

Das Mieterlexikon

Das Nachschlagewerk für Mieter und Vermieter

von

Deutscher Mieterbund Verlag GmbH

1. Auflage

Das Mieterlexikon – Deutscher Mieterbund Verlag GmbH

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht – Bürgerliches Recht

Goldmann München 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 442 17253 5







DEUTSCHER MIETERBUND

Das Mieter- lexikon

Ausgabe 2011/2012

Das Nachschlagewerk
für Mieter und Vermieter



GOLDMANN



Verantwortlich für den Inhalt:
RA Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen Mieterbundes

Redaktion:
RA Hermann-Josef Wüstefeld, DMB
RA Norbert Eisenschmid, DMB
RA Dietmar Wall, DMB
RA Jürgen Pfeilschifter, DMB
Ass. Ulrich Ropertz, DMB
Kirsten Bösche, DMB
(Stichwortverzeichnis am Schluss des Lexikons)

Dieses Buch erscheint auch im DMB-Verlag
ISBN 978-3-933091-86-4

Originalausgabe



Verlagsgruppe Random House FSC-DEU-0100
Das für dieses Buch verwendete FSC®-zertifizierte Papier
Holmen Book Cream liefert Holmen Paper, Hallstavik, Schweden.

1. Auflage
Taschenbuchausgabe Juni 2011
© 2011 Wilhelm Goldmann Verlag, München,
in der Verlagsgruppe Random House GmbH
Umschlaggestaltung: Uno Werbeagentur, München
Satz: Vornehm Mediengestaltung GmbH, München
Druck und Bindung: GGP Media GmbH, Pößneck
CB · Herstellung: IH
Printed in Germany
ISBN 978-3-442-17253-5

www.goldmann-verlag.de

Als „Bibel des Mietrecht“ wird das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes von vielen Fachleuten, wie Juristen, Hausverwaltungen oder Wohnungswirtschaftlern, aber auch von Mietern und Vermietern bezeichnet. Es ist – in aller Bescheidenheit – in mehrfacher Hinsicht eine Bibel: Es bringt wichtige Erkenntnismöglichkeiten für alle Praktiker, die mit dem Mietrecht befasst sind. Es bietet umfassende und zuverlässige Informationen, gerade auch für juristische Laien, Mieterinnen und Mieter, genauso wie für Vermieter. Und es hat in Deutschland einen Verbreitungsgrad gefunden, der für Sachbücher ungewöhnlich ist.

Das Mieterlexikon orientiert sich an klaren Darstellungsgrundsätzen:

- Es ist alphabetisch aufgebaut. Die Leserinnen und Leser haben so die Möglichkeit, schnell und unkompliziert die geeignete Fundstelle zu finden.
- Die Querverweise zwischen den verschiedenen Stichworten sind klar und eindeutig hervorgehoben. Dies erleichtert den Umgang mit dem Mieterlexikon.
- Die Darstellung ist zwar fachlich vertieft, aber so verständlich aufbereitet, dass auch juristische Laien damit arbeiten können.

– Die Neuauflage alle zwei Jahre stellt einen hohen Aktualitätsstand sicher.

– Keine natürliche oder juristische Person in Deutschland verfügt über einen solchen Wissens-, Kenntnis- und Erfahrungsschatz im Mietrecht wie der Deutsche Mieterbund, hinter dem 322 Mietervereine und 500 Beratungsstellen stehen und unter dessen Dach jährlich eine Million Beratungen in persönlichen Gesprächen und etwa die gleiche Anzahl in Telefongesprächen durchgeführt werden. Diese Arbeit ist die Basis für den Inhalt des Mieterlexikons.

Die Neuauflage des Mieterlexikons berücksichtigt die vielfältige Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte zu mietrechtlichen Fragen. Vor allem werden aber auch die aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs der letzten Jahre, zum Beispiel zu Schönheitsreparaturen oder Betriebskostenabrechnungen, erläutert. Daneben sind alle Gesetzesänderungen und die neue Energieeinsparverordnung in das Mieterlexikon 2011/2012 eingearbeitet.

Es bleibt dabei: Das Mieterlexikon gibt – wie bisher – den umfassenden Überblick über alle wesentlichen Mit- und Wohnungsfragen.

Im Mittelpunkt des schon seit mehr als 30 Jahren existierenden Ratgebers stehen wie immer die Themen, die am häufigsten zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern führen: Nebenkosten, Wohnungsmängel, Mieterkündigung und Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Vermieterkündigung, Eigenbedarf und Modernisierung. Das Mieterlexikon behandelt aber nicht nur die großen Mietrechtsthemen. Auch Fragen zu typischen Alltagsproblemen werden ausführlich und sachkundig beantwortet. Wer zahlt bei Abflussverstopfung? Darf der Mieter eine Satellitenschüssel installieren? Können Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden? Wer muss im Winter Schnee und Eis fegen? Ist Feiern in der Wohnung erlaubt?

Wie viel Lärm dürfen Kinder in der Wohnung und im Hausflur machen? Dürfen Haustiere in der Wohnung gehalten werden? Kann der Mieter ohne weiteres einen Untermieter oder einen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen?

Das Mieterlexikon ist und bleibt so der wertvolle Ratgeber im Mietrecht.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern dieses Bestsellers die Erfüllung der Erwartungen, die mit der Anschaffung des Mieterlexikons verbunden sind.

*Berlin, im Februar 2011
RA Lukas Siebenkotten
Bundesdirektor
Deutscher Mieterbund e.V.*

a.A.	anderer Auffassung
a. a. O.	am angegebenen Ort
a.F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BAG	Bundesarbeitsgericht
BauR	Zeitschrift »Baurecht«
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Zeitschrift »Der Betriebsberater«
BerlVerfGH	Berliner Verfassungsgerichtshof
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BIGBW	Zeitschrift »Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht«
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN	Deutsche Industrienorm
DMB	Deutscher Mieterbund
DWE	Zeitschrift »Der Wohnungseigentümer«
DWW	Zeitschrift »Deutsche Wohnungswirtschaft«
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
FamRZ	»Zeitschrift für das gesamte Familienrecht«
FWW	Zeitschrift »Die freie Wohnungswirtschaft«
GE	Zeitschrift »Das Grundeigentum«
GewArch	Zeitschrift »Gewerbearchiv«
GG	Grundgesetz
GKG	Gerichtskostengesetz
GuT	Zeitschrift »Gewerbemiete und Teileigentum«
GWW	Zeitschrift »Gemeinnütziges Wohnungswesen«
i. d. R.	in der Regel
InVo	Zeitschrift »Insolvenz und Vollstreckung«
i. V. m.	in Verbindung mit
JR	Zeitschrift »Juristische Rundschau«

Abkürzungsverzeichnis

KG	Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin)
LAG	Lastenausgleichsgesetz
LG	Landgericht
LImSchG	Landesimmissionsschutzgesetz NW
MDR	Zeitschrift »Monatsschrift für Deutsches Recht«
MM	Berliner Zeitschrift »MieterMagazin«
n. F.	neue Fassung
NJ	Zeitschrift »Neue Justiz«
NJW	Zeitschrift »Neue Juristische Wochenschrift«
NJWE-MietR	Zeitschrift »NJW-Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht«
NJW-RR	NJW Rechtsprechungs-Report
NMV	Neubaumietenverordnung
NZM	»Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht«
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
RdE	Zeitschrift »Recht der Energiewirtschaft«
RE	Rechtsentscheid
Rpfleger	Zeitschrift »Der Deutsche Rechtspfleger«
RuS	Zeitschrift »Recht und Schaden«
StGB	Strafgesetzbuch
StGH	Staatsgerichtshof
StVO	Straßenverkehrsordnung
VersR	Zeitschrift »Versicherungsrecht«
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VuR	Zeitschrift »Verbraucher und Recht«
WE	Zeitschrift »Wohnungseigentum«
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
WoVermittG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
WPM	Zeitschrift »Wertpapier-Mitteilungen«
WuM	Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht«
ZGWB	Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz



A

Abdingbarkeit

Abdingbarkeit heißt: Gesetzliche Vorschriften können durch Vertrag abgeändert werden \leadsto ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Im BGB gilt Vertragsfreiheit. Daher können gesetzliche Regelungen, die dem Vermieter Pflichten aufbürden, vielfach durch Mietvertrag zu Lasten des Mieters geändert werden.

Beispiel: Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. Die meisten Mietverträgebürden diese Pflicht aber dem Mieter auf.

Daneben gibt es aber auch zwingende (nicht abdingbare) Gesetze. Weicht ein Wohnraummietvertrag z. B. von den Kündigungsschutzvorschriften zum Nachteil des Mieters ab, ist der Vertrag in diesem Punkt unwirksam \leadsto UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS.

Abflussverstopfung

Die Kosten zur Beseitigung von Rohr-(Abfluss-)Verstopfungen hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung schuldhaft verursacht hat. Dafür, dass der Mieter eine Verstopfung des Abflussrohres verursacht hat, ist der Vermieter beweispflichtig (LG Kiel WuM 90, 499).

Mietverträge enthalten oft die Klausel, dass sich bei Verstopfung des Hauptstranges der Abwasserleitung alle Mieter anteilig an den Reinigungskosten beteiligen müssen. Eine solche Regelung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen Vorschriften zur Regelung von \leadsto ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN und ist unwirksam (OLG Hamm RE WuM 82, 201).

Ist der Mieter infolge der Abflussverstopfung geschädigt worden, kann er vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn dieser die Verstopfung zu verantworten hat oder der Fehler bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war \leadsto MÄNGEL DER WOHNUNG. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Abflussrohre im Haus in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen, trifft ihn ein Verschulden zumindest dann, wenn häufigere Verstopfungen auf eine Zusetzung der Rohre hindeuten und der Vermieter trotzdem auf eine jährliche Überprüfung verzichtet (LG Berlin GE 88, 413).



Abmahnung

Eine Abmahnung ist die (schriftliche oder mündliche) Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten zu unterlassen.

Wenn es z. B. auf einer Geburtstagsfeier zu laut wurde, dann darf der Vermieter deshalb nicht gleich zum Gericht gehen und das für die Zukunft verbieten lassen. Erst recht darf er nicht gleich kündigen. Er muss erst den Mieter ermahnen, dass dieser sein Verhalten ändert (Abmahnung). Erst wenn dies nicht hilft, kann der Vermieter kündigen oder auf Unterlassung der vertragswidrigen Handlung klagen (**BGH WuM 2007, 387**; LG Stuttgart WuM 2006, 523).

Das Gleiche gilt für den Mieter. Wenn z. B. der mitvermietete Keller bei Vertragsbeginn noch nicht frei ist, darf der Mieter deswegen nicht sofort kündigen, sondern er muss dem Vermieter zunächst eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen. Erst wenn dies vergeblich war, besteht das Recht zur fristlosen Kündigung.

Abmahnung oder Fristsetzung sind ausnahmsweise dann nicht erforderlich, wenn

- der Mieter in Zahlungsverzug ist,
- Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg versprechen,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gerechtfertigt ist.

Beispiel: Die Vertragsverletzung des Mieters stellt eine Straftat dar, z. B. eine Sachbeschädigung (LG München I WuM 2006, 524) Σ **FRISTLOSE KÜNDIGUNG.**

Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren; er kann also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Ein Nachteil entsteht dem Mieter dadurch nicht; denn wenn der Vermieter sich später auf diese Abmahnung beruft, muss er den vollen Beweis dafür liefern, dass die damaligen Vorwürfe zutreffend waren (**BGH WuM 2008, 217**).

Abmeldung

Früher musste sich der Mieter nach dem Umzug in eine andere Gemeinde bei der Meldebehörde unter Angabe seiner neuen Wohnung abmelden. Außerdem war es gesetzlich vorgeschrieben, eine Abmeldebestätigung

des alten Vermieters vorzulegen. Das ist nach dem neueren Meldegesetz nicht mehr erforderlich. Es genügt, sich am neuen Wohnort beim Einwohnermeldeamt anzumelden. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter. Eine Abmeldung ist aber noch erforderlich, wenn jemand ins Ausland zieht oder eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnung) aufgibt, ohne eine neue zu beziehen.

In vielen Gemeinden ist es möglich, die Anmeldung über das Internet vorzunehmen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder auf der entsprechenden Homepage im Internet.

Abstandszahlung \leadsto WOHNUNGSVERMITTLUNG

Abwesenheit des Mieters

Der Mieter ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, seine Wohnung zu bewohnen. Daher verstößt die Abwesenheit eines Mieters für längere Zeit (Urlaub, Kur, Krankenhaus- oder Auslandsaufenthalt, Entwicklungshelfer) nicht gegen den Mietvertrag.

Auch wenn der Mieter während einer längeren Zeit nicht in seiner Wohnung wohnt, bleibt er zur Zahlung der Miete verpflichtet.

Für die Dauer seiner Abwesenheit ist der Mieter aber gehalten, dafür zu sorgen, dass voraussehbare Schäden in der Wohnung verhindert werden können \leadsto OBHUTSPFLICHT. Es ist ausreichend, wenn der Mieter Freunden oder einem Nachbarn den Wohnungsschlüssel übergibt, damit diese in gewissen Zeitabständen die Wohnung betreuen können. Der Vermieter, Hausverwalter oder Nachbar ist darüber zu unterrichten, wo der Schlüssel hinterlegt ist, sonst macht sich der Mieter schadensersatzpflichtig (BGH WuM 72, 25; LG Düsseldorf NJW 60, 2101; AG Köln WuM 86, 86). Dies ist besonders bei Abwesenheit des Mieters im Winter wichtig, da dann die Gefahr des Einfrierens der Wasserleitung besteht (BGH WuM 72, 25). Dem Mieter ist es auch gestattet, zur Betreuung der Wohnung vorübergehend einen Verwandten oder Bekannten aufzunehmen. Einer besonderen Erlaubnis bedarf es hierzu nicht, da es sich nicht um einen Untermieter handelt (LG Mannheim WuM 73, 5).

Der Mieter hat auch dafür zu sorgen, dass seine anderen mietvertraglichen Pflichten (z. B. Treppenhausreinigung, Schneefegen) während seiner Abwesenheit erfüllt werden. Notfalls muss er für diese Zeit eine Putzkraft einstellen oder ein Reinigungsunternehmen beauftragen. Kommt der Mieter diesen vertraglichen Pflichten nicht nach, ist der Ver-

Änderung des Mietvertrages

mieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

Treten während der Abwesenheit des Mieters erhebliche Schäden, z. B. Rohrbruch, in der Wohnung auf, darf der Vermieter sich Zutritt zur Wohnung verschaffen Σ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS.

Änderung des Mietvertrages Σ MODERNISIERUNG, Σ SCHRIFTFORM, Σ TEILKÜNDIGUNG

Ist ein Σ MIETVERTRAG abgeschlossen, können die vertraglichen Vereinbarungen später weder vom Mieter noch vom Vermieter **einseitig** gegen den Willen des anderen abgeändert werden. Nur im **gegenseitigen** Einvernehmen kann der Mietvertrag geändert werden. Mietverträge sind grundsätzlich formlos gültig. So kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeändert werden, selbst wenn er schriftlich abgeschlossen wurde (Achtung – das kann sich auf eine Befristung des Vertrages auswirken Σ SCHRIFTFORM). Eine Klausel im Mietvertrag, dass nachträgliche Änderungen und Ergänzungen nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich niedergelegt werden, ist unwirksam (LG München WuM 88, 145).

Ein Vertrag kann aber auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen geändert werden (AG Würzburg WuM 80, 2), also dadurch, dass Mieter und Vermieter längere Zeit wissentlich und übereinstimmend etwas anderes machen, als im Vertrag steht (Beispiel: Der Vermieter gestattet dem Mieter im Laufe der Zeit die Gartenbenutzung oder überlässt ihm einen weiteren Kellerraum). Auch eine Gesetzesänderung kann in den Mietvertrag eingreifen, z. B. müssen heutzutage Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, auch wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart wurde (BGH WuM 2006, 518; OLG Hamm RE WuM 86, 267; OLG Schleswig RE WuM 86, 330).

Wichtig: Es gibt auch Klauseln im Mietvertrag, die trotz der Unterschrift des Mieters unwirksam sind Σ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, Σ ABDINGBARKEIT.

Bei einem Haus- oder Wohnungsverkauf gilt der alte Mietvertrag automatisch weiter, der neue Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen neuen Vertrag Σ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG, Σ MIETKAUTION.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Wer eine Wohnung sucht, muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter regelmäßig kaum die Zeit, das ganze »Kleingedruckte« im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will

schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert.

Deshalb passiert immer wieder Folgendes: Der Mieter unterschreibt ohne nähere Prüfung den Vertrag, und wenn es dann zum Streit kommt, ob der Mieter z. B. beim Auszug die Wohnung renovieren muss, dann zeigt der Vermieter auf den Vertrag: »Hier steht es, und Sie haben unterschrieben.« Kann der Mieter da überhaupt noch etwas machen? Jeder Mieter sollte in solchen Fällen zum Mieterverein gehen und prüfen lassen, ob das, was im Vertrag steht, trotz Unterschrift auch gültig ist.

Wichtig zu wissen: Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sogenannte »zwingende Recht«. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind automatisch unwirksam, aber der Vertrag bleibt im Übrigen gültig. Beispiel: Der gesetzliche Kündigungsschutz darf zu Lasten des Wohnraummieters nicht vertraglich eingeschränkt werden.

Viele gesetzliche Regelungen können aber durch Regelungen im Vertrag abgeändert werden. Auch im Mietrecht gibt es solche »abdingbaren Vorschriften«. Beispiel: Trotz der grundsätzlichen Instandsetzungspflicht des Vermieters für die Wohnung dürfen »Kleinreparaturen« und »Schönheitsreparaturen« im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Solche Änderungen dürfen aber nicht gegen tragende Rechtsgrundsätze oder gegen Treu und Glauben verstoßen, und sie müssen für einen durchschnittlichen Mieter verständlich sein. Der Mieter darf durch sie nicht »unangemessen benachteiligt« werden. Alle Vertragsklauseln können also auf Transparenz und Angemessenheit hin überprüft werden.

Zum Schutz des Verbrauchers, also auch zum Schutz des Mieters, gibt es allgemeine Vorschriften im BGB zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (früher: **AGB-Gesetz**). Danach werden Vertragsbestimmungen, die der Vermieter vorgibt, auf Wirksamkeit und Angemessenheit geprüft. Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, das gegen gesetzliche Verbote oder Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, ist es unwirksam. Der Vermieter kann sich nicht auf solche Regelungen im Mietvertrag berufen, selbst wenn der Mieter sie unterschrieben hat.

Der Vermieter kann sich sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn er wissentlich unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die Unwirksamkeit nicht direkt erkennt und daher unberechtigte Beträge zahlt oder auf Rechte verzichtet (**BGH NJW 84, 2816**).

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Achtung: Eine unzulässige Klausel ist endgültig unwirksam, und an ihre Stelle tritt wieder die gesetzliche Regelung. Eine Umdeutung unwirksamer Klauseln mit dem Ziel, sie mit dem »gerade noch« zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten, ist nicht erlaubt, eine sogenannte »geltungserhaltende Reduktion« ist daher unzulässig (BGH WuM 87, 259).

Aber Achtung: Hat eine Vertragsklausel mehrere, voneinander trennbare eigenständige Regelungen, kann ein Teil unwirksam sein, und die restliche, eigenständige Verpflichtung kann aufrechterhalten bleiben.

Zu beachten ist allerdings: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zuviel renovieren muss (BGH ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561; LG Hamburg WuM 2000, 544).

Im Ergebnis führt dieser »Summierungseffekt« zur Unwirksamkeit aller Regelungen zu dem Thema, auch wenn eine Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre und die andere unwirksam (BGH WuM 2003, 436), selbst in den Fällen, in denen beide Klauseln einzeln betrachtet jeweils wirksam wären, in der Summe aber zu einer unbilligen Belastung führen (BGH WuM 2006, 306).

Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertragsteile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden (BGH WuM 93, 175; LG Konstanz WuM 2003, 479; LG Berlin WuM 98, 554; LG Kiel WuM 98, 215; AG München WuM 97, 367; a. A.: LG Köln WuM 99, 720).

Wichtig: Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschliessend nicht darauf berufen, diese Regelung sei ja unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertrags-

partner vor unangemessener Benachteiligung (BGH NJW 91, 353; OLG Koblenz WuM 99, 694).

Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?

Grundsätzlich für alle Wohnraummietverträge, wenn der Vermieter das Vertragsformular gestellt hat.

Bei Mietverträgen über Σ GESCHÄFTSRÄUME oder Gewerberäume gibt es geringfügige Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt. Im Folgenden wird die Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen dargestellt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl (mindestens 3 Fälle) von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages stellt (vgl. BGH WuM 95, 481). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt ist. Aushandeln bedeutet mehr als bloßes Verhandeln (AG Köln WuM 2009, 450). Es setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter über Inhalt und Tragweite der Klausel belehrt, also z. B. auf eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hinweist (BGH NJW 2005, 2543), und ihm die Möglichkeit einräumt, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. Allein ein Erläutern der Klausel reicht nicht aus (LG Düsseldorf WuM 2007, 87). Als Individualklausel gilt natürlich nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Tipp: Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, ist die Inhaltskontrolle aller Regelungen immer zugunsten des Mieters anzuwenden.

Die Verträge können per Computer, mit der Maschine oder mit der Hand geschrieben sein. Auch wenn der Vermieter die Klausel jeweils nur aus dem Gedächtnis in seine Mietverträge hineinschreibt, ist sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung (BGH NJW 88, 410; LG Berlin WuM 2000, 183). Hierzu reicht es, dass die Klausel zur Verwendung in mindestens 3 Fällen vorgesehen war. Die Beweislast hierfür trägt im Zweifel der Mieter (BGH WuM 2008, 395). Die Inhaltskontrolle gilt bei solchen Klauseln nur dann nicht, wenn der Vermieter beweisen kann, dass sie auf Wunsch des Mieters ausgehandelt und in den Vertrag aufgenommen worden sind.

Nach neuer Gesetzeslage greift die Inhaltskontrolle auch bei solchen Klauseln, die in einem Verbrauchervertrag nicht zur mehrfachen, sondern nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind, soweit der Verbraucher, also der Mieter, aufgrund der Vorformulierung auf den Inhalt

Allgemeine Geschäftsbedingungen

keinen Einfluss nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Ziff. 2 BGB). Hierfür hat allerdings der Mieter die Beweislast (**BGH WuM 2008, 395**).

Diese Regelung gilt praktisch für alle Wohnraummietverträge, nicht nur für die, die von gewerbsmäßig handelnden Vermietern, Wohnungsgesellschaften usw. abgeschlossen werden. Auch dann, wenn der Vermieter nur seine einzelnen Wohnungen zur privaten Vermögensverwaltung vermietet, ist er insoweit »Unternehmer« im Sinne des Gesetzes (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 187; WuM 2003, 621). Diese Erleichterung gilt nicht, wenn ein Gewerberaum-Mietvertrag zwischen zwei Unternehmern abgeschlossen wird.

Zur Abgrenzung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von individuell ausgehandelten Vertragsteilen ist entscheidend, ob der Verbraucher auf diese Regelung inhaltlich tatsächlich Einfluss nehmen konnte, nur dann ist sie nicht kontrollfähig. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Abgrenzungsfälle entschieden: Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von 2 alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (**BGH WuM 86, 53**; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (**BGH NJW 87, 2011**). Die Transparenz- und Inhaltskontrolle ist nur dann nicht anzuwenden, wenn und soweit der Vertragsinhalt individuell ausgehandelt wird. Der Vermieter kann beispielsweise die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: »Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.« Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301).

Manche Vermieter lassen sich einen Zettel unterschreiben: »Ich bestätige ausdrücklich, dass ich vor Abschluss ausreichende Zeit gehabt habe, den heute mit (es folgt der Name des Vermieters) abgeschlossenen Mietvertrag durchzulesen, die einzelnen Bestimmungen zu prüfen und zur Kenntnis zu nehmen. Ich erkläre mich vorbehaltlos mit allen Bestimmungen des Vertrages einverstanden.« Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung, eine Kontrolle findet dennoch statt (**OLG Hamm RE WuM 81, 77**; **BGH JZ 87, 725**; OLG Stuttgart WuM 87, 250). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat (**BGH NJW 88, 410**).

Wer muss was beweisen?

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der

Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters, auch wenn er selbst den Vertrag nicht formuliert, sondern von einem Dritten übernommen hat. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede (BGH NJW 2000, 1110; NJW 72, 46). Was diese Änderungen betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (LG Frankfurt WuM 79, 151). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen. Jetzt muss der Vermieter beweisen, dass der Inhalt im Einzelnen ausgehandelt wurde. Der Vermieter darf also z. B. nicht eine gesetzlich unzulässige Klausel durch handschriftliche Einfügung als Individualvereinbarung »tarnen«. Er muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist (BGH WuM 2003, 561; LG Köln WuM 94, 19).

Bei nur zur einmaligen Verwendung vorgesehenen vorformulierten Klauseln muss der Mieter beweisen, dass er wegen der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte.

Grundsätzlich gilt:

Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss der anderen Partei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Wenn der Mieter also erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), kann sich der Vermieter auf alle diese Vertragsklauseln gar nicht berufen.

Beispiel: Der Vertrag ist vollkommen unübersichtlich und hat mit verschiedenen Anlagen 50 Seiten (AG Köln WuM 2009, 450).

Mieter und Vermieter haben in solchen Fällen wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen, für den nur die Konditionen gelten, über die sich beide Parteien vorher einig waren, die vorher also z. B. mündlich angesprochen worden sind, wie z. B. Miethöhe, Nebenkostenvorauszahlungen etc.

Wichtig: Auch mündliche Verträge sind wirksam.

Der Vermieter muss bei Vertragsschluss auf eine erkennbare körperliche Behinderung des Mieters beim Lesen, also z. B. auf eine Sehbehinderung, Rücksicht nehmen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Aber auch wenn der Mieter vor der Unterschrift die Möglichkeit hatte, das Vertragsformular durchzusehen, gilt zu seinem Schutz:

Überraschende Klauseln mit einem Überrumpelungseffekt sind unwirksam, § 305 c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle, z. B. Nebenkosten in der Hausordnung (**BGH WuM 2010, Heft 10**). Auch Klauseln, die die Beweislast zum Nachteil des Mieters verändern, sind unwirksam. Dies gilt auch für formularmäßige Bestätigungen, z. B. für Besichtigungsklauseln. »Der Mieter hat die Räume besichtigt und erklärt hiermit, dass sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befinden.«: unwirksam nach § 309 Nr. 12 BGB (LG Berlin GE 83, 1113). Klauseln, durch die der Mieter über seine Rechte getäuscht wird, sind unwirksam (LG Stuttgart WuM 87, 252; AG Lörrach WuM 98, 216). Beispiel: Der Vermieter lässt sich im Vertrag bestimmte Tatsachen bestätigen, z. B. dass die Wohnung bei Übernahme in Ordnung gewesen sei, und hält den Mieter so davon ab, seinen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln durchzusetzen (**BGH WuM 86, 304**). Wenn der Mieter deshalb einen Schaden erleidet, hat er unter Umständen einen Ersatzanspruch (siehe oben).

Unwirksam ist auch eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).

Wichtig ist das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen. Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z. B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305 c BGB zu Lasten des Vermieters (LG Lübeck WuM 80, 256). Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

Immer gilt:

Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, geht nach § 305 b BGB eine einzelne individuelle Vereinbarung der dazu aufgestellten Formulklausel vor. Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formulklausel »mündliche Vereinbarungen mit dem Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305 b BGB unwirksam (**BGH NJW 85, 320**).

Auch die Klausel »Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind«

ist ungültig (OLG München WuM 89, 128). Nachträgliche Vertragsänderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden \leadsto ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGES. Zum Beispiel kann dadurch, dass der Vermieter eine Tierhaltung wissentlich duldet, ein Vorbehalt im Mietvertrag gegenstandslos werden (LG Aachen WuM 88, 348) \leadsto TIERHALTUNG.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das Gesetz zur Umsetzung europäischer Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung ist am 18. August 2006 in Kraft getreten und soll den Schutz vor Diskriminierungen im Sinne des Art. 3 GG verbessern. Dieser verbietet eine Ungleichbehandlung aufgrund des Geschlechts, der Abstammung, der Rasse, der Sprache, der Heimat und Herkunft, des Glaubens, der religiösen oder politischen Anschauung sowie einer Behinderung. Für die Umsetzung der EG-Richtlinien ist dies allerdings nicht ausreichend, denn das Grundgesetz schützt den Bürger in erster Linie gegen hoheitliche Maßnahmen des Staates. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll dagegen unmittelbar die Rechtsbeziehungen zwischen den Bürgerinnen und Bürgern regeln, insbesondere im Vertrags- und Arbeitsrecht. Die einzelnen Diskriminierungsgründe sind Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter und sexuelle Identität.

Von wohnungswirtschaftlicher Bedeutung ist § 2 Ziff. 8 AGG, wonach bestimmte Benachteiligungen im Dienstleistungsbereich unzulässig sind. Mit Dienstleistungen sind nicht nur Werk- und Dienstverträge gemeint, sondern auch Mietverträge. Entscheidend ist, dass der angebotene Wohnraum »der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen« muss. Praktisch geschieht das mit Anzeigen in Tageszeitungen, Schaufensterauslagen, Veröffentlichungen im Internet oder auf vergleichbare Weise.

Ein unzulässiges Rechtsgeschäft über eine Mietwohnung liegt u. a. vor, wenn bei der Begründung, Durchführung und Beendigung des Vertrages eine Benachteiligung aus den Gründen Rasse, ethnische Herkunft, Religion, Behinderung, Alter oder sexuelle Identität erfolgt. Das betrifft Vermieter mit mehr als 50 Wohnungen. Vermieter, die kleinere Wohnungsbestände haben, sind in der Regel ausgenommen. Nicht unter die Vorschriften fallen auch Wohnungen, die aufgrund besonderer Nähe – und Vertrauensverhältnisse oder im privaten Kreis vermietet werden. In jedem Fall sind aber auch dort die Diskriminierungsgründe Rasse und ethnische Herkunft zu beachten. So darf ein Afrikaner nicht wegen seiner Hautfarbe als Mietinteressent abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81).

Altenheim

Das AGG sieht auch Ausnahmeregelungen vor. So darf die Wohnungswirtschaft bei der Vermietung das Ziel einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie das Bestreben nach ausgeglichenen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnissen verfolgen. Rechtfertigungsgründe können vorliegen, wenn die unterschiedliche Behandlung

1. der Vermeidung von Gefahren, der Verhütung von Schäden oder anderen Zwecken vergleichbarer Art dient,
2. dem Bedürfnis nach Schutz der Intimsphäre oder der persönlichen Sicherheit Rechnung trägt,
3. besondere Vorteile gewährt und ein Interesse an der Durchsetzung der Gleichbehandlung fehlt,
4. an die Religion eines Menschen anknüpft und die Ungleichbehandlung unter Beachtung des jeweiligen Selbstverständnisses gerechtfertigt ist.

Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen ein Benachteiligungsverbot u. a. die Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadensersatz verlangen. Die Ansprüche müssen innerhalb einer Frist von 2 Monaten geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist kann der Anspruch nur geltend gemacht werden, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war. Diese Regelung soll der Rechtssicherheit dienen und unnötigen bürokratischen Aufwand bei den Anbietern vermeiden helfen.

§ 23 lässt so genannte Antidiskriminierungsverbände zu. Dies sind Personenzusammenschlüsse, die nicht gewerbsmäßig und nicht nur vorübergehend entsprechend ihrer Satzung die besonderen Interessen von benachteiligten Personen oder Personengruppen wahrnehmen.

Altenheim

Für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen, gilt das Heimgesetz. Dieses regelt u. a. Einzelheiten zum Abschluss des Heimvertrages, zur Kündigung und zur Erhöhung des vereinbarten Entgelts. Bei einer solchen Heimunterbringung ist das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anzuwenden. Wichtig: Die speziellen Regelungen des Heimgesetzes finden nicht nur in den klassischen Altenheimen Anwendung. Auch in den Fällen, in denen getrennte Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern über die Wohnung oder das Appartement einerseits und die

Betreuungs- und Pflegeleistung andererseits abgeschlossen worden sind, kann das Heimrecht Anwendung finden, wenn die beiden Verträge rechtlich zwingend voneinander abhängig sind oder wenn eine tatsächliche Einheit zwischen Wohnen und Betreuung vorliegt (VG Düsseldorf und OVG Münster WuM 99, 412; OVG Frankfurt/O. NZM 2000, 396; VG Bayreuth GewArch 2000, 425). In solchen Fällen kann es Abgrenzungsschwierigkeiten zum »Betreuten Wohnen« oder zum »Service-Wohnen« geben. Die seit dem 1. 1. 2002 geltende Neufassung des § 1 HeimG soll hier mehr Klarheit schaffen: bietet der Vermieter lediglich einen allgemeinen Grundservice, einen Notruf und die Vermittlung weiterer Dienste an und ist das Entgelt hierfür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung, ist das Heimrecht nicht anwendbar. Die Bagatellgrenze wird überschritten, wenn der Grundservice mehr als 20% der Wohnkosten beträgt. Diese Regel gilt auch für bereits abgeschlossene Verträge. Zusätzlich stellen die Gerichte für die Abgrenzung darauf ab, ob sich aus dem Vertragsinhalt für den Bewohner eine Versorgungsgarantie auch im Falle sich verschlechternden Gesundheitszustandes ergibt (BGH WuM 2005, 399; OLG Dresden FamRZ 2007, 499). Ist dies nach der Gesamtbeurteilung aller vertraglichen Leistungen der Fall, so liegt eine heimmäßige Unterbringung vor, und das Heimgesetz ist anzuwenden.

Falls ein Altenheim oder Altenwohnheim in eine Anlage für Σ BETREUTES WOHNEN umgewandelt werden soll, muss dies der Heimaufsichtsbehörde angezeigt werden. Die bisherigen Heimverträge mit den Bewohnern können nur in Sonderfällen unter den Voraussetzungen des Heimgesetzes einseitig gekündigt werden. In der Regel sind nur eine einvernehmliche Aufhebung und Umwandlung in einen Mietvertrag mit getrenntem Betreuungsvertrag möglich.

Der Heimvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen; er kann seit dem 1. 1. 2002 vom Bewohner spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für denselben Monat schriftlich gekündigt werden. In Härtefällen kann der Bewohner auch ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

Der Heimträger kann den Heimvertrag nur aus wichtigem Grund kündigen; ein solcher wichtiger Grund kann vorliegen,

1. wenn der Betrieb des Heimes eingestellt wird (Umzugskosten trägt das Heim),
2. wenn eine sachgerechte Betreuung aufgrund des Gesundheitszustandes des Bewohners im Heim nicht mehr möglich ist,

3. wenn aufgrund schuldhafter Pflichtverletzungen des Bewohners dem Heimträger die weitere Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar ist,

4. wenn der Heimbewohner mit dem Entgelt in Höhe von 2 Monatsbeträgen in Verzug ist.

Bei den ersten beiden Kündigungsgründen muss der Heimträger dem Bewohner eine angemessene anderweitige Unterbringung zu zumutbaren Bedingungen nachweisen; ein Verstoß macht die Kündigung aber nicht unwirksam (**BGH WuM 2004, 723**). Bei einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges gibt es wie im Wohnraummietrecht einen Ausweg: Wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage der gesamte Zahlungsrückstand ausgeglichen wird bzw. das Sozialamt sich dazu verpflichtet, wird die Kündigung unwirksam.

Stirbt der Bewohner, dann endet der Heimvertrag sofort. Im Vertrag kann vereinbart werden, dass eine Zahlungsverpflichtung für die Erben maximal bis zu zwei Wochen besteht. Das von den Erben in diesem Fall noch zu zahlende Entgelt ist um die vom Heimträger ersparten Aufwendungen zu kürzen; ein pauschaler Abzug von 30% reicht dafür nicht (AG Bad Homburg NJW-RR 96, 890).

Auch für die Vergütung gibt es im Heimgesetz spezielle Regelungen. Der Heimträger ist verpflichtet, die Leistungen nach Unterkunft, Verpflegung und Betreuung im Einzelnen, d. h. getrennt voneinander, zu beschreiben. Früher war es allerdings nicht üblich, die Kosten für die einzelnen Leistungsbereiche konkret aufzuschlüsseln, sondern in der Praxis wurde ein einheitlicher Preis genannt und vereinbart. Dies ist mit Einführung der Pflegeversicherung nicht mehr zulässig. Nun sind die Heimträger verpflichtet, in den Heimverträgen mit Versicherten der sozialen Pflegeversicherung die Entgelte für die einzelnen Leistungen getrennt auszuweisen.

Die Heimträger müssen mit den Pflegekassen sogenannte Versorgungsvereinbarungen und Vergütungsregelungen treffen, in denen das Leistungsangebot und die Berechnung der Heimkosten festgelegt werden. Diese betreffen nicht nur die Bereiche, in denen die Pflegekassen Leistungen erbringen, sondern auch Unterkunft, Verpflegung und Zusatzleistungen. Wichtig: Diese Vergütungsregelungen gelten auch für diejenigen Bewohner, die keine Leistungen nach der sozialen Pflegeversicherung erhalten, die die sogenannte Pflegestufe 0 haben, und die sogenannten Selbstzahler.

Grundsätzlich ist eine spätere Erhöhung eines einmal vereinbarten Preises zulässig, etwa wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage geändert hat. Der höhere Preis muss angemessen sein, das ist nach § 6 HeimG objektiv zu beurteilen. Der Heimträger hat keinen Ermessensspielraum, wohl aber einen Beurteilungsspielraum. Der Bewohner muss zustimmen. Nur allein die Zahlung des höheren Preises reicht als Zustimmung nicht aus (OLG München NJW-RR 97, 1075). Im Heimvertrag kann aber von vornherein vereinbart werden, dass der Träger berechtigt ist, die Preise durch einseitige Erklärung angemessen zu erhöhen. Auch solche Erhöhungen müssen im Einzelnen begründet werden (BGH NJW 95, 2923). Eine pauschale Bezugnahme auf geänderte Preise, die von Sozialhilfeträgern übernommen werden, reicht nach Auffassung des BGH aus (BGH NJW 95, 2923; 95, 1222; OLG Karlsruhe NJW 95, 467). Ein pauschaler Hinweis auf gestiegene Lebenshaltungskosten oder die Steigerung des Lebenshaltungskostenindex reicht nicht (LG Hamburg NJW 95, 468). Erbringt der Träger die vertraglichen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des Heimentgeltes verlangen; Versicherten der Pflegeversicherung steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils zu.

Die Erhöhung ist spätestens 4 Wochen vor dem Zeitpunkt, an dem sie wirksam werden soll, schriftlich geltend zu machen. Sie muss außerdem so begründet werden, dass der Bewohner sie im Hinblick auf die Veränderung der bisherigen Berechnungsgrundlage und die Angemessenheit des neuen Betrages überprüfen kann (BGH ZMR 95, 475; OLG Düsseldorf WuM 2002, 318). Werden die Leistungen für den Bewohner wegen erhöhten oder verringerten Betreuungsbedarfs angepasst, kann der Träger auch das Entgelt durch einseitige Erklärung in angemessenem Umfang senken oder erhöhen, die Vier-Wochen-Frist gilt in diesem Falle nicht (BGH NJW 2008, 1818). Eine Kündigung des Heimvertrags zum Zweck der Preiserhöhung ist nicht möglich.

Für die Einrichtung und den Betrieb von Heimen gelten besondere Vorschriften. In der Heimmindestbauverordnung werden technische Anforderungen festgelegt, etwa die Ausstattung mit Aufzügen, barrierefreie Flure, Ausstattung mit einer Rufanlage, Ausstattung mit Funktions- und Zubehörräumen sowie Gemeinschaftsräume. In der Heimmitwirkungsverordnung ist geregelt, dass Heimbewohner mit Unterstützung des Trägers einen Heimbeirat wählen dürfen, der bestimmte Mitwirkungs- und Mitspracherechte hat. Er wirkt zum Beispiel mit bei der Aufstellung und Änderung der Heimordnung, Änderung der Heimkostensätze, Qualitätssicherung der Betreuung, Planung und Durchführung von Veran-



Deutscher Mieterbund Verlag GmbH

Das Mieterlexikon. Ausgabe 2011/2012
Das Nachschlagewerk für Mieter und Vermieter

ORIGINALAUSGABE

Taschenbuch, Broschur, 720 Seiten, 12,5 x 18,3 cm
ISBN: 978-3-442-17253-5

Mosaik bei Goldmann

Erscheinungstermin: Mai 2011

Berücksichtigung aller neuen Gesetze und aktuellen Gerichtsentscheide

Wohnen zur Miete? Hier werden alle typischen Fragen rund um gemietete Wohnobjekte kompetent und umfassend beantwortet: Sind Haustiere erlaubt? Wie viel Lärm dürfen Kinder machen? Und vieles andere mehr. Fachleute geben in allgemeinverständlicher Sprache Auskunft auf der Grundlage der neuesten Miet- und Wohnungsgesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung, mit über 2000 Hinweisen auf Gerichtsentscheidungen.



[Der Titel im Katalog](#)