage ab, das Landgericht hat der Räumung stattgegeben und vorhandene Mängel nicht anerkannt.

Aus den Entscheidungsgründen:  
 Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten beim BGH war erfolgreich. Die Annahme des Berufungsgerichts,

die Beklagten hätten konkrete Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs nicht vorgetragen, verletzt die Beklagten in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 Grundgesetz). Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht schon darin liegt, dass Wohnungen in der Anlage an Feriengäste und Touristen vermietet werden. Dies führt nicht zwangsläufig zu Störungen, die über das Maß hinausgehen, wie sie in einer Wohnanlage mit vielen Parteien typischerweise zu erwarten sind. Die Beklagten haben im Einzelnen dargelegt, dass es insbesondere zu den üblichen Ruhezeiten (nach 22 Uhr) zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommt, dass häufig nachts bei ihnen Touristen klingeln, ferner eine ständige gravierende Verschmutzung des Treppenhauses und der Müllplätze vorliegt, der Fahrstuhl häufig blockiert ist sowie die Putzkolonnen sonntags arbeiten. In den Protokollen der Beklagten sind diese Beeinträchtigungen dokumentiert.

Der Grundsatz rechtlichen Gehörs verpflichtet das Gericht, den entscheidungserheblichen Sachvortrag der Partei in der nach Art. 103 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben. Das Berufungsgericht überspannt die Substantiierungsanforderungen in unvertretbarer Weise, indem es über die von den Beklagten bereits – minutiös – gemachten Angaben hinaus eine weitere Konkretisierung der Vorfälle und der Beeinträchtigung der Wohnung der Beklagten verlangt.

Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind.

Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungspflicht schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist deshalb die Vorlage eines „Protokolls“ nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Dies gilt erst recht, wenn die Umstände – hier insbesondere die Ausrichtung der Touristenwohnungen auf ein junges Publikum, Fehlen einer ständig besetzten Rezeption, Angebot von „Aufbettungen“ – das Auftreten derartiger Beeinträchtigungen ohnehin nahelegen.

# Kommentar zum Urteil

Ein Mieter hat sich für einen von drei bestehenden Wegen zur Durchsetzung eines Mängelbeseitigungsanspruchs zu entscheiden: Ersatzvornahme, Klageerhebung auf Mängelbeseitigung oder Einschaltung des zuständigen Wohnungsaufsichtsamtes. Gemäß § 536 BGB ist der Mietzins kraft Gesetzes in dem Umfang gemindert, in dem die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache durch bestehende Mängel beeinträchtigt ist. Übt der Mieter das Minderungsrecht ohne Zustimmung des Vermieters aus, folgt im Regelfall ein Rechtsstreit, weil entweder der Mieter nach vorangegangener schriftlicher Mängelanzeige die lfd. Mietzahlungen unter Vorbehalt gestellt hat und seine im Umfang des aus seiner Sicht begründeten Mietminderungsanspruchs rechtsgrundlos geleisteten Zahlungen einklagt. Oder der Mieter hat von vornherein nur den geminderten Mietzins entrichtet und der Vermieter klagt den aus seiner Sicht bestehenden Mietrückstand ein. Oder der Vermieter kündigt – wie im nebenstehenden BGH-Urteil – bei Bestehen eines Rückstands von zwei Monatsmieten das Mietverhältnis und erhebt Räumungsklage. Der Mieter ist für das Bestehen der Mängel, die für ihn Anlass zur Minderung der Miete waren, uneingeschränkt darlegungs- und beweispflichtig. Das vorliegende Urteil des Bundesgerichtshofs führt in diesem Punkt zu einer erheblichen Verbesserung der Prozesssituation des Mieters, weil es die Anforderungen an den Darlegungsumfang des Mieters, seine sogenannte Substantiierungs-

pflicht gegenüber der häufigen Praxis der Instanzgerichte, lockert. Der BGH bescheinigt nunmehr, dass mit dem gewählten Maßstab überspannte Substantiierungsanforderungen an den Vortrag des Mieters gestellt werden. Die Entscheidung hat Einfluss auf die Darlegung nahezu aller denkbaren minderungsrelevanten Beeinträchtigungen, seien es nun Lärmstörungen aller Art, Heizungs-mängel, Schimmelbefall und vieles mehr. Ohne ein sorgfältig geführtes Mängelprotokoll (z.B. Lärmprotokoll oder Temperaturprotokoll) konnte der Mieter im Minderungsprozess bislang vor Gericht nicht bestehen. Der BGH stellt hierzu eindeutig fest, dass ein solches Protokoll nicht zwingende Voraussetzung für die Durchsetzung eines Minderungsanspruchs ist. Natürlich bleibt auch in Zukunft die Definition des Bundesgerichtshofs dessen, was der Mieter vortragen muss, zu beachten. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs darf nicht dahingehend missverstanden werden, dass sich der Mieter im Prozess mit einer summarischen Mängelbeschreibung begnügen darf. Unvermeidbar wird es hierbei sein, dass es auch in Zukunft unterschiedliche Auffassungen der Parteien darüber geben wird, ob der jeweilige Prozessvortrag im Einzelfall den vom BGH jetzt definierten Substantiierungsanforderungen genügt. Immerhin konkretisiert der BGH hierzu, dass die Angabe näherer Einzelheiten nicht erforderlich ist, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Wenn der BGH hier ausführt, das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des



Bernhard Zuther ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Mietrecht sowie Zivilrecht und Zivilprozessrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1978 als Berater tätig, seit 1980 gehört er dem Vereinsvorstand an.

tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen, betrifft das im Falle eines Minderungsprozesses wohl die Frage, ob der Minderungsanspruch dem Grunde nach gegeben ist. Soweit der BGH ausführt, dass dann, wenn diese Anforderungen erfüllt sind, es Sache des Tatrichters ist, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei ggf. die benannten Zeugen oder zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen, oder einem Sachverständigen die beweis erheblichen Streitfragen zu unterbreiten, dürfte das die Grenzen zu einem unzulässigen Angebot eines sogenannten Ausforschungsbeweises gegenüber der bisherigen Praxis verschieben.

Bernhard Zuther

# Geplante Gesetzesänderungen im Jahr 2012

## Contracting (Teil 2) und Räumung von Wohnraum

**Die geplanten Gesetzesänderungen sollen in erster Linie der Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Gebäudesanierungen dienen. Darüber haben wir in Teil 1 und 2 berichtet und führen den Abschnitt zum Thema Contracting hier zu Ende. Mit dem Thema Bekämpfung des Mietnomadentums durch die vereinfachte Räumung von Wohnraum endet die Reihe zur Mietrechtsreform 2012.**

### Contracting

Zur Herstellung von Transparenz bei Preisveränderungen bei der gewerblichen Wärmelieferung sollen gemäß § 4 MietWohn-Wärmelieferverordnung die Preise nur entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen erhöht werden. Das heißt, nur wenn sich Energie-, Lohn- oder Materialkosten tatsächlich und nicht etwa nur erwartungsgemäß ändern, können diese Änderungen auch umgelegt werden. Das gilt auch bei Kostensenkungen, die ebenfalls weiterzugeben sind. Gleichzeitig ist bei Preisänderungen eine Bezugnahme auf anerkannte Preisindizes zum Nachweis von Kostenänderungen zulässig, allerdings muss die Berechnung einer Preisanpassung nachvollziehbar erläutert sein.

Dass die MietWohn-WärmelV eine Vorrangstellung gegenüber der Fernwärmeverordnung hat, wird unter § 5 geregelt. Nur wenn keine der MietWohn-WärmelV entgegenstehenden Regelungen enthalten sind, bleibt die FernwärmeVO unberührt. Hintergrund ist, dass die FernwärmeVO als veraltet und nicht interessengerecht angesehen wird und eine Vorrangstellung

der MietWohn-WärmelV geschaffen werden soll.

Gemäß dem neu zu schaffenden § 556c BGB hat der Mieter bei einer Umstellung von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung „die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme nicht übersteigen.“ (siehe Mieterschutz 3/2012). Wie dieser Kostenvergleich im Einzelnen vorstatten gehen soll, ist unter § 6 der MietWohn-WärmelV ausgeführt: Gegenüberzustellen sind „die Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme und Warmwasser und die Kosten der Wärmelieferung für die Wärmemenge, die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegt.“ Die Ermittlung der Kosten für die bisherige Eigenversorgung beruht auf dem Energieverbrauch oder den eingesetzten Brennstoffmengen der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume – in der Regel werden dies die vergangenen drei Jahre sein, sofern dafür Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vorliegen. Dabei sind die jährlichen Energieverbräuche um Witterungseinflüsse zu bereinigen und der durchschnittliche Energieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum, die Betriebskosten auf Grundlage der durchschnittlichen Preise des letzten Abrechnungszeitraums zu bestimmen.

Problematisch hierbei gestaltet sich weniger die Berechnung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung, sondern vielmehr die Ermittlung der zu erwartenden Kosten der Wärmelieferung. Dabei kann es sich nur um

eine fiktive Ermittlung handeln, da es für die zu erwartenden Kosten der Wärmelieferung noch keinerlei Anhaltspunkte gibt.

Sodann sollen aus dem durchschnittlichen Energieverbrauch anhand des Jahresnutzungsgrades der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage die Kosten für die Wärmelieferung ermittelt werden. „Der Jahresnutzungsgrad kann durch eine Messung oder anhand anerkannter Pauschalwerte bestimmt werden. Für die so ermittelte Wärmemenge sind die Wärmelieferkosten zu ermitteln, indem der Angebotspreis des Wärmelieferanten mit der von ihm verwendeten Preisanpassungsklausel auf den letzten Abrechnungszeitraum (...) indexiert wird.“ (§ 6 MietWohn-WärmelV).

Die Ankündigung einer Umstellung auf Wärmelieferung ist unter § 7 der MietWohn-WärmelV geregelt. Die Umstellungsankündigung muss spätestens drei Monate vor der Umstellung in Textform erfolgen und muss Angaben über die Art der zukünftigen Wärmelieferung enthalten. Darüber hinaus Angaben zu den energetischen Auswirkungen der Umstellung, den Kostenvergleich nach § 6 MietWohn-WärmelV (siehe oben), den Zeitpunkt der geplanten Umstellung sowie die im Wärmeliefervertrag vereinbarten Preise und die Regelungen für die Preisanpassung.

Zwei Zwecke werden durch § 7 erfüllt, für die Vertragsparteien besteht Rechtssicherheit und die Präzisierung der Angaben soll dem Schutz des Mieters dienen. Kündigt der Vermieter die Umstellung nicht gemäß § 7 an, steht dem Mieter das Recht zu, den auf ihn

entfallenden Anteil der Versorgung mit Wärme und Warmwasser oder der Wärmelieferkosten ab dem Zeitpunkt, zu dem die Ankündigung hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen. Dies allerdings nur solange, bis der Vermieter eine den Anforderungen entsprechende Ankündigung nachholt.

Dem Vermieter wird hier eine Fehlerheilung eingeräumt. Wenn dieser unmittelbar auf die dem Mieter zustehende Kürzung reagiert und eine korrekte Ankündigung übermittelt, kann der Mieter seine Kürzung nicht weiter aufrecht halten. Eine erneute Drei-Monats-Frist ist hier nicht vorgesehen.

Nach § 8 der MietWohn-WärmeLV ist eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften abweichende Vereinbarung unwirksam.

### Räumung von Wohnraum

Nach der letzten Bundestagswahl im Jahr 2009 wurde im Koalitionsvertrag unter anderem als Ziel die Bekämpfung des Mietnomadentums festgehalten (siehe Mieterschutz, Heft 1/2010). Dies soll insbesondere dadurch erreicht werden, dass die Räumung von Wohnraum erleichtert wird.

#### „Berliner Modell“

Was in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schon seit Jahren für angemessen erachtet wird, nämlich das so genannte „Berliner Modell“ bei der Räumung von Mietwohnraum, soll Eingang ins BGB finden. Im Räumungsverfahren wird eine Kostenersparnis dadurch erzielt, dass der Gläubiger (Eigentümer) an allen Gegenständen in der Wohnung des Schuldners sein Vermieterpfandrecht geltend macht. Daraufhin setzt ein Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz der Wohnung und der Gläubiger kann danach im Wege der Pfandverwertung die Wohnung leeren. Der Gerichtsvollzieher dokumentiert anhand von Fotos den Zustand der Wohnung und der vorgefundenen Gegenstände und übergibt die Wohnung anschließend an den Vermieter. Eine

Räumung der Wohnung und eine Zwischenlagerung der Gegenstände des Mieters durch den Gerichtsvollzieher entfällt, was eine nicht unerhebliche Kostenersparnis seitens des Vermieters bedeutet. Dem steht es sodann frei, diese Gegenstände einzulagern, um so die Wohnung neu zu vermieten und weiter verwerten zu können; auch kann er sie in der Wohnung belassen, wenn z. B. eine Insolvenz des Mieters zu befürchten ist; bei fehlendem Interesse des Mieter an seiner Habe ist auch eine Entsorgung durch den Vermieter möglich, wenn eine weitere Verwertung durch Verkauf oder Versteigerung nicht mehr angemessen erscheint; lediglich persönliche Dokumente wie Urkunden, Zeugnisse etc. sind davon auszunehmen.

### Fristlose Kündigung wegen Kautionsverzugs

Befindet sich der Mieter von Wohnraum mit der Zahlung der Kaution in Verzug, soll künftig dem Vermieter ein Recht auf fristlose Kündigung zustehen; dazu soll § 569 Abs. 2 BGB um einen neuen Abs. 2a ergänzt werden. Voraussetzung für eine fristlose vermietetseitige Kündigung soll ein Kautionsverzug in Höhe von zwei Monatsmieten sein; eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich. Andererseits wird diese fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstandes unwirksam, wenn der Betrag spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten des Räumungsanspruchs gezahlt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Zahlung verpflichtet.

Problematisch bei der fristlosen Kündigung wegen Kautionsverzugs ist, dass bereits ein geringfügiges Unterschreiten der Höhe von zwei Monatsmieten beim Kautionsverzug das neue Kündigungsrecht untergräbt – was sich in bestimmten Kreisen schnell herumsprechen kann.

### Sicherungsanordnung

Hat eine Klage z. B. aufgrund rückständiger Mietzahlungen eine hohe Aussicht auf Erfolg, so kann zukünftig

vom Gericht angeordnet werden, dass der Mieter eine Sicherheitsleistung wegen fälliger Forderungen (wie etwa die laufende Miete) zu erbringen hat, wenn die Anordnung gerechtfertigt ist. Der Mieter kann innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt der Entscheidung Beschwerde einlegen. Das Gericht bestimmt die Höhe und den Zeitpunkt, zu dem die Sicherheitsleistung getätigt werden muss. Wird diese nicht geleistet, kann ein Ordnungsgeld oder Ordnungshaft angeordnet werden.

### Räumungsverfügung bei Wohnraum

Bei Nichtbefolgung der vom Gericht verfügten Sicherheitsanordnung steht es dem Vermieter künftig zu, mittels einer einstweiligen Verfügung die Wohnung räumen zu lassen.

Problematisch bei Räumungen ist, dass gegen sämtliche volljährigen Wohnungsmitbesitzer ein so genannter „Titel“ erforderlich ist, also gegen den Ehegatten, nichtehelichen Lebensgefährten, Untermieter, in die Wohnung aufgenommene Dritte, volljährige Kinder und jeden, der Mitbesitz an der Wohnung oder Teilen davon begründet hat. Der Vermieter muss sich also vor der Erwirkung eines Titels erkundigen, wer neben dem Mieter noch Mitbesitz an der Wohnung hat. Trifft er bei der Räumung Personen an, die er nicht verklagt hat, die aber dennoch einen Besitz der Wohnung haben – z. B. durch dem Vermieter unbekanntem Untermietvertrag mit dem Hauptmieter – steht dies einer Räumung im Wege.

Dem soll entgegengewirkt werden, indem zukünftig auch eine Räumung gegen Personen, die dem Vermieter bislang unbekannt waren und Besitz an der Wohnung haben, mittels einstweiliger Verfügung angeordnet werden kann, sofern ein vollstreckbarer Titel gegen den Mieter vorliegt. Aufgrund der einstweiligen Verfügung, die in der Regel binnen zwölf Stunden zu erhalten ist, hat der Vermieter die Möglichkeit, vergleichsweise schnell zu reagieren. 



# Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

## Betriebskosten I

„In den vergangenen Jahren, wir wohnen hier seit 1989, hat uns der Vermieter die Betriebskostenabrechnung immer im ersten Halbjahr zukommen lassen, mal im Mai, mal im Juni. Seit einigen Jahren ist er damit nachlässiger geworden und wir bekommen die Betriebskostenabrechnung erst im November oder Dezember. Jetzt ist das erste Halbjahr auch schon zur Hälfte vergangen und wir haben immer noch nichts erhalten. Was hat das zu bedeuten? Muss der Vermieter sich nicht an eine Regelmäßigkeit halten oder kann er die Betriebskostenabrechnung zusenden, wann er möchte? Welche Rechte haben wir, diese einzufordern oder müssen wir vielleicht jetzt gar nicht mehr reagieren, wenn er doch noch eine Abrechnung schickt?“  
(G.S., Berlin-Mitte)

>> Antwort der Redaktion:

### Betriebskosten I:

Entscheidend für die Übermittlung der Betriebskostenabrechnung ist der Abrechnungszeitraum. Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist dem Mieter die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. In der Regel werden Betriebskosten für den Zeitraum eines Kalenderjahres, also vom 1. Januar bis zum 31. Dezember abgerechnet. Andere Abrechnungszeiträume sind jedoch auch denkbar, z. B. 1. Juli bis 30. Juni etc. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann der Vermieter sich ein Jahr Zeit lassen, um die Abrechnung zu erstellen und diese dem Mieter zu übermitteln. Viele Mieter, bei denen der Abrechnungszeitraum genau ein Kalenderjahr beträgt, erhalten daher die Abrechnung meist erst am Jahresende. Auch nach Ablauf der Zwölf-Monats-Frist kann der Vermieter noch eine Abrechnung erstellen, er ist dann allerdings in der Regel mit einer Nachforderung gegenüber dem

## Betriebskosten II

„Meine letzte Betriebskostenabrechnung hat mit einem geringen Guthaben in Höhe von 7,23 Euro zu meinen Gunsten abgeschlossen. Ein kleiner Grund zur Freude! Ich weiß, dass die Vorauszahlungen, die ich auf Betriebskosten leiste, jährlich angepasst werden können. In früheren Jahren hat der Vermieter diese erhöht, wenn ich etwas nachzahlen musste, ist ja auch nachvollziehbar, denn das würde am Jahresende ja auch fehlen. Jetzt allerdings habe ich ein Guthaben, da müsste die Vorauszahlung doch zu meinen Gunsten zukünftig niedriger ausfallen? Was kann ich tun?“  
(G.F., Berlin-Neukölln)

Mieter ausgeschlossen, d. h. der Mieter muss dann nicht mehr nachzahlen.

Nun ist die Frage, über welchen Zeitraum Ihr Vermieter abrechnet: Da Sie bereits sehr lange Mieterin in der gleichen Wohnung sind, ist davon auszugehen, dass über das Kalenderjahr abgerechnet wird. Folglich hat der Vermieter bis zum Ende des darauffolgenden Kalenderjahres Zeit mit der Betriebskostenabrechnung. Hat er diese in den Vorjahren bereits deutlich früher erstellt, so lag dies einzig in seinem Ermessen; ein Wohnheitsrecht entsteht für Sie daraus nicht. Achten Sie bei Erhalt Ihrer Abrechnung auf den Abrechnungszeitraum und die Zwölf-Monats-Frist. Wird diese überschritten, kann in der Regel keine Nachforderung von Ihnen verlangt werden.

### Betriebskosten II:

Es ist richtig, dass gemäß § 560 Abs. 4 BGB nach einer Abrechnung jede Vertragspartei eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen kann. Voraussetzung ist, dass Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden sind und diese Anpassung in Textform erklärt wird. Was

heißt das? Sowohl Vermieter als auch Mieter können die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung verändern. Mieter tun dies, wenn die Abrechnung mit einem Guthaben zu ihren Gunsten schließt und sie dem Vermieter für die nächste Abrechnung keinen unnötigen Kredit geben wollen. Vermieter passen in der Regel nicht nur bei Nachzahlungen, sondern meist auch bei Guthaben zugunsten der Mieter – wie in Ihrem Fall – die Vorauszahlungen entsprechend nach oben oder unten an. Geschieht dies bei einem Guthaben zugunsten des Mieters nicht, kann der Mieter selbst die Vorauszahlungen angemessen kürzen und dies dem Vermieter in Textform (es genügt auch per Fax oder E-Mail) mitteilen. In Ihrem konkreten Fall erscheint dies – auch wenn Ihnen das Recht darauf zusteht – wegen der geringen Höhe des Guthabens nicht unbedingt als angemessen. Teilt man das Guthaben durch zwölf, erhält man den Betrag, um den die Vorauszahlung monatlich gekürzt werden könnte, bei 7,23 Euro Guthaben wären das 60 Cent. Angesichts zu erwartender Preisveränderungen bei den einzelnen Betriebskostenpositionen rechtfertigt dies eine Anpassung nicht. 

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.

### Berliner Wasser I

Nicht nur mit dem Anteilseigner RWE steht der Berliner Senat in Verhandlung über den Rückkauf von dessen Anteilen an den Berliner Wasserbetrieben, sondern auch mit dem französischen Konzern Veolia. Wie RWE hält Veolia 24,95 Prozent der Wasserbetriebe und ist nun zum Verkauf bereit. Gelingt der Deal mit beiden Anteilseignern, befindet sich das Berliner Wasser wieder komplett in Landeseigentum, bislang besitzt Berlin 50,1 Prozent. Rund 1,3 Milliarden Euro müsste das Land Berlin für den Rückkauf aufbringen.



### Berliner Wasser II

Die Rückführung der Berliner Wasserbetriebe in öffentliches Eigentum des Landes Berlin ist an Bedingungen geknüpft. So haben die Oppositionsparteien im Abgeordnetenhaus gefordert, die Wasserpreise sollten durch den Rückkauf der privaten Anteile dauerhaft sinken. Auch die Regierungsparteien verschließen sich einer solchen Bedingung nicht. Die Initiative „Wassertisch“ hingegen hält den Kaufpreis von 1,3 Milliarden Euro für zu hoch und fordert, die Verträge aus dem Jahr 1999 anzufechten.

### Bundeskartellamt

Bereits Anfang Juni hat das Bundeskartellamt verfügt, dass die Wasserpreise in Berlin sinken müssen. Noch von diesem Jahr an sollen die Tarife um 17 Prozent verringert werden. Grund für die Verfügung ist eine missbräuchliche Preiserhöhung. Die Wasserbetriebe vertreten die Auffassung, dass das Kartellamt für sie nicht zuständig sei und planen eine Klage dagegen. Setzt sich die Behörde durch, bedeutet dies eine Nettoentlastung beim Wasserpreis von 15,5 Prozent.

### Hartz-IV Miete

Seit Mai gelten die neuen Regelungen für die Übernahme von Wohnkosten bei Hartz-IV Haushalten – der Mieterschutz berichtete. Doch die Neuerungen geben Anlass zur Kritik von allen Seiten. Nicht nur die Grenzwerte für Mietkosten sind umstritten, sondern auch die Berechnungsgrundlage. Jetzt fließen Heizkosten, Kaltmiete sowie Wohnungsgröße gesondert in die Berechnung mit ein, was einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei den Jobcentern und somit längere Bearbeitungszeiten bedeutet. Zu befürchten ist außerdem, dass die Klagen vor dem Sozialgericht zunehmen werden.

### Jobcenter kann Guthaben nicht zurückfordern

Schließt die Betriebskostenabrechnung eines Hartz-IV-Empfängers mit einem Guthaben ab und verrechnet der Vermieter dieses mit aufgelaufenen Mietschulden, kann das Jobcenter das Guthaben nicht vom Mieter zurückverlangen. So urteilte das Bundessozialgericht (Az.: B 4 AS 132/11 R) in einem Fall, in dem Mieter 1006 Euro Guthaben an die Behörde zurückzahlen sollte und diese ihm die Leistungen für die Unterkunft kürzte.

### Verfall in Lichtenberg

Ein Schweizer Investor hatte einen Wohngebäudekomplex an der Frankfurter Allee von der landeseigenen Howoge gekauft, begann zum Teil mit der Sanierung, doch jetzt wurde das Geld knapp. Selbst Instandhaltungen wurden inzwischen nicht mehr durchgeführt, Vorauszahlungen der Mieter nicht weitergeleitet. In der Konsequenz kündigten die Versorger an, Fernwärme und Wasser abzustellen und der Komplex wurde vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt für unbewohnbar erklärt. Die betroffenen Mieter müssen umziehen, das Gebäude soll versteigert werden.

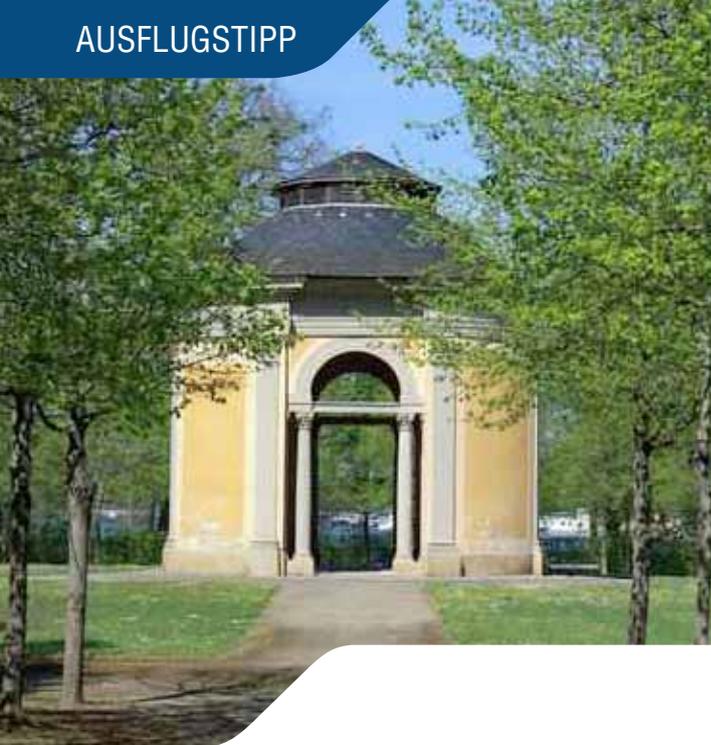
### Ferienwohnungen begrenzen

Der Berliner Senat hat sich entschlossen, gegen die Nutzung von Wohnraum für Ferienwohnungen vorzugehen. Gemäß eines Gesetzentwurfes soll Wohnraum in Stadtbezirken mit besonderer Wohnraumverknappung künftig nur noch mit vorheriger Genehmigung der Bezirksämter als Ferienwohnungen genutzt werden. Die neue Regelung gilt bei Inkrafttreten nicht für bereits vorhandene Ferienwohnungen.

### Lockere Sprüche

Wird ein Vermieter vom Mieter aufs Übelste beleidigt, kann dies zu einer Zerrüttung des Mietverhältnisses und einer außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter führen. Das Amtsgericht Tempelhof hat einer Kündigung stattgegeben, deren Ursache Beleidigungen durch die Kinder des Mieters gegenüber dem Vermieter waren (AZ: 13 C 142/09). Auch in diesem Fall müssen die Eltern die Konsequenzen aus dem Handeln der Kinder tragen.





## Lieblingsschloss von Kronprinz Friedrich

Rheinsberg und Umgebung

**Nicht nur Friedrich der Große erkannte die Schönheit des im Ruppinen Land gelegenen Kleinods und ließ Schloss Rheinsberg nach seinen Vorstellungen gestalten. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erlebte auch der Schriftsteller Kurt Tucholsky (1890 – 1935) die angenehme Atmosphäre von Rheinsberg und verewigte diese Erfahrung in seiner gleichnamigen Erzählung.**

Jedem, der sich ein wenig für Ausflugsziele in Brandenburg interessiert, ist der Blick vom Schlosspark über den See auf das Schloss Rheinsberg bekannt. Die der Wasserseite zugewandten Türme sind ein Markenzeichen der Anlage und fehlen auf keiner Aufnahme.

Laut seines eigenen Bekenntnisses will er die vier glücklichsten Jahre seines Lebens in Rheinsberg verbracht haben, Friedrich der Große, dessen 300. Geburtstag

unübersehbar in diesem Jahr gefeiert wird. Kein Grund, nicht nach Rheinsberg zu fahren, vielmehr ist die idyllische Lage des Schlosses direkt am Grienericksee noch mehr Anreiz für einen Besuch.

### Schloss und Schlosstheater

Nachdem die Hohenzollern Rheinsberg im Jahr 1734 erwarben, ließ der damals erst 22 Jahre alte Kronprinz Friedrich II. das vorhandene Renaissanceschloss im Stil des Rokoko umbauen. Sowohl er selbst als auch sein Freund und späterer Baumeister Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff waren an der Planung beteiligt. Schließlich schenkte Friedrich der Große das Schloss 1744 seinem Bruder, dem Prinzen Heinrich, der es ab 1753 bis zu seinem Tod im Jahr 1802 bewohnte. Während dieser Zeit ließ er im See-Flügel des Kavalierhauses ein Theater einrichten, das heute von der Musikakademie Rheinsberg als Schlosstheater betrieben wird. Verpflichtet fühlt man sich dort vorwiegend jungen Künstlern, die sowohl zeitgenössische Stücke als auch solche aus der Zeit Friedrichs II. zur Aufführung bringen. Für acht Wochen im Sommer stehen Schloss und Theater ganz im Zeichen der Kammeroper

Rheinsberg, die dann ein Festival ausgerichtet. Im Sinne Friedrichs II. ist dieses Tun allemal, war er doch auch für seine Künste im Flötenspiel bekannt und machte er bereits zu seiner Zeit Rheinsberg zu einem künstlerischen Treffpunkt. Noch bis zum September finden an allen Wochenenden anlässlich des Geburtstages Friedrich II. Veranstaltungen aller Art im Schlosstheater und unter freiem Himmel statt.

Ein Teil des so genannten Musenhofs von Schloss Rheinsberg, dessen Erschaffung ebenfalls in die Zeit von Prinz Heinrich fällt, ist das Heckentheater. Auf der Freilichtbühne, die knapp 1.000 Personen Platz bietet, werden Theaterstücke, Opern und Konzerte aufgeführt. Namensgebend ist übrigens die Umrahmung mit kunstvoll geschnittenen Hecken. Stationen auf dem Rundgang durch das Schloss sind Spiegelsaal mit seinen herrlichen Deckengemälden, Rittersaal, Muschel- oder Marmorsaal mit vergoldetem Stuck an Decke und Wänden sowie das Studierzimmer des Kronprinzen im Turmkabinett. Hier beschäftigte sich der spätere Regent mit Philosophie, Sprachen und nicht zuletzt mit der Musik. Zeitsprung ins frühe 20. Jahrhundert: Im Erdge-





v.l.n.r.: Pavillon im Schlosspark, Rheinsberger Schloss und Schlosstheater, Hafendorf; u.: Keramikfigur eines preußischen Liebespaares

schoss befindet sich eine Ausstellung zu Kurt Tucholsky, der Rheinsberg im Jahr 1912 besuchte.

### Schlosspark

Dem am südlichen Seeufer gelegenen Schlosspark sieht man seine ursprüngliche spätbarocke Form noch deutlich an. Gerade die Mischung aus Gartenkunst in Abwechslung mit launigen Bauwerken macht den am Ende des 18. Jahrhunderts erweiterten und umgewandelten englischen Landschaftspark sehenswert. Auf dem Weg zum dem Schloss gegenüberliegenden Obelisk passiert man die Grabpyramide, in der Prinz Heinrich seine letzte Ruhestätte gefunden hat, die Orangerie sowie die Feldsteingrotte und die Egeriagrotte. Der Obelisk wurde 1791 errichtet und erinnert an die Gefallenen des Siebenjährigen Krieges.

### Stadt Rheinsberg

Das schmucke Städtchen Rheinsberg zählt nur knapp 9.000 Einwohner. Nach einem Brand im Jahr 1740 war es wiederum von Knobelsdorff, nach dessen Plänen die Stadt im regelmäßigen Muster wieder aufgebaut wurde. Noch heute sind ganze Straßenzüge aus dieser Zeit der friderizianischen Bauordnung erhalten. Schräg dem Schloss gegenüber befindet sich die frühgotische Feldsteinkirche. In unmittelbarer Umgebung des Schlosses, am Markt, in der Seestraße und in der Schlosstraße befindet sich Gastronomie für jeden Geschmack und Geldbeutel. Gehobene Landhausküche und ein angenehmes Ambiente bietet der Seehof in der Seestraße: An wärmeren Tagen lädt der gepflasterte Innenhof des 250 Jahre alten Ackerbürgerhauses zum launigen Verweilen in mediterranem Flair ein.

„Ich bin nur in Rheinsberg glücklich geworden“

Friedrich der Große

### Keramikmuseum Rheinsberg

In der Nähe der Kirche befindet sich das Keramikmuseum, das die seit Mitte des 18. Jahrhunderts währende Geschichte der Keramik in Rheinsberg veranschaulicht. Ein Werkverkauf ermöglicht den Erwerb modernen Porzellans aus eigener Herstellung. Keramikurse zum Testen eigener Fähigkeiten auf diesem Gebiet werden ebenfalls angeboten.

### Zechlinerhütte

Wer noch Zeit übrig hat und sich für Meteorologie und Geographie interessiert, dem sei ein Abstecher ins sieben Kilometer nördlich gelegene Zechlinerhütte empfohlen. Dort befindet sich die Erinnerungsstätte für Alfred Wegener (1880 – 1930), den Pionier der Polarforschung und Begründer der Plattentektonik. Viele Originallexponate von seinen Reisen in unerforschte Gebiete veranschaulichen das Leben des Forschers, der als Kind viel Zeit in Zechlinerhütte verbracht hatte. 

### Verkehrsverbindungen:

Mit der Bahn:  
Ab Berlin-Spandau stündlich mit RE/RB nach Rheinsberg, Fahrzeit ca. 2 h.  
Mit dem Auto:  
Ab Berlin B 96 über Oranienburg bis Gransee, dann links nach Rheinsberg abbiegen, Fahrzeit ca. 1,5 h.

### Weitere Informationen unter:

[www.schlosstheater-rheinsberg.de](http://www.schlosstheater-rheinsberg.de);  
[www.museum-rheinsberg.de](http://www.museum-rheinsberg.de);  
[www.zechlinerhuette.com](http://www.zechlinerhuette.com)

### 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:  
Kati Selle, Dr. Christian Koch und Bernhard Zuther

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

V.i.S.d.P.: A. von Hohenepp-Quittek  
vonhohenepp@mieterschutz-berlin.de

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

Bildnachweis:  
© fotolia – Titel (Collage): Lukas Kommunikation, K.-U. Häbler, S.3: Peppi18, S.6–9: cygnusX S.10: K.-U. Häbler, S.10–15: Aaron Amat, S.13: YariK., S.15: Jimmy K., S.18: froxx, Ingo Bartussek, S.22/23: Henry Czauderna, inamai, petra b., Frank © istockphotos – Rückseite: stphillips, S.20: V. Melnikov © Jörg Frank – S.17 (Portrait)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 26.06.2012

# Hier fühl' auch ich mich wohl!



MIETE  SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 19 <sup>00</sup>
 882 30 85, Fax 882 27 00	Mi	9 – 20 <sup>00</sup>
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 14 <sup>00</sup>
Beratung nach Voranmeldung	Sa	10 – 13 <sup>00</sup>

## Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin	Mo	9 – 17 <sup>00</sup>
 201 15 27, Fax 201 15 96	Di	9 – 20 <sup>00</sup>
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de	Mi	9 – 17 <sup>00</sup>
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 – 18 <sup>00</sup>
	Fr	9 – 13 <sup>00</sup>

## Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin	Mo	9 – 17 <sup>00</sup>
 687 01 21, Fax 682 11 47	Di – Do	9 – 19 <sup>00</sup>
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 14 <sup>00</sup>
Beratung nach Voranmeldung		

## Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 17 <sup>00</sup>
 452 909 31, Fax 452 909 35	Mi	9 – 19 <sup>00</sup>
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 13 <sup>00</sup>
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 – 19<sup>00</sup>, Mi 10 – 12<sup>00</sup>**

## Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer  
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14<sup>00</sup>**

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](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)