



Räumung –

Ist die Wohnung
noch zu retten?

**Wenn Mieter ihre Wohnung
räumen müssen**

S 10

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

Strompreiserhöhung

S 18

Energie sparen durch Dämmung

S 19

Ausflugstipp: Sächsische Schweiz

S 22

- 2 Editorial
- 3 Aktuelle Kurznachrichten
Meldungen im Überblick
- 4 Miete und Mietrecht
Andauernder Lärm
Rollen contra Parkett
- 5 Rampe als Hilfe
Ungeeicht, trotzdem richtig
Vier Mal lüften?
- 6 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben



**Titelthema –
Räumung**

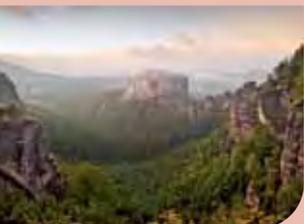
- 10 Aus der Traum
- 16 Urteil und Kommentar
des Mieterschutzbundes



- 18 Strompreis
Energiewende wird teuer
- 19 Energiesparen
Gebäudedämmung birgt Tücken
- 20 Leserbriefe
Mäuse auf dem Balkon
Mieterhöhung trotz Sozialbündnis!

- 21 Serviceseite

- 22 Ausflugstipp
Sächsische Schweiz



- 23 Impressum

Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist mal wieder viel los an der Mieterfront. Erst geht die Nachricht um, dass sich ab nächstem Jahr der Strompreis erhöhen wird, wegen der gestiegenen EEG-Umlage. Zwar nur um 1,7 Cent pro Kilowattstunde, aber je nach Verbrauch kann das ganz ordentlich zu Buche schlagen. In unserem Artikel zur Strompreiserhöhung erfahren Sie mehr über die Hintergründe.

Dann veröffentlicht das Bundesbauministerium die neuesten alarmierenden Zahlen zum Thema Mieterhöhung in Deutschland im Allgemeinen und in Berlin im Besonderen: Durchschnittlich 7,4 Prozent im Jahr 2011 in der Hauptstadt. Ein Problem, das längst in der Mitte der (Mieter-)Gesellschaft angekommen ist. Da bleibt uns der Hinweis nicht erspart, dass Sie mit Ihren Mieterhöhungen erst mal zu uns kommen sollten...

Für einen Mieter gehört es mit zum Schlimmsten, wenn er dazu verurteilt wird, die Wohnung zu räumen. Die wenigsten Mieter haben diese Erfahrung bereits selbst machen müssen. Was die Räumungsvollstreckung bedeutet und was ein Mieter noch unternehmen kann, erläutern wir im Titelthema ab Seite 10.

Ab 2013 können Sie den „Mieterschutz“ auch als PDF-Datei erhalten, ebenso Ihre Beitragsrechnung. Mehr dazu auf Seite 3.

Wanderungen haben auch im Herbst oder Winter ihre Reize, besonders, wenn sie durch die Sächsische Schweiz führen, wie unser aktueller Ausflugstipp empfiehlt.

Im Namen des Mieterschutzbundes wünsche ich Ihnen bereits an dieser Stelle ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Stefan Brenner
Redaktion Mieterschutz

Bündnis für bezahlbare Mieten

Der Berliner Senat hat mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM ein Bündnis für bezahlbare Mieten geschlossen. Mieter der betroffenen Wohnungen erwarten demnach künftig nur noch mäßige Mieterhöhungen von 15 Prozent alle vier Jahre, bislang waren 20 Prozent alle drei Jahre möglich. Modernisierungsumlagen werden zu neun (anstatt elf) Prozent auf die Jahresmiete umgelegt. Viele der Wohnungen werden nur noch an Mieter vergeben, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Nach einer Mieterhöhung darf dort die Miete höchstens 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens betragen.

Strompreise steigen 2013

Seit das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in Kraft getreten ist, enthält der Strompreis eine Umlage zur Förderung von Energie aus Windkraft, Sonne, Erdwärme oder Biomasse. Bislang lag diese Umlage bei ca. 3,6 Cent pro Kilowattstunde, diese wird ab 2013 auf ca. 5,3 Cent erhöht. Für einen Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 Kilowattstunden (drei Personen) bedeutet dies eine durchschnittliche Mehrbelastung von ca. 60,- Euro pro Jahr. (Lesen Sie mehr dazu auf Seite 18.)

ÖFFNUNGSZEITEN WEIHNACHTEN UND SILVESTER

Freitag, der 21. Dezember, ist der letzte Beratungstag des Mieterschutzbundes in diesem Jahr. Im Hinblick auf die zu erwartende steigende Nachfrage wegen der Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2011 (Fristablauf ist am 31.12.2012) bitten wir Sie, in der Vorweihnachtszeit rechtzeitig Termine zu vereinbaren. Im neuen Jahr können Sie uns ab Mittwoch, den 2. Januar, wieder in allen Beratungsstellen erreichen.

RECHNUNG ONLINE/ INFO ÜBER LASTSCHRIFT

Ihre Rechnung über den Jahresbeitrag können wir Ihnen ab 2013 „papierlos“ zusenden. Wenn sie uns eine Einzugs-ermächtigung erteilt haben, mailen wir Ihnen eine Benachrichtigung über den bevorstehenden Einzug Ihres Beitrages von Ihrem Bankkonto. In beiden Fällen benötigen wir Ihre E-Mail-Adresse. Alle Mitglieder, die uns bislang ihre E-Mail-Adresse noch nicht mitgeteilt haben, bitten wir, dies nachzuholen. Ihre E-Mail-Adresse können Sie uns unter zentrale@mieterschutzbund-berlin.de mitteilen.

Es wird erheblich weniger Papier verbraucht – der Umwelt zuliebe!

BGH entscheidet gegen Mieter

In einem Beschluss vom 18. Juli 2012 (VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof festgelegt, dass ein Vermieter auch dann fristgerecht kündigen kann, wenn der Mieter mit (nur) einer Monatsmiete in Verzug geraten ist. Bislang waren Außenstände in Höhe von zwei Monatsmieten Voraussetzung für die Kündigung. Allerdings hat der BGH in seinem Beschluss betont, dass eine Kündigung nur dann erfolgen kann, wenn mindestens ein Betrag in Höhe von einer Monatsmiete offen ist. Zudem muss der Zahlungsrückstand auch seit mindestens einem Monat bestehen.

Berliner Mieten um 7,4 Prozent gestiegen

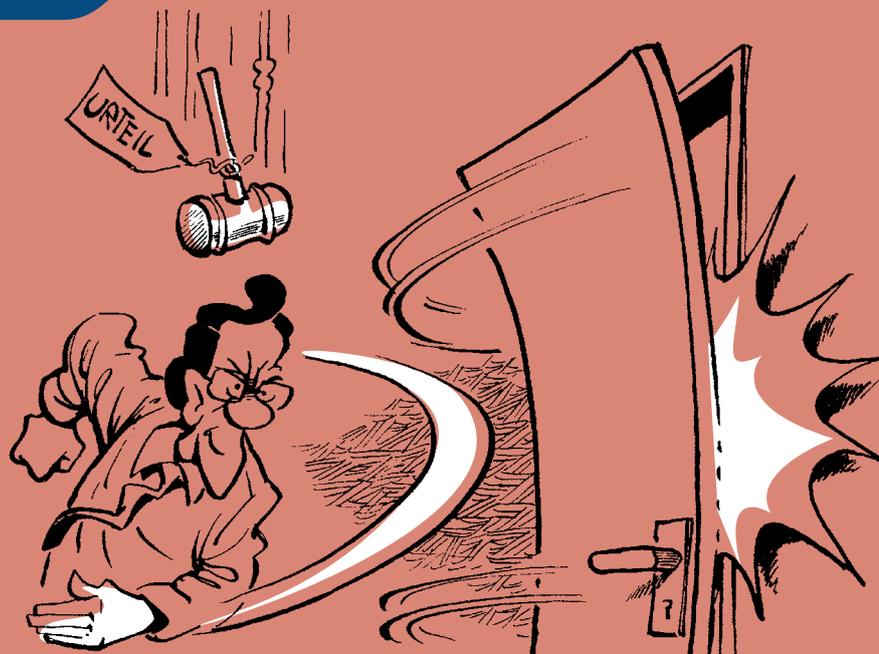
Wie das Bundesbauministerium mitteilt, sind die Berliner Mieten im Jahr 2011 durchschnittlich um 7,4 Prozent gestiegen. Ein Trend, der seit mehreren Jahren anhält und auch bundesweit zu verzeichnen ist. Im Bund liegt die durchschnittliche Preissteigerung bei Neuvermietungen jedoch nur bei knapp drei Prozent, Berlin zählt hier mal wieder zu den Vorreitern. Längst sind die steigenden Mietpreise nicht mehr nur ein Problem von Mietern mit geringem Einkommen. Besonders Familien mit Kindern, die einen höheren Platzbedarf haben, trifft diese Entwicklung zum Teil so hart, dass sie trotz geregelter Einkommen teilweise zum Umzug gezwungen sind.

Neue Mülltonne in Berlin

Bislang ist Berlin zweigeteilt – zumindest mülltechnisch. In einigen Stadtgebieten ist zum Sammeln von Wertstoffen die so genannte „Orange Box“ der BSR aufgestellt, in anderen die „Gelbe Tonne Plus“ der privaten Entsorger. Ab 2013 soll es nun eine einheitliche Tonne geben, in die sowohl Verpackungsmüll als auch Wertstoffe wie Metall entsorgt werden können. Ausgedientes Spielzeug oder Haushaltsgegenstände wird die neue Tonne ebenfalls aufnehmen. Das Geschäft mit den Wertstoffen teilen sich BSR und private Müllentsorger. Ob es neue Tonnen geben wird und wann diese aufgestellt werden, ist indes noch unklar.

„MIETERSCHUTZ“ ALS PDF

Ab kommendem Jahr haben Sie die Möglichkeit, den „Mieterschutz“ auf dem Bildschirm Ihres Computers zu lesen. Kein Papier mehr, Ressourcen werden geschont und Sie erhalten den „Mieterschutz“ noch schneller. Teilen Sie uns einfach telefonisch, per Post, E-Mail oder persönlich in unseren Büros Ihre **E-Mail-Adresse** mit, und wir benachrichtigen Sie zukünftig, sobald das neue Heft online für Sie bereitsteht.



TOMICEK
© Tomicek/ LBS

Andauernder Lärm

Mieter einer Wohnung hatte langes „Sündenregister“

Amtsgericht Bremen,
Aktenzeichen 17 C 105/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Wenn ein Mieter innerhalb einer Wohnanlage dauernd für Lärm sorgt und dadurch die Gemeinschaft stört, dann muss er nicht nur mit Abmahnung und Kündigung rechnen. Es kann ihm auch passieren, dass er den Eigentümern der Nachbarwohnungen die wegen Minderung entgangene Miete ersetzen muss.

Das Sündenregister eines Mieters war sehr lang. Er hörte immer wieder sehr laute Musik, ließ seine Zimmer-

türen krachend zufallen, beschimpfte seine Mitbewohner lautstark und randalierte, wenn ihm etwas nicht passte. Die Nachbarn hielten das nach einiger Zeit für unerträglich und zogen ihre Konsequenzen daraus. Sie kürzten gegenüber dem Wohnungseigentümer den monatlichen Mietzins um 20 Prozent. Das ergab in der Summe binnen weniger Monate einen Betrag in Höhe von rund 1.100,- Euro. Der Eigentümer forderte das Geld vom Störenfried zurück, denn der sei ja für den Schaden ver-

antwortlich. Die Entscheidung des Amtsrichters fiel eindeutig aus. Der lärmende Mieter musste die volle Summe bezahlen, denn die von ihm ausgehenden Belästigungen hätten sich „auf den Wohnwert für die weiteren Mieter“ ausgewirkt. Dabei sei es völlig egal, ob es zwischen den Ruhestörungen immer wieder auch Pausen gegeben habe. Der Gesamteindruck entscheide hier – und der spreche eindeutig für eine Verursachung des Schadens durch den Krawallmacher. 

Rollen contra Parkett

Bürostuhl verursachte Schaden am teuren Bodenbelag

Landgericht Dortmund,
Aktenzeichen 2 T 5/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Eigentlich sollte man es als Besitzer einer Wohnung wissen, dass die Rollen eines Schreibtischstuhls bei dauerhafter Benutzung erheblichen Schaden an einem Parkettboden anrichten können.

Es gibt schließlich eigens Unterlagen zu kaufen, die der-

artiges verhindern. Trotzdem war es bei einem Mietverhältnis im Ruhrgebiet dazu gekommen, dass die Rollen das Echtholz zerkratzten. Der Mieter wollte seine Hausratversicherung, die vertraglich ausdrücklich auch Schäden in angemieteten Wohnräumen ersetzen musste, in Anspruch nehmen. Doch die weigerte sich und sprach von einer „übermäßigen Beanspru-

chung“ des Parketts. Das Landgericht Dortmund nahm den Versicherer trotzdem in die Pflicht. Allerdings sollte man als Mieter trotzdem lieber Vorsichtsmaßnahmen ergreifen, denn nicht in allen Fallkonstellationen entscheiden die Gerichte so. Besser ist es, wenn man gar nicht erst wegen Schäden am Parkett einen Rechtsstreit beginnen muss. 



Rampe als Hilfe

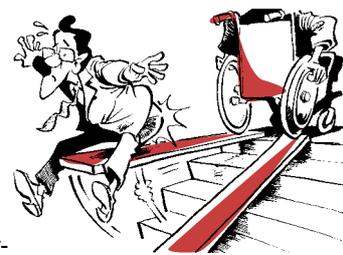
Einem Rollstuhlfahrer muss der Weg ins Mietshaus möglich sein

Es ist im Grunde eine Selbstverständlichkeit: Auch ein schwer körperbehinderter Mieter muss eine Chance haben, zur Haustüre seines Wohnobjekts zu gelangen. Zumindest dann, wenn dies mit baulichen Maßnahmen in verantwortbarer Weise machbar ist.

Ein Rollstuhlfahrer hatte zwei mobile Auffahrtsschienen aus Aluminium angeschafft, die ihm die Möglichkeit gaben, über die Treppe zur Haustüre seiner Wohnanlage zu gelangen.

Das schien der Hausverwaltung ein zu riskantes Unterfangen. Ein Besucher des Objekts zum Beispiel habe nur durch einen Warnruf davon abgehalten werden können, auf die Kante der lose angelegten Schiene zu treten und aller Wahrscheinlichkeit nach zu stürzen. Diese Lösung könne man nicht hinnehmen, stellten die Kläger im Gerichtsverfahren fest. Es müsse nach einer anderen, weniger gefährlichen Methode gesucht werden. Der zuständige Richter wies den Rollstuhlfahrer darauf hin, dass er

bei allem berechtigten Interesse, in seine Wohnung zu gelangen, auch an die Sicherheit der anderen Menschen denken müsse. Eine „feste Anbringung der Schienen“ an der Treppe sei sowohl im Interesse des Körperbehinderten als auch der anderen Hausbesucher. Der Rollstuhlfahrer könne dann wie bisher mit den Rädern hinaufrollen, die anderen könnten links und rechts von den Schienen auf den Treppentufen hoch gehen. Eine mobile Lösung sei hingegen ungeeignet. 



TOMEX
© Tomicek/LBS

Amtsgericht München,
Aktenzeichen
453 C 27330/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Ungeeicht, trotzdem richtig

Streit um die Messgeräte für den Wasserverbrauch

Wenn ein Vermieter die Nebenkosten mit dem Mieter abrechnet, dann sollten selbstverständlich die dafür herangezogenen Messgeräte technisch einwandfrei funktionieren und geeicht sein.

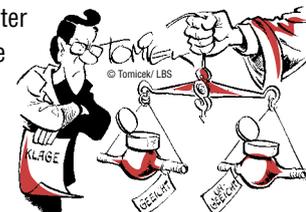
Schließlich kann es niemandem zugemutet werden, mehr als nötig zu bezahlen, nur weil zweifelhafte Appara-

turen verwendet wurden. Doch was geschieht eigentlich, wenn das Messgerät zwar nicht (mehr) geeicht war, aber nach Auskunft eines Sachverständigen durchaus korrekte Ergebnisse anzeigte? Darf der Eigentümer trotzdem keine Forderungen auf Nachzahlung gegenüber seinem Mieter geltend machen, weil er diesen formalen Fehler begangen hat? Diese Frage wurde am Bei-

spiel eines Wasserzählers durch drei Gerichtsinstanzen hinweg diskutiert. Am Ende fiel dann die höchstrichterliche Entscheidung: Wenn der Eigentümer im Zivilprozess den Tatrichter davon überzeugen könne, dass die abgelesenen Werte korrekt waren, hieß es im Urteil, dann könne über die ungültige Eichung des Geräts hinweggesehen werden. 

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen
VIII ZR 112/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Vier Mal lüften?

Was Richter bei Schimmelbefall von Mietern erwarten

Wenn eine Wohnung von Schimmel befallen ist, dann bedeutet das eine ernst zu nehmende Gefahr für deren Bewohner. Das Einatmen der Giftstoffe kann erhebliche Gesundheitsschäden verursachen. Deswegen erwarten Gerichte von betroffenen Mietern höchstes zumutbares Engagement.

Sie müssen bis zu vier Mal am Tag lüften. Ein Mieter wollte seine monatlichen Zahlungen deutlich reduzieren,

weil die Wohnung nachweislich von Schimmel befallen war. Der Eigentümer weigerte sich, auf diese finanzielle Forderung einzugehen, weil der Mieter selbst zu wenig unternommen habe, um die Entstehung bzw. Ausbreitung des Schimmels zu begrenzen. Ein Sachverständiger sagte im Prozess aus, das wäre durchaus möglich gewesen. Dazu hätte man seinen Erkenntnissen nach täglich drei bis vier Mal lüften müssen. Nun hatten die Richter zu entscheiden, ob solch

ein Vorgehen dem Betroffenen zuzumuten gewesen sei. Ein derartiger Einsatz könne sogar von einem Berufstätigen noch erwartet werden, hieß es in der schriftlichen Begründung der Entscheidung. Dem Mieter wurde sogar vorgerechnet, wann genau er dieser Arbeit hätte nachkommen können. Morgens vor dem Verlassen des Hauses sei das ein bis zwei Mal möglich, dann einmal am Nachmittag nach der Rückkehr von der Arbeit und schließlich am Abend. 

Landgericht Frankfurt,
Aktenzeichen 2-17 S 89/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Kündigung; Räumung

Leitsatz der Red.:
Zahlt ein Mieter nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs die gesamte offene Miete oder eine Nutzungsent-schädigung, wird dadurch eine fristlose Kündigung unwirksam. Die fristgemäße Kündigung bleibt von der Zahlung unberührt.

BGH, Urteil vom 15. August 2012 – VIII ZR 238/12

Anmerkungen: Der Kläger nimmt die Beklagten auf Räumung der von ihnen gemieteten Wohnung in Anspruch. In einem Vorprozess hat der Kläger Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete ab dem 1. Oktober 2007 begehrt. Das Amtsgericht hat dieser Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Hausverwaltung des Klägers erklärte die fristlose und fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf einen im Einzelnen aufgeschlüsselten Zahlungsrückstand. Der Kläger reichte eine Klage auf Räumung und Zahlung ein. In der Klage ist eine erneute fristlose und fristgemäße Kündigung enthalten, die darauf gestützt ist, dass die Beklagten den Mieterhöhungsbe-

trag für die Monate von Oktober 2007 bis Januar 2011 nicht gezahlt hätten. Am 24. Januar 2011 zahlten die Beklagten den im ersten Kündigungsschreiben genannten Betrag. Der Kläger hat daraufhin die Zahlungsklage zurückgenommen. Das Amtsgericht hat die Beklagten zur Räumung verurteilt. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Beklagten haben Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt und beantragen, die Zwangsvollstreckung einstweilen einzustellen.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Die fristgemäße Kündigung des Klägers sei begründet. Den Beklagten sei eine erhebliche Pflichtverletzung anzulasten, weil sie nach einem mehrjährigen Rechtsstreit über eine Mieterhöhung die aus der Mieterhöhung resultierenden Rückstände nach der rechtskräftigen Verurteilung nicht ausgeglichen hätten. Die Zahlungspflicht folge unmittelbar aus dem Urteil. Nach der gesetzlichen Regelung in § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB seien den Beklagten höchstens zwei Monate für den Ausgleich eingeräumt. Diese Frist

habe der Kläger abgewartet und erst gekündigt, als nach Ablauf von drei Monaten keine Zahlung eingegangen sei und auch sonst keine Nachricht von den Beklagten vorgelegen habe.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lasse die Schonfristzahlung die fristgemäße Kündigung nicht per se entfallen, könne aber das Verschulden des Mieters in einem milderem Licht erscheinen lassen. Hier überwiege aber trotz des erfolgten Zahlungsausgleichs das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Bei den von den Beklagten angeführten finanziellen Schwierigkeiten sei nicht ersichtlich, dass es sich um unerwartet aufgetretene oder unverschuldete Schwierigkeiten gehandelt habe; hinzu komme, dass die Beklagten den Kläger nicht informiert und um Ratenzahlung nachgesucht hätten. Der von den Beklagten angeführte Suizid des Bruders sei bereits im Februar 2010 erfolgt und könne nicht entschuldigen, dass die Beklagten auf das abschließende Urteil vom 16. September 2010 im Mieterhöhungsverfahren nicht reagiert und die Erhöhungsbeträge nunmehr umgehend gezahlt hätten. Auch in Anbetracht der langjährigen Dauer des bisher offenbar unbelasteten Mietverhältnisses überwiege das aufgrund der Pflichtverletzung entstandene Interesse des Klägers an der Beendigung des Vertragsverhältnisses.

Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung für die Dauer des Verfahrens in der Revisionsinstanz ist unbegründet, weil das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat. Dies ist hier der Fall, denn die Revision ist weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache noch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht für die fristgemäße Kündigung gilt, eine Zahlung innerhalb der Schonfrist aber das Verschulden des Mieters im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in einem milderem Licht erscheinen lassen kann, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass der Pflichtverletzung des Beklagten hier trotz der nachträglichen Zahlung und der übrigen von den Beklagten angeführten Umstände ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, weist keinen Rechtsfehler auf. Insbesondere hat das Berufungsgericht die von den Beklagten in ihrem Einstellungsantrag angeführten Umstände berücksichtigt.

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.



Mietminderung; Geltendmachung im Prozess

Leitsatz (der Red.):
Finden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz wiederholt statt, genügt grundsätzlich eine Beschreibung des Mieters, die Art der Beeinträchtigungen, Dauer, Frequenz und Tageszeit enthält. Ein detailliertes Protokoll ist nicht erforderlich.
 BGH, Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 268/11

Anmerkungen: Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung, die Klägerin Vermieterin. Das Amtsgericht entschied 2007, dass die Miete in Höhe von monatlich 81,14 Euro wegen Hundegebells gemindert war. 2009 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs. Der Beklagte ist der Auffassung, dass die Miete wegen fortdauernden Hundegebells weiterhin gemindert sei. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Die Revision des Beklagten hat Erfolg. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Beeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist die Vorlage eines detaillierten „Protokolls“ nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über

welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Gegen diese Grundsätze hat das Berufungsgericht verstoßen. Der Beklagte hat seine Behauptung, dass die Lärmbelästigung durch das Gebell unvermindert fortgedauert habe, im Einzelnen dargelegt und durch Zeugen unter Beweis gestellt. Es bedurfte unter diesen Umständen keiner weitergehenden Angaben zur Dauer des Bellens, zu dessen Verteilung über den Tag sowie zur Lautstärke des Hundelärms und damit auch nicht des vom Beklagten im zweiten Rechtszug vorgelegten „Bellprotokolls“. Dem Vorbringen des Beklagten im Schriftsatz vom 31. Juli 2009 hätte das Berufungsgericht nachgehen müssen, weil es entscheidungserheblich war. Denn wenn die Behauptung des Klägers zutrifft und weiterhin eine Mietminderung in Höhe von 81,14 Euro rechtfertigte, bestand im Zeitpunkt der Kündigung vom 20. Februar 2009 kein Mietrückstand und damit auch kein Recht der Klägerin zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b BGB. Einer Mietminderung wegen des fortdauernden Hundegebells steht auch nicht entgegen, der Beklagte habe nicht vorgetragen, dass er den Mangel erneut angezeigt habe. Die Revision verweist mit Recht auf vorgelegte Schreiben des Beklagten, in dem auch für die Zeit nach dem Urteil des Amtsgerichts eine Mietminderung „wegen des im gleichen Umfang nach wie vor vorhandenen, unerträglichen Hundegebells“ beansprucht wird. Nach dieser erneuten Mängelanzeige musste der Beklagte eine entsprechende Mitteilung nicht ständig wiederholen.

Zahlungsverzug; Fristlose Kündigung

Leitsatz:
Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters, wenn dieser bei der Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen.
 BGH, Urteil vom 11. Juli 2012 – VIII ZR 138/11

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter eines Einfamilienhauses der Klägerinnen. Aufgrund des Auftretens von Schimmel und Kondenswasser minderten die Beklagten die Bruttomiete. Die Klägerinnen vertraten die Ansicht, dass fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten ursächlich für den Mangel sei und klagten auf Zahlung des aufgelaufenen Mietrückstands sowie auf Räumung des Hauses. Das Amtsgericht hat eine Minderung verneint und der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Daraufhin glichen die Beklagten den Rückstand in voller Höhe aus und nahmen die Mietzahlungen in voller Höhe wieder auf. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht, nachdem die Parteien die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt hatten, die Klage im Übrigen abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger den Räumungsanspruch weiter. Die Revision hat Erfolg. Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die fristlose Kündigung der Klägerinnen beendet worden, der

Räumungsanspruch ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB begründet. Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung liegt insbesondere vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehrere Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht, wie in diesem Streitfall. Die Beklagten waren mit einem solchen Betrag in Verzug, denn ihnen stand wegen der Schimmel- und Kondenswasserbildung kein Minderungsrecht zu, da die Ursache der beanstandeten Mängel in einem unzureichenden Heizungs- und Lüftungsverhalten der Beklagten liegt. Vorliegend entfällt der Zahlungsverzug nicht wegen fehlenden Verschuldens der Beklagten. Dass sie bei der Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt nicht hätten erkennen können, dass die Ursache der Schimmelpilzbildung in ihrem eigenen Wohnverhalten lag, ist von ihnen nicht dargetan worden und auch sonst nicht ersichtlich. Im Gegenteil haben die Beklagten selbst eingeräumt, dass sie wegen der Haltung mehrerer Katzen, die das Haus nicht verlassen sollten, in ihrem Lüftungsverhalten eingeschränkt waren; zudem musste sich ihnen die Vermutung aufdrängen, dass das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlangen eine die Schimmelbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit in der gemieteten Wohnung bedingte und somit an das Lüftungsverhalten entsprechend höhere Anforderungen zu stellen war.

Tatbestand:
 „Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M...
 in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer O...
 12,9 qm sowie vier Wohnheiten mit e...

Gewerbemietvertrag; Flächenunterschreitung

Leitsatz:
Lässt sich im Fall einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche bei der Geschäftsraummiete die Minderfläche eindeutig Nebenräumen (hier: Kellerräume) zuordnen, so darf die Minderung nicht pauschal nach dem prozentualen Anteil der fehlenden Fläche an der vertraglich vereinbarten Gesamtläche berechnet werden. Vielmehr muss eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses den geringeren Gebrauchswert dieser Räume in Rechnung stellen.
 BGH, Urteil vom 18. Juli 2012 – XII ZR 97/09

Anmerkungen: Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Mietverhältnis über ein Ladenlokal nebst Kellerräumen. Der Kläger begehrt die Rückzahlung von Mietzinsen. Er beruft sich hierfür auf eine Minderung der Miete wegen zu geringer Fläche der vermieteten Kellerräume. Das Landgericht hat die Beklagte u.a. zur Rückzahlung von 1.959,20 Euro wegen Mietminderung verurteilt, das Berufungsgericht hat ebenfalls gegen die Beklagte geurteilt. Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils. Das Berufungsgericht ist noch zutreffend davon ausgegangen, dass auch die Kellerräume Mietgegenstand geworden sind und hat die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche als Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB angesehen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt bei der Miete von Räumen die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten durch

die dem Mieter vom Vermieter tatsächlich überlassene Fläche einen Mangel der Mietsache dar. Das Berufungsgericht hat den Minderungsbetrag aufgrund der prozentualen Flächenabweichung von rund 29 % berechnet. Das begegnet durchgreifenden Bedenken. Aufgrund des Mangels hat der Mieter nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Durch die Minderung soll die von den Vertragsparteien festgelegte Gleichwertigkeit zwischen den beiderseitigen Leistungen bei einer Störung auf der Vermieterseite wieder hergestellt werden. Welche Herabsetzung der Miete angemessen ist, richtet sich nach der Schwere des Mangels und der dadurch bewirkten Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Sache. Die allein vom Anteil an der Gesamtläche ausgehende Berechnung des Berufungsgerichts wird einer an dem Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung orientierten Mietzinsminderung nicht gerecht. Sie lässt den generell geringeren Nutzungswert der Kellerräume außer Betracht und ist daher nicht angemessen im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eine Gleichsetzung der Kellerräume mit der Fläche des Ladenlokals und Nebenräumen wäre allenfalls gerechtfertigt, wenn die Kellerräume hinsichtlich ihrer Nutzung gleichwertig wären. Das ist hier nicht der Fall, denn die Kellerräume werden als Lager genutzt. Auch der Kläger selbst hat die Minderungsquote schließlich wesentlich geringer berechnet als das Berufungsgericht.

Öffentliche Förderung; Anrechnung

Leitsatz:
Drittmittel, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, sind in einem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben, wenn sie bei der Berechnung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind. Die Anrechnungspflicht von Drittmitteln, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, endet zwölf Jahre nach der mittleren Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts.
 BGH, Urteil vom 13. Juni 2012, VIII ZR 310/11

Anmerkungen: Die Beklagte ist seit dem 1. April 1995 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Das Haus, in dem die vermietete Wohnung gelegen ist, wurde vom Land Berlin 1993 hinsichtlich Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Die Klägerin forderte die Beklagte 2009 auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete zuzustimmen. Sie bezog sich dabei auf den Berliner Mietspiegel 2009 und erläuterte die Erhöhung im Einzelnen durch Einordnung der Wohnung in das Mietspiegelfeld D2 anhand der nach dem Mietspiegel maßgeblichen Kriterien. Weitere Angaben enthält das Schreiben nicht. Die Beklagte stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Sie ist der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen entspreche nicht den formellen Anforderungen, da es sich nicht zu den gemäß § 558 Abs. 5 BGB aufzuführenden Kürzungsbeträgen, die sich die Klägerin aufgrund der von dem Land Berlin erhaltenen Fördermittel anrechnen lassen müsse, und den zugrunde liegenden Berech-

nungspositionen verhalte. Mit ihrer Klage nimmt die Klägerin die Beklagte auf Zustimmung zu der geforderten Mieterhöhung in Anspruch. Das Amtsgericht hat der Klage zunächst stattgegeben, nach Einspruch der Beklagten die Klage abgewiesen, die Berufung der Klägerin war erfolglos. Die Revision hat Erfolg. Der Angabe der vom Land Berlin erhaltenen Fördermittel in dem Mieterhöhungsverlangen vom 26. Oktober 2009 bedurfte es nicht, weil diese Mittel zu diesem Zeitpunkt bei der Berechnung der neu verlangten Miete nicht mehr anzurechnen waren. Bei der Bemessung der maximal zulässigen Anrechnungsfrist ist von § 558 Abs. 5 BGB, § 559a Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 559 Abs. 1 BGB auszugehen. Danach ist bei verlorenen Zuschüssen die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % des auf die jeweilige Wohnung entfallenden Förderbetrags zu kürzen. Der Gesetzgeber hat somit eine Regelung geschaffen, die dazu führt, dass der gewährte Zuschuss nach etwas über neun Jahren durch die verminderte Mieterhöhung aufgezehrt ist. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Zuschussbetrages ergibt sich mithin ein Anrechnungszeitraum von zwölf Jahren. Für den Streitfall bedeutet dies, dass für die Klägerin jedenfalls 14 Jahre nach mängelfreier Schlussabnahme der geförderten Baumaßnahme eine gesetzliche Anrechnungspflicht der vom Land Berlin erhaltenen Fördermittel nicht mehr bestand, so dass sich das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 26. Oktober 2009 dazu nicht verhalten musste.

Mieterhöhung; Kündigung

Leitsatz:
Kommt der Mieter mit der Zahlung von durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug, scheidet eine (auch) darauf gestützte fristlose Kündigung des Vermieters nicht daran, dass der Vermieter den Mieter nicht vor Ausspruch der Kündigung auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt hat.

BGH, Urteil vom 18. Juli 2012 – VIII ZR 1/11

Anmerkungen: Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten wurden in den Jahren mehrfach erhöht. Ab 2003 zahlte die Klägerin die Erhöhungsbeträge und Teile der Grundmiete nicht. Die Beklagten kündigten wegen der aufgelaufenen Rückstände das Mietverhältnis fristlos. Ein Kündigungsgrund ist allerdings nur dann gegeben, wenn man die Erhöhungsbeträge der Betriebskostenvorauszahlungen berücksichtigt. Die Klägerin hat die Beklagten auf Zahlung von Schadensersatz wegen mehrerer Mängel in Anspruch genommen, die Beklagten im Wege der Widerklage unter anderem Zahlung von Mietrückständen und Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangt. Beide Vorinstanzen

haben die Klage abgewiesen und der Widerklage weitgehend stattgegeben.

Die Revision beim BGH blieb erfolglos. Der BGH hat entschieden, dass die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter wegen eines Zahlungsrückstandes mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen einseitig erhöht hat, nicht voraussetzt, dass der Mieter zuvor rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist. Ein solches Erfordernis ergibt sich weder aus § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB noch aus einem schutzwürdigen Interesse des Mieters. Der Mieter ist vielmehr dadurch hinreichend geschützt, dass im Räumungsprozess geprüft werden muss, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die von ihm festgesetzte Höhe anpassen durfte.

Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB insbesondere vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Kautionsanspruch; früherer Eigentümer

Leitsatz:
Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks tritt gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB in den vor Eigentumsübergang entstandenen und fälligen Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kaution ein.

BGH, Urteil vom 25. Juli 2012 – XII ZR 22/11

Anmerkungen: Die Kläger verlangen als frühere Eigentümer und Vermieter von Gewerberäumen von den Beklagten als Mieter Leistung einer Kaution an die neue Eigentümerin (im Folgenden: Erwerberin). Im Mietvertrag wurde u.a. vereinbart, dass der Beklagte eine Sicherheitsleistung in Form von Wertpapieren auf einem Mieter/Vermieter-Gemeinschaftskonto erbringt. Der Beklagte verpfändete Bundesschatzbriefe im Wert von 16.000 DM. Im Jahr 2006 bat er die Kläger um Pfandfreigabe, weil die Bundesschatzbriefe im Januar 2007 fällig wurden und sagte die Erbringung einer neuen Sicherheit in Kürze zu. Die Beklagten erklärten die Freigabe und forderten anschließend die erneute Leistung der Kaution durch den Beklagten, welche dieser nicht erbrachte. Im Jahr 2008 verkauften die Kläger das Grundstück an die Erwerberin, die Kaution des Beklagten wurde im Kaufvertrag in Höhe von 8.180,67 Euro als fehlend bezeichnet, die Kläger zahlten den noch offenen Betrag auf ein Konto ein. Das Landgericht hat die auf Zahlung gerichtete Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat den Beklagten zur Zahlung verurteilt. Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg. Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Kläger prozessführungsbefugt

sind. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH darf jemand ein fremdes Recht aufgrund einer ihm von dem Berechtigten erteilten Ermächtigung im eigenen Namen im Prozess verfolgen, sofern er hieran ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Die Erwerberin hat die Kläger zur gerichtlichen Geltendmachung ihres Anspruchs gegen den Beklagten auf Leistung der Kaution ermächtigt. Die Erwerber haben auch ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Durchsetzung des geltend gemachten Anspruchs gegen den Beklagten auf Leistung der Kaution. Sie haben als frühere Eigentümer und Vermieter nach Eintritt der Erwerberin in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag (§ 566 BGB) dieser gegenüber für die von dem Beklagten vertraglich geschuldete Kaution Sicherheit geleistet. Die Erwerberin hat sich zur Freigabe dieser Sicherheit verpflichtet, soweit der Beklagte die ausstehende Kaution erbringt. Die Kläger haben somit ein eigenes rechtliches und wirtschaftliches Interesse an der Rechtsverfolgung. Die Kläger haben die Pfandfreigabe der von dem Beklagten zur Sicherheit verpfändeten Bundesschatzbriefe auf Bitten des Beklagten erklärt, weil diese fällig wurden und der Beklagte zugesagt hatte, er werde in Kürze eine neue Sicherheit beibringen; die Kläger könnten davon ausgehen, dass er ihnen die geschuldete Sicherheit selbstverständlich geben werde. Die Kläger hatten deshalb einen nicht – erfüllten Anspruch – auf Neuleistung der Kaution. In der Pfandfreigabe der Kläger kann somit erst recht kein Verzicht der Kläger auf die Kaution gesehen werden.



erin nimmt die Beklagte unter für die Abrech-
 tenkostenabrechnungen für das Revisi-



Aus der Traum

Wenn Mieter die Wohnung definitiv verlassen müssen

Manchmal geht's schneller als man denkt: Aus irgendwelchen Gründen ist ein Mieter mit der Miete im Rückstand, plötzlich sind es schon zwei Monatsmieten, die offen sind und die Kündigung flattert ins Haus. Doch damit nicht genug, eine Klage auf Räumung kommt noch hinterher – und irgendwann klingelt der Gerichtsvollzieher an der Tür. Dann muss nicht aller Tage Abend sein.

Voraussetzungen

Eine Mietwohnung wird nicht aus heiterem Himmel geräumt. Vielmehr ist die Räumung das letzte dem Vermieter zur Verfügung stehende Mittel, um wieder in den Besitz der Mietsache zu gelangen. Bevor der Gerichtsvollzieher die Räumung der Wohnung durchführen kann, hat zwischen Mieter und Vermieter im Regelfall bereits eine langwierige Auseinandersetzung stattgefunden.

Voraussetzung ist immer eine Klage auf Herausgabe der Mietsache, die zu Gunsten des Vermieters entschieden wurde. Sofern das Urteil gesprochen ist und der Mieter die Mietsache dennoch nicht herausgibt, ist der Vermieter dazu gezwungen, die Räumung durch den Gerichtsvollzieher zu veranlassen, wenn er wieder Besitz an der Mietsache erhalten möchte.

Personenkreis

Voraussetzung für eine Zwangsvollstreckung ist, dass im Urteil die Personen, gegen die vollstreckt werden soll, namentlich benannt sind. Lebt nur ein Mieter in der betreffenden Mietwohnung, so muss sich der Räumungstitel gegen diesen Mieter richten. Wird die Wohnung noch von anderen Personen bewohnt, kann nur vollstreckt werden, wenn diese ebenfalls im Urteil benannt werden. Wichtig ist hier, dass die anderen Personen einen so

genannten Mitbesitz an der Wohnung haben, d.h., sie leben mit dem Mieter zusammen in der Wohnung, stehen aber nicht zwangsläufig im Mietvertrag. Ehepartner und Angehörige des Mieters sind davon nicht ausgenommen. Lebt z.B. die Lebensgefährtin des Mieters in der Wohnung und ist das Räumungsurteil ausschließlich gegen den Mieter ergangen, kann die Zwangsräumung gegen dessen Lebensgefährtin nicht vollstreckt werden. Ebenso verhält es sich, wenn eine dritte Person, z.B. ein Untermieter, in der Wohnung lebt und gegen diesen kein Räumungsurteil vorliegt. Selbst wenn anzunehmen ist, dass der Untermieter nur vorgeschoben wurde, um eine bevorstehende Räumung zu verhindern, kann diese nicht vollzogen werden, bis auch gegen den Untermieter ein Räumungsurteil vorliegt. Der Gerichtsvollzieher prüft einen Untermietvertrag nicht. Leben minderjährige Kinder mit ihren Eltern zusammen in der Mietwohnung, haben sie keinen Mitbesitz an



der Wohnung; daran ändert sich nichts, wenn die Kinder auch nach der Volljährigkeit noch mit den Eltern gemeinsam in der Mietwoh-

nung leben. Zur Räumung der Kinder reicht dann ein Räumungstitel gegen die Eltern aus.

Darüber hinaus muss auch die Wohnung, die herausgegeben werden soll, im Räumungsurteil genau bezeichnet werden. Dazu zählen Adresse und Lage (Stockwerk, Gebäudeteil) sowie die Beschreibung der Wohnung (Zimmeranzahl, Nebenräume).

Zwangsräumung

Nur ein Gerichtsvollzieher darf eine Zwangsräumung durchführen, wenn ihm ein für vollstreckbar erklärter gerichtlicher Räumungstitel vorliegt, der dem Mieter ebenfalls zugestellt worden ist. Sodann wird die Wohnung, falls nötig, durch einen Schlüsseldienst geöffnet und der Gerichtsvollzieher macht eine Bestandsaufnahme. Was offensichtlich als Müll zu erkennen ist, wird entsorgt, danach werden die in der Mietwohnung befindlichen Güter des Mieters auf Anweisung des Gerichtsvollziehers eingelagert, was Kosten verursacht, welche letztlich der Mieter trägt. Zuvor muss jedoch in der Regel der Vermieter diese nicht unerheblichen Kosten vorschießen, sodass eine Räumung recht kostspielig ist, auch wenn der Mieter die Kosten später übernehmen muss – sofern er dazu in der Lage ist.

Berliner Räumung

In der Praxis der Räumung von Mietwohnungen gibt es ein Modell, das sich

mehr und mehr durchsetzt. Um die Kosten für Spedition und Einlagerung zu umgehen, kann der Vermieter an allen in der Wohnung verbliebenen Sachen des Mieters ein so genanntes Vermieterpfandrecht (s.u.) geltend machen. Sodann wird der Gerichtsvollzieher beauftragt, diese Sachen nicht einzulagern, sondern in der Wohnung zu belassen und lediglich das Schloss auszutauschen, sodass die Wohnung wieder in den Besitz des Vermieters gelangt. Dieser kann dann – auf eigenes Risiko – die Sachen des Mieters entfernen bzw. verwerten.

Hamburger Modell

In diesem Fall sorgt der Gerichtsvollzieher dafür, dass der Mieter die Wohnung verlässt und tauscht sodann die Schlösser aus, sodass der Mieter die Wohnung nicht wieder in Besitz nehmen kann. Möbel und andere Besitztümer des Mieters verbleiben in der Wohnung. Der neue Wohnungsschlüssel wird an eine Spedition übergeben, die den Auftrag hat, nach Ablauf von 14 Tagen die Wohnung zu räumen und das Hab und Gut des Mieters einzulagern. Binnen der zwei Wochen hat der Mieter die Möglichkeit, mitzuteilen, wohin seine Möbel verbracht werden sollen. Streckt er die Kosten für die Räumung vor oder lässt der Kostenvorschuss diese Variante zu, bringt die Spedition die Möbel zu der mitgeteilten Adresse. Ansonsten werden diese eingelagert und was sich als Müll herausstellen sollte, wird entsorgt.

Frankfurter Modell

Anders verhält es sich beim so genannten Frankfurter Modell. Hier wird das Hab und Gut des Mieters nicht in fremden Räumlichkeiten, z.B. bei einer Spedition, sondern in einem gesicherten Kellerraum des Vermieters eingela-

gert. Zugang zu diesem Kellerraum hat der Gerichtsvollzieher, zu dem er vom Vermieter einen Schlüssel erhält. Für Schäden am Eigentum des Schuldners haftet der Vermieter. Durch die Einlagerung in seinen Räumlichkeiten verringert sich so der Kostenvorschuss, den der Vermieter leisten muss.

Vollstreckbarkeit eines Urteils

Gemäß Zivilprozessordnung (ZPO) kann die Zwangsvollstreckung aus Urteilen stattfinden, die entweder rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt sind (§ 704 ZPO). Ziel der endgültigen Vollstreckbarkeit ist es, dem Gläubiger (Vermieter) nicht nur ein Urteil an die Hand zu geben, auf das der Schuldner (Mieter) reagieren muss oder sollte, sondern die Möglichkeit zu schaffen, dass der Gläubiger – unter Einbeziehung eines Gerichtsvollziehers – selbst dafür sorgen kann, dass seine Ansprüche erfüllt werden und er z.B. wieder in den Besitz seines Eigentums gelangt. Dabei soll die vorläufige Vollstreckbarkeit eines Urteils dazu beitragen, dass dem Gläubiger nach Urteilsverkündung nicht eine zu lange Wartezeit zugemutet wird und dieser alsbald seine wirtschaftlichen Interessen befriedigen kann. Das Urteil ist ein Titel, aus dem heraus der Vermieter vollstrecken lassen kann. Auch aus für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteilen kann der Gläubiger vollstrecken lassen.

Wenn es sich um Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter bzw. Untermieter bezüglich Raummiete handelt (Zwangsvollstreckung kann auch das Ergebnis anderer Streitigkeiten sein), ist gemäß § 708 ZPO die vorläufige Vollstreckbarkeit ohne die Stellung einer Sicherheitsleistung zu erklären. Dies bezieht sich laut § 708 Nr. 7 ZPO ausdrücklich auf Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter oder





Untermieter von Wohnräumen oder anderen Räumen wegen Überlassung, Benutzung oder Räumung, Fortsetzung des Mietverhältnisses, u.a. auch bei Kündigung durch den Vermieter.

Dem Schuldner ist durch § 712 ZPO die Möglichkeit gegeben, einen Schutzantrag gegen die Vollstreckung zu stellen, wenn ihm durch diese ein nicht zu ersetzender Nachteil entstehen würde. Allerdings hat das Gericht in diesem Fall die Interessen des Gläubigers zu berücksichtigen. Überwiegt das Interesse des Gläubigers gegenüber dem des Schuldners, kann einem solchen Schutzantrag nicht entsprochen werden und die Vollstreckung wird vollzogen. Im Falle einer Zwangsäumung der Wohnung ist es in der Regel so, dass die Interessen des Gläubigers gegenüber denen des Schuldners als vorrangig betrachtet werden.

Weitere wichtige Anträge können vom Schuldner bzw. dessen Bevollmächtigtem gestellt werden. Dazu zählen die Beantragung einer Räumungsfrist (s.u.), der einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Vorliegen wichtiger Gründe, der Einstellung der Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung (für einen bestimmten Zeitraum) sowie des Vollstreckungsschutzes gemäß § 765a ZPO (s.u.).

Aufhebung oder Abänderung eines Urteils

Die vorläufige Vollstreckbarkeit eines Urteils tritt außer Kraft, sobald ein Urteil verkündet wird, das die Entscheidung bzw. die Vollstreckbarkeit in der Sache aufhebt oder abändert (§ 717 ZPO). Hat die Vollstreckung bereits aufgrund eines vorläufig für vollstreckbar erklärten Urteils stattgefunden und ergeht erst danach die Aufhebung oder Abänderung desselben, ist der Gläubiger zum Schadensersatz verpflichtet, sofern dem Schuldner durch

die Vollstreckung oder durch deren Abwendung ein Schaden entstanden ist. Vorstellbar ist beispielsweise, dass ein Mieter aufgrund eines vorläufig vollstreckbaren Urteils aus der Wohnung „geräumt“ wurde, der Vermieter sein Pfandrecht an den in der Wohnung verbliebenen Gegenständen des Mieter geltend gemacht und diese anschließend veräußert hat, um seine Forderungen aus dem Urteil zu realisieren. Nun geht der Mieter – sofern ihm diese Möglichkeit gegeben ist – in die Berufung und dort wird ein Urteil erstritten, das das vorläufig vollstreckbare Urteil der Vorinstanz aufhebt und sämtliche Ansprüche des Vermieters verneint. Nun kann der Mieter den ihm entstandenen Schaden gegenüber dem Vermieter geltend machen: Umzugskosten, Kosten, die durch eine vorübergehende Unterbringung entstanden sind, Schaden durch die gepfändeten und veräußerten Gegenstände des Mieters und gegebenenfalls Wiedereinzug in die Mietwohnung.

Berufung und Revision

Kommt es in einem Rechtsstreit um Kündigung und Räumung einer Mietsache zu einer Berufung vor dem Landgericht oder einer anderen Instanz, so ist dort nach § 718 ZPO vorab über eine vorläufige Vollstreckbarkeit des in erster Instanz erstrittenen Titels auf Antrag zu verhandeln und zu entscheiden. Hier besteht die Möglichkeit, dass eine aufgrund inzwischen veränderter Voraussetzungen fehlerbehaftete vorläufige Vollstreckbarkeit von der Berufungsinstanz aufgehoben wird bis zum Ergehen einer erneuten Entscheidung in der Sache und einer erneuten Entscheidung über die Vollstreckbarkeit. Die Verhandlung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beim Berufungsgericht muss vorab, also vor der Entscheidung zur Hauptsache geführt werden. Hierzu muss ein Antrag gestellt werden.

Auch in der Revision beim Bundesgerichtshof kann auf Antrag über ein für vorläufig vollstreckbares Urteil angeordnet werden, dass die Zwangsvollstreckung eingestellt wird (§ 719 ZPO). Voraussetzung ist, dass die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und dem nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht. Es liegt an den Parteien, ihre jeweiligen Interessen bzw. Nachteile glaubhaft vorzutragen.

Räumungsfrist

Dem Mieter steht im Zuge eines Prozesses auf Kündigung und Räumung die Möglichkeit offen, eine so genannte Räumungsfrist zu beantragen. Ob eine Räumungsfrist gewährt wird und wenn ja, für welchen Zeitraum, ist auch das Ergebnis einer Interessenabwägung des Gerichts. Grundsätzlich spricht nichts dagegen, dem Mieter eine Räumungsfrist zu gewähren, im Gegenzug sind indes auch die Interessen des Vermieters an der Wiedererlangung seines Besitzes zu berücksichtigen. Gemäß § 721 ZPO wird der Antrag auf Räumungsfrist spätestens vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung gestellt. In der Regel wird das Gericht dann eine den Umständen entsprechende Räumungsfrist gewähren. Dadurch soll verhindert werden, dass der Mieter nach der Räumung wohnungslos wird. Ihm wird ein angemessener Zeitraum eingeräumt, um eine neue Unterkunft zu finden. Dem Mieter bleibt noch die Beantragung eines so genannten Vollstreckungsschutzes (s.u.). Hat das Gericht in seinem Urteil auf Räumung trotz Antrag nicht über eine Räumungsfrist entschieden, muss Urteilsergänzung gemäß § 321 ZPO beantragt werden. Hat das Gericht in seinem Urteil auf künftige Räumung nicht über eine Räumungsfrist entschieden, kann der betroffene Mieter bis zwei Wochen vor dem Tag, an dem die Mietwoh-

nung zu räumen ist, einen Antrag auf Räumungsfrist stellen. Ein Urteil auf künftige Räumung ergeht z.B., wenn eine fristgemäße Kündigung vorliegt und die vermietetseitige Kündigungsfrist (drei, sechs oder neun Monate) bis zur Räumung eingehalten werden muss.

Allgemein hängt die Dauer der Räumungsfrist von den Umständen ab, in denen sich der betroffene Mieter befindet. Gesundheitliche Einschränkungen oder hohes Alter begründen eine längere Räumungsfrist, ebenso eine bevorstehende Niederkunft, berufsbedingte Belastungen oder ein Examensabschluss. In der Wohnung lebende Kinder sowie deren Lebensumstände (Kita, Schule, Lehre etc.) wirken sich ebenso auf die Dauer der Räumungsfrist aus. Schwierigkeiten bei der Ersatzraumsuche aufgrund eines nur geringen Einkommens des Mieters begründen ebenfalls eine längere Dauer der Räumungsfrist.

Ob ein Vermieter, der die Wohnung für sich oder seine Angehörigen benötigt, bei Fristgewährung selbst von Obdachlosigkeit betroffen wäre, ist bei der Entscheidung über die Räumungsfrist ebenfalls zu berücksichtigen. Liegt ein erheblicher Zahlungsrückstand seitens des Mieters vor, wird dieser Umstand bei der Interessenabwägung zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden.

Ist nicht gewährleistet, dass der Mieter in der Lage ist, während der Räumungsfrist eine Nutzungsentschädigung zu zahlen, ist dem Vermieter die Gewährung der Räumungsfrist nicht zuzumuten.

Bis spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist kann der Mieter einen Antrag auf Verlängerung derselben

stellen, ebenso hat der Vermieter die Möglichkeit, eine Verkürzung der Räumungs-

frist zu beantragen. Eine Verlängerung kommt nur dann in Frage, wenn der Mieter nachweisen kann, dass er sich zwar erfolglos, aber seinem Bemühen nach ausreichend um Ersatzwohnraum bemüht hat. Diese Bemühungen muss der Mieter darlegen.

Auf Antrag des Vermieters kann die Frist dann verkürzt werden, wenn der Mieter bereits vor Fristablauf ausgezogen ist oder der Vermieter ihm eine vergleichbare Ersatzwohnung angeboten und der Mieter abgelehnt hat.

Räumungsfristen dürfen höchstens ein Jahr betragen, beginnend mit dem Tag, an dem das Räumungsurteil rechtskräftig wird. Bei zukünftiger Räumung beginnt die Räumungsfrist an dem Tag, an dem zu räumen ist. Durch eine Räumungsfrist wird nicht das Mietverhältnis verlängert, sondern die Vollstreckung des Urteils wird hinausgezögert. Daher steht in dieser Zeit dem Vermieter auch keine Miete mehr zu. Stattdessen kann er vom Gläubiger eine so genannte Nutzungsentschädigung verlangen. Diese liegt in der Höhe der gezahlten Miete, kann aber auch an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Ob eine Räumungsfrist gewährt wird oder nicht, kann auch von der Zahlung einer Nutzungsentschädigung abhängig gemacht werden.

Es steht dem Mieter frei, bereits vor Ablauf der Räumungsfrist die Mietsache zurückzugeben und auszuziehen. Mit der Rückgabe endet dann auch die Zahlungspflicht; allerdings ist der Mieter in einem solchen Fall dazu verpflichtet, den Vermieter von seinem Auszug in Kenntnis zu setzen.

Nutzungsentschädigung

Wenn dem zur Räumung verurteilten Mieter eine Räumungsfrist gewährt wurde, kann dieser bis zum Ablauf der Frist in der Wohnung bleiben, obwohl das Mietverhältnis bereits beendet ist. Anstel-

le der Miete steht dem Vermieter so- dann die Nutzungsentschädigung zu. Gemäß § 546a Abs. 1 BGB liegt die Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete oder der Miete, die für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist. Sobald der Mieter die Mietsache zurückgegeben hat, endet damit der Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Danach kann gegebenenfalls noch Schadensersatzanspruch geltend gemacht werden, sofern der Vermieter die Räume nicht weitervermieten kann.

Die Nutzungsentschädigung liegt mindestens in der Höhe der vereinbarten Miete oder in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Da der Mieter mit dem Wirksamwerden der Kündigung die Mietsache zurückgeben muss, die Mietsache aber weiterhin nutzt, ist der Vermieter an einer weitergehenden wirtschaftlichen Verwertung der Mietsache gehindert. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem ihm das durch den tatsächlichen Auszug des Mieters möglich sein wird, kann der Vermieter als Ausgleich eine Nutzungsentschädigung in Höhe der (eventuell) höheren ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Ist dem Vermieter ein über die Nutzungsentschädigung hinausgehender Schaden durch die verspätete Rückgabe der Mietsache entstanden, kann dieser geltend gemacht werden.





Vermieterpfandrecht

Dem Vermieter steht ein so genanntes Pfandrecht an den Gegenständen des Mieters zu, woraus dieser Forderungen gegenüber dem Mieter geltend machen kann. Das Pfandrecht bezieht sich ausschließlich auf Dinge, die der Mieter in die Mietsache eingebracht hat und die sich im Eigentum des Mieters befinden. Dazu zählt z.B. auch ein Fahrzeug, das in einer mitgemieteten Garage oder auf einem Stellplatz abgestellt wird, ebenso wie Geld, Inhaberpapiere, Wechsel oder Schecks. Unpfändbar sind Gegenstände des täglichen Lebens wie Kühlschränke, Waschmaschinen, Rundfunkgeräte, auch Haustiere sind nicht pfändbar. Allerdings kann das Vermieterpfandrecht auch erlöschen, z.B. dann, wenn ein Gegenstand aus der Mietsache entfernt wird. So entsteht das Vermieterpfandrecht am Fahrzeug des Mieters mit dem Abstellen auf einem mitgemieteten Stellplatz bzw. in einer Garage jedes Mal erneut und erlischt mit dem anschließenden Wegfahren.

Mittels des Pfandrechts sind Forderungen des Vermieters wie Miete, Schadensersatzansprüche oder Nebenkosten gesichert. Durch die Geltendmachung des Pfandrechts sind die Gegenstände des Mieters in den Besitz des Vermieters übergegangen. Dieser kann die Herausgabe der Gegenstände verlangen. Dann muss der Vermieter die gepfändeten Gegen-

stände sorgfältig aufbewahren, da er im Falle eines Schadens zum Schadensersatz verpflichtet ist.

Der Mieter wiederum hat die Möglichkeit, das Vermieterpfandrecht zu umgehen, indem er eine Sicherheitsleistung beim zuständigen Amtsgericht hinterlegt. Mit der Hinterlegung der Sicherheitsleistung kann der Vermieter sein Pfandrecht nicht mehr geltend machen.

Die Verwertung des Pfandrechts darf nur im Zuge einer Versteigerung erfolgen.

Vollstreckungsschutz

Als letztes Mittel, das ein Mieter gegen die bevorstehende Räumung ergreifen kann, steht ihm die Möglichkeit zu, Vollstreckungsschutz zu beantragen. Bis spätestens zwei Wochen vor dem verfügbaren Räumungstermin kann beim zuständigen Gericht beantragt werden, dass die Vollstreckung teilweise oder ganz aufgehoben, untersagt oder einstweilen eingestellt wird. Und zwar dann, wenn „die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.“ (§ 765a ZPO). Mit anderen Worten: Auch wenn der Vermieter ein hohes Interesse an der Wiedererlangung seines Eigentums hat, können Gründe vorliegen, die eine Vollstreckung des Urteils und die Räumung der Wohnung unter

Berücksichtigung der besonderen Situation des Mieters gewissermaßen verbieten.

Allerdings ist der Vollstreckungsschutz an sehr hohe Hürden gebunden. Stellt die Zwangsvollstreckung für den Mieter eine **erhebliche Gesundheitsgefahr** oder gar eine **Lebensgefahr** dar, so wird das zuständige Gericht hierin höchstwahrscheinlich einen Grund für den Vollstreckungsschutz und die Aussetzung der Räumung erkennen. Andererseits ist der Mieter dazu angehalten, seinerseits dazu beizutragen, dass sich seine Situation nicht verschlimmert. Konkret heißt das, der von der Zwangsräumung betroffene Mieter muss das ihm Mögliche dazu beitragen, dass sich seine gesundheitliche Situation nicht derart negativ verändert, dass er durch diesen Umstand in den Genuss des Vollstreckungsschutzes gelangt. Die Einschaltung eines Arztes kann bei der Entscheidungsfindung erforderlich sein. Schließlich kann das Gericht bestimmte Bedingungen an die Durchführung der Vollstreckung knüpfen: Die Anwesenheit eines Arztes, die Unterbringung des Mieters in einer Klinik usw.

Suizidgefahr ist nicht nur beim Mieter selbst, sondern auch bei nahen Angehörigen des Mieters zu berücksichtigen. Auch in diesem Fall ist ein medizinisches Gutachten einzuholen. Eine weitere sittenwidrige Härte stellt die **Obdachlosigkeit** dar. Besteht diese konkrete Gefahr für den Mieter nach einer Räumung, so ist auch hier

Sie müssen
erst raus,
wenn es längst
raus ist.



Vollstreckungsschutz zu gewähren. Dem steht indes entgegen, dass ein betroffener Mieter auch in einer Obdachlosenunterkunft untergebracht werden kann, sofern eine solche am Wohnort vorhanden ist – in größeren Städten ist dies in der Regel der Fall. Wird durch entsprechende Unterbringung die Obdachlosigkeit vermieden, wird auch kein Vollstreckungsschutz gewährt werden.

Ebenso können **Existenzgefährdung** oder **-vernichtung** Gründe für die Aussetzung der Vollstreckung sein, wie z.B. der Verlust des Arbeitsplatzes, wenn von diesem die berufliche Existenz abhängt, gleiches gilt bei Selbständigen.

Ist ein von der Vollstreckung gefährdeter Mieter nicht mehr in der Lage, seine Angelegenheiten selbst zu regeln und bedarf er einer **Betreuung**, so reicht dies für einen Vollstreckungsschutz aus. Es muss sodann erst ein geeigneter Betreuer bestellt werden. Eine bevorstehende oder gerade erfolgte **Entbindung** begründet ebenfalls einen Vollstreckungsschutz. Grundsätzlich sind sechs Wochen davor und acht Wochen danach zu gewähren.

Um einen zweimaligen Umzug zu vermeiden, kann Vollstreckungsschutz ebenfalls beantragt werden. Damit soll verhindert werden, dass Mieter innerhalb kürzester Zeit zweimal umziehen müssen, wenn wenige Tage nach Ablauf der Räumungsfrist eine Ausweichwohnung bezogen werden kann. Insbesondere Familien mit Kindern können dies für sich beanspru-

chen, allein stehenden Mietern oder kinderlosen Paaren steht dies in der Regel nicht zu. Voraussetzung ist, dass die Mieter die Nutzungsentschädigung in voller Höhe zahlen.

Weder starke berufliche Belastungen noch benötigte Zeit für die Suche nach einer Ausweichwohnung können als Begründungen für Vollstreckungsschutz herangezogen werden. Letzteres vor allem nicht, weil dem Mieter im Zuge des gesamten Verfahrens genügend Zeit zur Verfügung stand, sich um eine andere Wohnung zu bemühen.

Wurde ein Mieter wegen Tätlichkeiten gegen den Vermieter, die Hausverwaltung oder den Hausmeister fristlos gekündigt, wird kein Vollstreckungsschutz gewährt. Gleiches gilt, wenn der Mieter die anfallende Nutzungsentschädigung nicht zahlen kann oder will.

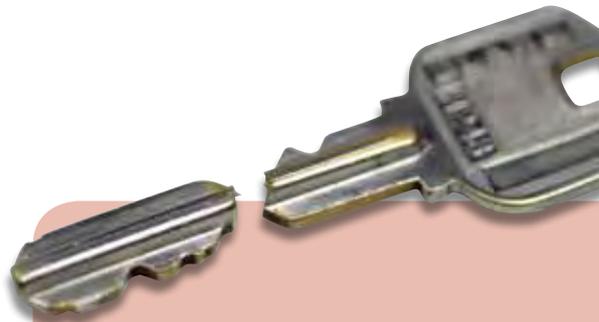
Das Vollstreckungsschutzverfahren ist mit Kosten verbunden, die Teil der Zwangsvollstreckung sind und dem Schuldner (Mieter) zur Last fallen.

Kosten der Zwangsvollstreckung

Der Schuldner trägt die Kosten der Zwangsvollstreckung, weil er dem Räumungsurteil nicht nachgekommen ist und die Wohnung nicht geräumt übergeben hat. Dadurch wurde die Einschaltung eines Gerichtsvollziehers erforderlich. Handelt es sich um mehrere Schuldner (mehrere im Mietvertrag eingetragene Mieter), so tragen diese auch gesamtschuldnerisch die Kosten des Verfahrens. Dazu zählen die Anwaltskosten des Gläubigers, Kosten für Spedition und Einlagerung, Gerichtsvollzieherkosten und Aufwendungen für die Ermittlung der neuen Anschrift des Schuldners.

Hingegen trägt der Gläubiger die Kosten für die Zwangsvollstreckung selbst, wenn der Schuldner ihm bereits vor Beauftragung eines Gerichtsvollziehers angekündigt hat,

dass er in eine Ersatzwohnung umzieht. Tut der Schuldner dies erst nach Beauftragung des Gerichtsvollziehers, muss er die Kosten der Zwangsvollstreckung tragen. 



Bis es zu einer Zwangsvollstreckung kommt und der Gerichtsvollzieher einen Mieter auffordert, die Wohnung nun endgültig zu verlassen, ist es ein weiter Weg. Voraussetzung ist die Kündigung des Mietvertrages, die Durchführung des Gerichtsverfahrens und das Räumungsurteil. Erst dann werden das Zwangsvollstreckungsverfahren sowie die Beauftragung des Gerichtsvollziehers eingeleitet.

Den Weg der Auseinandersetzung sollte ein Mieter nicht ohne juristische Begleitung beschreiten. Das System des Verfahrens mit all seinen Anträgen ist für den juristischen Laien nur sehr schwer zu überblicken. Im Artikel wurden nur einige wichtige Paragraphen der Zivilprozessordnung und deren Bedeutung angerissen, um das Thema Zwangsäumung der Mietwohnung ein wenig zu verdeutlichen. Im Fall des Falles ist es jedoch dringend ratsam, auf die Hilfe eines Anwalts mit dem Schwerpunkt Mietrecht zurückzugreifen.

Sofern es im Ermessen des Mieters liegt, ist es immer sinnvoll, bereits im Vorfeld Probleme mit dem Vermieter rechtzeitig anzugehen und Lösungen zu suchen, sodass eine Klage, insbesondere eine Räumungsklage vermieden werden kann. Dabei ist die Beratung des Mieterschutzbundes auf jeden Fall behilflich.

Urteil des Bundesgerichtshofs zum Vollstreckungsschutz bei Zwangsvollstreckung

BGH, Beschluss vom 18. Juli 2012 – VIII ZR 107/12

Leitsatz (der Red.):
Die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 719 Abs. 2 ZPO kann in der Revision nur erfolgen, wenn der Schuldner bereits in der Berufung einen Vollstreckungsschutzantrag gemäß § 712 ZPO gestellt hat. Eine Ausnahme ist nur dann möglich, wenn es dem Schuldner aus besonderen Gründen unmöglich oder unzumutbar war, den Vollstreckungsschutzantrag zu stellen.

Aus dem Tatbestand:
Der Beklagte ist seit über 40 Jahren Mieter einer Wohnung in Berlin. Im Jahr 2008 wurde die Wohnung an die Fernwärme angeschlossen, woraufhin die Vermieterin Heizkostenvorschüsse in Höhe von 70,- Euro monatlich verlangte. Diese Zahlung verweigerte der Beklagte zunächst, ab Mai 2009 zahlte er 50,- Euro monatlich, nach Zahlungsurteil beglich er den Rückstand. 2010 kündigte die Klägerin erneut fristgemäß, weil der Beklagte mit einer Monatsmiete im Rückstand war. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Das Berliner Landgericht hat in seinem Urteil vom 1. März 2012 (67 S 42/11) dem Mieter eine Räumungsfrist bis zum 31. Juli 2012 gewährt. Daraufhin hat der Beklagte Revision eingelegt und Vollstreckungsschutz beantragt.

Aus den Entscheidungsgründen:
Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision beim BGH blieb ohne Erfolg. Der Antrag auf Voll-

streckungsschutz wurde vom BGH abgelehnt, da der Beklagte die Voraussetzungen des § 719 Abs. 2 ZPO nicht dargetan hat. Wird gegen ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Urteil Revision eingelegt, so ordnet das Revisionsgericht auf Antrag an, dass die Zwangsvollstreckung einstweilen eingestellt wird, wenn die Vollstreckung dem Mieter einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und dem nicht ein überwiegendes Interesse des Vermieters entgegensteht (§ 719 Abs. 2 ZPO). Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Beklagte selbst vermeiden kann. Der Beklagte hat die Voraussetzungen des § 719 Abs. 2 ZPO nicht dargetan. Nur dann kann sich der Beklagte nach der ständigen Rechtsprechung des BGH grundsätzlich darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen erheblichen Nachteil, wenn er bereits in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag gemäß § 712 ZPO gestellt hat. Hat er dies versäumt, kann die Einstellung der Zwangsvollstreckung ausnahmsweise gewährt werden, wenn es dem Beklagten aus besonderen Gründen nicht möglich oder unzumutbar war, einen Vollstreckungsschutzantrag bereits im Berufungsverfahren zu stellen. Der Beklagte hat in der Berufungsinstanz keinen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt.

Während des Berufungsverfahrens stellte der Beklagte einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 719 Abs. 1, § 707 ZPO. Diesem Antrag hat das Landgericht mit Beschluss vom 4. April 2011 zwar stattgegeben,

doch darin kann kein Vollstreckungsschutzantrag gemäß § 712 ZPO gesehen werden. Auch ein Schreiben des Mieters vom 16. Februar 2012 kann nicht als Antrag auf Vollstreckungsschutz gewertet werden, sondern lediglich als Beantragung einer Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO. Diese Räumungsfrist wurde dem Beklagten von der Berufungsinstanz im Urteil vom 1. März 2012 gewährt, und zwar eine Zeit von fünf Monaten bis zum 31. Juli 2012. Es war dem Beklagten auch nicht aus besonderen Gründen unmöglich, im Berufungsverfahren einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen.

Der Beklagte hätte diesen bereits im Berufungsverfahren vor dem Landgericht beantragen können. Es liegen keine Belege dafür vor, dass der Beklagte nicht in der Lage war, einen solchen Antrag zu stellen. Eine vom Beklagten vorgetragene schwere Erkrankung findet bereits Berücksichtigung in der Gewährung der Räumungsfrist, ein Vollstreckungsschutzantrag ist damit nicht begründet. Dass das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit die Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO (Hinterlegung oder Sicherheitsleistung) auch hinsichtlich des Räumungsanspruchs hätte einräumen müssen, ist unbeachtlich. Ein Vollstreckungsschutzantrag des Beklagten nach § 712 ZPO wäre auch dann nicht entbehrlich gewesen, weil die Abwendungsbefugnis des Schuldners nach § 711 ZPO entfällt, wenn der Gläubiger seinerseits vor der Vollstreckung Sicherheit leistet.

Kommentar zum Urteil

Die gerichtliche Verurteilung zur Herausgabe der Wohnung stellt für den Mieter oftmals eine weitreichende Beeinträchtigung seines bisherigen Lebens dar. Wohl wissend um diese Beeinträchtigungen hat der Gesetzgeber bei Vorliegen besonderer Härtegründe ein komplexes System von Möglichkeiten geschaffen, die Vollstreckung eines Räumungsurteils und damit den Verlust der Wohnung – wenigstens temporär – abzuwenden. Droht eine Verurteilung zur Räumung der Wohnung, sollte der Mieter bereits in erster Instanz hilfsweise einen Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist stellen. Ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt, das Urteil (vorläufig) vollstreckbar, eine Räumungsfrist nicht gewährt und hat der Gerichtsvollzieher einen Termin zur Durchführung der Räumung bestimmt, besteht die Möglichkeit der Beantragung von Räumungsschutz bis zu zwei Wochen vor dem Räumungstermin. Das erstinstanzliche Räumungsurteil ist im Regelfall gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. D.h., der Vermieter kann eine Zwangsvollstreckung selbst dann betreiben, wenn der Mieter gegen die Entscheidung des Amtsgerichtes das Rechtsmittel der Berufung zum Landgericht eingelegt hat. Um eine zwischenzeitliche Räumungsvollstreckung zu verhindern, gibt es die Möglichkeit bei Vorliegen der Voraussetzungen Vollstreckungsschutzanträge nach §§ 719 Absatz 1, 707 ZPO (einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung) und nach § 712 ZPO (Einstellung der Zwangsvollstreckung) beim Berufungsgericht einzubringen.

Bestätigt das Berufungsgericht die Entscheidung und gewährt keinen Vollstreckungsschutz, kann der Mieter Räumungsfrist beantragen. Der Bundesgerichtshof nimmt nun in seiner Entscheidung vom 18.07.2012 – VIII ZR 107/12 – Bezug auf die Systematik des Vollstreckungsschutzes. Er verweist darauf, dass Mieter gegen ein für vorläufig vollstreckbares Räumungsurteil auch in der Revisionsinstanz Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung stellen können. Die Voraussetzungen für die Gewährung eines solchen Antrags als ultima ratio liegen indes nur vor, wenn die Räumung der Wohnung für den Mieter einen nicht zu ersetzenden Nachteil brächte und zugleich überwiegende Vermieterinteressen dem nicht entgegenstünden. Von einem nicht zu ersetzenden Nachteil für den Mieter kann nicht ausgegangen werden, wenn er den Antrag nach § 712 ZPO auf Einstellung der Zwangsvollstreckung in der Berufungsinstanz nicht gestellt hat. Der Mieter ist gehalten, alle rechtlichen Möglichkeiten der Gewährung von Vollstreckungsschutz frühestmöglich – d.h. in den Vorinstanzen – auszuschöpfen. Hat er dies nicht getan, ist der selbst vermeidbare Nachteil, der durch den Verlust der Wohnung droht, in der Revisionsinstanz nicht korrigierbar. Ausnahmen will der BGH nur zulassen, wenn die Stellung des Antrages auf Einstellung der Zwangsvollstreckung aufgrund des Vorliegens besonderer Gründe nicht möglich oder nicht zumutbar war. Der BGH bestätigt mit dieser Entscheidung die ständige Handhabung des komplexen Geflechts



Kati Selle ist Rechtsanwältin mit dem Schwerpunkt allgemeines Zivilrecht sowie Fachanwältin für Mietrecht. Für den Mieterschutzbund ist sie seit 2003 als Beraterin tätig.

der Schutzanträge bei der Räumungsvollstreckung in der (Instanzen-)Rechtsprechung. Ausfluss dieser Entscheidung ist die letztendlich vorzunehmende Interessenabwägung der Parteien. Auf der einen Seite ist der Mieter, den der BGH – trotz mehrinstanzlicher Verteidigung gegen das Räumungsansinnen des Vermieters dem Grunde nach – auf die selbst verschuldete Vermeidbarkeit des Nachteils des Verlustes der Wohnung durch Stellung von hilfsweisen Vollstreckungsschutzanträgen verweist. Auf der anderen Seite der Vermieter, dessen Räumungsbegehren sich zwischenzeitlich über mehrere Instanzen erstreckt, aber womöglich Miete bzw. Nutzungsentschädigung vom Mieter erhält. Aus Gründen des gebotenen Mieterschutzes wäre eine differenziertere Einzelfallbeurteilung der Voraussetzungen der §§ 707, 719 ZPO geboten.

Kati Selle

Energiewende wird teurer

Strompreis steigt ab 2013

Gerade haben die Berliner das Ringen um die Wasserbetriebe mit Aussicht auf sinkende Wasserpreise in den nächsten Jahren hinter sich gebracht, kommt eine Hiobsbotschaft vom Strommarkt. Die Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wird ab Januar erhöht, der Strom wird merklich teurer.

Zurzeit liegt der durchschnittliche Strompreis für Haushaltskunden bei ca. 26,4 Cent pro Kilowattstunde. Davon entfällt der Löwenanteil von 14,7 Cent auf Erzeugung, Transport und Vertrieb, die Mehrwertsteuer beträgt 4,2 Cent, die Umlage für erneuerbare Energien 3,6 Cent, die Stromsteuer 2,1 Cent und die Konzessionsabgabe 1,8 Cent.

1,7 Cent pro Kilowattstunde, das hört sich erst mal nach wenig an. Das ist die Differenz zwischen der bis zum Ende dieses Jahres geltenden Umlage nach dem EEG und der erhöhten Umlage ab 2013. Bislang entfallen vom Strompreis je Kilowattstunde 3,6 Cent auf die Finanzierung der erneuerbaren Energien, ab nächstem Jahr werden es 5,3 Cent pro Kilowattstunde sein.

1,7 Cent sind eigentlich nicht der Rede wert, würden sie nicht bei jeder verbrauchten Kilowattstunde Strom anfallen. Wenn man zugrunde legt, wie viele Kilowattstunden Strom ein normaler Haushalt im Durchschnitt verbraucht, summieren sich die 1,7 Cent übers Jahr verteilt ganz ordentlich. In einem Drei-Personen-Haushalt fallen jährlich im Durchschnitt 3.500 Kilowattstunden Strom an. Allein durch die Erhöhung der EEG-Umlage macht dies eine jährliche Preissteigerung von rund 60,- Euro aus, noch nicht

inbegriffen ist die Mehrwertsteuer, die auch auf den Strompreis erhoben wird. Erneuerbare Energien heißt das Zauberwort, das uns in Zukunft die Sorge um die Versorgung mit Energie – namentlich Strom – nehmen soll. Notwendig wird dies, weil die Ressourcen an Primärenergie aus fossilen Brennstoffen wie Kohle, Erdgas oder Erdöl mittelfristig erschöpft sein werden. Hinzu kommt, dass die Bundesregierung nach dem Unfall im japanischen Kernreaktor in Fukushima beschlossenen hat, aus der Atomenergie auszuweichen. Also müssen jetzt schon Alternativen für die Zukunft geschaffen werden. Dazu sind Investitionen nötig, die über das EEG finanziert werden.

Absicht des EEG ist es, erneuerbare Energien zu fördern. Bevorzugt wird die Einspeisung von Energie ins Stromnetz, die durch Sonnen-, Windkraft, Biomasse oder Erdwärme gewonnen wird. Und dafür werden höhere Preise als marktüblich bezahlt. So sollen Anreize für den Ausbau erneuerbarer Energien geschaffen werden – sowohl in Form von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des Einfamilienhauses als auch in Form von Offshore-Windparks, die mehrere Milliarden Euro kosten. Auch der Ausbau des Stromnetzes ist notwendig.

Ziel ist es, bis 2020 einen Anteil von 35 Prozent erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch zu schaffen. Bis 2050 soll dieser Anteil auf 50 Prozent anwachsen. Investitionsanreize sind durch Förderungen geschaffen worden, die ihrerseits wiederum über die EEG-Umlage refinanziert werden. So weit, so gut. Bei der Einführung des Gesetzes und der Umlage im Jahr 2000 ist man von einem prognosti-

zierten Förderungsbedarf ausgegangen, der wider Erwarten deutlich übererfüllt wurde. Weil sich z.B. viel mehr Menschen dazu entschlossen, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ihres Hauses zu installieren, ist der Förderungsbedarf letztlich wesentlich höher, als ursprünglich angenommen. Dadurch ist eine Finanzierungslücke aufgetreten, die nunmehr durch die Anhebung der EEG-Umlage wieder ausgeglichen werden soll.

Allerdings weist das Modell der Umlage Nachteile zu Lasten der Haushalte auf, die bei genauer Betrachtung mehr belastet werden als z.B. die Industrie oder manche Gewerbe. Diese sind nämlich von der Zahlung der EEG-Umlage ausgenommen, wenn es sich um besonders energieintensive Betriebe handelt, denen die Umlage Nachteile im Wettbewerb auf dem internationalen Markt erbracht hätten. Von 400 Betrieben, die bei Einführung der Umlage vor zwölf Jahren von der Zahlung befreit wurden, ist die Zahl inzwischen auf über 2.000 Betriebe gestiegen. Dazu zählen unter anderem auch Golfplätze, Rechenzentren oder Hähnchenmastbetriebe.

Die von der Bundesregierung mit 22 Millionen Euro geförderte Energieberatung der Energieagentur mag behilflich sein, die Stromkosten im Haushalt zu reduzieren; auch der BUND bietet eine entsprechende Beratung an – immerhin ein Tropfen auf den heißen Stein.

Wann genau die Stromanbieter ihre Preise aufgrund der gestiegenen Umlage erhöhen werden, steht bislang noch nicht fest. Sicher ist indes, dass die Erhöhung an den Endverbraucher weitergegeben wird. 

Gebäudedämmung birgt Tücken

Sorgfältigkeit ist höchstes Gebot

Bis 2050 sollen alle Gebäude klimaneutral sein – so der Wunsch der Bundesregierung. Dieses hohe Ziel soll unter anderem durch die Dämmung von Gebäuden erreicht werden. Der Weg dahin ist steinig und mit Komplikationen gepflastert.

Bei der Dämmung von Gebäuden muss peinlichst darauf geachtet werden, dass die Fugen zwischen den einzelnen Dämmplatten dicht sind. Bleibt auch nur ein winziger Spalt in der Dämmung offen, tritt eine Kettenreaktion ein: Kälte und Feuchtigkeit suchen sich ihren Weg bis hin zum Mauerwerk. Infolgedessen kühlt das Mauerwerk an der Innenseite gegenüber der Umgebung signifikant ab, es entsteht eine Kältebrücke. Genau an dieser Stelle schlägt sich auch Kälte und Feuchtigkeit im Gebäude nieder und es entwickelt sich ein günstiger Nährboden für Schimmel, auf dessen Auftreten nicht lange gewartet werden muss.

Aus diesem Grund ist es bei der Dämmung von Außenwänden unerlässlich, dass mit dem Material genauestens gearbeitet wird, die Passgenauigkeit muss stimmen und die kleinsten Fugen müssen abdichtet werden. Erst wenn alles wirklich dicht ist, kann der Putz aufgetragen werden.

Wird die Fassade eines Gebäudes gedämmt, ist dies ein Teilschritt auf dem Weg zur Einsparung von Energie. Doch die beste und dichteste Fassadendämmung nützt wenig, wenn Fenster und oberste Geschossdecke – ein nicht ausgebautes Dachgeschoss vorausgesetzt – nicht genauso dicht sind. Sonst drohen hier immense Verluste.

Entsprechen die Fenster in Punkto Wärmedämmung nicht modernen Standards, entstehen schnell Kälte-

brücken, Schimmelbefall ist die weitere Konsequenz.

Hier verbirgt sich ein weiteres Problem: Werden die Fenster erneuert, müssen die Bewohner anschließend ihr Lüftungsverhalten meist komplett ändern. Ältere, luftdurchlässige Fenster haben auch in geschlossenem Zustand für einen minimalen, aber stetigen Abtransport feuchter Luft gesorgt. Neue, sehr dichte Fenster hingegen lassen nichts mehr durch – das soll auch so sein. Stattdessen müssen die Bewohner häufiger für effektiven Luftaustausch sorgen, z.B. durch Quer- oder Stoßlüften, um so den Abtransport der Luftfeuchtigkeit zu gewährleisten und Schimmel vorzubeugen.

Durch die oberste Geschossdecke geht Wärme, die sich ihren Weg immer nach oben sucht, verloren, da nutzt die beste Fassadendämmung nichts. Wärme muss in der Wohnung bzw. dem Gebäude gehalten werden, um eine niedrige Energiebilanz zu erreichen. Insofern ist Dämmung nur sinnvoll, wenn auch die oberste Geschossdecke oder alternativ das Dach ausreichend gedämmt wird.

Mit dem Stand des heutigen Wissens gehen Experten davon aus, dass Dämmplatten eine zu erwartende Lebensdauer von ca. 30 Jahren haben. Vor dem Hintergrund, dass nach heutiger Vorstellung bis 2050 alle Gebäude u.a. mittels Dämmung klimaneutral sein sollen, fällt in wenigen Jahrzehnten eine schier unvorstellbare Menge an Sondermüll in Form von Dämmstoffen an, dessen Beseitigung heute noch nicht geklärt ist. Sondermüllbeseitigung ist immer mit hohen Kosten verbunden; zu wessen Lasten diese Kosten fallen, steht ebenfalls noch in

den Sternen. Wenn man davon ausgeht, dass Dämmstoffe zwar weiterentwickelt werden, jedoch zumindest nicht absehbar ewige Haltbarkeit erreichen, wird dieses Sondermüll- und Kostenproblem bis weit in die Zukunft anhalten.

Perfekte Dämmung sorgt dafür, dass nur noch ganz wenig Wärme vom Inneren eines Gebäudes nach außen dringen kann. Nebeneffekt davon ist, dass die äußere Hülle des Gebäudes, der Außenputz auf der Dämmung, stark auskühlt und infolgedessen Feuchtigkeit anzieht. Auf der Grundlage der Feuchtigkeit bilden sich Algen, die nicht nur zu einem unschönen Aussehen der Fassaden beitragen, sondern den Putz auch angreifen. Zum Erhalt der Fassaden ist der Einsatz von Chemikalien fast unerlässlich, wobei dies wiederum neue Probleme mit der Umweltverträglichkeit aufwirft.

Eher ästhetischer Natur ist das sukzessive Verschwinden schöner, verzierter Fassaden, wie man sie in großen Städten z.B. seit der Gründerzeit kennt, andernorts bei älterer Bebauung. Durch die weitgehende Dämmung und den einheitlichen Putz auf den Außenwänden verschwindet nach und nach eine architektonische und regionale Vielfalt, wie sie sich in der Gestaltung der Fassaden seit Jahrhunderten in einzelnen Baustilen ausgeprägt hat.

Ein Dilemma, für das zumindest aus heutiger Sicht keine absehbare bessere Lösung vorhanden ist. Eine Lösung z.B., die zwar einerseits den Wärmeverlust der Gebäude nachhaltig verringert, andererseits nicht zu einem uniformen republikweiten Aussehen führt – und die bauliche Vielfalt in ihren Ausprägungen erhält. 

Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Mäuse auf dem Balkon

„Erst habe ich meinen Augen nicht getraut, als ich letzte Woche auf meinen Balkon trat. Dort steht eine kleine Schale mit Vogelfutter. Darin saß jedoch kein Vogel, sondern eine Maus, die sofort verschwand, als sie mich wahrnahm. Die Wand zu meinem Balkon ist zum großen Teil verglast, der Übergang zu den Seitenwänden besteht aus Rigipsplatten. Dorthin ist die Maus auch verschwunden. Seither habe ich mehrere Mäuse gesichtet, die immer aus der gleichen Richtung kamen. Ich wohne im Dachgeschoss und fürchte nun, dass die Mäuse sich in der Dämmung des Daches eingerichtet haben. Kein schönes Gefühl, vor allem, da zu befürchten ist, dass die Nager im Winter versuchen werden, in die Wohnung zu kommen.“

I.N., Berlin-Neukölln

Mieterhöhung trotz Sozialbündnis!

„Wir wohnen seit langem in einer Mietwohnung, die einem der großen landeseigenen Wohnungsunternehmen gehört. Den Namen der Gesellschaft möchte ich aus verschiedenen Gründen nicht nennen. Aber sie zählt zu denjenigen, die sich mit dem Senat auf das so genannte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geeinigt hat. Erfreulich für die vielen Mieter, dass das Wohnen in einer landeseigenen Wohnung in Zukunft sozialer gestaltet werden soll. Doch leider war es so, dass die Tinte unter dem Vertrag zwischen Land und Wohnungsunternehmen noch nicht trocken war, als uns tatsächlich eine Mieterhöhung ins Haus flatterte. Wir haben uns sehr darüber geärgert! Offenbar hat das, was nach außen verkündet wird mit dem, was intern mit den Mietern gemacht wird, nichts zu tun!“

G.F., per E-Mail

>> Antworten der Redaktion:

Mäuse auf dem Balkon:

Der Befall durch Ungeziefer stellt einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 BGB dar, der zur Mietminderung berechtigt. Des Weiteren ist der Vermieter in der Pflicht, diesen Mangel zu beseitigen, sofern nicht der Mieter selbst für die Ursache des Mangels verantwortlich ist. Dies scheint hier nicht der Fall, obwohl das Aufstellen einer Futterschale auf dem Balkon eventuell problematisch sein könnte. Darauf sollte zukünftig verzichtet werden, um nicht weiteres Ungeziefer anzuziehen.

Auch wenn sich der Ungezieferbefall (bislang) nur auf den Balkon bezieht, sollte der Mieter nicht abwarten, bis die Mäuse in die Wohnung eingedrungen sind. Vielmehr ist es ratsam, schon beim ersten Auftreten von Ungeziefer den Vermieter umgehend zu informieren und ihn zur Beseitigung des Mangels aufzufordern. Weiteres Zuwarten des Mieters kann die Ausbreitung des Ungezieferbefalls unnötig

begünstigen.

Der Vermieter ergreift nach

Mängelmeldung des Mieters geeignete Maßnahmen, um den Mangel zu beseitigen. Im konkreten Fall kann dies z.B. die Beauftragung einer professionellen Ungezieferbeseitigung sein.

Mieterhöhung trotz Sozialbündnis:

Auch uns sind bereits Fälle von Mietern der landeseigenen Wohnungsunternehmen bekannt, die eine Mieterhöhung bekamen. Und zwar unmittelbar nach Bekanntwerden des Bündnisses zwischen Stadtentwicklungssenator Müller und den Unternehmen (Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land sowie WBM). Es wurde offenbar nicht vereinbart, dass die Mieten auf dem aktuellen Stand „eingefroren“ werden. Dies nahmen zumindest einige der Unternehmen zum Anlass, zu überprüfen, wo noch Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel durchgeführt werden können. Dies ist z.B. dann

möglich, wenn die Miete

in den letzten vier Jahren nicht erhöht wurde, die Erhöhung nicht mehr als 15 Prozent beträgt und der Mietspiegel berücksichtigt wurde.

Das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ hebt Mieterhöhungen auch für die Zukunft nicht aus, sondern dämmt diese gegenüber dem freien Wohnungsmarkt ein. Des Weiteren werden Wohnberechtigungsscheine (WBS) wieder eingeführt und die Nettokaltmiete für Wohnungen mit WBS wird an das Haushaltseinkommen gekoppelt.

Als schwacher Trost bleibt den Mietern, dass sie jetzt vier Jahre Ruhe bis zur nächsten Mieterhöhung haben. Und – ob landeseigenes Wohnungsunternehmen oder nicht – Mieterhöhungen sollte man grundsätzlich überprüfen lassen. Fehler können schließlich überall gemacht werden. 

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

Unsere Postanschrift:

Redaktion Mieterschutz
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Fax: 030/45 29 09 35
oder per E-Mail an:
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

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

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

Wann beginnt die Heizperiode und wann endet sie?

Eine gesetzliche Regelung über Beginn und Dauer der Heizperiode gibt es nicht. Aus diesem Grund regeln viele Mietverträge, dass die Heizung im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 30. April in Betrieb ist. Manche sehen auch den Zeitraum 15. September bis 15. Mai vor.

Steht nichts dazu im Vertrag, muss die Heizung außerhalb der Heizperiode auch dann eingeschaltet werden, wenn in den Wohnräumen die Temperatur unter 16 °C absinkt und mit einem Anstieg auf über 20 °C in den nächsten Tagen nicht zu rechnen ist.

Sind Mieter an Klauseln im Mietvertrag gebunden?

Grundsätzlich sind Mieter wie Vermieter an die Vereinbarungen im Mietvertrag gebunden und haben sich auch daran zu halten. Es sei denn, eine Klausel im Formularmietvertrag ist von Beginn an unwirksam oder wird dieses aufgrund veränderter Rechtsprechung nach Vertragsabschluss. Damit wird dann in der Regel nicht der komplette Vertrag unwirksam, sondern nur die entsprechende Klausel. Dies kann z.B. beim Punkt Renovierungspflichten des Mieters der Fall sein. Deshalb ist bei allen Fragen zum Mietrecht die Kontrolle des Mietvertrages durch einen Juristen unerlässlich.

Wann bekommt ein Mieter die Heizkostenabrechnung?

Nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes bleibt dem Vermieter eine Frist von zwölf Monaten für die Mitteilung der Abrechnung. Bei den meisten Mietverhältnissen ist der Abrechnungszeitraum mit dem Kalenderjahr identisch – also vom 1.1. bis zum 31.12. eines Jahres. Die entsprechende Abrechnung muss dann bis zum 31.12. des darauffolgenden Jahres beim Mieter sein. Gleiches gilt für die Betriebskostenabrechnung. Legt der Vermieter die Abrechnung(en) verspätet vor, kann er in der Regel keine Nachforderungen mehr stellen, Guthaben des Mieters bleiben jedoch bestehen.

Wieso können bei gleich großen Wohnungen im selben Haus die Nachzahlungen unterschiedlich ausfallen?

Nachbarwohnungen gleichen Schnitts und gleicher Größe kann man nur bedingt miteinander vergleichen. Die Verbrauchskosten (Warm- und Kaltwasser, Heizung) variieren mit der Anzahl und den unterschiedlichen Gewohnheiten der Bewohner. Einer mag's gerne kuschelig warm, der andere eher kühl – das schlägt sich mit deutlichem Unterschied in den Abrechnungen nieder. Des Weiteren können sich die Vorauszahlungen unterscheiden: Wer wenig vorauszahlt und viel verbraucht, muss mit höherer Nachzahlung rechnen als

ein sparsamer Mieter mit angemessenen Vorauszahlungen.

Kann der Vermieter ohne Grund kündigen?

Im Gegensatz zum Mieter kann der Vermieter ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis nicht ohne Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes kündigen. Der liegt z.B. dann vor, wenn der Mieter schuldhaft vertragliche Pflichten verletzt hat – Störung des Hausfriedens, unpünktliche Mietzahlung oder unerlaubte Untervermietung zählen dazu. Ein weiterer Kündigungsgrund kann Eigenbedarf sein, ebenso die wirtschaftliche Verwertung einer Immobilie.

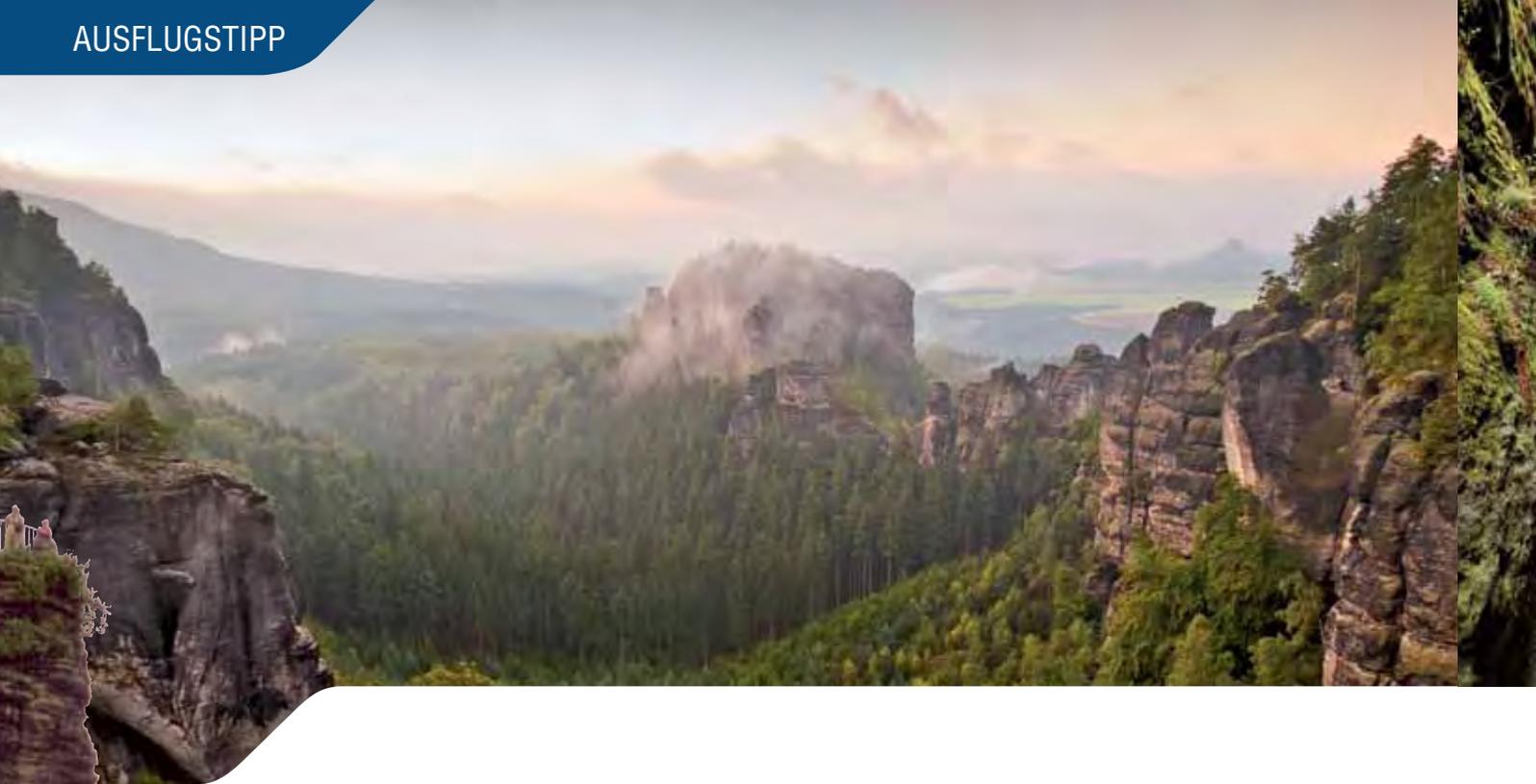
Muss eine Mietwohnung über einen Kabelanschluss verfügen?

Wenn im Mietvertrag ein Kabelanschluss vereinbart wurde, hat der Mieter auch einen Anspruch auf Empfang. Den Vertrag mit einem Kabelanbieter muss der Mieter ggf. selbst abschließen. Ansonsten hat der Vermieter die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Mieter unter Zuhilfenahme entsprechender Technik Fernsehprogramme empfangen kann. Das muss nicht zwingend über einen Kabelanschluss vonstattengehen. Eine funktionsfähige Gemeinschaftsantenne mit Zugang z.B. zum digitalen Fernsehen genügt auch. 

Kostenlose Kleinanzeigen

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

Suche in Wilmersdorf preisgünstige Wohnung,
möglichst mit WBS, 1 – 1,5 Zimmer, 40 – 50 m², mit Balkon, Lift und Wannensbad. w-monika@hotmail.de



Schroffe Felsen und dunkle Wälder

Sächsische Schweiz – ein Eldorado für Wanderer und Naturfreunde

Wildromantische Wälder, urige Wanderwege, schroffe Felsformationen, mächtige Burgen – das alles nur zweieinhalb Autostunden von Berlin entfernt. Man muss nicht nach Süddeutschland fahren, um das zu erleben. Sächsische Schweiz und Elbsandsteingebirge bieten Ausflüglern wie ambitionierten Wanderern viele lohnende Ziele.

Bastei

Wer Sächsische Schweiz meint, wer Elbsandsteingebirge sagt, der meint in erster Linie eines: die Bastei. Keine Felsformation entlang der Elbe ist so bekannt,

berühmt und häufig beschrieben wie die oberhalb des Kurortes Rathen gelegene Bastei.

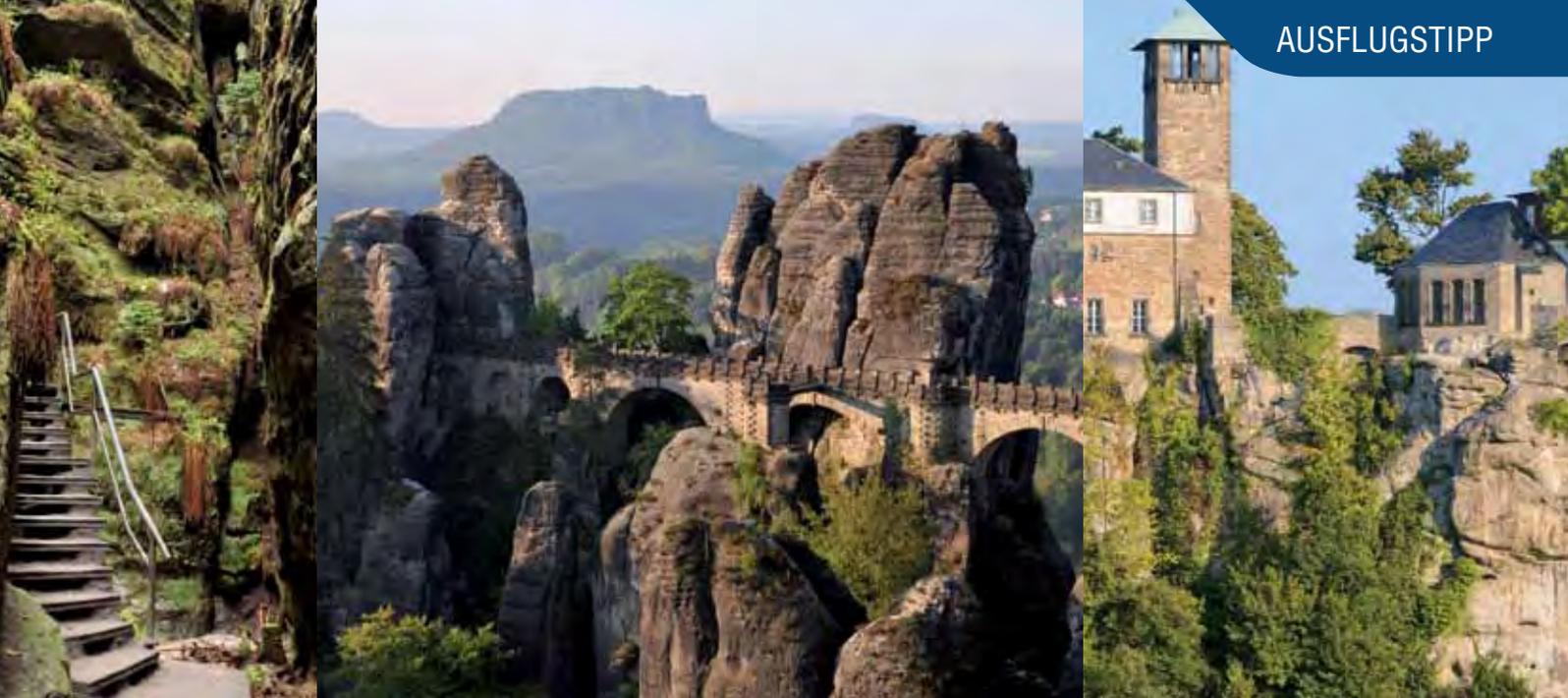
Weitläufige Busparkplätze und Horden von Touristen verkünden schon von weitem, dass man sich einer der Hauptattraktionen im Elbsandsteingebirge nähert. Räumliche Enge und babylonisches Sprachgewirr sollte nicht fürchten, wer am Wochenende die Bastei besucht, ebenso wenig die Höhe der Basteibrücke, die seit Mitte des 19. Jahrhunderts Besucher anzieht. Belohnt wird der Mut mit einem Blick über Nationalpark, Felsen und Fluss. Hat man die Brücke überquert, gelangt man zur Felsenburg Rathen, deren Ursprünge noch aus dem 13. Jahrhundert stammen.

Weniger Touristen befinden sich auf dem Wanderweg, der vom Kurort Rathen über knapp 200 Höhenmeter zur Bastei führt, denn dafür ist ein wenig Ausdauer erforderlich – zumindest, wenn man ihn bergauf geht.

Festung Königstein

Zwei Flussschleifen elbaufwärts von der Bastei entfernt duckt sich das Städtchen Königstein zwischen Elbe und Felsen. Anziehungspunkt ist we-

niger die Stadt an sich als vielmehr das, was hoch über Stadt und Fluss thront: Die Festung Königstein ist eine der größten Bergfestungen Europas und zeigt sich dem Besucher im bemerkenswert gut erhaltenen Zustand. Bis ins 16. Jahrhundert reichen die ältesten noch erhaltenen Bauten auf dem riesigen Hochplateau zurück. Bereits der Aufstieg im 42 Meter hohen Panoramaaufzug gibt einen Vorgeschmack auf die Aussicht von der Festung ins Land. In mehreren Museen wird dem Besucher Militärgeschichte nahe gebracht, der 150 Meter tiefe Brunnen sowie der Fasskeller sind einen Blick wert. Was die Festung Königstein jedoch so besonders macht, ist der Blick, den man von hier aus in alle Himmelsrichtungen hat: Elbsandsteingebirge und Sächsische Schweiz im Panorama. Im Süden ist es der Pfaffenstein, im Osten die Schrammsteine, und im Norden der auf der anderen Elbseite gelegene Lilienstein – wo man hinschaut beeindruckende Felsformationen. Bei einer Umrundung der Festung auf der 1.800 Meter langen begehbaren Festungsmauer könnte man bereits die Wanderungen für die nächsten Tage planen...



Atemberaubende Impressionen des Elbsandsteingebirges mit verwinkelten Wanderwegen und alten Bauwerken

Burg Hohnstein

Nicht nur die Elblandschaft hat ihren Reiz, auch das Hinterland – der eigentliche Nationalpark Sächsische Schweiz – lohnt einen Ausflug. Am nördlichen Rand des Nationalparks liegt das mittelalterliche Städtchen Hohnstein mit seiner Burg, die förmlich am Fels zu kleben scheint. Niedrige Durchgänge führen zu verschiedenen Innenhöfen und schließlich zum oberen Plateau mit Restauration. Vom Aussichtsturm kann man bis zu den Felsen des Elbufers schauen, die Bastei grüßt aus der Ferne. Im Burgmuseum erfahren Besucher mehr zur Geschichte von Ort und Burg sowie zur Naturkunde. Wer immer schon mal wissen wollte, wie man auf einer Burg wohnt, kann das auf Burg Hohnstein ausprobieren; Wanderziele wie z.B. die Bastei oder der Kurort Rathen gibt es genügend.

Bad Schandau und Kirnitzschtal

Weiter elbaufwärts lädt der historische Kurort Bad Schandau zum Verweilen ein, doch auch von hier aus lassen sich größere und kleinere Ausflüge gut unternehmen. Wer möchte, kann auf einem Spaziergang entlang der Elbe die Wälder des Naturparks Sächsische Schweiz und die Schrammsteine vom Fluss aus betrachten. Etwas aufregender ist es, mit einem über 100 Jahre alten Aufzug den Stadtteil Ostrau zu erreichen und die dortigen Fachwerkhäuser und Villen anzuschauen. In Bad Schandau mündet das Flüsschen Kirnitzsch in die Elbe. Entlang des idyllischen Flusstals bringt die Kirnitzschtalbahn Ausflügler und Wanderer zu ihren Zielen – allein die Fahrt mit der historischen Bahn ist schon ein Ereignis für sich. Entweder spaziert man entlang des Flüsschens auf einem schönen Weg zurück nach Bad Schandau oder man verlässt das

Kirnitzschtal und begibt sich in die Tiefen der Sächsischen Schweiz. Vom Tal aus führen felsige Wanderwege durch den märchenhaften Wald, die Schrammsteinaussicht ist nur eines von vielen lohnenden Wanderzielen.

Ein Besuch in der Sächsischen Schweiz setzt voraus, dass man etwas Zeit mitbringt. Zumindest ein Wochenende – vielleicht auch ein verlängertes – sollte es sein. Unterkünfte finden sich nicht nur in den beschriebenen Orten. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln lassen sich die Orte an der Elbe genauso gut erreichen wie mit dem Auto; soll es tiefer in den Nationalpark gehen, sind mobile Besucher im Vorteil – aber das ist kein Muss. Ganz mutige Menschen, die keine Steigungen fürchten, nehmen sogar ein Fahrrad mit. Gutes Schuhwerk und ein wenig Ausdauer hingenommen muss jeder mitbringen. 

Verkehrsverbindungen:

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof alle zwei Stunden bis Bad Schandau, Fahrzeit ca. 3 h.

Mit dem Auto:

A 13 bis Dresden, A 17 bis Pirna, danach B 172 bis Bad Schandau, Fahrzeit ca. 3 h.

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

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

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

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

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: joserpizarro, Rückseite:
T. Trojanowski, S. 3: Pakhnyushchyy,
Schlierner, S. 6–9: cygnusX, S. 10: littlenny,
S. 13: djama, S. 15: kelly marken,
S. 18: Gina Sanders, by-studio, S. 19:
Wolfgang Kruck, S. 22/23: PIXMatex,
XtravaganT, dieter76, Karin Jähne
© istockphotos – S. 20: V. Melnikov
© Jörg Frank – S. 17

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 24.10.2012

Wir haben Durchblick beim Mietvertrag.



MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 – 19 ⁰⁰
Mi	9 – 20 ⁰⁰
Fr	9 – 14 ⁰⁰
Sa	10 – 13 ⁰⁰

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17 ⁰⁰
Di	9 – 20 ⁰⁰
Mi	9 – 17 ⁰⁰
Do	9 – 18 ⁰⁰
Fr	9 – 13 ⁰⁰

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17 ⁰⁰
Di – Do	9 – 19 ⁰⁰
Fr	9 – 14 ⁰⁰

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin

 452 909 31, Fax 452 909 35

filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 – 17 ⁰⁰
Mi	9 – 19 ⁰⁰
Fr	9 – 13 ⁰⁰

Die Telefon-Beratung

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

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

Für Nichtmitglieder:

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

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

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund-berlin.de