



Weit weg – aber Wohnung im Griff

**Ohne Sorgen in den Urlaub
mit unserer Checkliste**

S 6

Neue Telefonnummern:
So erreichen Sie uns ab jetzt

S 3

SPEZIAL: Mietrechtsreform 2013

S 12

Neue Urteile zum Mietrecht

S 18

Ausflugstipp: Park Sanssouci

S 22

2 _ Editorial

3 _ Innovationen des
Mieterschutzbundes 2013

4 _ Miete und Mietrecht
Was uns der lange Winter kostet
Bürgen haften unbegrenzt

5 _ Eigenbedarfskündigung mit 84
Umziehen ist ein Abenteuer
Berliner Wohnraum für Touristen

**Titelthema –
Obhutspflicht**

6 _ Ab in den Urlaub

10 _ BGH-Urteil
Urteil und Kommentar des
Mieterschutzbundes

Mieterschutz Spezial

12 _ Mietrechtsreform 2013

17 _ Leserbriefe

18 _ Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

22 _ Ausflugstipp
Park Sanssouci

23 _ Impressum

Liebe Mitglieder,



nach einem Winter, der erst ganz harmlos anfang, sich dann aber zu beträchtlicher Dauer und Kälte hocharbeitete, steht nun endlich der Sommer vor der Tür. Nicht nur, das dieser Winter uns hohe Heizkosten bescheren wird, über die wir uns dann in der nächsten Saison wegen der hohen Nachzahlungen nochmals ärgern können, er gibt auch Anlaß, sich über die bei vielen Vermietern eingezogene „Wärmedämmwut“ zu wundern. Der Gesetzgeber hat mit dem sog. Mietrechtsänderungsgesetz 2013 viele Änderungen für das Mietrecht verabschiedet, vor allem auch Neuregelungen zur Modernisierung von Wohnraum, speziell zur Einsparung von Heizenergie. Die Mieterverbände sind über das Gesetz nicht glücklich, weil es den Vermietern viel freie Hand läßt und die Möglichkeit gibt, durch teure und – nach unserer Meinung überzogene – Modernisierungsmaßnahmen Mieten so in die Höhe zu treiben, daß diese häufig die eingesparten Heizkosten bei weitem überwiegen. Wir halten das für einen Schildbürgerstreich. In diesem Zusammenhang fragt man sich mal wieder, wer unsere Bundesregierung bzw. den Bundestag fachmännisch berät?

Doch weg von den negativen Themen, der Sommer steht vor der Tür und damit auch der **60. Jahrestag** seit der Gründung unseres Vereins!

Man kann es kaum glauben, aber der Mieterschutzbund Berlin e.V. wurde im Jahr 1953 gegründet. Wir als Vorstand sind stolz darauf, diesen Werdegang schon seit 20, bei zwei Vorstandsmitgliedern schon seit mehr als 30 Jahren, mit begleiten zu können und hoffen, den Verein weiter prosperieren zu sehen und zu dieser Entwicklung beitragen zu können. Schaut man sich die Mietersituation in der Stadt an, stellt man fest, daß der Mieterschutzbund kaum überflüssig werden wird, denn angesichts der rasanten Mietenentwicklung und Begehrlichkeiten von Investoren an Berliner Wohnimmobilien wird eine fachkundige und realistische Beratung, wie sie der Mieterschutzbund mit sehr hohen Qualitätsstandards erbringt, nicht überflüssig werden.

In diesem Heft liegt unser besonderes Augenmerk darauf, welche Obhutspflichten Mieter für ihre Wohnungen haben, vor allem wenn sie diese für längere Zeit verlassen. Dies ist dann ein weiterer Anlaß, sich auf den Sommer und den hoffentlich damit verbundenen Urlaub zu freuen, und gleichzeitig keinen Schiffbruch mit der alleingelassenen Wohnung zu erleiden.

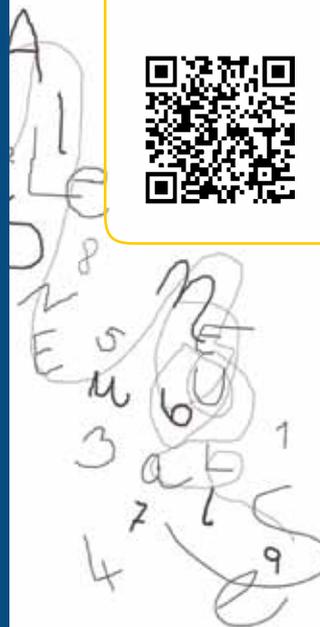
Ich hoffe, daß Ihnen die Lektüre unseres Heftes wieder Spaß macht. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen und Leserbriefe. Bis dahin verbleibe ich

Ihre Frigga Döscher
Vorsitzende des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Alle unsere Mitglieder, die am Lastschriftzugsverfahren teilnehmen und deren Mailadresse uns bekannt ist, bekommen jetzt erstmalig eine **Ankündigung für die jährliche Abbuchung per PDF** zugeschickt.



**Werden Sie
Fan bei
Facebook.**



Innovationen des Mieterschutzbundes 2013

Freuen Sie sich auf einen modernen Verein, der für Sie und Ihre Mietprobleme da ist und immer eine kompetente Mitgliederberatung anbietet.

Der jährliche Rechnungsversand für den Mitgliedsbeitrag erfolgt für alle unsere Mitglieder mit einer uns übermittelten Mailadresse ebenfalls per PDF. Auch hier kann der Mieterschutzbund die ersparten Kosten sinnvoll in dem für Sie wichtigsten Bereich einsetzen, der Mitgliederberatung.

Neu: Der Mieterschutzbund bei Facebook!

Sie nutzen Facebook? Dann besuchen Sie uns in der neuen Facebook Community bei Facebook. Hier kann man sich mit anderen Mitgliedern über aktuelle, ganz spezielle oder ganz kleine Mietprobleme austauschen. Schauen Sie einfach mal rein!

[facebook.com/mieterschutzbundberlin](https://www.facebook.com/mieterschutzbundberlin)

Neu: Die Zeitschrift Mieterschutz gibt es 2013 auch als PDF!

- Sie wollen die einzelnen Ausgaben des MIETERSCHUTZ bequem archivieren, um zu bestimmten Themen auch später etwas nachlesen zu können?
- Sie wollen den MIETERSCHUTZ lieber auf dem Tablet oder auf dem Laptop lesen?
- Sie wollen helfen, den Papierverbrauch einzuschränken und die Ressourcen zu schonen?

Dann haben wir die Lösung für Sie!

Schicken Sie uns Ihre Mailadresse mit dem Stichwort „Mieterschutz als PDF“ – und spätestens ab der nächsten Ausgabe bekommen Sie den MIETERSCHUTZ elektronisch über den Newsletter des Mieterschutzbundes zugeschickt.

Neue einheitliche Telefonnummern für alle Zweigstellen des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Ab sofort erreichen Sie den Mieterschutzbund in der Hauptgeschäftsstelle unter: 921 02 30 -10.

Sie erreichen die jeweiligen Zweigstellen:

Mitte: 921 02 30 -30

Wedding: 921 02 30 -40

Neukölln: 921 02 30 -50

Die alten Telefonnummern bleiben bis Ende dieses Jahres gültig, sie werden automatisch weitergeleitet.

Neu: Unser Newsletter informiert monatlich aktuell über die neuesten Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt.

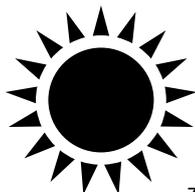
Knapp, präzise und aktuell sind hier die Stichwörter. Vertiefende Ausführungen zu den angerissenen Themen gibt es dann jeweils in unserer zweimonatlich erscheinenden Vereinszeitschrift MIETERSCHUTZ.



Was uns der lange Winter kostet

Die Heizkosten für März liegen mehr als 50 Prozent über dem Vorjahresniveau

Der ewige Winter ist vorüber. Doch mit dem schmelzenden Schnee werden auch die Schäden offenbar, die der ungewohnt kalte März hinterlassen hat. Städte und Gemeinden erwarten teils ein Vielfaches der normalen Winterschadenssummen.



Spürbar teuer wird das Frühjahr 2013 in jedem Fall für Mieter und Eigenheimbesitzer. „Dieser Winter beschert den Verbrauchern bis zu 20 Prozent höhere Heizkosten“, sagt Aribert Peters, Vorstandsvorsitzender des Bundes der Energieverbraucher. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt Torsten Weidemann vom Eigentümergebiet Haus & Grund, in einer exklusiven Hochrechnung für die „Welt am Sonntag“: „Um zehn bis 15 Prozent dürften die Heizkosten höher ausfallen als im Winter 2011/2012.“ Denn bereits von Oktober bis Januar war es kälter als im

Vergleichszeitraum der vorherigen Heizperiode.

Besonders heftig schlägt der ungewöhnlich kalte März zu Buche. 4,1 Grad niedriger als im langjährigen Durchschnitt waren die Temperaturen im vergangenen Monat, hat der Deutsche Wetterdienst gemessen und insgesamt 614 sogenannte Gradtagzahlen ermittelt – die Maßeinheit für die Berechnung des Heizenergiebedarfs in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Das ist ein Plus von 51 Prozent gegenüber den 405 Gradtagzahlen im März 2012.

Was das in Euro in der Kasse von Haushalten ausmacht, die mit Öl heizen, hat Andreas Grondey, Ingenieur bei der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft CO2online.de, errechnet: „Pro 100 Quadratmeter Wohnfläche werden für den März im Durchschnitt rund 60 Euro mehr Heizkosten anfallen als im März des vergangenen

Jahres.“ Bei einem mit Öl geheiztem Eigenheim mit 150 Quadratmetern Wohnfläche werde die durchschnittliche Mehrbelastung im März somit 90 Euro betragen. Bei einer 50 Quadratmeter großen Zweizimmerwohnung seien es 30 Euro.

Für gasbeheizte Häuser und Wohnungen hat das Internet-Vergleichsportal TopTarif.de für die „Welt am Sonntag“ die Auswirkungen errechnet. „Für den Durchschnittshaushalt mit einem Jahresgasverbrauch von 11.765 Kilowattstunden fielen im März 152,35 Euro Heizkosten an“, sagt Daniel Dodt, Energieexperte bei TopTarif. Das sind 54 Prozent oder 53,56 Euro mehr als die 98,79 Euro, die im März 2012 zu Buche schlugen. „Das liegt fast ausschließlich am kalten Wetter“, sagt Dodt. Denn der durchschnittliche Gaspreis lag diesen März lediglich 1,7 Prozent höher als im Vorjahr.  Quelle: Die Welt, online

Bürgen haften unbegrenzt

Wer für einen anderen Mieter bürgt, haftet bei Mietverzug für mehr als drei Monatsmieten. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im April 2013 (AZ: VIII ZR 379/12).

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegte Grenze von drei Monatsmieten gilt nicht bei Sicherheiten durch

Dritte. Das entschied der BGH. In dem Fall klagte eine Frau, die für ihren Bruder bürgte. Dieser zahlte die Miete nicht. Der Vermieter kündigte ihm und verlangte eine Zahlung der ausstehenden Mieten von ungefähr 6.500 Euro durch die Bürgin. Diese wollte allerdings nur drei Monatsmieten begleichen und klagte.



Der BGH gab dem Vermieter Recht. Grund: Die Drei-Monats-Klausel gilt nur, wenn als einzige Sicherheit eine Kautions durch den Mieter vorhanden ist. Bei einer Sicherheit durch Dritte darf die Höhe unbegrenzt sein. So soll verhindert werden, dass Mieter wegen eines Zahlungsverzugs gekündigt werden.  Quelle: faz.net

Eigenbedarfskündigung gegenüber 84-jährigem Mieter kann zulässig sein

Eigennutzungsinteresse muss Bestandsinteresse überwiegen

Trotz des hohen Alters eines Mieters und seiner gesundheitlichen Beeinträchtigungen kann eine Eigenbedarfskündigung wirksam sein.

Das Eigennutzungsinteresse des Eigentümers muss höher bewertet

werden als das Bestandsinteresse des Mieters. Dies hat das Landgericht Frankfurt a.M. entschieden.

Nach Auffassung des Gerichts liegt weder in der langen Mietzeit noch



in dem hohen Alter eines Mieters eine besondere Härte, die eine Kündigung des Vermieters ohne weiteres unzulässig macht (Az.: 2-11 S 110/11). [R](#)

Quelle: Neue Juristische Wochenschrift, Heft 48/2011

Umziehen ist ein Abenteuer

Fast jeder dritte Mieter spielt in Deutschland mit dem Gedanken umzuziehen, um Wohnkosten zu sparen.

In großen Städten soll es schon jeder vierte Bewohner sein, ergab eine Umfrage für die BHW Bausparkasse. Als Hauptgrund gelten steigende Kosten für Öl, Gas und Strom. Aber Wünsche und Realität liegen wie so immer weit

auseinander. Nur zehn Prozent der Mieter wechseln im Jahr die Wohnung, meist ziehen sie der Arbeit nach in die Ballungszentren.

Doch drei mal umgezogen ist wie einmal abgebrannt. Und jeder neue Mietvertrag ist ein finanzielles Abenteuer. Die neue Wohnung kostet oft mehr, weil das Angebot knapp ist und mehr Komfort erwartet wird. In Metropolen werden bei Neuverträgen

schon mal bis zu 20 Prozent mehr Miete verlangt. Dann kommen noch Kosten für Umzugsfirma, Renovierung und Möbel hinzu. Und geheizt werden muss auch im neuen Heim. Da überlegt man sich dreimal, ob man das alte Domizil nicht noch ein paar Jahre erträgt. [R](#)

Quelle: Die Welt, online



Berliner Wohnraum für Touristen

Übernachtungsgäste beliebter als Mieter

Berlin - Nach der Wende konnte man in einigen Berliner Bezirken zusehen, wie es immer weniger Bewohner aus dem Osten gab. Heute droht eine andere Spezies zu verschwinden: der Mieter. Immer mehr Wohnungen werden in Ferienwohnungen umgewandelt. Im Kreuzberger Gräfekiez etwa weckt nicht nur die Lage an einem Kanal Assoziationen mit Venedig, sondern auch ein neues Geräusch. Klackernde Räder von Rollkoffern, die über Kopfsteinpflaster gezogen



werden – so klingt der neue Sound des Stadtviertels.

Mehr als zehn Millionen Touristen besuchen Berlin jedes Jahr. Bereits im Jahr 2011 belegte die deutsche Hauptstadt bei der Anzahl der bezahlten Übernachtungen in Europa den dritten Platz. Rom? Barcelona? Früher mal Spitze. Heute abgeschlagen auf Platz vier und sechs.

Wer sagt, die Auslastung der rund 130.000 Hotelbetten in Berlin sei gut, der untertreibt. Besonders beliebt, vor allem bei jungen Reisenden und

Familien, sind jedoch seit geraumer Zeit Ferienwohnungen, von denen es nach offiziellen Angaben in der Hauptstadt etwa 12.000 gibt. Den Berlinern steht dieser Wohnraum nicht mehr zur Verfügung. Besonders viele Ferienwohnungen befinden sich in den sogenannten Szenebezirken Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg.

Seit Beginn dieses Jahres dürfen Wohnungen in Teilen Pankows allerdings nicht mehr als Ferienwohnungen vermietet werden, in Friedrichshain-Kreuzberg seit März. Die Politik zieht die Notbremse. [R](#)

Quelle: BM Online



Ab in den Urlaub

Was Mieter bei Abwesenheit beachten müssen

Bald stehen die Sommerferien vor der Tür. Viele Mieter verbringen die Wochen ihres wohlverdienten Urlaubs nicht auf „Balkonien“ sondern verlassen ihre Wohnung. Das kann manchmal mit unangenehmen Nebenwirkungen verbunden sein. Die Rechtsberater des Mieterschutzbundes werden immer wieder mit Fragen konfrontiert, die sowohl mit dem Aufenthalt in den Mieträumen, aber auch mit Folgen der Abwesenheit des Mieters in Zusammenhang stehen.

Abwesenheit

Ein Mieter ist aufgrund eines mit dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrages berechtigt, allerdings nicht verpflichtet, die von ihm angemietete Wohnung auch tatsächlich zu nutzen. Es gibt viele Gründe, weshalb die Nutzung der Wohnung unterbleibt oder unterbrochen wird. Dies kann in einer spontanen Veränderung von Lebens-

umständen, einer vorübergehenden beruflich bedingten örtlichen Abwesenheit oder im besten Fall in einem (längeren) Urlaub begründet liegen. Bleibt der Mieter über einen längeren Zeitraum weg und nutzt die Mietsache nicht, ist dies grundsätzlich kein Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten. Und dennoch ist der Mieter von Pflichten aus dem geschlossenen Mietvertrag nicht frei.

Pflichten bei Abwesenheit des Mieters

Grundsätzlich hat der Mieter auch im Falle seiner Abwesenheit sämtliche ihm aus dem Mietverhältnis obliegende Pflichten zu erfüllen. Im Gegenzug hat er Anspruch auf Erfüllung aller seiner Rechte aus dem Mietvertrag. Solange das Mietverhältnis andauert, ändert sich an diesem Zusammenspiel nichts. Im Einzelnen kommt es allerdings auf die konkreten Absprachen

der Vertragsparteien und die vertragliche Ausgestaltung des Mietverhältnisses an.

Zahlungspflicht

Auch für die Dauer seiner Abwesenheit muss der Mieter Sorge tragen, dass alle fälligen Forderungen pünktlich gezahlt werden. Dies gilt insbesondere für die Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten. Aber auch Abschläge auf Gas, Strom, Versicherungen oder Wasser sind zu zahlen. Hat der Mieter einen Dauerauftrag eingerichtet oder eine Einzugsermächtigung erteilt, sollte der Zahlungseingang kein Problem sein. Im Übrigen müssen entsprechende Zahlungen per Terminüberweisungen veranlasst werden. Ist auch das nicht möglich, muss eine Zahlung vor Abreise oder durch einen Dritten gewährleistet werden. Sofern ein zur fristlosen Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand entsteht, kann sich der Mieter nicht mit der



Begründung, er sei noch im Urlaub gewesen, dagegen verteidigen. Dies selbst dann nicht, wenn der Vermieter um die urlaubsbedingte Abwesenheit wusste.

2. Sonstige Pflichten

Ist der Mieter durch Vereinbarung im Mietvertrag gehalten, die Treppenhausreinigung, den Winterdienst und/oder die Gartenpflege auszuführen, ruhen auch diese Pflichten nicht während der Dauer seiner Abwesenheit. Hier bietet es sich im Regelfall an, einen Tausch der Zeitabfolge mit dem Nachbarn zu vereinbaren. Gibt es dazu keine Möglichkeit, muss der Mieter einen Dritten mit der Ausführung der Arbeitspflichten beauftragen. In diesem Fall sollte dem Vermieter mitgeteilt werden, wer das ist und wie der Ausführungsverpflichtete erreichbar ist.

3. Allgemeine Obhutspflichten

Während des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung pfleglich zu behandeln und Schäden abzuwenden. Diese Pflicht besteht fort, auch wenn der Mieter vorübergehend abwesend ist. Sie gilt für sämtliche Mieträume, d.h. für alle Räume, die mitvermietet sind, also auch für Nebenräume und Keller. Der Umfang der dem Mieter obliegenden Obhuts-

pflicht ist schwierig zu generalisieren. Er ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls, kann nicht nur in einem Unterlassen, sondern auch in einem positiven Tun liegen. Die Obhutspflicht besteht auch ohne Vorliegen einer konkreten Gefahrenlage. Gibt es allerdings Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Mietsache ist von einer Obhutspflicht in verstärktem Umfang auszugehen. Der Mieter hat zumutbare Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Mieter muss – soweit ihm möglich – dafür Sorge tragen, dass an/in dem Mietobjekt kein Schaden entsteht. Vorhersehbare Schäden müssen verhindert werden. Bei unvorhergesehenen Schäden muss der Mieter möglichst unverzüglich eingreifen.

3.a Aushändigung von Schlüsseln

Die Wahrnehmung der Obhutspflichten erfordert keine eigene Anwesenheit des Mieters. Vielmehr kann er einen Dritten beauftragen und diesem die Schlüssel zur Wohnung aushändigen. In praktischer Hinsicht ist es günstig, wenn der Dritte gut erreichbar und örtlich nah bei der Mietwohnung wäre, damit er schnell in die Wohnung kommen kann. Der Dritte sollte in regelmäßigen Abständen in die Wohnung gehen. Parallel ist der Vermieter oder Hausverwalter darüber zu unterrichten, wo der Schlüssel

hinterlegt ist. Die Kontaktdaten, z.B. Anschrift und Mobilfunk-Nummer des mit der Obhut beauftragten Dritten sind mitzuteilen. Eine weitere Möglichkeit ist die „Hinterlegung“ des Schlüssels beim Vermieter. Man könnte den Schlüssel in einen Briefumschlag legen, diesen zukleben sowie z.B. mit einer Unterschrift an der Klebekante „versiegeln“ und dem Vermieter, der Hausverwaltung oder dem Hauswart aushändigen. Bei Rückholung der Schlüssel wäre zu sehen, ob der Umschlag geöffnet worden ist. Der Vermieter selbst hat keinen Anspruch auf Einbehalt oder Herausgabe der Schlüssel für die Dauer der Abwesenheit des Mieters. Es steht dem Mieter frei, die Schlüssel an den Vermieter auszuhändigen. Die Schlüsselübergabe an den Vermieter ist nicht gleichbedeutend mit einem uneingeschränkten Zutrittsrecht. Die Wohnung des Mieters darf vom Vermieter nur mit dessen Willen nach klaren begrenzenden Absprachen oder bei Gefahr in Verzug betreten werden. Betritt der Vermieter – etwa noch mit einem Zweit- oder Universalschlüssel – die Räume unberechtigt, kann der Mieter das Mietverhältnis mit allen den Vermieter rechtlich dann treffenden Konsequenzen fristlos kündigen. Im Weiteren kommen strafrechtliche Aspekte zum Tragen. Es

handelt sich meist um einen Hausfriedensbruch.

3.b Housesitter

Eine weitere Möglichkeit, die Obhutspflichten gegenüber der Mietsache vollumfänglich zu erfüllen, ist die Beauftragung eines sog. Housesitters. Dabei handelt es sich im Regelfall um einen Verwandten oder Bekannten, der für die Dauer der Abwesenheit des Mieters in der Wohnung wohnt. Denkbar ist allerdings auch, einen professionellen Housesitter einzuschalten. Hierzu kann man sich an den Verband Deutscher Haushüter-Agenturen wenden, die meist Senioren als Haushüter vermitteln (www.haushueter.org). Vorteile der Beauftragung eines Housesitters sind nicht nur die Möglichkeit der kontinuierlichen Betreuung von Haustieren, sondern auch der erhöhte Einbruchschutz. Die Kosten für einen professionellen Haushüter sind als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich absetzbar. Bei seriösen Haushüter-Agenturen besteht zudem eine Betriebshaftpflicht- und Unfallversicherung für die Mitarbeiter. Dem Housesitter sollte möglichst für die Dauer der eigenen Abwesenheit eine Vollmacht zur Betreuung der Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Wohnung erteilt werden. Der Vermieter muss nicht um Erlaubnis im Hinblick auf die vorübergehende An-



wesenheit eines Haushüters gebeten werden. Um Unstimmigkeiten und gegebenenfalls Verzögerungen bei Gefahrenlagen zu vermeiden sollte der Mieter ihn allerdings informieren, dass für die Dauer seiner Abwesenheit sich eine andere Person in der Wohnung aufhält. Die Mitteilung von Name und Kontaktdaten sind auch hier sinnvoll.

3.c Wohnungstausch

Auch denkbar zur Wahrnehmung der dem Mieter für die Dauer seiner Abwesenheit obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten kann der Wohnungstausch sein. Nicht zuletzt aus Kostengründen beliebt ist der urlaubsbedingte Wohnungstausch. Zwei Mietparteien verständigen sich darüber, dass jeder die Wohnung des jeweils anderen für einen kurz zu bemessenen Zeitraum nutzen darf. Anzueraten ist hierbei allerdings, dass vor konkreter Verabredung des Wohnungstausches die Erlaubnis des Vermieters eingeholt wird. Anderenfalls könnte in der Überlassung der Wohnung an Dritte ein vertragswidriges Nutzen der Mietsache zu sehen sein. Ein solches vertragswidriges Verhalten kann mietrechtlich ernsthafte Konsequenzen haben. Letztendlich ist allerdings hinsichtlich des Wohnungstausches Vorsicht geboten. In solchen Fällen besteht ein erhebliches Risiko,

dass Wohnungsgegenstände abhandkommen oder beschädigt werden.

4. Umfang der Obhutspflicht

Zu den Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters für die Dauer seiner Abwesenheit gehört im Besonderen, dass die Wohnräume ausreichend vor möglichen Gefahren abgesichert werden. Wasserhähne insbesondere an Geschirrspüler und Waschmaschine sind sicherheitshalber abzudrehen. Elektrische Geräte sollten – wenn auch von der Rechtsprechung teilweise nicht verlangt – ausgeschaltet, Netzstecker gezogen werden. Die Briefkastenleerung sorgt für einen weitergehenden Schutz vor Einbrüchen. Postsendungen größerer Art sind in Empfang zu nehmen. Sie dürfen nicht im Hausflur abgestellt werden.

4.a Heizpflicht

Eine generelle Heizpflicht, d.h. die Räume auf eine Mindesttemperatur zu bringen, besteht für den Mieter nicht. Bei Abwesenheit während der Heizperiode bedeutet dies für den Mieter, dass er grundsätzlich auf eine Beheizung seiner Mieträume verzichten kann. Allerdings ist hier dahingehend eine Einschränkung zu machen, als dass natürlich Schäden vom Mietobjekt abzuhalten bzw. abzuwenden sind. Dies gilt insbesondere bei einer drohenden Feuchtigkeit (bis hin zur Schimmelgefahr) in den Wohnräumen. Insgesamt kann eine den Mieter treffende Heizpflicht daher Folge sehr niedriger Außentemperaturen oder



baulicher Gegebenheiten, z.B. Vorhandensein einer Isolierverglasung, sein.

4.b Lüften

Auch eine allgemeine Pflicht des Mieters, die Wohnräume zu lüften, gibt es nicht. Sie kann jedoch in dem Mieter bekannten Umständen und Problemen begründet liegen. Ist bekannt, dass das Objekt zu erhöhter Raumfeuchtigkeit „neigt“, müsste verstärkt gelüftet werden. Dies ist wohl auch dann anzunehmen, wenn der Mieter viele Grünpflanzen in seiner Wohnung zu stehen hat. In den Monaten, in denen die Heizperiode nicht läuft, sollte das Thema des Lüftens der Mieträume unproblematisch sein. Im Regelfall ist dies per se nicht erforderlich. Der beauftragte Dritte sollte die Mieträume aber während seines „Kontrollganges“ – wenigstens kurz –

durchlüften. Besondere Regelungen und Empfehlungen gibt es dazu aber nicht.

Anders gestaltet sich die Situation allerdings in den übrigen, d.h. kühleren Witterungsmonaten

des Jahres. Hier empfehlen die Experten ein regelmäßiges Stoß- und keineswegs ein Kipplüften. Optimal ist es, eine sogenannte Wohnungslüftung durchzuführen. Das heißt alle Fenster und die Zimmertüren sind geöffnet. Die Lüftungsdauer sollte bei 10 bis 15 Minuten liegen. Allerdings gilt Vorstehendes bei hoher Außenluftfeuchtigkeit und starken Temperaturunterschieden zwischen dem Innen- und Außenbereich nur eingeschränkt. Kann während der Abwesenheit des Mieters nicht gelüftet werden, empfiehlt sich wenigstens eine Wohnungslüftung unmittelbar vor Verlassen der Wohnung. Ziel ist, dass es möglichst zu einem völligen Austausch der Raumluft kommt. Das sollte – jedenfalls für eine überschaubare Abwesenheitsdauer von zwei bis drei Wochen – ausreichen. Immerhin wird während der Abwesenheit des Mieters keine zusätzliche Luftfeuchtigkeit durch Nutzung der Mietwohnung erzeugt.

5. Folgen der Verletzung der Obhutspflicht

Die Verletzung von Obhuts- bzw. Sorgfaltspflichten durch den Mieter kann einen Grund zur Kündigung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 2 Nummer 1 Alternative 1 BGB darstellen. Sollten aufgrund der Verletzung der Sorgfalts- und Obhutspflicht Schäden am Eigentum des Vermieters entstanden sein, muss der Mieter dafür einstehen.

Dies gilt auch, wenn er Dritte mit der Wahrnehmung seiner Pflichten beauftragt hat. Diese sind Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB. Dies gilt selbstverständlich nur bei vorwerfbarem Verhalten, d.h. wenn der Mieter den Eintritt des Schadens bei Wahrnehmung seiner ihm obliegenden Pflichten hätte verhindern können. Der Mieter musste die Gefahr kennen und die Schadensabwehr ihm zumutbar sein. 

*Rechtsanwältin
Kati Selle*

Die wichtigsten Regelungen des Mieters vor Reiseantritt: gründlich lüften und einen Notfallschlüssel hinterlegen (bei einem Dritten, am besten eng vertrauten)

Urteil des Bundesgerichtshofs zur rechtzeitigen Mängelanzeige



Jürgen Schirmacher ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Mietrecht und Fachanwalt für Arbeitsrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1988 als Berater tätig, seit 1994 Mitglied des Vereinsvorstandes.

Der VIII. Senat des BGH befasst sich mit einem Beweislastproblem – und legt sich dabei mit dem XII. Senat an.

Im VIII. Zivilsenat des BGH sitzen kenntnisreiche Dogmatiker, wenn es um zivilprozessuale Probleme geht. Bei der Anwendung des materiellen Rechts wird der Mieterschutz leider eher vernachlässigt, wobei ich auf die Urteile zur fehlenden Heilungsmöglichkeit im Falle ordentlicher Kündigung wegen Mietrückstands (Urteil vom 16.2.2005, Aktenzeichen: VIII ZR 6/04, MM 2005, 189) und Zulassung der ordentlichen Kündigung, wenn ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete einen Monat lang besteht (Urteil vom 10.10.2012, Aktenzeichen: VIII ZR 107/12, WuM 2012,682 f.), hinweisen möchte.

In dem hier zu behandelnden Fall (Urteil vom 5.12.2012, Aktenzeichen: VIII ZR 24/12) hatte sich der VIII. Senat mit der Frage zu befassen, wie es mit der Darlegungs- und Beweislast aussieht, wenn es um die Verletzung der Pflicht des Mieters zur rechtzeitigen Mängelanzeige geht.

Von grundlegender Bedeutung für das Obsiegen in einem Zivilprozess ist die Frage, ob derjenige, der sich auf einen für ihn günstigen Rechtsatz beruft, den Sachverhalt, der zu dessen Eingreifen führt, auch bewei-

sen kann. Die Antwort auf diese Frage geben die Regeln zur Verteilung der Beweislast.

Bereits im römischen Recht gab es Beweislastregeln. Beweis zu erbringen war von demjenigen, der etwas – rechtserhebliches – behauptete. Der Kläger also für die Klagebehauptungen und der Beklagte für die Einreden. Durch Vermutungen konnte die Beweislast allerdings verschoben werden. Bis das Gegenteil erwiesen war, galt das Vermutete dann als erwiesen.

Diese Grundsätze sind im Kern bis heute erhalten geblieben: Der Anspruchsteller hat die rechtsbegründenden Tatsachen und der Anspruchsgegner die rechtsvernichtenden, rechtshindernden oder rechtshemmenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen.

Eine bedeutsame Modifikation erhält dieser Grundsatz durch die sekundäre Darlegungslast. In diesem Bereich spielt der vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall.

Die Beklagten waren seit 2003 Mieter einer 2001 errichteten Wohnung. Wegen Rissen in Bodenfliesen minderten die Beklagten die Miete ab Oktober 2008, nachdem sie die Mängel mit Schreiben vom 9.6.2008 und 15.9.2008 gerügt hatten. Die Vermieter klagten auf Zahlung der einbehaltenen Beträge. In einem selbstständi-



gen Beweisverfahren waren die Risse festgestellt und auf Fehler in der Bauausführung zurückgeführt worden. Gegen den Werkunternehmer konnten die Vermieter nicht mehr vorgehen, weil dem Anspruch die Einrede der Verjährung entgegenstand. Wären die Mängel von den Mietern vor Verjährungseintritt (31.12.2006) angezeigt worden, hätten die Vermieter den Werkunternehmer in Anspruch nehmen können. Die Vermieter behaupteten, ihnen sei keine rechtzeitige Mängelanzeige zugegangen. Die Mieter trugen zur rechtzeitigen Mängelanzeige substantiiert vor, konnten deren Zugang bei den Vermietern aber nicht beweisen.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Revision der Vermieter hatte keinen Erfolg. Die tragenden Gründe der Entscheidung: Die bauseitigen Mängel an den Fußbodenfliesen rechtfertigten die Minderung in der vorgenommenen Höhe.

Die Minderung ist erst für die Zeit nach Mängelanzeige statthaft, wenn nicht der Vermieter aufgrund anderer Umstände Kenntnis erlangt hat, § 536 c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB.

Unstreitig hatten die Mieter die Mängel vor Kürzung der Mieten angezeigt, so dass dieser Ausschlussgrund nicht eingriff. Eine Minderung kann eine unzulässige Rechtsaus-

übung gemäß § 242 BGB darstellen, wenn dem Vermieter wegen einer verspäteten Mängelanzeige gemäß § 536 c BGB ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter zusteht. In diesem Fall verlangt der Mieter etwas, das er dem Vermieter sogleich wieder zurückgewähren muss (vgl. BGH, Urteil vom 17.12.1986, Aktenzeichen: VIII ZR 279/85, NJW 1987, 1072 ff.). Diesen Anspruch hat der BGH im vorliegenden Fall verneint, weil der Vermieter die Beweislast dafür trage, dass die Mängelanzeige nicht rechtzeitig erfolgt ist, und der Beweis nicht erbracht worden sei.

Rechtsbegründende Tatsachen für den Schadensersatzanspruch im Falle der Verletzung der Verpflichtung zur rechtzeitigen Mängelanzeige sind die Pflichtverletzung und der sich daraus ergebende kausale Schaden.

Die Pflichtverletzung ist hier die unterlassene Anzeige vor Eintritt der Verjährung. Diese negative Tatsache muss der Vermieter nachweisen.

Negative Tatsachen, dass nämlich etwas nicht passiert ist, sind schwer nachzuweisen. Geholfen wird mit den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast. Die Kläger mussten nur solche Mängelanzeigen ausräumen, die von den Mietern in zeitlicher, inhaltlicher Weise und räumlicher Hinsicht spezifiziert vorgetragen wurden. Nach Auffassung des Land-

gerichts, die der BGH nicht beanstandet hat, hatten die Mieter zur rechtzeitigen Mängelanzeige substantiiert vorgetragen. Den Vermietern hingegen war es nicht gelungen, den Mietern die Verletzung der Anzeigepflicht nachzuweisen.

Der VIII. Zivilsenat verwies auf sein Urteil vom 17.12.1986, in dem er die Beweislast in einer vergleichbaren Fallgestaltung dem Vermieter zugeordnet hatte. Demgegenüber sei der XII. Zivilsenat in seiner Entscheidung vom 14.11.2001, Aktenzeichen: XII ZR 142/99, ohne nähere Begründung von der Beweislast des Mieters ausgegangen, wenn es um den Ausschluss seiner Gewährleistungsrechte gemäß § 545 Abs. 2 Hs. 2 BGB a.F. gehe. Dabei habe er sich nicht mit dem Urteil vom 17.12.1986 auseinandergesetzt. Dadurch hätte sich eine uneinheitliche Betrachtungsweise in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum ergeben.

Damit hat der VIII. Zivilsenat des BGH, der ausdrücklich an seiner damaligen Rechtsprechung festhält, zumindest für seinen Bereich nun aufgeräumt. Abzuwarten bleibt, auch angesichts der sehr deutlichen Kritik, wie sich der XII. Zivilsenat dazu stellen wird.

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Die Mietrechtsreform 2013 im Überblick

Vom Wohl und Wehe des neuen Mietrechts

Lange wurde diskutiert, lange wurde nachgebessert, lange wurde ausgefertigt. Die bereits im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien festgelegten Grundsätze zum Mietrecht wurden nun abschließend nach zähen politischen Auseinandersetzungen in die letztendliche Form gegossen und umgesetzt. Das Hin und Her in Bundestag und Bundesrat hat nun ein Ende – die Mietrechtsreform kommt.

Dass die mietrechtlichen Neuerungen für Mieter nicht nur von Vorteil sind, ist schon längst kein Geheimnis mehr. Dass allerdings neben die mieterpolitischen durchaus auch (verfassungs-) rechtliche Bedenken treten, blieb der öffentlichen Diskussion um dieses Thema weitgehend fern.

Geschichte der Mietrechtsreform

Bereits im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien vom 26. Oktober 2009 hatten sich CDU, CSU und FDP darüber verständigt, dass dem Mietrecht angesichts der Tatsache, dass ein Großteil der Bevölkerung den Wohnbedarf nicht als selbstnutzender Eigentümer befriedigt, ein beachtlicher Stellenwert beizumessen ist. Grundsätzlich habe sich das soziale Mietrecht bewährt und die Mehrzahl der Mietverhältnisse verläuft unproblematisch. Allerdings sei das Mietrecht an „wandelnde gesellschaftliche und wirtschaftliche Verhältnisse“ anzupassen.

Zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben im Wohnungsmarkt gehöre angesichts knapper Energiereserven und Klimawandel die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands.

Die Bundesregierung legte den Entwurf zum „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietÄndG)“ vom 15. August 2012 vor. Das Einspruchsgesetz passierte den Bundesrat wegen der Mehrheit der von Oppositionsparteien geführten Länder nicht. Nach Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses vom 12. Dezember 2012 wurde der Gesetzentwurf am 13.12.2012 vom Deutschen Bundestag verabschiedet. Der Bundesrat hat in seiner 906. Sitzung am 1. Februar 2013 beschlossen, keinen Antrag nach Art. 77 Abs. 2 GG zu stellen. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 13, ausgegeben zu Bonn am 18. März 2013, Seite 434 verkündet.

Gemäß Art. 9 des MietÄndG tritt es nun am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats und damit am 1. Mai 2013 in Kraft. Nur das Inkrafttreten der Vorschrift des § 556c BGB zum sogenannten Wärmecontracting (Absatz 3) wird auf den ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats und damit auf den 1. Juli 2013 festgelegt.

Die für Mieter wichtigsten Änderungen auf einen Blick

1. Mieterhöhung

Die energetische Ausstattung bzw. Beschaffenheit einer Mietwohnung ist neben der vergleich-



baren Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zukünftig bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen (§ 558 Absatz 2 BGB). Der energetischen Qualität der Wohnung kommt damit eine umfassendere Bedeutung zu. Allerdings ist dies in Berlin nur von untergeordneter Relevanz, da die energetische Beschaffenheit des Gebäudes bereits im Rahmen der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Merkmal der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2011 zu berücksichtigen war. Nun gilt dies für alle Gemeinden des Bundesgebietes. Das MietÄndG beinhaltet auch eine Neuregelung der Kappungsgrenze. Anders als ursprünglich angedacht, bleibt es grundsätzlich bei der bisherigen Kappungsgrenze von 20 Prozent. Das heißt auch zukünftig kann die Miete – wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten ist – innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent steigen. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass die Länder durch Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für eine Gemeinde oder einen Teil der Gemeinde auf 15 Prozent herabsetzen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde oder dem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Diese Regelung ist jeweils höchstens für fünf Jahren bestimmbar und muss dann neuerlich geprüft werden. Angesichts der sich derzeit im Land Berlin auf dem Wohnungsmarkt darstellenden Spannungen dürfte eine Herabsetzung der Kappungsgrenze jedenfalls für einige Stadtbezirke bzw. -gebiete zu erwarten sein.

Unverändert bleibt auch die gesetzliche Regelung der Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung. Nach wie vor kann der Vermieter elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Mieter umlegen. Neu in diesem Zusammenhang ist allerdings, dass nunmehr aus-

drücklich gesetzlich geregelt ist, dass die auf Erhaltungsmaßnahmen zurückzuführenden Kosten nicht zu den auf den Mieter umlegbaren Modernisierungskosten zählen und gegebenenfalls nach Schätzung des Kostenumfanges in Abzug zu bringen sind. Gemäß § 559 Absatz 4 BGB ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde. Die Berücksichtigung eines (finanziellen) Härtefalls bei Modernisierungsmieterhöhungen kommt aber nicht in Betracht, sofern die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Ist der Vermieter zur Ausführung der Modernisierungsmaßnahme rechtlich verpflichtet, wird eine Interessenabwägung daher nicht vorgenommen. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen sich für die Mieter aufgrund der anstehenden Verschärfung der Nachrüstpflicht der Eigentümer gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) ergeben. Der Gesetzesentwurf der Novellierung liegt bereits vor.

2. Betriebskosten

Als wichtiges Anliegen der Mietrechtsänderung 2013 war die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes proklamiert. Insofern überrascht die nun angestrebte Liberalisierung der Umstellung auf das sogenannte Wärmecontracting (gewerbliche Wärmelieferung) im laufenden Mietverhältnis nicht. Ist die Umstellung auf das Wärmecontracting kostenneutral und geht mit einem energetischen Effizienzgewinn einher, genügt eine Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 BGB. Die Erklärung ist dem Mieter



drei Monate vor Umstellung in Textform mitzuteilen. Die Kosten des Wärmecontractings sind dann als Betriebskosten vom Mieter zu tragen.

Auf die ursprüngliche mietvertragliche Vereinbarung kommt es damit nicht (mehr) an.

3. Modernisierung

Die Vorschriften zu Modernisierungen des Vermieters wurden umfassend überarbeitet und neu nummeriert. § 554 BGB, der bislang als umfassende Regelung die gesetzlichen Bestimmungen zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beinhaltete, wird aufgehoben. Die Regelungen finden sich nunmehr in den § 555a bis f BGB wieder.

Auch nach Inkrafttreten des MietÄndG wird zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterschieden. Je nach Einordnung bzw. Wertung löst die Festlegung auf das eine oder andere unterschiedliche rechtliche Konsequenzen aus.

Die Definition von Erhaltungsmaßnahmen findet sich nun in § 555a Absatz 1 BGB. Darunter zu verstehen sind Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Neu in diesem Zusammenhang ist, dass Erhaltungsmaßnahmen vom Vermieter rechtzeitig anzukündigen sind. Etwas anderes soll allenfalls dann gelten, wenn die Erhaltungsmaßnahmen lediglich mit unerheblichen Einwirkungen auf die Mietsache verbunden sind oder eine sofortige Veranlassung der Maßnahme zwingend erforderlich ist. Die Ankündigungspflicht für Erhaltungsmaßnahmen entspricht der bislang geltenden Rechtslage. Sie war nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt, jedoch von der Rechtsprechung im Regelfall gefordert. Offen bleibt allerdings auch nach der Mietrechtsre-

form, welche Frist und welche Form für die Ankündigung der Erhaltungsmaßnahme gelten sollen. Regelungen dazu lässt das MietÄndG missen.

Die Definitionen der Tatbestände von Maßnahmen, welche als zulässige Modernisierungen zu qualifizieren sind, lassen sich der gesetzlichen Regelung nach § 555b Nummer 1 bis 7 BGB entnehmen. Dies gilt insbesondere bezüglich der energetischen Modernisierung. Grundsätzlich sollen Modernisierungsmaßnahmen bauliche Veränderungen – auch ohne Bezugnahme auf die Mietsache – sein. Sprachlich eröffnet § 555b BGB die Möglichkeit, darunter auch Eingriffe in die bauliche Substanz wie auch Veränderungen an der Anlagentechnik des Gebäudes zu erfassen. Im Grunde genommen hat der Gesetzgeber keine tiefgreifenden Neuerungen eingeführt. Die nunmehrige gesetzliche Regelung orientiert sich an bislang geltendem Recht.

Besondere Bedeutung kommt den Regelungen nach § 555b Nummer 1 und Nummer 2 BGB zu. Danach ist eine bauliche Veränderung als Modernisierung zu qualifizieren, wenn diese in Bezug auf die Mietsache zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führt (Nummer 1) oder durch diese eine nachhaltige Einsparung von Primärenergie

bzw. ein nachhaltiger Klimaschutz erreicht wird (Nummer 2). Zum Verständnis der Begrifflichkeiten des § 555 b BGB sind die Energieeinsparverordnung sowie die dort näher bezeichneten technischen Normen heranzuziehen.

Im Hinblick auf die Definition nach Nummer 2 (Einsparung von Primärenergie) ist ein Bezug auf die Miet-

sache nicht erforderlich, so dass zum Beispiel die lange umstrittene Photovoltaikanlage auf dem Hausdach, die gerade nicht das Mietobjekt direkt mit Strom versorgt, sondern der so erzeugte Strom vom Vermieter gegen Vergütung in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird, als vom Mieter zu dulden Modernisierungsmaßnahme zu qualifizieren sein dürfte. Noch offener ist der Tatbestand bezüglich des Erfordernisses des nachhaltigen Klimaschutzes gehalten. Welche vom Mieter zu dulden Modernisierungsmaßnahmen darunter zu verstehen sind, wird die Rechtsprechung sicherlich in umfangreicher Kasuistik näher zu bestimmen haben. Tröstlich für den duldungsgelagten Mieter ist dabei nur, dass die Maßnahmen nach § 555b Nummer 2 BGB nicht zu einer Mieterhöhung und auch nicht zu einem Ausschluss des Minderungsrechts (siehe unten) führen. Beide gesetzlichen Regelungen beziehen sich lediglich auf § 555b Nummer 1 BGB (Einsparung von Endenergie).

Die Vorschriften zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen sind jetzt unter § 555c BGB gefasst. In wesentlichen Zügen bildet die nunmehrige gesetzliche Regelung die derzeitige Rechtslage ab. Besondere gesetzliche Konkretisierungen sind zum Inhalt des Ankündigungsschreibens vorgenommen worden. Hier gilt nun ausdrücklich wie bislang insbesondere von der Rechtsprechung gefordert, dass Art, voraussichtlicher Umfang in wesentlichen Zügen, voraussichtlicher Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme anzugeben sind. Darüber hinaus wird der Vermieter für den Fall, dass er eine Mieterhöhung im Zusammenhang mit der Modernisierung geltend machen will, klarstellend gesetzlich verpflichtet, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die Höhe der voraussichtlich künftigen Betriebskosten anzugeben. Zudem soll der Vermieter dem Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die

Form und die Frist eines möglichen Härteeinwandes hinweisen. Erst eine Modernisierungsankündigung, die den Anforderungen des § 555c BGB entspricht, setzt die Frist für den Vortrag des Härteeinwandes voraus.

Grundlegende gesetzliche Änderungen sind bezüglich der Regelung des Einwandes eines Härtefalles bei Modernisierung gegeben. So ist nach MietÄndG für den Mieter in Bezug auf die Frage, ob die Modernisierung überhaupt geduldet werden muss, nur der Vortrag von in der Person liegenden Härtegründe möglich. Finanzielle Belange werden bei der Härtefallprüfung in dieser Phase des Modernisierungsverfahrens nicht mehr berücksichtigt. Die wirtschaftlichen Härtegründe kommen erst bei der Erklärung der Mieterhöhung zum Tragen. Bei der Interessenabwägung im Rahmen der Prüfung, ob ein Härtefall vorliegt, sind neben den Interessen des Mieters, Vermieters und anderen Mietern auch Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung zu berücksichtigen. Diese sprachlich ungenaue und vor allem weit offene Formulierung der zu Gunsten des Vermieters heranzuziehenden Argumente führt dazu, dass Härtefälle auf Seiten der Mieter schwer zu begründen sein werden. Dem Vermieter wird eine weitgehende Baufreiheit und Planungssicherheit gewährt. Die Interessen der Mieterschaft treten zurück. Es bleibt die Hoffnung, dass die Rechtsprechung die offensichtlich vermieterefreundliche sprachliche Abfassung des Gesetzestextes in dem ihr zur Verfügung stehenden Gestaltungsspielraum zu Gunsten der Interessen von Mietern korrigiert.

In der Neufassung des § 555d Absatz 3 BGB bestimmt ist eine Frist für den Vortrag von Härtefallgründen durch den Mieter. Diese Frist gab es bislang nicht. Nunmehr sind Härtefallgründe bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Die Frist beginnt bei Vorliegen einer den Vorschriften des § 555c BGB



entsprechenden Modernisierungsankündigung des Vermieters. Nach der sprachlichen Ausgestaltung des § 555d Absatz 3 BGB sind innerhalb der Frist auch Umstände vorzutragen, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen. Diese Formulierung erscheint verwirrend. Immerhin sollen genau diese Umstände bei der Frage, ob die Modernisierung zu dulden ist, ausdrücklich keine Rolle spielen. Generell sind im Übrigen nur Umstände nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme vom Mieter mitgeteilt wurden. Bei persönlichen Härtegründen können diese bei unverschuldeter späterer Kenntnis auch noch unverzüglich vorgetragen werden. So kann zum Beispiel eine schwerwiegende Erkrankung des Mieters während Phase der Ausführung der Modernisierung durchaus zum Wegfall der Duldungspflicht führen. Allerdings ist auch hier eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dem Vermieterinteresse kommt bei begonnenem Bau dabei wohl besondere Bedeutung zu.

§ 555f BGB als Bestimmung zu Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach Abschluss des Mietvertrages greift diese bislang bei größeren Vermietern durchaus gängige Praxis auf. Ihm kommt wohl allein Hinweis- und Klarstellungsfunktion im Hinblick auf die Vermieter zu, die mit Modernisierungen bislang wenig oder keinerlei Erfahrungen haben und soll der Befriedung des Mietverhältnisses dienen.

Unter dem Vorwand, dem Vermieter die Durchführung energetischer Maßnahmen zu erleichtern, wird nun § 536 Absatz 1a BGB neu eingeführt. Danach ist der Mieter mit der Geltendmachung einer Mietminderung für die Dauer von drei (zusammenhängenden) Monaten ausgeschlossen, soweit die Einschränkung der Tauglichkeit der Mietsache auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach

§ 555b Nummer 1 BGB dient. Damit gilt der Minderungsausschluss nur für Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie und lediglich bei geminderter Gebrauchstauglichkeit. Ist der mietvertragliche Gebrauch der Mietsache völlig aufgehoben, das heißt die Wohnung unbewohnbar, bleibt es bei der Möglichkeit der Mietminderung. Kompliziert wird das Konstrukt nun bei der Verbindung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Für den Bereich der Erhaltungsmaßnahmen kann gemindert werden. Entscheidend soll dann also sein, welche Maßnahme welche konkreten Einschränkungen des Mietgebrauchs veranlasst. Gegebenenfalls muss dieser Anteil im Wege der Schätzung ermittelt werden.

4. Kautio

Gemäß § 551 Absatz 2 BGB kann der Mieter eine Mietsicherheit (Kautio) in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen leisten (Satz 1). Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (Satz 2). Bislang enthielten die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches allerdings keine gesetzliche Bestimmung, wann die zweite und dritte Rate der Kautio fällig werden. Nunmehr wird ein Satz 3 hinter § 551 Absatz 2 BGB neu eingefügt. Die weiteren Teilzahlungen (zweite und dritte Rate) sind zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Hintergrund dieser eindeutigen gesetzlichen Bestimmung eines Fälligkeitszeitpunktes ist die ebenfalls neu eingeführte Fassung des Kündigungsgrundes nach § 569 Absatz 2a BGB. Ist der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages im Verzug,

der der zweifachen Monatsmiete entspricht, liegt ein zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung berechtigender Grund vor. Der Vermieter muss den Mieter weder abmahnen, noch ihm eine Frist zur Abhilfe setzen. Er kann bei Vorliegen der Voraussetzungen sofort kündigen.

5. Kündigung

Hatte eine Gesellschaft ein Grundstück erworben und war gemäß § 566 BGB Vermieterin geworden, konnte sie sich nach bisheriger Rechtslage zur Geltendmachung einer Eigenbedarfskündigung uneingeschränkt auf die berechtigten Interessen eines ihrer Gesellschafter berufen. Hier schiebt § 577a BGB zumindest insoweit einen Riegel vor, als dass die temporäre Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung auch in dieser Konstellation gelten soll. Eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ist damit frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an die Gesellschaft möglich. Dies gilt allerdings nur für den Fall der erstmaligen Veräußerung nach Umwandlung in Wohnungseigentum während der Überlassung der Mietsache an den Mieter.

6. Mietprozess

Nicht zuletzt in prozessualer Hinsicht war der Bundesgesetzgeber umtriebig. Das Gespenst des Mietnomadentums, welches in Boulevardpresse und Privatfernsehen häufig „veranschaulicht“ wird, war nun Anlass weiterer, rechtlich zum Teil bedenklicher Novellierungen.

Ausdrücklich bestimmt wird nun ein Beschleunigungsgebot in Räumungssachen. Gemäß § 272 Absatz 4 Zivilprozessordnung (ZPO) sind Räumungssachen vorrangig und beschleunigt durchzuführen.



Fazit

Dass sich auch das Mietrecht dem nicht zu leugnenden energetischen Wandel anpassen muss, bleibt unbenommen. Allerdings sind die vom Gesetzgeber auf die Schultern der Mietvertragsparteien geladenen Lasten gleichwohl ungleich verteilt. Nach den Erfahrungen der Rechtsberater des Mieterschutzbundes führt die energetische Sanierung von Wohnraum kaum zu einer effektiv spürbaren Einsparung von Energie. Es sind zum Beispiel – auch unter Berücksichtigung der energetischen Teuerung – kaum Einsparungen bei Heizkostenabrechnungen festzustellen. Im Gegenzug jedoch werden die Mieter mit immer weitgehenderen Duldungspflichten für Modernisierungen belastet. Bei energetischer Modernisierung verlieren die Mieter für die Dauer von drei Monaten trotz erheblicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs das Recht zur Geltendmachung einer Mietminderung. Auch nach der Reform des Mietrechts sollen die Mieter eine dauerhafte elfprozentige Modernisierungumlage tragen. Oft führen zudem nach der Modernisierung gegebene wohnwerterhöhende Merkmale zu einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf die Frage, ob der Vermieter seine Modernisierungskosten nach 9 Jahren wieder „herausgeholt“ hat, soll es aber immer noch nicht ankommen. Die von Mieterverbänden angesichts der Verknappung von Wohnraum und der damit einhergehenden rasanten Steigerung der Mieten im Gegenzug geforderte Begrenzung der Neuvermietungspreise bleibt unberücksichtigt. Die Möglichkeit der Herabsetzung der Kappungsgrenze wird nahezu wirkungslos bleiben. Von den zivilprozessualen Regelungen zur Sicherungsanordnung und zur vorläufigen Räumung einmal ganz zu schweigen.

Glückwunsch, liebe Vermieter, zur Mietrechtsreform 2013!



Zu weit- und in praktischer Hinsicht an den Anforderungen rechtlicher sowie tatsächlicher Praxis vorbeigehend dürfte die Neuregelung des § 283a ZPO sein. Hier schafft der Gesetzgeber für den auf Räumung und Zahlung klagenden Vermieter das neue Instrument der Sicherungsanordnung. Auf Antrag des Klägers kann das Prozessgericht die Leistung einer Sicherheit für nach Zustellung der Klage fällig werdende Forderungen anordnen. Dies soll dann möglich sein, wenn die Klage hohe Aussicht auf Erfolg hat und eine Abwägung der beiderseitigen Interessen dies rechtfertigt. Kommt der Schuldner der Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO nicht nach, trifft ihn die volle Härte des Gesetzes. Dann nämlich kann das Gericht nach § 940a Absatz 3 ZPO durch einstweilige Verfügung nach lediglich summarischer und gerade nicht umfassender Prüfung des Sachverhalts die Räumung der Wohnung anordnen, ohne das Ergebnis des Hauptsacheverfahrens abwarten zu müssen. Konnte der Schuldner die Sicherheitsleistung unverschuldet nicht hinterlegen und endet das Hauptsacheverfahren dann – wider Erwarten des Gerichtes – nach Beweisaufnahme – doch mit der Abweisung des Klageantrags, wären faktisch nicht wieder gut zu machende Tatsachen legal geschaffen worden. Dem Mieter bleibt dann lediglich ein Schadensersatzanspruch, den er dann eventuell in einem weiteren gerichtlichen Verfahren durchsetzen muss. Aus rechtsstaatlichen Gesichtspunkten wenigstens bedenklich.

Manchmal von Vermietern beklagt, war der Sachverhalt, dass anlässlich der mit dem Gerichtsvollzieher durchzuführenden Räumung gegen den Mieter eine dritte Person den rechtmäßigen Besitz an der Mietsache etwa durch Vorhalt eines Untermietvertrages behauptete. Die Mietsache konnte nicht geräumt werden. Der Vermieter musste dann, gegen den Dritten einen (weiteren) Räumungs-

titel erwirken. Liegt ein Räumungstitel gegen den Mieter vor und erlangt der Vermieter erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung gegen den Mieter Kenntnis von dem besitzenden Dritten kann nun durch einstweilige Verfügung auch gegen den Dritten die Räumung angeordnet werden (§ 940a Absatz 2 ZPO). Dem Vermieter soll eine Verzögerung der Räumung aufgrund eines neuerlich zu erlangenden Titels erspart werden. Der rechtliche Preis hierfür erscheint hoch. Trotz lediglich nur erfolgter summarischer Prüfung im einstweiligen Rechtsschutz soll es eine Räumung – ohne Titel – geben.

Neu eingeführt wird ebenfalls § 885a BGB. Die in der Praxis häufig bei der Vollstreckung von Räumungsurteilen angewendete sogenannte Berliner Räumung wird damit auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Der Gläubiger (Vermieter) kann den Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher auf eine bloße Besitzverschaffung an den Räumen begrenzen. Es ist nicht mehr erforderlich, dass der Vermieter an den in der Mietsache befindlichen Sachen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Der Gerichtsvollzieher muss die frei ersichtlichen, beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, dokumentieren und den Vermieter in den Besitz der Mietsache einweisen. Der Vermieter kann die in der Wohnung befindlichen Sachen wegschaffen; diese muss er allerdings grundsätzlich zunächst verwahren. Dem Schuldner bleibt ab Einweisung des Besitzes des Gläubigers ein Monat Zeit, die Herausgabe seiner Sachen zu verlangen. Tut er dies nicht, können die Sachen vom Vermieter verwertet oder vernichtet werden. Bei Streit über die Herausgabe der Gegenstände hat gegebenenfalls ein ordentliches Gericht zu entscheiden. Für den Vermieter wird die bislang gängige, von der Rechtsprechung geduldete Praxis einer kostengünstigen und schnellen Räumung nun gesetzlich legalisiert.  *Rechtsanwältin Kati Selle*

Lob & Tadel

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Haben auch Sie eine Frage, oder möchten uns Anregungen oder Feedback geben? Schreiben Sie uns: Redaktion Mieterschutz, Mieterschutzbund Berlin e. V., Müllerstraße 53, 13349 Berlin, Fax: 030/45 29 09 35, E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Liebe Mitarbeiter,

ich bin Mieter bei einer der großen Wohnungsbaugesellschaften. Immer wieder höre ich von drohenden Privatisierungen und der damit entfallenden Förderungen. Ich würde mich freuen, wenn Sie dieses Thema einmal in einem der nächsten Hefte thematisieren. Besteht wirklich die Gefahr von erheblichen Mieterhöhungen?

Ihr Leser
Bernd M., Berlin

Sehr geehrte Mitarbeiterinnen vom Mieterschutzbund,

ich bin ein ganz altes Mitglied – seit 1958! Trotzdem bin ich immer noch aktiv und freue mich jetzt ganz besonders über die neue Welt des Internet. Ihre neuen Seiten bringen viel lesenswertes und sind für mich gut lesbar, das ist wichtig in meinem Alter. Also Kompliment und weiter so.

Gregor H., Berlin



>> von der Redaktion:

Wir freuen uns über jeden Brief unserer Leser. In den meisten Briefen werden persönliche Probleme angesprochen, diese Briefe werden natürlich weder veröffentlicht noch hier an dieser Stelle beantwortet.

Über das Lob des Lesers Gregor H. freuen wir uns natürlich ganz besonders, wir werden uns mit unserem Internetauftritt weiter viel Mühe geben. Interessant ist auch unsere Facebook-Seite. Sind Sie schon Fan?

Der Leser Bernd M. spricht ein brisantes Thema an. Unsere Vorsitzende Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher hat in der Mitgliederversammlung bereits eine erste Einschätzung abgegeben. Wir werden das Thema in der nächsten Ausgabe behandeln. 



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.

Schäden; Handwerker

 **Aus dem Leitsatz:
Zur Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen für Schäden des Mieters, die diesem auf Grund der Verletzung einer mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch einen von dem Vermieter mit Bauarbeiten in dem Mietobjekt beauftragten Handwerker entstehen.**

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 – XII ZR 6/12

Aus dem Tatbestand: Die Klägerin verlangt als Feuerversicherer des Mieters Schadensersatz wegen eines Brandschadens. Die Beklagte vermietete 2001 Räume zum Betrieb eines Fitness-Studios. Aufgrund eines Brands in der Tiefgarage des Gebäudes wurden die über der Garage gelegenen Mieträume und die darin befindlichen Geräte und Einrichtungsgegenstände beschädigt. Ursächlich war eine Brandstiftung an Styroporplatten, die durch von der Vermieterin beauftragten Handwerkern in der Garage gelagert worden waren.

Aus den Entscheidungsgründen: Der Feuerversicherer des Mieters hat gegen die Vermieterin einen Anspruch auf Ersatz des von ihr regulierten Brandschadens.

Der Mieter hat gegen die beklagte Vermieterin gemäß §§ 535, 280, 278 BGB wegen Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht einen Anspruch auf Ersatz des ihm durch den Brand verursachten Schadens hat.

Den Vermieter trifft neben der Hauptpflicht, dem Mieter den ungestörten Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, die vertragliche Nebenpflicht, Störungen des Mieters und Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen. Aus dieser Fürsorgepflicht folgt, dass der Vermieter keine zusätzliche Gefahrenquelle schaffen darf, die die Brandgefahr für die Mieträume erhöht. Für die Beurteilung, welche gefahrbegründenden Handlungen der Vermieter danach zu unterlassen hat, können öffentlich-rechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen. Eine sol-

che Vorschrift kann die jeweilige landesrechtliche Regelung darstellen, die die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen in Mittel- und Großgaragen grundsätzlich verbietet. Die von der Beklagten beauftragte Handwerkerfirma hat dadurch, dass sie Styroporplatten vorübergehend in der Garage des Gebäudes gelagert hat, die Brandlast und damit die Brandgefahr in der Garage und für die darüber gelegenen Mieträume erhöht. Sie hat dadurch die der Beklagten gegenüber ihrem Mieter obliegende mietvertragliche Fürsorgepflicht fahrlässig verletzt. Diese Pflichtverletzung muss sich die Beklagte zurechnen lassen.

Kündigung; Bürgschaft

 **Leitsatz d. Red.:
Eine Bürgschaft für Mietzahlungen zur Abwendung einer Kündigung darf der Höhe nach unbegrenzt sein.**

BGH, Urteil vom 10. April 2013 VIII ZR 379/12

Zum Tatbestand: Der Kläger nimmt die Beklagte aus einer Bürgschaft in Anspruch. Der Bruder der Beklagten hatte vom Kläger eine Wohnung in Mannheim gemietet. Nachdem der Bruder der Beklagten zwei Monatsmieten nicht gezahlt hatte, drohte die Kündigung des Mietverhältnisses. Auf Bitten der Beklagten war der Kläger bereit, von der Kündigung Abstand zu nehmen und die Rückstände dem Kautionsparbuch zu entnehmen, falls ihm eine andere Sicherheit gestellt würde. Die Beklagte unterzeichnete daraufhin eine Bürgschaftserklärung, mit der sie sich für die Mietzahlungen ihres Bruders gegenüber dem Kläger verbürgte. In der Folgezeit blieb der Bruder der Beklagten weitere Mieten schuldig. Das Mietverhältnis wurde nach fristloser Kündigung





Erbfall; Mietzins

durch den Kläger beendet. Der Kläger verlangt von der Beklagten aufgrund der Bürgschaft die Zahlung der rückständigen Mieten.

Zu den Gründen:

Die Vorschrift des § 551 Abs. 1 und 4 BGB, welche die Höhe einer Mietsicherheit auf drei Monatsmieten begrenzt, findet keine Anwendung auf eine Sicherheit, die dem Vermieter von einem Dritten gewährt wird, um die dem Mieter drohende Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden. Wäre es in einem solchen Fall verboten, eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, könnte der Vermieter keine zusätzliche Sicherheit erhalten und würde sich daher zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs veranlasst sehen. Damit würde die Begrenzung der Mietsicherheit, die eigentlich dem Schutz des Mieters dienen soll, die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen und sich zum Nachteil des Mieters auswirken.

Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig werden den Forderungen jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

BGH, Urteil vom 23. Januar 2013 - VIII ZR 68/12

Aus dem Tatbestand: Der Kläger hatte dem Vater der Beklagten eine Wohnung vermietet. Der Kläger macht gegen die Beklagte als Erbin Mietzinsansprüche aus dem Mietverhältnis geltend. Der Kläger begehrt ferner Schadensersatz wegen unvollständiger Räumung, nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache.

Die Beklagte hat die Erbschaft ausgeschlossen und im Übrigen die Dürftigkeitseinrede erhoben. Im Wege der Widerklage hat die Beklagte Abrechnung über die vom Erblasser erbrachte Kautions verlangt.

Aus den Entscheidungsgründen: Sämtliche mit der Klage erhobene Ansprüche sind (reine) Nachlassverbindlichkeiten, so dass die Klage jedenfalls mit Rücksicht auf die von der Beklagten erhobene Dürftigkeitseinrede und die festgestellte Erschöpfung des Nachlasses insgesamt unbegründet ist. Der Eintritt des Erben in das Mietverhältnis nach § 564 BGB führt nicht dazu, dass der Erbe für die weiteren Forderungen aus dem Mietverhältnis auch persönlich („als Mieter“) haften würde. Es handelt sich bei den nach dem Erbfall fällig gewordenen Mieten und den Kosten der Räumung gerade nicht um sogenannte Nachlasserschulden, für die die Beklagte mit dem eigenen Vermögen haften würde. Dies gilt jedenfalls, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

Als Nachlasserschulden werden Verbindlichkeiten bezeichnet, die durch Rechtsgeschäfte des Erben bei der Verwaltung des Nachlasses entstehen und die deshalb sowohl Eigenverbindlichkeiten

des Erben als auch – soweit sie auf ordnungsgemäßer Verwaltung des Nachlasses beruhen – Nachlassverbindlichkeiten sind. Unter diesem Blickwinkel lässt sich eine persönliche Haftung der Beklagten nicht begründen, denn ein rechtsgeschäftliches Handeln der Beklagten zur Fortsetzung des Mietverhältnisses liegt nicht vor. Auch aus § 564 Satz 1 BGB ergibt sich keine persönliche Haftung des Erben. Der Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung bietet keine Anhaltspunkte für eine zusätzliche persönliche Haftung des in das Mietverhältnis eintretenden Erben. Da es sich somit bei den Mietschulden um (reine) Nachlassverbindlichkeiten handelt, haftet die Beklagte nur beschränkt auf den Nachlass.



Tatbestand:

... ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M. ... besteht aus einer Gewerbe...

Mietrückstand; Klage

Leitsatz:
Zur Zulässigkeit einer „Sal-
doklage“, mit der Mietrück-
stände aus einem mehrere Jahre
umfassenden Zeitraum geltend
gemacht werden.

BGH, Urteil vom 9. Januar 2013 -
VIII ZR 94/12

Aus dem Tatbestand: Zwischen
den Parteien bestand zwischen
1999 und 2003 ein befristeter
Wohnraummietvertrag. Die Be-
klagten bewohnten die Wohnung
nach Beendigung des Mietver-
hältnisses bis zur Rückgabe im
Jahr 2010 weiter. Die klagenden
Vermieter begehren für den Zeit-
raum Januar 2007 bis März 2010
Nutzungsentschädigung in Höhe
der ortsüblichen Vergleichsmiete.
Der ursprünglich vertraglich ver-
einbarte Mietzins war geringer.

Aus den Entscheidungsgründen:
Die auf Zahlung von Nutzungs-
entschädigung gerichtete Klage
ist zulässig. Die Klage genügt in
ihrer Aufschlüsselung des für
jeden einzelnen Monat geltend
gemachten Rückstands den Be-
stimmtheitsanforderungen. Gemäß
§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muss
die Klageschrift die bestimmte
Angabe des Gegenstandes und des
Grundes des erhobenen Anspruchs
enthalten. Damit wird der Streitge-

genstand abgegrenzt und zugleich
die Grundlage für eine etwa erforder-
lich werdende Zwangsvollstreckung
geschaffen. Werden in einer
Klage mehrere Ansprüche erhoben,
sind deshalb grundsätzlich die für
jeden Anspruch geforderten Teilbe-
träge anzugeben; insbesondere ist
bei einer Teilleistungsklage, mit der
mehrere selbständige Ansprüche
geltend gemacht werden, genau
anzugeben, wie sich der eingeklag-
te Betrag auf die einzelnen Ansprü-
che verteilen soll und in welcher
Reihenfolge diese Ansprüche zur
Entscheidung des Gerichts gestellt
werden sollen.

Den so beschriebenen Anforderun-
gen sind die Kläger indes gerecht
geworden. Denn sie haben ihre
Forderung damit begründet, dass
ihnen für den gesamten streitigen
Zeitraum eine monatliche Nut-
zungsentschädigung zugestanden
habe. Sie haben damit keine
Teilforderung geltend gemacht,
sondern die gesamte von ihnen
noch beanspruchte Nutzungs-
entschädigung für den streitigen
Zeitraum eingeklagt. Dieser
einheitliche (Gesamt-)Anspruch ist
hinreichend bestimmt.

Tierhaltung; Interessenabwägung

Leitsatz:
Zur Interessenabwägung
bei der Tierhaltungs-
erlaubnis.

BGH, Beschluss vom 22. Januar
2013 - VIII ZR 329/11

Aus den Gründen: Für die unter
dem rechtlichen Gesichtspunkt
des § 535 BGB allein maßgebliche
mietrechtliche Betrachtung der
Haltung des Hundes spielt die
Frage dessen artgerechte Haltung
keine Rolle. Dem Revisionsgericht
ist nicht begründet dargelegt, wa-
rum ein Hund der Rasse Bearded
Collie aufgrund seiner Größe und
seines Gewichts nicht artgerecht
im dritten Obergeschoss des in
der Großstadt Hamburg gelegenen
Altbaus sollte gehalten werden
können. Dasselbe gilt für die pau-
schale Behauptung, die Wohnung
sei „für das Halten eines Hundes
ungeeignet“, und den Hinweis auf
eine „gerade in Altbau-Etagen-
wohnungen schwierige Haltung
eines Hundes“. Die den Beklagten
vermietete Wohnung ist ca.
95 qm groß und besteht immerhin
aus drei Zimmern, einer Abstell-
kammer, einer Küche, einer Diele,
einem WC mit Bad und einem
Balkon.

Den lediglich mit der allgemeinen
Lebenserfahrung begründeten
Hinweis des Klägers in den



Tatsacheninstanzen, die Wohnung
werde durch die Haltung eines
Tieres dieser Art in erhöhtem
Maße abgenutzt, musste nicht in
die Abwägung einbezogen werden.
Diesen allgemeinen Erwägungen
kann nicht entnommen werden,
dass und in welcher Weise die von
den Beklagten genutzte Wohnung
durch die Haltung des Bearded
Collie konkret einer erhöhten
Abnutzung unterläge.

Auch der Vortrag, dass es im
Hinblick auf den Bearded Col-
lie „zu massiven Beschwerden
verschiedener Eigentümer anderer
Wohnungen“ gekommen sei, geht
fehl. Dem Protokoll einer Eigen-
tümerversammlung Bezug lässt
sich indes nichts Substantielles zu
massiven Beschwerden mehrerer
anderer Wohnungseigentümer
entnehmen. Vielmehr legen die
Mieter ein Schreiben vor, wonach
zehn Nachbarn durch Unters-
chrift bestätigten, dass von dem
Bearded Collie „keine Beeinträch-
tigungen oder Belästigungen (z.B.
durch Lärm oder ein verschmutz-
tes Treppenhaus) für unsere
Nachbarn entstehen“.

Tierhaltung; Formularklausel

Leitsatz der Red.:
Eine Formalklausel in einem Wohnraummietvertrag, welche die Haltung von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 168/12

Zum Tatbestand: Der Beklagte mietete eine Wohnung der klagenden Genossenschaft. Im Mietvertrag war – wie bei der Klägerin üblich – als „zusätzliche Vereinbarung“ enthalten, dass das Mitglied verpflichtet sei, „keine Hunde und Katzen zu halten.“ Der Beklagte zog mit seiner Familie und einem Mischlingshund mit einer Schulterhöhe von etwa 20 cm in die Wohnung ein. Die Klägerin forderte den Beklagten auf, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen. Der Beklagte kam dieser Aufforderung nicht nach. Hierauf hat die Klägerin den Beklagten auf Entfernung des Hundes aus der Wohnung und auf Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnung in Anspruch genommen.

Zu den Gründen: Eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Vermie-

ters, welche die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Sie benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet. Zugleich verstößt sie gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB. Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne dieser Vorschrift gehört, erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall. Eine generelle Verbotsklausel würde – in Widerspruch dazu – eine Tierhaltung auch in den Fällen ausschließen, in denen eine solche Abwägung eindeutig zugunsten des Mieters ausfiele.

Die Unwirksamkeit der Klausel führt nicht dazu, dass der Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann. Sie hat vielmehr zur Folge, dass die nach § 535 Abs. 1 BGB gebotene umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen muss.

Eigenbedarf; Kündigung

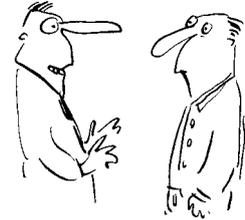
Leitsatz d. Red.:
Zu den Voraussetzungen, nach denen ein Wohnungsvermieter wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens gehindert sein kann, das Mietverhältnis gemäß § 573 Absatz 1, 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Keine Rechtsmissbräuchlichkeit einer Kündigung wegen eines bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht absehbaren Eigenbedarfs.

BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12

Zum Tatbestand: Die Beklagten sind seit Februar 2008 Mieter eines Einfamilienhauses der Klägerin. Mit Schreiben vom 29. März 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 30. Juni 2011 mit der Begründung, das Haus werde für ihren Enkel und dessen Familie benötigt.

Zu den Gründen: Die Kündigung ist unter den hier gegebenen Umständen nicht rechtsmissbräuchlich. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist nur dann

Die Wohnung wird so modern, da passen Sie gar nicht mehr rein.



rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages beabsichtigt oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst zu nutzen oder sie einem Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts zu überlassen. Dies war hier nicht der Fall, weil bei Abschluss des Mietvertrages für die Klägerin noch nicht absehbar war, dass ihr Enkel seine Lebensplanung ändern würde und das vermietete Einfamilienhaus zusammen mit seiner zwischenzeitlich schwangeren Partnerin und späteren Ehefrau und dem gemeinsamen Kind würde bewohnen wollen. Etwas anderes folgt auch nicht aus den Umständen, dass die Eigenbedarfskündigung nur drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses ausgesprochen worden ist und der Sohn der Klägerin bei der Anmietung gegenüber den Mietern mündlich geäußert habe, ein Eigenbedarf komme nicht in Betracht, allenfalls sei ein Verkauf des Anwesens möglich.



Die Schlösser und Gärten von Potsdam

Ein wirklich lohnenswerter Tagesausflug

Öffnungszeiten:

April bis Oktober

Di. bis So., 10–18 Uhr

Mo. geschlossen

Besichtigung mit

Audioguide

November bis März

Di. bis So., 10–17 Uhr

Mo. geschlossen

Besichtigung nur mit

Führung

Schloss Sanssouci –

Damenflügel

Mai bis Oktober

Sa., So. und Feiertag,

10–18 Uhr

Besichtigung ohne

Führung

Schlossküche inkl.

Weinkeller

April bis Oktober

Di. bis So., 10–18 Uhr

Mo. geschlossen

Besichtigung ohne

Führung

Letzter Einlass jeweils

30 Min. vor Schließzeit

Fast über vier Jahrhunderte hinweg schufen die besten Künstler ihrer Zeit im Auftrag der brandenburgisch-preußischen Herrscher ein faszinierendes Ensemble von Schloss- und Gartenanlagen in der Residenzstadt Potsdam.

Die Schlösser und Gärten in Potsdam vereinigte der Gartengestalter Peter Joseph Lenné im 19. Jahrhundert zu einer von Sanssouci bis zur Pfaueninsel in Berlin reichenden Gartenlandschaft.

1990 nahm die UNESCO diese einzigartige Kulturlandschaft in die Liste des Welterbes der Menschheit auf.

Heute können Besucher hier eine einzigartige Zeitreise durch die Kunst-, Kultur- und Architekturgeschichte in Brandenburg-Preußen unternehmen. Hier finden Sie einige Vorschläge und Tips für die Gestaltung eines erlebnisreichen Tages.

Refugium auf dem Weinberg

Kein anderes Schloss ist so mit der Persönlichkeit Friedrichs des Großen verbunden wie Schloss Sanssouci. Der Name Sanssouci – ohne Sorge – ist dabei als Wunsch und Leitmotiv des Königs zu verstehen, denn hier-

her zog er sich mit seinen Hunden am liebsten zurück. Sein Sommersitz war ihm zuletzt Lieblingsort und wichtiges Refugium in schwierigen Zeiten. Es waren aber zwei preußische Könige, die sich im Park Sanssouci durch Ihre Gebäude verewigt haben. Friedrich II., auch Friedrich der Große genannt, wählte den „Wüsten Berg“ als Standort für seine Sommerresidenz Schloss Sanssouci und legte den gleichnamigen Park an, schuf die Bildergalerie, das Chinesische Haus, das Neue Palais, das Schloss Neue Kammern, das Belvedere auf dem Klausberg, den Freundschafts- und den Antikentempel und das Drachenhaus. Friedrich Wilhelm IV., der „Romantiker auf dem Thron“ und Urgroßneffe Friedrichs II., war der erste Nachfolger, der im Park eigene Gebäude errichten ließ. Er erweiterte den Park und das Schloss Sanssouci; unter seiner Federführung entstanden das Schloss und der Park Charlottenhof, die Römischen Bäder, das Orangerieschloss, der Normannische Turm und das Gebäudeensemble der Friedenskirche.

Wir schlagen Ihnen hier zwei Rundgänge vor:

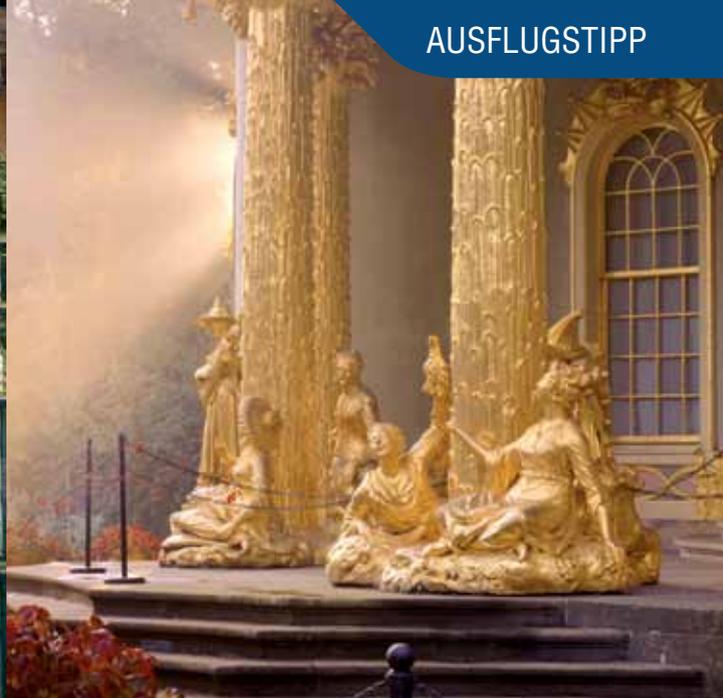
Park Sanssouci –

Rundgang Friedrich II. (1712–1786)

Der Rundgang beginnt mit dem Besuch von Schloss Sanssouci. Das Schloss wurde als Sommerresidenz Friedrichs des Großen von Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff 1745 bis 1747 im friderizianischen Rokoko erbaut und enthält 12 kostbar ausgestattete Räume. Die Führung durch dieses Schloss dauert ca. 40 Minuten. Sichern Sie Ihren Führungstermin für dieses Schloss möglichst früh!

Schloss Sanssouci wird von der Bildergalerie im Osten und dem Schloss Neue Kammern im Westen flankiert. Die Bildergalerie ist der erste eigenständige Museumsbau in Deutschland. In den prächtigen Räumen werden Werke niederländischer, italienischer und französischer Barockmalerei präsentiert. Die Bildergalerie ist ohne Führung zu besichtigen.

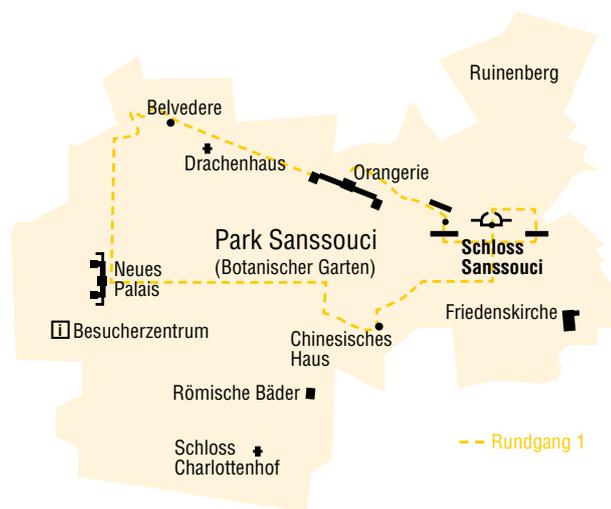
Das Schloss Neue Kammern war das Gästeschloss Friedrichs des Großen. Es entstanden prächtige Festsäle wie der Jaspissaal und die Ovidgalerie im späten friderizianischen Rokoko und kostbar gestaltete Gästeappartements. Die Neuen Kammern können ohne oder mit Führung besichtigt werden. Folgen Sie der schmalen Allee



Beeindruckend und gut besucht: Schloss Sanssouci mit gleichnamigem Park, Weinbergterrassen und Chinesisches Haus (v.l.n.r.)

gegenüber dem Besucherzentrum, die Sie zum Orangerieschloss führt. Durch die Torbögen in den Seitenflügeln ist in der Verlängerung der Allee das Belvedere auf dem Klausberg zu sehen. Das erst kürzlich restaurierte Schmuckstück friderizianischer Baukunst erstahlt in neuem Glanz und bietet einen reizvollen Blick auf den Park und die Umgebung. Vom Belvedere aus führt Sie ein Weg süd- bzw. talwärts über die befahrene Maulbeerallee wieder in den Park Sanssouci zum Neuen Palais. Das Schloss ist die umfangreichste und prunkvollste baukünstlerische Schöpfung des 18. Jahrhunderts in Sanssouci mit reich ausgestatteten Festsälen und Galerien. Empfehlen können wir die etwa einstündige Führung. Das Neue Palais liegt am Ende der Hauptallee, die den Park in ost-westlicher Richtung durchläuft. In der

Ferne sehen Sie die Hauptfontäne, die unterhalb der Weinbergterrassen von Schloss Sanssouci in die Höhe springt. Folgen Sie diesem Weg eine Weile und genießen Sie die sich bietenden Parkbilder. Machen Sie einen Abstecher zu dem rechts von der Hauptallee gelegenen und in goldenem Glanz strahlenden Chinesischen Haus. Gezeigt wird Meißener und ostasiatisches Porzellan. Folgen Sie anschließend wieder der Hauptallee oder dem asphaltierten Ökonomieweg, bis Sie zum Parterre und zur Hauptfontäne vor Schloss Sanssouci gelangen. Hier schließt sich der Kreis und Ihr Rundgang ist beendet.



Den zweiten von uns vorgeschlagenen Rundgang haben wir wegen des Platzmangels in unserem MIETERSCHUTZ im Internet unter www.mieterschutzbund-berlin.de/potsdam.html veröffentlicht.

Wir wünschen Ihnen einen erlebnisreichen Tag! 📌

Anreise:
von Potsdam Hauptbahnhof mit dem Bus 695, X15 (nur am Wochenende) oder 612 bis Haltestelle Schloss Sanssouci

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10

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

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hohenegg-Quittek
a.vonhohenegg@mieterschutz-berlin.de
Redaktionelle Mitarbeit: Rechtsanwältin Kati Selle (k.selle@mieterschutz-berlin.de), Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher, Rechtsanwältin Frigga Döschner
Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll
u.rossoll@mieterschutz-berlin.de

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller)

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

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: B. Leitner, S.3: alphaspirit, S.4/5: Karin & Uwe Annas, sharpnose, S.6: GoodMood Photo, S.8: G.Sanders, S.9: K.Yuganov, S.12–16: Kitty, S.17: oksun70, S.18–21: cygnusX, S.22: eyeQ © istockphotos – S.20: V. Melnikov, Rückseite: J. Pauls © SPSPG – S.22/23: Leo Seidel, Roland Handrick, Hans Bach © Jörg Frank – S.2, 10

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 29.04.2013

Damit es eine Wohlfühlmiete bleibt.



MIETER  **SCHUTZBUND**
BERLIN e.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 19 °°
 921 02 30 -10, Fax 882 27 00	Mi	9 – 20 °°
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 14 °°
Beratung nach Voranmeldung	Sa	10 – 13 °°

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin	Mo	9 – 17 °°
 921 02 30 -30, Fax 201 15 96	Di	9 – 20 °°
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de	Mi	9 – 17 °°
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 – 18 °°
	Fr	9 – 13 °°

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin	Mo	9 – 17 °°
 921 02 30 -40, Fax 682 11 47	Di – Do	9 – 19 °°
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 14 °°
Beratung nach Voranmeldung		

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 17 °°
 921 02 30 -50, Fax 452 909 35	Mi	9 – 19 °°
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 13 °°
Beratung nach Voranmeldung		



Werden Sie Fan bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

Die Telefon-Beratung

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

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19 °°, Mi 10 – 12 °°

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14 °°**

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

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund-berlin.de