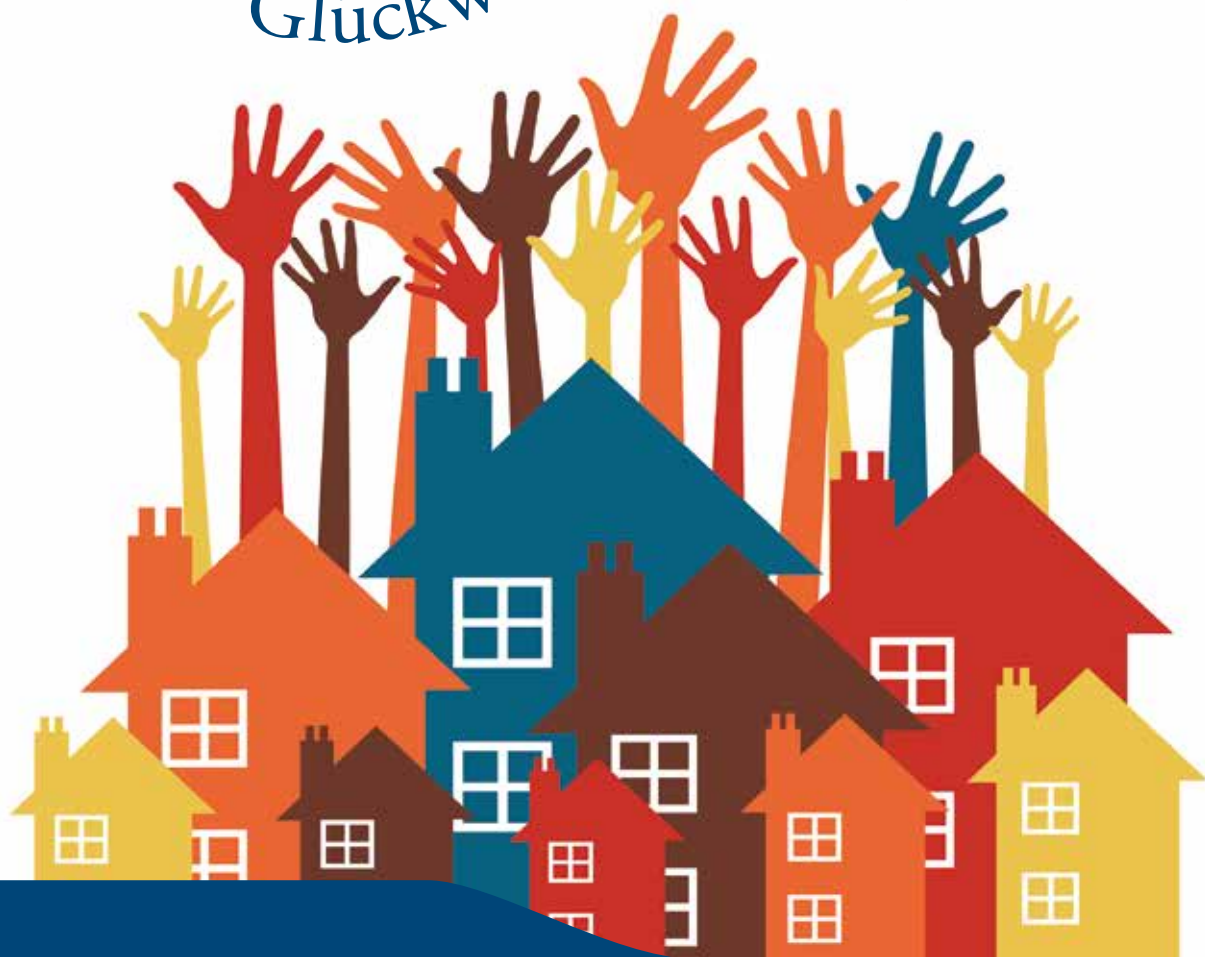


60 Jahre kompetente Beratung

Herzlichen
Glückwunsch

1953-2013



Verwertungskündigung

S. 8

Renovierung

S. 12

Neues von den Roten Roben

S. 14

Ausflugstipp: Quedlinburg

S. 22

60 Jahre Mieterschutzbund

Seite 4

Neue Serie:
Mietrecht von A-Z S. 20

60 Jahre



2 Editorial

3 MSB Intern

Titelthemen

4 **60 Jahre MSB**

Aus alten Ausgaben des „Mieterschutz“
Hommage an Volker Heinz
Bildergalerie
Hommage an „Dieko“
Jürgen Müller

8 **Verwertungskündigung**

Die in der mietrechtlichen Praxis am häufigsten unterschätzte Möglichkeit der Beendigung eines Mietverhältnisses

12 **Miete und Mietrecht**

Gerichtsurteile kurz kommentiert

14 **Aktuelle Rechtsprechung**

Neues von den Roten Roben

17 **Die Herstellung des „Mieterschutz“**

18 **Das „Raucher-Urteil“**

19 **SEPA - rollt auf uns zu!**

20 **Mietrecht von A - Z**

Unsere neue Serie, Teil 1: A - D

22 **Ausflugstipp**

Quedlinburg

23 **Impressum**



Liebe Mitglieder,

wir feiern einen runden Geburtstag und deshalb ist dieses Heft ein ganz besonderes! Unser Verein wird 60, das kann kaum ein Mieterverein von sich behaupten und deshalb sind wir sehr stolz darauf.

Zum 50. Geburtstag hatte ich im Vorwort geschrieben: „1953, in einem Jahr, als manches heutige Vorstandsmitglied noch nicht geboren war, hatte der Gründervater, Herr Rechtsanwalt Herbach, die gute Idee, sich intensiv um die Mieter unserer Stadt zu kümmern und dabei seine juristischen Kenntnisse einzubringen“. Heute, zehn Jahre später, ist dieser Vorstand nach wie vor für den Mieterschutzbund Berlin „im Amt“ und trägt Verantwortung für einen zunehmend größeren Kreis von Mitgliedern, die bei ihrem Verein Rat und Schutz suchen. Vier der fünf Vorstandsmitglieder haben bereits das „Silberjubiläum“ überschritten, sie sind all mehr als 25 Jahre dabei.

In den 70er Jahren wechselte der Verein unter dem Vorsitz des bekannten Rechtsanwalts und Notars Volker Heinz (siehe Artikel ab S. 4) von der Brandenburgischen in die Konstanzer Straße, wo der Verein noch heute zu Hause ist. Unsere Mitgliederzahl wuchs kontinuierlich, und kurz nach der Wende konnten wir die erste Zweigstelle in Berlin (Ost) eröffnen.

Heute haben wir fast 30.000 Mitglieder, fast doppelt so viele wie vor 10 Jahren, und auf Grund der nach wie vor anhaltenden und auch neuen Probleme im Be-

reich des Mietrechts wird dieses Wachstum weiter anhalten. Da ist ein starker Verein wie der Mieterschutzbund Berlin e.V. ein Garant für kompetente Mieterberatung in allen Berliner Stadtteilen.

Diese Mieterberatung ist auch in Zukunft dringend notwendig. Wie in diesen Tagen der Presse zu entnehmen ist, will der Immobilienverband Berlin-Brandenburg staatlichen Eingriffen z.B. „Zwangmaßnahmen“ wie der Kappungsgrenzenverordnung den Kampf ansagen. Da kann man gespannt sein.

Ich freue mich mit meinen Vorstandskollegen an der Spitze dieses prosperierenden Vereins zu stehen und danke Ihnen, unseren Mitgliedern, für Ihre Treue zum Mieterschutzbund.

Herzlich
Ihre Frigga Döscher

Anmerkung der Redaktion: ➔ Das Ganze ist natürlich eine Satire, wir haben diese Satire der Tageszeitung „Die Welt“ entnommen, sie passt so wunderbar zu dem aktuellen Fall der Kündigung eines Mieters wegen seiner Rauchgewohnheiten (Seite 18). Wo geht die Reise hin? Vielleicht eine Kündigung wegen Hustens?

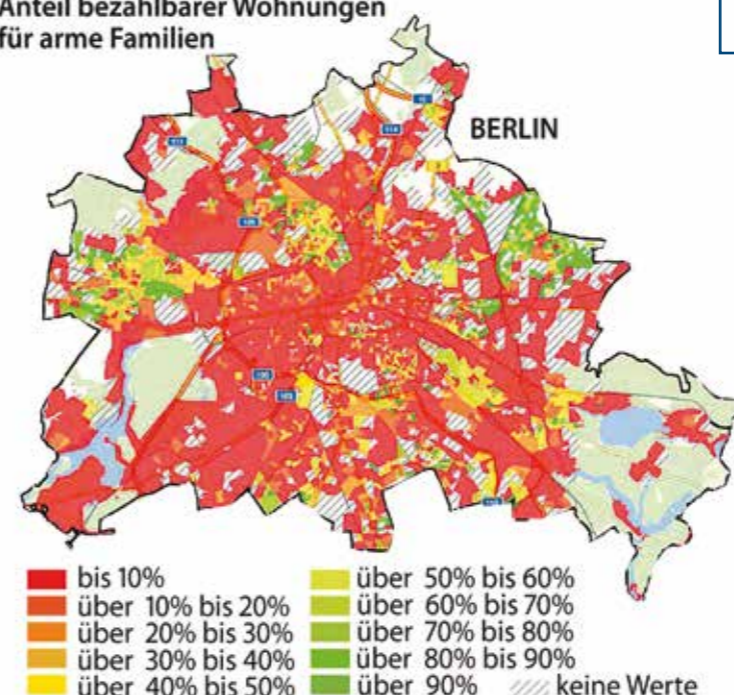
Mieter fristlos gekündigt weil sein Kopf raucht

Schon wieder ein Fall, der die Nation spaltet:
Schon wieder ein Fall, der die Nation spaltet: Nachbarn fühlen sich von einem notorischen Kreuzworträtsel-Löser derart belästigt, dass sein Vermieter ihn an die frische Luft setzen will. Von Karl Sack-Reis

Hört das denn nie auf? Schon wieder soll ein Rentner wegen nervigen Verhaltens auf die Straße gesetzt werden. Seit 35 Jahren lebt Friedhelm Ern in seiner Wohnung, löst bis zu 20 Kreuzworträtsel am Tag. Nun beschwerten sich die Nachbarn über die unzumutbaren Zustände. Zum einen rauche dem 72-Jährigen unablässig der Kopf, zum anderen störe das ständige Nachdenken erheblich den Hausfrieden. „Hier leben schließlich auch Kinder“, erklärt Mieterin Anke W., „nicht auszudenken, wenn die sich an so einem gesundheitsgefährdenden Benehmen ein Beispiel nehmen!“ Ern selbst ist die ganze Sache furchtbar peinlich. Seit dem Tod seiner Frau sei das Rätseln von Kreuzworträtseln zu einer Sucht geworden, gibt der Witwer zu. „Ich habe wirklich alles versucht, Sudoku, Alkohol und Privatfernsehen, aber ich komme davon nicht mehr los.“ Dem Gerichtsverfahren sieht Ern unterdessen gelassen entgegen. „Mein Anwalt versicherte mir, dass ich mir für den Fall, dass der Vermieter mit der fristlosen Kündigung durchkommt, keine Sorgen zu machen brauche. Schließlich hätte ich genügend Rätselhefte gesammelt, um mich damit ausreichend zudecken zu können.“

Rentner optimistisch
Ohnehin betrachtet der Rentner die Verhandlung auch als große Chance. „Vielleicht kann mir dann endlich mal jemand sagen, wie diese babylonisch-assyrische Göttin mit 11 Buchstaben heißt!“

Anteil bezahlbarer Wohnungen für arme Familien



Quelle: www.empirica-institut.de



1953-2013

60 Jahre Mieterschutz

Ein kleines, aber feines Jubiläum haben wir zu feiern. Der Mieterschutzbund Berlin e.V. wird in diesem Jahr 60 Jahre alt. Man glaubt es kaum, in dieser Zeit ist der Mieterschutzbund ständig und kontinuierlich gewachsen. Heute zählt er fast 30.000 Mitglieder und ist zu einer der stärksten Mieterorganisationen unserer Stadt geworden.

Wir haben in alten Ausgaben geblättert und einige bemerkenswerte Schlagzeilen gefunden:

Peinliche Fragen

Vermieter verstoßen gegen Datenmoral

Immer mehr Vermieter sind in letzter Zeit dazu übergegangen, von Mietinteressenten „Selbstauskünfte“ zu verlangen. Ge-

teresse an geordneten finanziellen Verhältnissen seines Mieters. Andererseits aber ist der Vermieter einem Mieter ohn-

Aktuelle Rechtsprechung

Striptease verboten

Amüsierbetriebe haben in Wohngebieten keine Chance. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in zwei Entsch-

EDV - drei Buchstaben und ihre Folgen im Verein

Für die einen ist es ein Zauberwort, für die meisten aber ein ärgerliches Wort. Es heißt Elektronische Datenverarbeitung und wird meist EDV abgekürzt. Der Mieterschutzbund will weder zahlen noch Ärger bereiten. Docher muß, das ist er schon seinen Mitgliedern schuldig, scharf kalkulieren. Darum wurde vom Vorstand beschlossen, ab diesem August die Datenverarbeitung im Verein einzuführen. Die wesentlichste Aufgabe der EDV wird sein, die Mahnaktion, die jetzt noch per Hand gemacht werden muß

und daher Monate dauert, zu vereinfachen. Der Computer wird die gesamte Mitgliedsdatei gespeichert bekommen und praktisch selbstständig!

Computer verschiebt Einladungen

die anschreiben, die mit ihren Beiträgen nicht auf dem neuesten Stand sind. Das sind leider sehr, sehr viele! Aber die Datenverarbeitung ist auch notwendig geworden, weil der Mieterschutzbund seine ohnehin schon umfangreichen Leistungen langfristig verbessern will. Mit Hilfe

der EDV soll spätestens ab Sommer 1984 ein Bildschirmtextprogramm angeboten werden. Die Entwicklung geht unaufhaltsam dahin, daß die Mieter nachweisen müssen, daß es vergleichbare günstige Wohnungen wie die ihre gibt, was sonst die Vermieter mit ihrem eigenen Mietspiegel verzerren können. EDV steht also nicht für Zauberei oder für Ärger. EDV steht wirklich für mehr Service und für Engagement.

Mietenspiegel per Knopfdruck

Langfristig soll das System eingesetzt werden, um einen Mietenspiegel zu schaffen. Die Vermieter haben so

Einstimmig in den Vorstand gewählt

Das ist der Neue: einstimmig wurde Alexander von Hohenegg-Quittek auf der Mitgliederversammlung in den Vorstand gewählt. Der Diplombauingenieur, der in der Touristikbranche tätig ist, wird beim Mieterschutz für den kaufmännischen und technischen Teil verantwortlich sein. Er ist Datenverarbeitungsgenie und verspricht nach seiner Wahl: „Ich werde mich bemühen, die Organisation und damit die Leistung des Mieterschutzbundes zu verbessern.“



Nicht viel größer als eine Schreibmaschine ist EDV-Anlage, die angeschafft werden soll.

MIETERSCHUTZ

Mitteilungsblatt des Mieterschutzbundes Berlin e.V. Berlin-Reinickendorf I, Aroser Allee 126 - Fernsprecher: 49 54 33 Postscheckkonto: Berlin-West 91483

Nr. 2 September 1955 1. Jahrgang

Neue Mietsenkungsbestimmungen?

In einigen Zeitungen, insbesondere der „Berliner Morgenpost“, sind vor einiger Zeit Ausschnitte aus der Rundverfügung des Bausenators vom 28.3.1955 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreises bekanntgegeben worden. Es wurde u. a. darauf hingewiesen, daß für gewisse bauliche Mängel Abschläge von den gesetzlichen oder ortsüblichen Mieten zu machen sind, z. B. für erhebliche Mängel an Fassaden, beim Vorhandensein von Notdächern, bei unverputzten Giebelwänden, bei schlechtem Zustande des Treppenhauses, bei fehlenden Treppenläufern u. a. m.

Die Ausführungen in der Zeitung sind an sich richtig. Infolge Fehlens eines näheren Kommentars ist die Darstellung auch von unseren Mitgliedern vielfach mißverstanden worden. Die Mitglieder faßten die neuen Bestimmungen so auf, daß weitere allgemeine Bestimmungen über Mietsenkungen ergangen sind. Das ist aber nicht der Fall.

Die Rundverfügung vom 28.3.1955 ist von den Preisstellen für Mieten dann anzuwenden, wenn der Hauseigentümer nach der sogenannten Maßnahmenverordnung vom 8.6.1953 in der Fassung vom 24.6.1954 Anträge auf Mieterhöhungen zur Angleichung der vereinbarten Miete an die ortsübliche bzw. gesetzliche Miete stellt. Der Bausenator geht davon aus, daß eine solche Mieterhöhung, selbst wenn im übrigen die Voraussetzungen hierfür vorliegen würden, dann nicht oder nicht in vollem Umfang gerechtfertigt ist, wenn das Haus noch erhebliche bauliche Schäden aufweist. Die in der Rundverfügung aufgezählten Abschläge dienen also nicht dazu, weitere Mietsenkungen herbeizuführen, sondern ungerechtfertigte Mieterhöhungen zu vermeiden, die ein Hauseigentümer beantragt.

Für die Mietsenkung bei baulichen Schäden, die die Preisstelle für Mieten auf Antrag des Mieters festzusetzen hat, ist nach wie vor das Mietsenkungsgesetz vom 15.5.1953 maßgebend. In einem großen Katalog sind die verschiedenen Einzelfälle für eine Mietsenkung in diesem Gesetz aufgezählt. Die wichtigsten Fälle sind inzwischen unseren Mitgliedern auch bekannt geworden. Auf einige in der Praxis sehr wichtige Fälle sei noch einmal hingewiesen: Die vertragliche Warmwasserversorgung ist noch nicht in Ordnung. Wenn die Kosten der Warmwasserversorgung in der Miete einbegriffen sind, so ist die Miete wegen der ersparten Heizkosten um 5% zu senken. Ab 1.10.1954 ist wegen Wegfall des Komforts eine weitere Senkung von 5% der Miete vorzunehmen, die sich von dem Betrag errechnet, der sich nach der Kürzung der o. a. 5% ergibt.

Aber auch das Aussehen des Mieterschutz veränderte sich im Laufe der Zeit. Von einem Mitteilungsblatt – im wahrsten Sinne des Wortes einzelne Blätter – bis zum heutigen Heftformat gab es viele Zwischenstufen. Der Mieterschutz, den Sie heute in den Händen haben, wird in einer hochmodernen Druckerei in Berlin hergestellt (Seite 17).

Sehr konstant blieb dagegen der Vorstand des Mieterschutzbundes. Die meisten heutigen Vorstandsmitglieder sind über 30 Jahre dabei. Ein früheres Vorstandsmitglied – Volker Heinz – hat den Mieterschutzbund in den Aufbaujahren stark geprägt. Der Rechtsanwalt und Notar Volker Heinz hat sich auch nach seiner Zeit als Vorstandsvorsitzender immer dem MSB verbunden gefühlt. Bedingt durch seine außergewöhnliche Biographie als Rechtsanwalt, Notar, Fluchthelfer und Gefangener der DDR-Staatssicherheit hat er besonders die Wiedervereinigung und den Aufbau der Strukturen des Mieterschutzbundes in Berlin (Ost) mit großer Anteilnahme verfolgt.

Dr. Siegfried Viehbacher
Hans-Joachim Ascherin



von links:
Bernd Zuther
Ilona Marold
Volker Heinz
Wilbert Steinmann
Kurt Herbach

Frigga Döscher
Hans-Joachim Ascherin



über die verwirrenden Mieterhöhungen im Altbau informierte. Dieses Novum war uns wichtig, weil uns der Rechtsfrieden in dieser Stadt wichtig ist.

Gemeinsam geht's besser

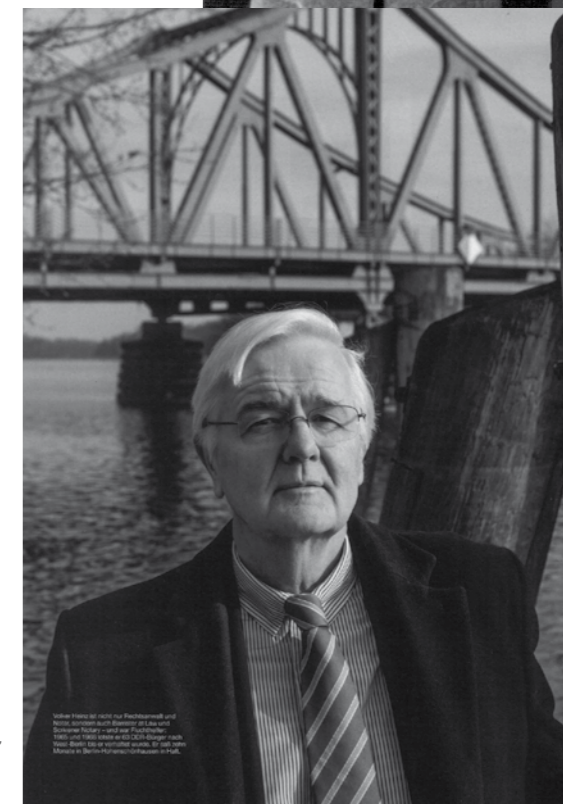
Im März nun sollte ein weiteres Novum folgen. Zusammen mit dem Berliner Mieterverein, einem Konkurrenzverein wenn sich Organisationen unserer Art überhaupt Konkurrenz machen können oder sollen (ich meine sie sollten nicht), war eine Seminarreihe



Volker Heinz

wieder unsere Bereitschaft zur Zusammenarbeit signalisierte.

Volker Heinz



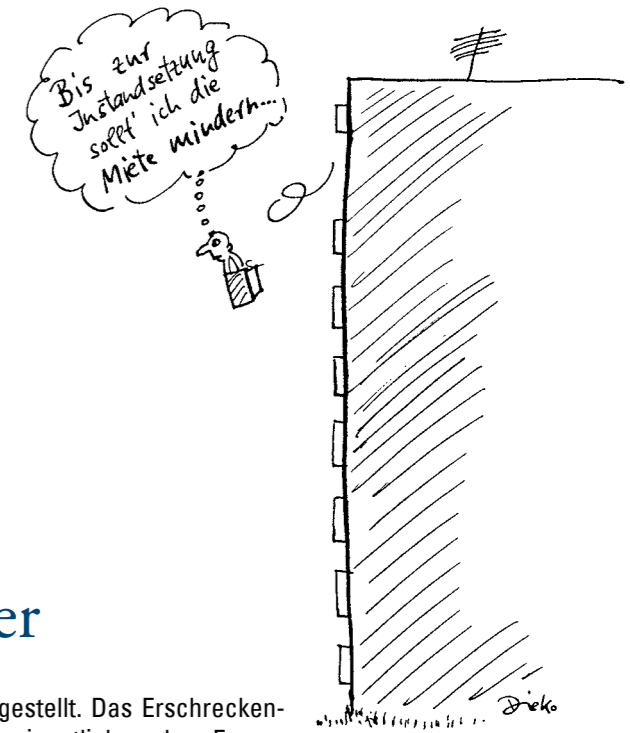
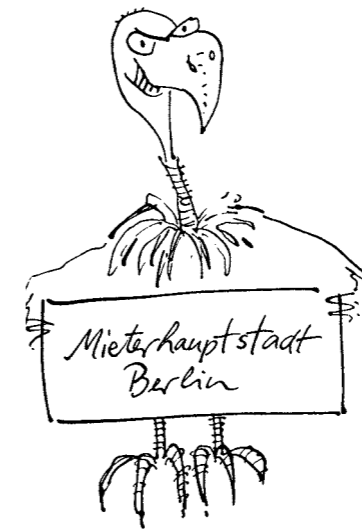


Eines aber ist immer gleich geblieben – die absolute Sicherheit, daß mieterpolitische Themen in dieser Stadt niemals enden. Waren es früher vielleicht die Fehlbelegungsabgabe oder die Probleme rund um die neue Heimat, so sind es heute vorrangig die Nebenkosten, die zur zweiten Miete geworden sind.

Auch die Wiedervereinigung hat der Verein bravourös gemeistert. Weil keiner die Geschwindigkeit ahnen konnte, mit der die beiden Hälften der Stadt wiedervereinigt wurden, gab es zwischenzeitlich einen Mieterschutzbund Berlin (Ost), der schon nach kurzer Zeit in den Stammverein eingegliedert wurde.

60 Jahre Mieterschutzbund Berlin e.V. – das sind 60 Jahre kompetente Mieterberatung und 60 Jahre Lobbyarbeit für Sie – unsere Mitglieder.

Herzlichen Dank für Ihre Treue!



Dieko Jürgen Müller

Rechtsanwalt Jürgen Müller ist aus dem täglichen Vereinsleben des Mieterschutzbundes Berlin nicht mehr wegzudenken. Seit gefühlten 100 Jahren ist er nicht nur die Stütze der Telefonberatung für Mitglieder sondern auch der unverzichtbare Karikaturist der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“. Auf dieser Seite haben wir Karikaturen der letzten Jahrzehnte zu-

sammengestellt. Das Erschreckende – aber eigentlich auch zu Erwartende – die meisten Zeichnungen haben nach wie vor Gültigkeit, einige sind unverändert von beklemmender Aktualität. Wir wünschen uns „Dieko“ noch viele Jahre in der Rechtsberatung und noch viele Jahre mehr als Zeichner.

Die Redaktion



Bei der 40-Jahr-Feier, von links:
Bernd Zuther
Alexander von Hohenegg-Quittek
Frigga Döscher
Michael Müller-Degenhardt



Unsere Hofbegrenzung begeistert auch den Hauswirt...



Diese kalte Dusche ist nur deshalb erträglich...



... weil ich vor Wut koche...





Die Verwertungskündigung durch den Vermieter von Rechtsanwältin Kati Selle

Die in der mietrechtlichen Praxis am häufigsten unterschätzte Möglichkeit der Beendigung eines Mietverhältnisses

Bei der Wohnraummiete ist die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ausschließlich bei Vorliegen eines vom Gesetz zugelassenen Kündigungsgrundes möglich. Viele Mieter kennen die bekanntesten Kündigungsgründe durchaus – Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, Eigenbedarf. Von einer Verwertungskündigung allerdings haben die meisten juristischen Laien bislang nichts gehört. Das ist auch gut so: Die Voraussetzungen an eine wirksame Verwertungskündigung sind weder nach den Vorgaben des Gesetzes noch nach den – oft in aktuellem, gesellschaftlichem Kontext

Verwertungskündigungen kommen immer häufiger vor

stehenden – Anforderungen der Rechtsprechung allzu hoch anzusetzen. Und so kommen derzeit immer mehr Vermieter auf die Idee, von der Möglichkeit der Verwertungskündigung Gebrauch zu machen.

1. Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen Voraussetzungen

einer Verwertungskündigung finden sich vor allem in § 573 Absatz 2 Nummer 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Danach kann der Vermieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist beenden, wenn er aufgrund des Fortbestands des Mietverhältnisses an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks oder des Wohneigentums gehindert ist und ihm dadurch erhebliche Nachteile drohen.

Genau genommen steht das Recht des Vermieters an einer freien wirtschaftlichen Verfügbarkeit seines Eigentums den grundrechtlich geschützten Mieterinteressen am Gebrauch der Mietwohnung gegenüber. Die Interessen des Eigentumsschutzes sind bei der zwingend gebotenen Abwägung nicht unbedingt vordergründig zu werten. Das Eigentum an einer Wohnung ist in besonderem Maß dem Gemeinwohl verpflichtet. Allerdings darf die Möglichkeit des Ausspruches einer wirksamen Verwertungskündigung auch nicht nur auf die Fälle beschränkt sein, dass auf Seiten

des Vermieters eine wirtschaftliche Existenzgefährdung vorliegt (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 4.6.1998 – 1 BvR 1575/94).

2. Voraussetzungen im Einzelnen
Grundsätzlich berechtigt die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu erzielen, nicht zur Verwertungskündigung. Auch die Absicht,

Alle vier Voraussetzungen müssen erfüllt sein

die bei Erwerb bereits vermietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umzuwandeln, kann den Ausspruch einer Verwertungskündigung für sich genommen nicht begründen. Erst wenn dem Vermieter in finanzieller Hinsicht z.B. aufgrund der geringeren Kaufpreiserzielung im Falle des Verkaufs des Hauses bei Fortbestand des Mietverhältnisses finanziell untragbare Nachteile drohen, kann die Möglichkeit einer Verwertungskündigung in Betracht gezogen werden. Für eine wirksame Verwertungskündigung müssen kumulativ vier Voraussetzungen erfüllt sein:

a) Absicht des Vermieters, das Objekt einer wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen

b) Angemessenheit der Verwertung

c) Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung durch den Fortbestand des Mietverhältnisses

d) Gefahr erheblicher Nachteile bei Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung.

Fehlt nur eine der Voraussetzungen, ist die Kündigung nicht berechtigt.

a) Absicht des Vermieters, das Objekt einer wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen

Auf Seiten des Vermieters ist die Absicht einer wirtschaftlichen Verwertung im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB grundsätzlich gegeben, wenn die Immobilie verkauft oder saniert werden soll. Im Ausnahmefall gilt das auch bei einer Umwandlung von Wohn- in Geschäftsraum oder bei einem geplanten Gebäudeabriss. Jedoch ist der ersatzlose Abriss eines Gebäudes keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB. Wiederum aber kann ein Vermieter den Mietern eines sanierungsbedürftigen Gebäudes kündigen, um das Haus abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Grunde genommen gibt es drei große Fallgruppen von Verwertungskündigungen: die Abrisskündigung, den beabsichtigten Wohnungsverkauf, die geplante Sanierung des Gebäudes. Die Pläne des Vermieters müssen ernsthaft betrieben werden. Zwar muss zum Beispiel eine Baugenehmi-

Abrisskündigung, Verkauf, Sanierung

gung noch nicht erteilt sein. Aber die Planung der Verwertung muss ein hinreichend sicheres Stadium erreicht haben. Unbedachte Zukunftspläne und lose Absichten genügen nicht. Eine Vorratskündigung ist unwirksam. Fällt die Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung nach Ausspruch der Kündigung weg (zum Beispiel Bau-

genehmigung wird nicht erteilt, Finanzierung „platzt“), muss der Vermieter dies dem Mieter mitteilen und ein Angebot auf (Neu-)Abschluss des Mietvertrages unterbreiten.

b) Angemessenheit der Verwertung

Die Angemessenheit der Verwertung ist gegeben, wenn der Absicht des Vermieters vernünftige und nachvollziehbare Erwägungen zu Grunde liegen, z.B. neuer Wohnraum für sich oder nahe Familienangehörige geschaffen werden soll, Verkaufserlös zur Finanzierung eines Hauskaufs benötigt wird, Kredite abgelöst oder sonstige Verbindlichkeiten getilgt werden sollen. Die Absichten des Vermieters müssen mit geltender Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehen; dürfen nicht sitten- oder rechtswidrig sein. Entscheidend kommt es auf die Gesamtumstände an. Allzu strenge Anforderungen an diese Kündigungsvoraussetzung sind aber nicht zu stellen. Das Gesetz gibt keine grundsätzliche Kontrollbefugnis dahingehend, wie der Eigentümer mit seinem Eigentum verfahren möchte.

Kritisch gesehen werden sog. Spekulationsgeschäfte, d.h. der Ver-

VERKAUFT

mieter kaufte das Objekt in vermietetem Zustand zu geringerem Preis und möchte es gewinnbringend wieder veräußern. Auch bei

Spekulationsgeschäfte werden kritisch gesehen

Risikogeschäften, d.h. bei knapp kalkulierten Finanzierungen (z.B. Fremdfinanzierung zu 100%) dürfte jedenfalls dann, wenn die Notwendigkeit einer alsbaldigen Weiterveräußerung absehbar war, eine Angemessenheit zu verneinen sein. Berufen kann sich der Vermieter auch nicht auf eine Fehlkalkulation in Fällen des Erwerbs zu einem überhöhten Preis oder auf eine unerfüllte Renditeerwartung.

Bei beabsichtigter Sanierung ist von einer Angemessenheit auszugehen, wenn allgemein übliche Wohnverhältnisse geschaffen werden – nicht bei Luxusmodernisie-





rungen. Ist die Sanierung Folge eines Unterlassens der Instandhaltungspflicht, wird die Angemessenheit abgelehnt. Auch Fälle des Ankaufs einer unsanierten Wohnung zum Zweck der gewinnbringenden Weiterveräußerung in saniertem Zustand sind nicht angemessen.

Wirtschaftliches Erschwernis allein genügt nicht

In Fällen der Abrisskündigung ist die wirtschaftliche Verwertung angemessen, wenn der Erhalt des Gebäudes vernünftig sinnlos, weil unrentabel ist. Bauordnungsrechtliche Hindernisse dürfen dem Vorhaben des Vermieters nicht entgegenstehen.

c) Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung durch den Fortbestand des Mietverhältnisses

Als weitere Voraussetzung an eine begründete Verwertungskündigung muss der Fortbestand des Mietverhältnisses die angemessene wirtschaftliche Verwertung hindern. Das Erschwernis allein genügt nicht.

Bei der Abrisskündigung oder bei

Absicht, das Objekt zukünftig gewerblich zu nutzen, ergibt es sich von selbst, dass dies bei Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses nicht möglich ist.

Bei einem beabsichtigten Verkauf der Immobilie bedeutet dies, dass der Verkauf überhaupt nicht oder nur zu wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen gelingt. Der weitaus häufigste Fall ist, dass der potentielle Erwerber das Objekt nur in unvermietetem Zustand kaufen möchte. Bei geplanter Sanierung des Objektes ist von einer Hinderung der Verwertung auszugehen, wenn die Mietsache nach Durchführung der Maßnahmen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Gestalt vorhanden ist, z.B. bei wesentlicher Grundrissänderung. Auch in den Fällen, in denen der Mieter nach Moder-



nisierung den maßgeblichen Mietzins nicht mehr zahlen kann bzw. das Objekt tatsächlich nicht mehr nutzen kann, kann eine Hinderung anzunehmen sein. Kann die Sanierung wegen ihres Umfangs nicht bei fortdauerndem Mietverhältnis durchgeführt werden, muss grundsätzlich zunächst eine vorübergehende Räumung der Mietsache in Betracht gezogen werden.

d) Gefahr erheblicher Nachteile bei Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung

Der letztlich alles entscheidende und wohl wichtigste Tatbestandsfaktor ist aber das unmittelbare Drohen der Gefahr erheblicher Nachteile. Die Beurteilung hat aus der Sicht des Vermieters, jedoch generell-objektiv zu erfolgen.

Vorrangig zum Tragen kommen finanzielle Aspekte, die zum Aus-

Kein Anspruch auf maximale Rendite

füllen des Tatbestandsmerkmals allerdings zu Lasten des Vermieters nicht existenzgefährdend sein müssen. Die wirtschaftlichen Komponenten sind aber nicht das ausschließliche Kriterium. Ein erheblicher Nachteil kann auch darin gesehen werden, dass z.B. die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen des erheblichen Aufwandes, der mit der Verwaltung des Objektes und der Aufteilung des Erlöses zusammenhängt, als unrentabel einzustufen ist. Möglichkeiten, die den drohenden Nachteil relativieren und auf ein zumutbares Maß reduzieren, z.B. Mieterhöhung, sind zu prüfen. Es muss immer geprüft werden, ob das erstrebte (wirtschaftliche) Ziel nicht auch mit anderen Mitteln erreicht werden kann. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf maximale Rendite. In gewissem Umfang muss er finanzielle Verluste in Kauf nehmen. Eine etwa ungünstige Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt gehört zu den allgemeinen Risiken des Vermieters. Im Falle des geplanten Abrisses

oder einer angestrebten Sanierung ist der erhebliche Nachteil anzunehmen, wenn keine Rendite mehr zu erwirtschaften ist. Die Sanierung des Objektes muss zur Erhaltung der Gebäudesubstanz unumgänglich sein. Der geplante Abriss muss unter Berücksichtigung von Erwägungen der wirtschaftlichen Vernunft geboten sein.

3. Unzulässigkeit der Kündigung

Eine Verwertungskündigung darf grundsätzlich nicht zum Zwecke der Erzielung eines höheren Mietzinses oder mit der Absicht, die Wohnung in Eigentum umzuwandeln und diese dann zu verkaufen, ausgesprochen werden. Unzulässig ist eine Verwertungskündigung, wenn der Vermieter mit dem Mieter einen Mietvertrag schloss, obwohl für ihn bereits absehbar war, dass die Notwendigkeit einer anderweitigen Verwertung bestehen könnte. Ist z.B. ein erhöhter Kapitalbedarf absehbar, kann er selbst dann nicht kündigen, wenn eine Existenzgefährdung droht. Etwas anderes kann gelten, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss über die möglicherweise kurze Dauer des Mietverhältnisses aufgeklärt hat. Eben-

Erhöhter Kapitalbedarf ist kein Grund

falls nicht kündigen darf der Vermieter unter Berufung auf eine unzureichende Rendite, wenn die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse seit Abschluss des Mietvertrages unverändert sind.

4. Kündigungssperrfrist

Wurde die Wohnung während des laufenden Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und veräußert, kann der Erwerber eine Verwertungskündigung erst nach Ablauf von drei Jahren aussprechen. Derzeit gilt bei vorstehendem Sachverhalt für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf sowie Tempelhof-Schöneberg eine siebenjährige Kündigungssperrfrist. Ab

dem 1.10.2013 wird diese auf ganz Berlin ausgeweitet nach 10 Jahren gelten.

5. Formalien

Die Verwertungskündigung ist in Schriftform zu erklären. Sie ist schriftlich im Original vom Vermieter unterzeichnet bzw. unter Vorlage einer vom Vermieter unterzeichneten Originalvollmacht dem Mieter vorzulegen. Eine Kündigung per Fax oder via E-Mail ist nicht möglich. Die Kündigung ist zu begründen. Im Kündigungsschreiben müssen die Gründe für die Kündigung

Kündigungsgründe müssen für den Mieter nachvollziehbar sein

angegeben und nachvollziehbar ausgeführt sein. Angaben zur Verwertung, zum Anlass dafür, zur Verhinderung und zu den Nachteilen bei Fortbestand des Mietverhältnisses sind für die Wirksamkeit der Kündigung unbedingt erforderlich. Die Angaben sind inhaltlich so genau vorzunehmen, dass der Mieter bei Annahme des tatsächlichen Vorliegens der Gründe in die Lage versetzt ist, wenigstens eine allgemeine Überprüfung vorzunehmen, ob die gesetzlich geforderten Voraussetzungen für eine Verwertungskündigung vorliegen. Dazu gehört insbesondere auch, dass etwaig drohende finanzielle Nachteile zu beziffern sind. Der bloße Hinweis, dass nach allgemeinem Erfahrungssatz eine Wohnung in unvermietetem Zustand immer einen höheren Verkaufspreis erzielt,

genügt nicht. Gründe für die Verwertungskündigung, die nicht im Kündigungsschreiben ausgeführt sind, sind nur zu berücksichtigen, sofern sie nachträglich entstanden.

6. Kündigungsfrist

Die Verwertungskündigung kann vom Vermieter unter Einhaltung der Fristen für eine ordentliche Kündigung ausgesprochen werden. Gemäß § 573 c BGB beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Besteht das Mietverhältnis mindestens fünf Jahre sechs Monate. Nach achtjähriger Mietdauer neun Monate.



Wann muss eine Wohnung renoviert werden und wann nicht?

Ein Leitfaden für Mieter und Vermieter

Ein Umzug bedeutet Stress. Als wären Ausmisten, Packen und der obligatorische Besuch im Möbelhaus nicht schon genug, offenbart der Blick in den bisherigen Mietvertrag meist noch eine weitere Pflicht des Mieters vor dem Auszug aus der alten Wohnung: die Schönheitsreparaturen. Klauseln dazu, welche Renovierungen in Mietwohnungen wann von wem vorgenommen werden müssen, finden sich mittlerweile in einem Großteil der deutschen Mietverträge – und sie sind über die Jahre nicht unbedingt einfacher geworden.

Vor kurzem hat der Bundesgerichtshof (BGH) wieder einmal ein Urteil zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gefällt – in diesem Fall zugunsten der Mieter. Im Mittelpunkt bei der Entscheidung stehen die sogenannten Quotenklauseln. Um Quotenklauseln zu erklären, muss man sich die Entwicklung des Mietrechts in den vergangenen Jahren ansehen: Der BGH hat bereits andere Renovierungsklauseln für ungültig erklärt. Dazu gehört beispielsweise die Farbwahlklausel, die vorschrieb, dass eine Wohnung in jedem Fall weiß zu streichen ist. Auch Endrenovierungsklauseln, die den Mieter beim Auszug zu nicht

notwendigen Schönheitsreparaturen zwingen, dürfen nicht mehr verwendet werden. (Individualabrede bei Gewerbe möglich (XII ZR 200/06) **Starre Klauseln nicht erlaubt**

Das diese sogenannten starren Klauseln mittlerweile aus den Verträgen gestrichen wurden (in Altverträgen sind sie unwirksam), hat einen Grund. Der Bedarf für Schönheitsreparaturen lässt sich eben nicht starr festlegen – eine Wohnung nutzt sich anders ab, je nachdem, ob der Mieter etwa Pendler ist oder starker Raucher, ob jemand zwei Jahre in einer Wohnung gelebt hat oder zehn. Üblicherweise werden in Mietverträgen Fristen festgelegt, zu denen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden sollten, beispielsweise alle fünf Jahre.

Im jüngst vom BGH entschiedenen Fall ging es um die Frage, wie der Anteil an anfallenden Malerarbeiten berechnet wird, den der ausziehende Mieter zahlen muss. Im Mietvertrag stand, dass die Berechnungsgrundlage der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts ist. Die Richter erklärten diese Klausel für ungültig: Da der Kostenvoranschlag vom Vermieter eingeholt

würde, gebe es für den Mieter keine Kostentransparenz und er müsse annehmen, dass andere günstigere Angebote nicht beachtet würden (VIII ZR 285/12).

Verträge prüfen lassen

Wie viele Mietverträge durch diesen Urteilsspruch nun ungültige Klauseln enthalten, ist unklar. Wir halten kursierende Zahlen zwar für zu hoch gegriffen, raten unseren Mitgliedern jedoch, ihre Verträge beim Mieterschutzbund prüfen zu lassen. Wichtig dabei ist allerdings, dass Quotenklauseln an einer entscheidenden Stelle juristisch anders behandelt werden als die übrige Mietvertragsgestaltung. Trotz aller Neuerungen im Mietrecht finden sich in Berlin noch immer Verträge aus Zeiten, in denen das Thema Schönheitsreparaturen mit einem Satz abgehandelt wurde. So liest man in alten DDR-Mietverträgen zu Schönheitsreparaturen meist nur einen Satz, der den Mieter während der Mietzeit verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Dieser Satz ist immer noch gültig, allerdings kann der Vermieter in diesen Fällen keine Endrenovierung verlangen.

MS, 08/13

Kündigungsschutz bei Verkauf von Wohnungen

Neuer Eigentümer soll zehn Jahre keinen Eigenbedarf anmelden dürfen

Unter Federführung des Stadtentwicklungssenators Michael Müller hat der Senat am 13.8.2013 eine Novellierung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung beschlossen. Ab dem 1.10.2013 werden die Mieter in ganz Berlin für einen Zeitraum von 10 Jahren vor einer Eigenbedarfskündigung im Falle der Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf geschützt. Dieser Schutz gilt nicht für Mieter, die eine bereits umgewandelte Eigentumswohnung mieten.

Einheitliche Regelung

Der bessere Kündigungsschutz sei eine von mehreren Maßnahmen, um den steigenden Mieten in Berlin und dem immer knapper werden Wohnraum zu begegnen. Derzeit gilt in sechs Bezirken ein Kün-

digungsschutz von sieben Jahren, wenn eine Mietwohnung umgewandelt wird, und zwar in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Pankow. In den übrigen Bezirken beträgt die Frist drei Jahre. Die künftige Regelung soll für alle Bezirke gelten.

Berlinweit lag der Anteil der Eigentumswohnungen nach Senatsangaben im Jahr 2011 durchschnittlich bei 14 Prozent. Die Quote ist in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich. Den höchsten Anteil hatte Wilmersdorf mit 29 Prozent. In Marzahn gab es 2011 nur fünf Prozent.

Frigga Döscher, Vorstandsvorsitzende des Mieterschutzbundes Berlin e.V., begrüßt die geplante Regelung ausdrücklich. „Hier wird nicht nur

die dringend gebotene Angleichung der Berliner Bezirke vollzogen, sondern ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Mietsicherheit vieler Berliner Mieter getan. Das ist allerdings nur eine von vielen erforderlichen Maßnahmen, um die Situation für Mieter in Berlin erträglicher zu gestalten.“

MS, 08/13

Wäschetrocknen

Gerade im Sommer fragen sich viele Vermieter, ob es gegen die Wäscheberge, die ihre Mieter auf ihren Balkonen trocknen, irgendeine Handhabe gibt. Schließlich sieht das Haus ohne bunte Schlüpfen und Socken deutlich ordentlicher aus. Tatsächlich ist der Spielraum für Vermieter allerdings begrenzt. Schon gar nicht, wenn eine Hausordnung das Trocknen in der Wohnung verbietet. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Euskirchen dürfen Mieter sogar dann auf dem Balkon trocknen, wenn auch das in der Hausordnung untersagt wird.

Allerdings nur kleine Wäschestücke. Auch gegen eine extra angebrachte Vorrichtung, etwa eine Wäscheleine, hat der Vermieter kaum etwas in der Hand. Hat der Mieter nur geringe bauliche Veränderungen vorgenommen, kann ihn der Vermieter nicht belangen. Lediglich bei größeren Eingriffen, etwa wenn der Bewohner in die Außenfassade des Hauses gebohrt hat, hat man als Vermieter Aussicht, vor Gericht Recht zu bekommen.

LBS 07/13

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Symbole deuten an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Schallschutz

Aus dem Leitsatz:

a) Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Mangels der Mietsache ist, wenn Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.
 b) Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind.

Urteil vom 5. Juni 2013
 – VIII ZR 287/12

Aus dem Tatbestand:

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung des Mieters befindet, war während des Zweiten Weltkriegs beschädigt und im Jahr 1952 wieder aufgebaut worden. Das Mietverhältnis begann 1985. Im Jahr 2003 ließ die Vermieterin in der über der Wohnung des Mieters gelegenen Dachgeschosswohnung Bauarbeiten durchführen. Auf einer Fläche von 21 m² wurde der Estrich entfernt und erneuert. Auf zwei anderen Flächen (von 96 m² und von 59 m²) wur-

de der Estrich abgeschliffen und verspachtelt, um die Verlegung eines neuen Bodenbelags zu ermöglichen. Der Mieter beanstandete im Jahr 2007 neben anderen Mängeln eine unzureichende Schallisolierung seiner Wohnung zu den Dachgeschosswohnungen. Er ist der Ansicht, dass die Schallisolierung weder dem im Jahr 1952 noch dem im Jahr 2003 geltenden Stand der Technik entspreche.

Aus den Entscheidungsgründen:
 Bei Fehlen einer vertraglichen Abrede weist eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Tritt- und der Luftschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes (hier: Wiederaufbau 1952) geltenden DIN-Normen entsprechen. Der Umstand, dass die Vermieterin den Estrich abgeschliffen und verspachtelt und ihn auf 12 % der Gesamtfläche entfernt und erneuert hat, rechtfertigt es nicht, auf die zur Zeit der Durchführung dieser Arbeiten geltenden DIN-Normen abzustellen. Denn diese Maßnahme ist von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter kann daher nicht erwarten, dass die Maßnahme so ausgeführt wird, dass der Schallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der Durchführung der Arbeiten geltenden DIN-Normen genügt. Der Tritt- und der Luftschallschutz der Wohnung sind daher als ausreichend und damit als vertragsgemäß zu bewerten.



Befristung

Leitsatz:

Zur ergänzenden Vertragsauslegung im Falle der Unwirksamkeit einer Befristung des Mietvertrags.

Urteil vom 10. Juli 2013
 – VIII ZR 388/12

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte mietete von der Klägerin eine Wohnung. Der Mietvertrag enthält eine unwirksame Abrede zur Dauer der Mietzeit. Auf Verlangen des Mieters war es auf bestimmte Zeit – für den Zeitraum von November 2004 bis Ende Oktober 2011 - abgeschlossen worden. Im Februar 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs fristgemäß.

Aus den Entscheidungsgründen:

Für die Dauer der unwirksamen Befristung ist im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein beiderseitiger Kündungsverzicht anzunehmen. Ist die Befristung des Mietvertrages unwirksam, weil die Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vorliegen; gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die dadurch im Vertrag entstandene Lücke ist durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Dabei ist zu berücksichtigen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre. Da das von beiden Parteien verfolgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündungsverzicht erreicht werden kann, ist ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen.



Schadensersatz

Leitsatz:

Die Kündigung eines Mietverhältnisses, die von einem sachlichen Grund zur fristlosen Kündigung getragen ist, steht, auch wenn sie an einem formellen Mangel leidet, einem auf § 536a Abs. 1 BGB gestützten Ersatz derjenigen Schäden nicht entgegen, die darauf beruhen, dass der Mieter bestehende Mängel der Mietwohnung berechtigterweise zum Anlass nimmt, wegen einer nicht mehr vorhandenen Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch eine den Umständen nach angemessene neue Wohnung anzumieten.

Urteil vom 3. Juli 2013
 – VIII ZR 191/12

Aus dem Tatbestand:

Die eine Wohnung mietenden Kläger, machen u.a. Schadensersatz geltend, den sie darauf stützen, dass sie aufgrund von Schimmelbildung in der Mietwohnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen seien. Nachdem sie einen Schimmelbefall bemängelt und unter Fristsetzung zur Beseitigung aufgefordert hatten, drohten sie die Kündigung des Mietverhältnisses an. Nach ergebnislosem Fristablauf kündigten sie das Mietverhältnis wegen der in ihren Ursachen streitigen Schimmelbildung fristlos, hilfsweise ordentlich. Die Beklagte ließ die Kündigung zurückweisen, weil ihr unstreitig keine Vollmacht beigegeben hat. Die Kläger räumten die Wohnung und bezogen eine andere Wohnung. Die Kläger begehren

den Ersatz des ihnen durch den Wohnungswechsel entstandenen Schadens.

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach § 536a Abs. 1 BGB kann der Mieter wegen eines Mangels der Mietsache, der bei Vertragsschluss vorhanden ist, später wegen eines Umstands entsteht, den der Vermieter zu vertreten hat, oder mit dessen Beseitigung der Vermieter in Verzug gekommen ist, unbeschadet seiner Rechte aus § 536 BGB Schadensersatz verlangen. Die Ersatzpflicht hängt dabei gerade nicht von der Wirksamkeit des Ausspruchs der danach an sich berechtigten Kündigung der Kläger ab. Die von einem sachlichen Grund getragene Kündigung eines Mietverhältnisses, auch wenn sie – wie hier – an einem formellen Mangel leidet (fehlende Vollmacht), steht einem Ersatz derjenigen Schäden nicht entgegen, die darauf beruhen, dass der Mieter bestehende Mängel der Mietwohnung berechtigterweise zum Anlass nimmt, wegen einer nicht mehr vorhandenen Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch eine den Umständen nach angemessene



neue Wohnung anzumieten. Für eine zusätzliche Einschränkung der Ersatzpflicht des Vermieters dahingehend, dass diese ungeachtet des Kündigungsgrundes erst mit Ausspruch einer auch formell wirksamen Kündigung entstehen soll, gibt der Wortlaut des § 536a Abs. 1 BGB nichts her. Dieser knüpft nur an das sachliche Vorliegen der Mängel oder den Verzug mit der Mängelbeseitigung und einen dadurch verursachten Schaden an.





Wärmecontracting

Leitsatz:
Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist dem Mieter gegenüber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet.

Urteil vom 3. Juli 2013
– VIII ZR 322/12

Aus dem Tatbestand:

Die Kläger mieteten von der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Wohnung. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme. Hierfür schaltete die Beklagte einen Wärmecontractor ein, der die benötigte Fernwärme seinerseits von dem städtischen Versorger als Vorlieferanten bezieht. Zwischen den Parteien ist ein Wärmecontracting nicht vereinbart. Die Kläger verlangen zur Überprüfung ihrer Heizkostenabrechnung

Vorlage der von dem Versorger an den Wärmecontractor gerichteten Rechnung für die gelieferte Fernwärme.

Aus den Entscheidungsgründen:

Zu der Abrechnung über die Betriebskosten gehört auch, dass dem Mieter die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht wird. Hiervon umfasst ist die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen, darunter auch in Verträge des Vermieters mit Dritten. Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist aber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet. In den Fällen der Versorgung des Mieters mit Heizenergie durch einen Wärmecontractor gilt nichts anderes als bei dem unmittelbaren Energiebezug durch den Vermieter ohne Einschaltung eines Contracting-Unternehmens. Auch in diesen Fällen haben die Mieter einer Wohnung gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Auskunft darüber, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen beispielsweise der Heizöllieferant das Heizöl seinerseits von seinem Vorlieferanten bezieht. Ebenso wenig steht den Mietern ein Anspruch auf Auskunft über Vereinbarungen zu, die der Wärmecontractor mit seinen Vorlieferanten geschlossen hat. Will der Mieter die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots prüfen, kann er die ihm in Rechnung gestellten Kosten mit den Preisen anderer Wärmelieferanten vergleichen.



Gewerberäume

Leitsatz:
Auch bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum rechtfertigt allein die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht.

Urteil vom 10. Juli 2013
– XII ZR 62/12

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien streiten über restliche Betriebskosten aus einem Mietverhältnis über Gewerberäume. Der Beklagte mietete vom Kläger ein Ladengeschäft mit Stellplatz. In dem Mietvertrag verpflichtete sich der Kläger, über die vom Beklagten zu zahlenden Betriebskosten unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Der Kläger übersandte dementsprechend die Nebenkostenabrechnung 2009. Die Abrechnung schloss mit einem Guthaben, welches der Kläger sofort an den Beklagten überwies. Nachdem der Beklagte Einwendungen erhoben hatte, erstellte der Kläger eine korrigierte Abrechnung, nunmehr eine vom Beklagten zu zahlende Differenz auswies.

Aus den Entscheidungsgründen:

Durch die vorbehaltlose Erstattung des sich aus der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens ist zwischen den Parteien kein deklaratorisches



Die Herstellung des „MIETERSCHUTZ“



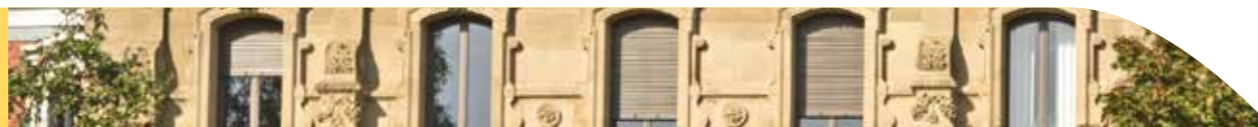
Schuldanerkenntnis zustande gekommen. Der Kläger konnte die Abrechnung zu Lasten des Mieters korrigieren. Die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses setzt das Vorliegen zweier übereinstimmender Willenserklärungen voraus. Diese können auch durch schlüssiges Verhalten abgegeben werden. Allerdings müssen die Willensbekundungen der Parteien von dem Willen getragen sein, das Schuldverhältnis ganz oder teilweise dem Streit oder der Ungewissheit der Parteien zu entziehen und sich dahingehend rechtsverbindlich einigen zu wollen. Die Betriebskostenabrechnung ist eine reine Wissensklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen. Durch die Auszahlung des Guthabens an den Mieter erbringt der Vermieter eine reine Erfüllungshandlung, der kein weiterer rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukommt. Insbesondere erklärt der Vermieter hiermit nicht, den sich aus der Abrechnung ergebenden Saldo unstreitig stellen zu wollen.

Sie können es gar nicht bemerkt haben, mit dieser Ausgabe erscheint der „Mieterschutz“ zum zweiten Mal mit einer veränderten Papierqualität und wird jetzt in Berlin gedruckt.

Normalerweise fangen Informationen dieser Art umgekehrt an: „Sicher haben Sie bemerkt...“ oder ähnlich. Wir hatten aber gar nicht die Absicht, unsere Leser an eine neue „Haptik“ oder ein neues Druckbild zu gewöhnen. Trotzdem war die Herstellung des „Mieterschutz“ in Berlin ein lange gehegter Wunsch des Vorstands. Mit der Firma Medialis haben wir einen neuen Partner gefunden, der es uns ermöglicht hat, zu ähnlichen Rahmenbedingungen mit einer überzeugenden Druckqualität unsere Mitgliederzeitschrift jetzt in Berlin zu drucken.

Erstmals wurde die Ausgabe 4/13 bei Medialis gedruckt und wir hoffen auf eine langjährige Partnerschaft. Die hochmoderne Ausstattung erlaubt eine effiziente und schnelle Bearbeitung unserer Druckunterlagen. Wer noch alte Druckereien mit ihrem Schmutz und ihrem Lärm kennengelernt hat, der kann in den Räumlichkeiten einer hochmodernen Druckerei nur noch staunen.

Viel Spaß und viele Informationen beim Lesen in Ihrer „neuen“ Mitgliederzeitschrift.



aus **SPIEGEL ONLINE**

Geruchsbelästigung:

Amtsgericht bestätigt Kündigung für rauchenden Mieter

Im Prozess um die fristlose Kündigung für einen rauchenden Mieter hat das Amtsgericht Düsseldorf der Vermieterin recht gegeben. Der Mann müsse seine Wohnung räumen, weil er die anderen Parteien im Haus mit dem Zigarettenkonsum belästige. Allerdings ist eine Berufung gegen das Urteil möglich.



Düsseldorf - Das Amtsgericht Düsseldorf hat die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses von Friedhelm Adolfs bestätigt. Die Vermieterin seiner Wohnung hatte bemängelt, der starke Raucher würde die anderen Parteien im Haus unzumutbar belästigen, indem er die Fenster ständig geschlossen halte und seine Aschenbecher nicht entleere. Der Rauch sei dadurch über das Treppenhaus entwichen. Der Mieter und ehemalige Hausmeister des Gebäudes hatte dies bestritten. Man wolle ihn loswerden, um aus der Wohnung mehr Geld herauszuholen, vermutete der Rentner. „Aber ich gebe nicht auf“, sagte er.

Laut Amtsgericht ist die Kündigung rechtmäßig. Zwar dürfe ein Mieter grundsätzlich in seiner Wohnung rauchen, heißt es im Urteil. Dies sei von dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gedeckt. Der Vermieter eines Mehrparteienhauses müsse es jedoch nicht dulden, dass Zigarettenrauch im Treppenhaus zu einer „unzumutbaren und unerträglichen Geruchsbelästigung“ führe.

Der Prozess hatte für Aufregung gesorgt, weil Adolfs die Öffentlichkeit gesucht und Unterstützung von Rauchern und Gastronomen bekommen hatte, welche die Klage als Bevormundung und Beschneidung persönlicher

Freiheit gebrandmarkt hatten. Sympathisanten starteten eine Sammelaktion für seine Prozesskosten.

In Nordrhein-Westfalen gilt seit dem 1. Mai das neue Nichtraucherschutzgesetz, wonach in Kneipen und Restaurants absolutes Rauchverbot herrscht. Zahlreiche Gastwirte befürchteten finanzielle Einbußen und demonstrierten gegen das Gesetz.

Die Vermieterin hatte den Rentner vor der Kündigung mehrfach abgemahnt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig (Az.: 24 C 1355/13). Der 75-Jährige kann Berufung dagegen einlegen. ala/AFP

*Das hat er inzwischen getan.
Die Redaktion*



SEPA rollt auf uns zu!

Liebe Mitglieder mit Lastschriftverfahren,

ab Februar 2014 wird das bisherige deutsche Lastschrift- und Überweisungsverfahren durch einen einheitlichen europäischen Zahlungsverkehr ersetzt.

Dieses Verfahren heißt **SEPA (Single Euro Payments Area)** und gilt für jeden Kontoinhaber mit der Zielsetzung, den bargeldlosen Zahlungsverkehr zu vereinfachen.

Bisher haben Sie im Zahlungsverkehr Kontonummer und Bankleitzahl angegeben, zukünftig benötigen Sie IBAN und gegebenenfalls BIC.

Wo finde ich IBAN und BIC?

IBAN und BIC für ihr eigenes Konto finden Sie auf Ihren Bankkonto-Auszügen.

Was bedeutet das für Sie und Ihre Beitragszahlung?

Durch eine automatische Umstellung Ihrer Einzugsermächtigung in ein SEPA-Mandat ändert sich für Sie nichts. Der von Ihnen gewählte Zahlungsmodus und die Fälligkeitstermine bleiben bestehen.

Wie gewohnt buchen wir Ihren Beitrag oder die Rechtsschutzprämie vom angegebenen Konto ab. Rechtzeitig vor dem ersten Lastschritteinzug in dieser neuen Verfahrensart werden wir Sie über den Einzug unterrichten.

Sollte sich Ihre Bankverbindung geändert haben oder möchten Sie erstmals Ihren Beitrag per Lastschritteinzug bezahlen, benutzen Sie bitte den abgedruckten Vordruck.



Mieterschutzbund Berlin e.V.

Gläubiger-Identifikationsnummer DE22ZZZ0000090365

Mitgliedsnummer / Mandatsreferenz:

SEPA – Lastschriftmandat

Ich ermächtige den Mieterschutzbund Berlin e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieterschutzbund Berlin e.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit dem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name, Vorname (Kontoinhaber)

Anschrift

Konto-Nummer

Kreditinstitut (Name und BIC)

Bankleitzahl

DE ____ / ____ / ____ / ____ / ____ / ____
IBAN

Berlin, den _____

Unterschrift _____

Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

A ABFLUSSPRINZIP
Bei mietvertraglich vereinbarter Umlage von Betriebskosten, kann der Vermieter bei der jährlichen Zusammenstellung der auf den Mieter umlegbaren kalten Betriebskosten grundsätzlich nach dem Abflussprinzip abrechnen. Es werden dabei alle umlegbaren Rechnungsbeträge berücksichtigt, die von ihm im laufenden Abrechnungszeitraum tatsächlich entrichtet worden sind – auch wenn es sich um Kosten handelt, die tatsächlich in einem vorherigen Abrechnungszeitraum angefallen sind.

ABFLUSSVERSTOPFUNG
Die für die Beseitigung einer Abflussverstopfung anfallenden Kosten sind nur dann vom Mieter zu tragen, wenn er die Verstopfung schuldhaft verursacht hat. Zu beachten ist dabei, dass vom Mieter gefordert wird, eine Verstopfung möglichst zu vermeiden und den Abfluss erforderlichenfalls von Zeit zu Zeit durch Hilfsmittel frei zu halten.



ABLESEPROTOKOLL
Nach Ablesung der Verbräuche für Heizung und Warmwasser soll das Ergebnis dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Es ist ein Protokoll zu fertigen, in das die abgelesenen Werte

eingetragen werden. Eine gesonderte Mitteilung ist dann nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nuteinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

ABMAHNUNG
Die Abmahnung ist die im Falle des Zuwiderhandelns mit Rechtsfolgen verbundene Aufforderung, vertragswidriges Verhalten einzustellen bzw. zukünftig zu unterlassen. In der Regel soll die Aufforderung des Unterlassens mit der Ankündigung der konkreten Rechtsfolgen verbunden sein. Die Abmahnung geht regelmäßig dem Ausspruch einer Kündigung oder einer Unterlassungsklage voraus.

ABRECHNUNGSFRIST
Als Abrechnungsfrist bezeichnet man bei der Wohnraummiete den Zeitraum, innerhalb dessen der Vermieter über die Vorauszahlungen für Betriebskosten abzurechnen hat. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Anderenfalls ist der Vermieter im Regelfall mit der Geltendmachung eines Nachforderungsbetrages ausgeschlossen.

AMTSGERICHT
Als 1. Instanz der ordentlichen Gerichtsbarkeit ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig für Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum oder über den Bestand eines solchen Mietverhältnisses. Örtlich



ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden. Vor dem Amtsgericht müssen die Parteien sich nicht zwingend durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen.

ANZEIGEPFLICHT
Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Kommt der Mieter der Anzeigepflicht nicht nach, macht er sich dem Grunde nach schadensersatzpflichtig. Dazu sind die Geltendmachung von Mietminderung und Schadensersatz sowie die Kündigung des Mietverhältnisses für den Mieter ausgeschlossen.

AUFZUG
Die Kosten für den Betrieb eines Aufzuges sind bei entsprechender Vereinbarung als Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 7 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Das gilt auch für Erdgeschossmieter, wenn die Vertragsparteien die Umlage in einem Formularmietvertrag vereinbart haben, jedoch diese den Aufzug nicht nutzen.

B BARRIEREFREIHEIT
Der Mieter kann vom Vermieter bei Vorliegen überwiegender Interessen die Zustimmung zur baulichen Veränderung der Mietsache dergestalt verlangen, als dass dies für die Nutzung der Mietsache von Menschen mit Behinderung oder älteren Menschen zur Selbstbestimmung und zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erforderlich ist.

BEFRISTUNG
Ein Wohnraummietverhältnis kann nur dann wirksam auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume selbst nutzen, diese baulich erheblich verändern oder Betriebsbedarf geltend machen will. Der Befristungsgrund ist dem Mieter schriftlich mitzuteilen. Entfällt das Befristungsinteresse kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

BELEGUNGSBINDUNG
Unter Belegungs- oder Wohnungsbindung versteht man die Verpflichtung des Vermieters öffentlich geförderten Wohnraums, die Wohnungen lediglich an einen bestimmten (berechtigten) Personenkreis zu vermieten. In der Regel handelt es sich um Personen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund ihres geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Vermietet werden darf dann lediglich nach Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins.

BETRIEBSKOSTEN
Betriebskosten sind alle laufenden und regelmäßig wiederkehrenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Objektes

Die Serie zum Sammeln

anfallen. Für die Wohnraummiete konkretisiert die Betriebskostenverordnung die Umlagemöglichkeiten einzelner Kostenarten. Haben die Mietvertragsparteien eine Umlage vereinbart, muss der Vermieter über die Betriebskosten jährlich abrechnen. Als Maßstab für die Umlage ist zunächst der individuelle Verbrauch, sofern nicht möglich die anteilige Wohnfläche anzusetzen.

BRUTTOMIETE
Unter dem Begriff der Brutto- oder Inklusivmiete versteht man den Gesamtmietzins, bestehend aus Anteil für die Nettokaltmiete sowie für Betriebs- und Heizkosten.

G CONTRACTING
Contracting bedeutet im Mietrecht die Übertragung von originär dem Vermieter zukommenden Aufgaben auf einen dienstleistenden Dritten. Das sog. Wärmecontracting im Besonderen



umfasst die Bereitstellung bzw. Lieferung von Brennstoffen wie auch den Betrieb der zugehörigen Anlagen durch den Dritten als Ausübung der dem Vermieter grundsätzlich obliegenden Heizpflicht.

Teil 1 A-D

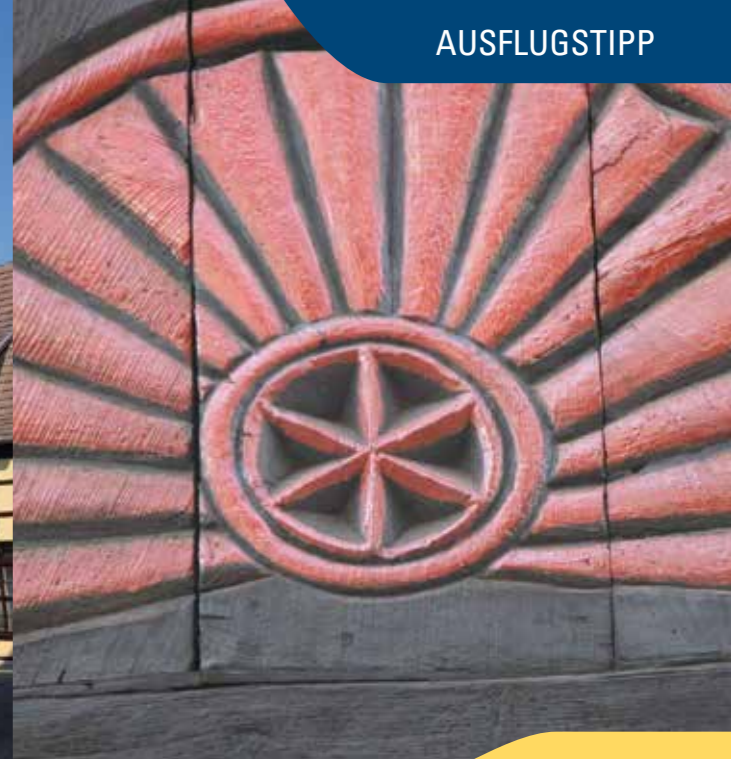
D DACHRINNENREINIGUNG
Kosten für eine Dachrinnenreinigung sind als sonstige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nur dann auf den Mieter umlegbar, wenn die Übernahme dieser Kostenposition zwischen den Parteien ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist.

DOPELVERMIETUNG
Werden über eine Sache zeitgleich mehrere Mietverhältnisse begründet, spricht man von Doppelvermietung. Bei einer Doppelvermietung sind beide Mietverträge wirksam. Jedoch handelt es sich bei jedem Mietverhältnis um einen Rechtsmangel, der jedem Mieter die Geltendmachung seiner Gewährleistungsrechte gestattet. Der Vermieter kann entscheiden, wem er Erfüllung und wem er Schadensersatz gewähren möchte.



DÜBELLÖCHER
Das Einbringen von Dübellöchern – auch in Fliesen – gehört in angemessenem Umgang zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und bedarf keiner Zustimmung des Vermieters. Ist der Mieter nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Endrenovierung verpflichtet, muss er im Regelfall auch Dübel nicht beseitigen.

Quedlinburg



Heute empfehlen wir Ihnen einen Ausflug der besonderen Art, einen Ausflug in die deutsche Geschichte, gewisser Weise in die Keimzelle Deutschlands.

Quedlinburg, die einstige Königspfalz und Mitglied der Hanse, ist eine reizvolle, über 1000-jährige mittelalterliche Stadt, am Nordrand des Harzes. Charakteristisch für die Stadt sind die winkligen Gassen mit uraltem Pflaster und die weiträumigen Plätze umsäumt von Fachwerkhäusern, überragt vom massigen Sandsteinfelsen des Burgberges mit der romanischen St. Servatius-

Kirche. Hier begann vor über 1000 Jahren deutsche Geschichte als Heinrich I. hier eine Pfalz errichtete. Am Finkenherd, zu Füßen des Burgberges, soll der Sachsenherzog Heinrich 919 die Königskrone empfangen haben. Er und seine Nachfolger machten die Pfalz Quedlinburg zu einem wichtigen Zentrum der Reichspolitik. Heinrich I. wurde hier 936 beigesetzt.

Die größte Sehenswürdigkeit ist die Stadt selbst. Auf einer Fläche von gut 80 ha drängen sich über 1300 malerische Fachwerkhäuser.

994 verlieh Otto III. seiner Tante Mathilde, Äbtissin des Frauenstifts auf dem Schloßberg, das Markt-, Münz- und Zollrecht. Es wurde zur Geburtsurkunde der Stadt Quedlinburg.

Mit diesem einmalig geschlossenen historischen Stadtbild steht Quedlinburg in der ersten Reihe deutscher Fachwerkstädte und wurde 1994 in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen.



Der besondere Tipp:

Im Dezember verwandelt sich Quedlinburg in einen vorweihnachtlichen Traum der besonderen Art. Denn in der Kulisse des historischen Marktes inmitten alter Fachwerkhäuser finden all die Sinneseindrücke Raum, die wir seit unserer Kindheit mit Weihnachten verbinden. Wenn aber Ihre Augen und Gaumen verwöhnt werden, dann sollen die Ohren nicht zu kurz kommen. Darum erklingt im Dezember weihnachtliche Musik. Im Rathaus, im Theater, in Kirchen und auf offenem Platz.



Wichtige Informationen:

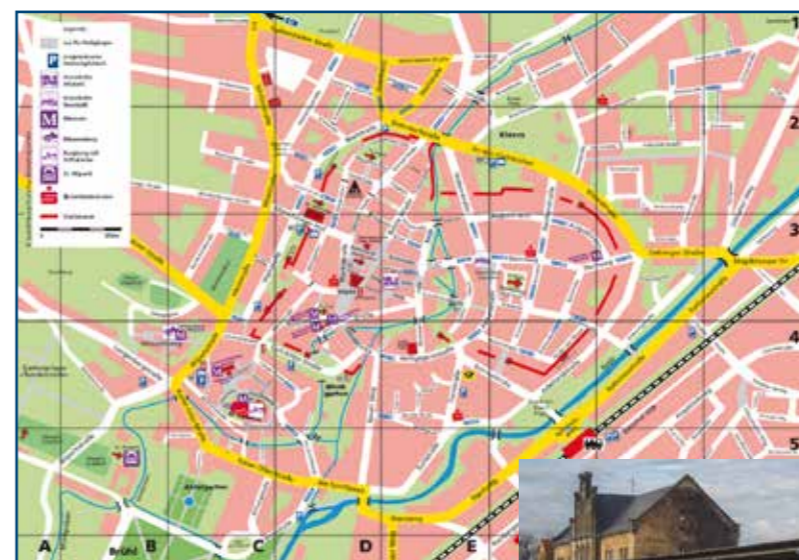
Webseite mit vielen Infos: www.quedlinburg.de

Grundsätzlich ist die Anreise mit der Bahn zu empfehlen. Parkplätze stehen in Innenstadtnähe nur wenige zur Verfügung, besonders am Wochenende sind daher die meisten bereits in den Morgenstunden besetzt.

Eine direkte Bahnverbindung nach Quedlinburg gibt es nicht, man muss ein- oder zweimal umsteigen, die Reisedauer beträgt knapp drei Stunden. Infos: www.bahn.de

Hinweis:

Wer tiefer in die Geschichte der Stadt einsteigen will, sollte unsere Webseite besuchen. Dort ist die Geschichte der Stadt etwas ausführlicher dargestellt, als es hier möglich war.



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@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Kati Selle
(k.selle@mieterschutzbund-berlin.de),
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher,
Rechtsanwältin Frigga Döscher

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll
Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller),
Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

Fotos S. 2, 4, 5, 6, 17 – MSB-Archiv, Foto Volker Heinz S. 5: Peter Adamik, S. 17: medialis

© fotolia – Titel, S. 2: C. Jones, S. 2, 22: fotolyse, S. 3: kanate, S.6: K. Lorbach, S. 9, 13: D. Ernst, S. 9: fotoknips, S. 10: akf, J. Fälchle, S. 11: T. Gracchus, S. 12: opicobello, S. 15, 20: D. Junker, S. 16: M. Schuppich, S. 17: m.schuckart, S. 18: blub90, E. Limon, S. 20: G. Seybert, S. 21: oro2011, D. Race, S. 22: T. Balzer, D. Kühne, S. 22: siro46, Foto Graf, S. 23: U. Gerig, H. Czuderna

© Logo Adventsstadt, Stadtplan S. 22, 23: www.quedlinburg.de

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 27.08.2013

Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Do 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Mi 9 – 20.00
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung Sa 10 – 13.00

Zweigstelle Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 201 15 96 Di 9 – 20.00
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00
Fr 9 – 13.00

Zweigstelle Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 682 11 47 Di 9 – 19.00
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00
Fr 9 – 13.00

Zweigstelle Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Di, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30 -11 Mi 9 – 19.00
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 13.00
Beratung nach Voranmeldung



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

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.:
unter der Rufnummer **030/882 30 85**
Di und Do 16 – 19.00 Uhr, Mi 10 – 12.00 Uhr

Für Nichtmitglieder:

kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14.00 Uhr

Dieser Dienst kostet 1,69€/Min (Abrechnung im Sekundentakt) aus dem deutschen Festnetz 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,- € auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

www.mieterschutzbund-berlin.de