

Das Mieterjahr 2013

Neues von den Roten Roben

S. 12

Kündigungsbeschränkung

S. 16

Zu Weihnachtszeit und Jahreswechsel

S. 18

Ausflugstipp: Bad Freienwalde

S. 22

Mietrechtlicher Jahresrückblick

Seite 4

Teil II unserer Serie:
Mietrecht von A-Z S. 20



- 2 __ Editorial
- 3 __ MSB Intern

Titelthemen

4 __ Das Mieterjahr 2013

Mietrechtliche Betrachtungen zum Jahresende

16 __ Entscheidung des BGH zur Kündigungsbeschränkung

10 __ Miete und Mietrecht
Gerichtsurteile kurz kommentiert

12 __ Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

15 __ Serviceseite

17 __ Impressum

18 __ Rechtsprechung zu Weihnachtszeit und Jahreswechsel

20 __ Mietrecht von A - Z
Unsere Serie, Teil 2: E - F

22 __ Ausflugstipp
Bad Freienwalde



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

ein mieterpolitisch ereignisreiches Jahr liegt bald hinter uns. Der neue Mietpiegel hat viele überrascht, ist in seiner Umsetzung aber nach wie vor wenig geeignet, ein realistisches Bild der Wohnungsmieten zu zeichnen. Bei Neuvermietungen dient er höchstens als Erinnerung an gute alte Zeiten, in der Praxis sind seine Richtwerte meilenweit von den geforderten Mieten entfernt. Wir bemerken in unseren Beratungsstunden in der Zentrale und den Zweigstellen zunehmenden Frust über diese Situation, angereichert noch durch zusätzliche Belastungen bei den mittlerweile astronomischen Höhen der Nebenkosten. Der Begriff „zweite Miete“ hat sich in den letzten Jahren eingebürgert. Ganz „Dicke“ kommt es, wenn unsere Mitglieder ein Mieterhöhungsverlangen, eine Modernisierungsumlage und eine Erhöhung der Nebenkosten gleichzeitig oder doch in zeitnaher Reihenfolge bekommen. Das ist natürlich mit ein Grund für unsere ständig steigenden Mitgliederzahlen. So sehr wir uns darüber freuen – bedeuten sie doch für den Verein eine auch politisch immer gewichtigere Stimme in Berlin – so sehr sind wir uns auch bewußt, daß diese Steigerung einen sehr ernsten realen Hintergrund

in dem immer schwieriger werdenden Mietermarkt unserer Hauptstadt hat. Nun wird in wenigen Wochen erst einmal weihnachtliche Ruhe in vielen Bereichen einkehren, bei denen unser Verein allerdings nicht dabei ist. Das letzte und das erste Quartal eines jeden Jahres sind mit die beratungsintensivsten im Jahresverlauf, wir bemühen uns trotz dieses Andrangs, die Wartezeiten auf einen Beratungstermin für unsere Mitglieder so kurz wie möglich zu halten. Wir haben deshalb unsere Beratungsstunden in unseren Filialen und der Zentrale erneut erweitert. Ihnen wünsche ich im Namen des Vorstandes und aller Mitarbeiter und Rechtsberater ein ruhiges und besinnliches Weihnachtsfest sowie Gesundheit und persönliche Zufriedenheit im nächsten Jahr.

Ihre

Frigga Döscher
Vorstandsvorsitzende

Ein dringender Hinweis zur Telefonsprechstunde für Mitglieder:

Die Telefonsprechstunde ist kein Ersatz für einen persönlichen Beratungstermin. Telefonisch können nur kurze, grundsätzliche Fragestellungen besprochen werden.

Leider erleben wir in der letzten Zeit immer häufiger die Situation, daß die Telefonsprechstunde für sehr umfangreiche und komplexe Beratung genutzt wird.

Das ist leider wegen der vielen wartenden Anrufer nicht möglich, der Berater am Telefon wird in solchen Fällen die Beratung abbrechen und einen persönlichen Beratungstermin anbieten.

Für Vertragsprüfungen, Mieterhöhungen oder für die Überprüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ist grundsätzlich ein persönlicher Beratungstermin erforderlich.

Mehrheit der Deutschen will in den eigenen vier Wänden alt werden

Rund zwei Drittel (64 Prozent) der Bundesbürger können sich vorstellen, auch im Alter in der aktuellen Wohnung zu wohnen. Bei Wohneigentümern sind es sogar 84 Prozent, die im Ruhestand in ihren eigenen vier Wänden leben möchten.

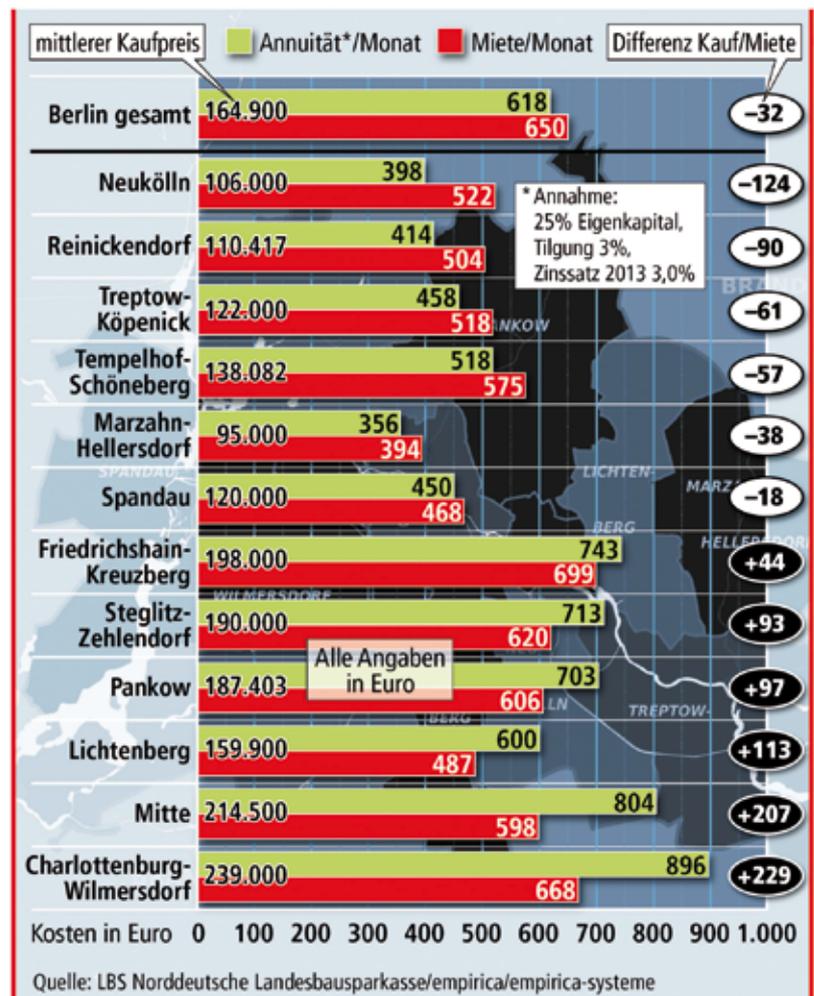
Die meisten Deutschen möchten ihren Lebensabend in vertrauter Umgebung verbringen: Rund zwei Drittel (64 Prozent) der Bundesbürger können sich vorstellen, auch im Alter in der aktuellen Wohnung zu wohnen. Bei Wohneigentümern sind es sogar 84 Prozent, die im Ruhestand in ihren eige-

nen vier Wänden leben möchten. Beim Wohnen im Alter besteht allerdings noch ein großer Nachholbedarf: Die meisten Wohnungen in Deutschland sind nicht altersgerecht ausgestattet. Stufen erschweren den Zugang, Türen sind zu schmal, Schwellen wirken als Stolperfallen und es mangelt an Bewegungsfreiheit. Das Bundesbauministerium schätzt den Bedarf an barrierefreien Wohnungen bis zum Jahr 2020 auf 3,5 Millionen Einheiten.

MSB mit Material von Berliner Morgenpost und BundesMin. für Wirtschaft

Wohnungskauf oder Mietwohnung? (1.Quartal 2013)

Vergleich der finanziellen Belastung beim Kaufen oder Mieten einer Wohnung



2013

Das Mieterjahr 2013 *von Rechtsanwältin Kati Selle*

Mietrechtliche Betrachtungen zum Jahresende

Alle Jahre wieder

... wollen auch wir uns der allgemeinen Jahres-End-Zeit-Stimmung anschließen und in den Kanon eines freundlich-seelig gestimmten, friedvollen, phrasenreich mit Herzlichkeiten ausgeschmückten Jahresrückblicks einstimmen. Wir würden berichten, dass der Mieterschutzbund Berlin e.V. ein gutes Geschäftsjahr mit vielen Neuerungen und Verbesserungen für seine Mitglieder erlebt hat. Wir würden Ihnen auch mitteilen, dass wir bei zunehmender Mitgliederzahl unverändert eine starke Interessenvertretung der Mieter unserer Stadt sind. Und wir würden anmerken, dass der Berliner Immobilien- und Wohnungsmarkt nach einem jahrelang andauernden Dämmer-schlaf wieder lebt.

Getrübt wird unsere wohlklingende Jahresbilanz allerdings durch eine Vielzahl, die Berliner Mieter belastende Erfahrungen, die unseren Rechtsanwälten in der täglichen Beratungspraxis bekannt werden. Wir sehen uns bei unserem mietrechtlichen Jahresrückblick einer restriktiven Handhabung der Rechtsprechung des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes gegenüber – vielfach nur noch die juristische Lehre und

dort, wo Gestaltungsspielraum, zu wenig die Praktikabilität der Entscheidungen im Blick. Vor allem aber lässt der Rückblick auf die zum 1. Mai 2013 in Kraft getretene und überwiegend seitens der FDP im Rahmen des vormaligen Koalitionsvertrages mit CDU/CSU initiierte Mietrechtsreform nur mäßig Be-hagen aufkommen.

Da erhellt die kürzlich wieder gewonnene Erkenntnis von Richtern der Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin, dass auch im Rahmen der Rechtsprechung richterlicher Entscheidungsspielraum dahingehend besteht, der schwierigen Lage der Berliner Mieter Rechnung zu tragen, die Stimmung nur unwesentlich. Nach Jahren enger Kooperation einzelner Richter des Landgerichts mit von Vermieterinteressen geprägten Organisationen, wurden nun auch Interessenvertreter der Berliner Mieter zum neu gegründeten „Runden Tisch“ zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungen eingeladen. Mieterverbänden werden nun auch Entscheidungen zur Kenntnis gereicht – bevor diese in Zeitschriften der Vermieterverbände veröffentlicht werden. Maximal das vom Land Berlin für seine kommunalen Wohnungsgesellschaften initiierte Bündnis für bezahlbare Mieten und

die Herabsetzung der Kappungsgrenze bringen wenigstens den berühmten Tropfen auf den heißen Stein, der die mietrechtliche Ein-trübung zwar nicht aufhalten, aber die unweigerliche Talfahrt wenigstens doch verlangsamen kann.

Fakt ist: Der Berliner Mieter befindet sich in einem tagtäglich andauernden Ringen um stabile und nicht überhöhte Mieten. Den Berliner Mieter plagen hohe Nebenkosten, denen mangels Überschaubarkeit der Nebenkostenabrechnungen für den Laien kaum Einhalt geboten werden kann. Betroffen sind die Berliner Mieter von fehlgeschlagenen Renditeerwartungen finanzinteressierter Spekulanten, deren Folgen oft eine verweigerte bzw. stark verzögerte Mängelbeseitigung und eine allgemeine „Kommunikationsunlust“ seitens der Vermieter sind.

Das Jahr 2013 – Januar bis Oktober – im mietrechtlichen Rückblick

1.

Im Januar startet der Mieterschutzbund seine Online-Offensive. Die Zeitschrift „Mieterschutz“ kann jetzt als pdf-Datei per Mail zum Mitglied versandt





und bequem zu Hause gelesen werden. Der Rechnungsversand und auch die Ankündigung des Lastenschrifteinzugs erfolgen grundsätzlich per Mail. Ein Newsletter wird angeboten, der von den Mitgliedern ebenfalls per Mail abonniert werden kann. Den Mieterschutzbund findet man nun auch bei facebook.

Zum 1. Januar senkt die GASAG die Gaspreise um 0,238 Cent pro Kilowattstunde (ca. 3%) für Tarife ohne Festpreis. In Berlin profitieren davon ca. 480.000 Privatkunden. Die Ersparnis beträgt ca. 29,00 € im Jahr.

Seit dem 1. Januar 2013 gibt es eine erhebliche Umgestaltung des Systems der Rundfunkgebühren. Ab diesem Zeitpunkt wird für jeden Haushalt, unabhängig davon, ob und in welcher Anzahl Rundfunkempfangsgeräte bereitgehalten werden, ein monatlicher Rundfunkbeitrag in Höhe von 17,98 € erhoben.

Das Berliner Verfassungsgericht weist eine Beschwerde gegen die bereits im November 2010 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Verschärfung der Bestimmungen für den Winterdienst zurück. Die Mieter werden weiterhin über die Betriebskostenabrechnung die damit begründete Erhöhung der Kosten für den Winterdienst tragen müssen.

Vattenfall gibt die Erhöhung seiner Strompreise bekannt. Der Strompreis steigt um 3,52 Cent pro Kilowattstunde und beträgt im Basisstarif nun 27,75 Cent/kWh. Betroffen hiervon sind ca. 1,6 Mio. Haushalte, deren Stromkosten sich durchschnittlich um ca. 77,44 € jährlich erhöhen.

Der Berliner Senat legt den Gesetzesentwurf für die Gründung eines

landeseigenen Stadtwerks vor. Der Bundesgerichtshof beschäftigt sich neuerlich mit des besten Freundes des Deutschen, seinem Haustier, und verweist den Vermieter bei zwingend vorzunehmender Interessenabwägung darauf, konkrete, einzelfallbezogene Argumente und nicht lediglich allgemeine Erfahrungssätze heranzuziehen.

2.

Am 1. Februar 2013 winkt der Bundesrat in seiner 906. Sitzung das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln – Mietrechtsänderungsgesetz“ durch und ermöglicht so die Mietrechtsreform.

Der Berliner Senat seinerseits versucht der in zentralen Gebieten entstandenen Wohnungsknappheit durch den Entwurf des Gesetzes gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwoh-



nungen entgetreten zu können. Die Bezirke Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte gehen da beispielhaft entschlossener heran und lassen die „Umwidmung“ zu Ferienwohnungen nicht mehr zu.

Als Folge des kartellrechtlichen Verfahrens kündigen die Berliner Wasserbetriebe die Rückzahlung überhöht gezahlter Wasserpreise an. Die Rückerstattungen sollen zügig abgewickelt und gegen-

über den Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen 2012 berücksichtigt werden. Die zu erwartende Rückerstattung wird mit ca. 13,00 € pro Person und Jahr angegeben.

Die obergerichtliche Rechtsprechung stellt klar, dass der Mieter, der sich eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters selbst korrigiert hat, sich auch die Betriebskostenvorauszahlungen auf Grundlage der eigenen Korrektur anpassen kann. Der Bundesgerichtshof bleibt damit konsequent bei seiner neueren Rechtsprechung und stärkt die Rechte des Mieters.

3.

Das Frühjahr des Jahres 2013 schlägt uns unbarmherzig kalt entgegen. Vor allem der Monat März lässt uns heftig bibbern. Die Temperaturen lagen 4,1 Grad niedriger als im langjährigen Durchschnitt. Aufgrund des kalten Frühjahrs 2013 rechnet der Bund der Energieverbraucher mit bis zu 20 Prozent höheren Heizkosten. Allein für März – so die Schätzungen – werden die Heizkosten mehr als 50 Prozent über dem Vorjahresniveau liegen.

Und immer wieder das Haustier: Auch im März 2013 beschäftigt es die Richter des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes. Eindeutig erklärt der Senat, dass eine mietvertragliche Formular-



klausel, die das Halten von Hunden und Katzen in einer Mietwohnung generell untersagt, unwirksam ist. Hurra!

Doch der Bundesgerichtshof entscheidet auch zu den fortwährend widerstreitenden Interessen von vermietendem Eigentümer und Mieter. Das Urteil: Eine Eigenbedarfskündigung ist nur dann rechtsmissbräuchlich, wenn bei Abschluss des Mietvertrages mit dem Mieter zumindest erwogen worden wäre, das Objekt selbst zu nutzen. So muss der Mieter eines Einfamilienhauses bereits 3 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages wegen der Schwangerschaft einer Familienangehörigen des Vermieters das Objekt wieder räumen.

4.

Im April beschäftigt den Mieterschutzbund die jährliche Mitgliederversammlung. Am 23. April 2013 kommen die Mitglieder des Vereins im Logenhaus Berlin in Wilmersdorf zusammen. Die Vorstandsvorsitzende, Frau Rechtsanwältin Döscher, informiert über die mieterpolitischen Belange in der Hauptstadt. Neuerungen, Organisatorisches und die Mitgliedersituation werden vom Vorstand erläutert. Anregungen, Kritik, aber auch Lob für die Arbeit der Mitarbeiter und Rechtsanwälte des Vereins werden entgegen genommen. Rechtsanwalt Schirmacher berichtet über seine Arbeit in der Mietspiegelkommission. Rechtsanwalt Zuther führt zur Mietrechtsreform aus.

Und was macht der Bundesgerichtshof? Es geht auch dort zur Sache: Wer für einen Mieter bürgt, haftet bei Mietverzug unter Umständen auch für mehr als Monatsmieten. Gitarrenunterricht kann als vertragswidrige Nutzung der Wohnung die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Die den Eigentümer einer Wohnung beschiedene Grundsteuer

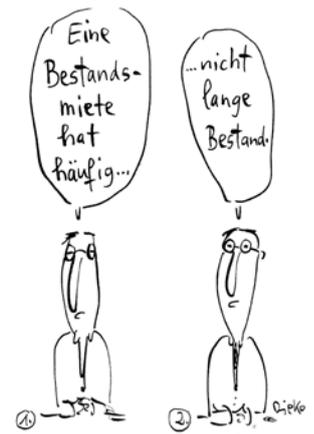
kann er an seinen Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung ohne weitergehende Rechenschritte, d.h. 1:1, weiterleiten. Mieterfreundlich geht anders!

5.

Zum 1. Mai 2013 tritt die Mietrechtsreform nach einem jahrelangen Tauziehen in Kraft. Erst vom Bundestag mit der Mehrheit der Koalitionsstimmen von CDU/CSU und FDP beschlossen, dann vom SPD-dominierten Bundesrat kassiert, dann nachgebessert und letztlich doch vom Bundesrat nicht beanstandet. Die Durchsetzung der Räumung einer Wohnung wird erleichtert, sowohl im Hinblick auf die letztendliche Zwangsvollstreckung im Wege der Berliner Räumung als auch durch Einführung einer vorläufigen Räumungsvollstreckung. Der nicht anwaltlich vertretene, juristische Laien-Mieter von Wohnraum wird – obwohl kein Anwaltszwang bei erstinstanzlicher Räumungsklage besteht – aufgrund der Unübersichtlichkeit von Vollstreckungsmöglichkeiten, Schutzanträgen und Rechtsbehelfen zu einer Inan-



spruchnahme anwaltlicher Hilfe quasi gezwungen. Schwerer ins Gewicht fallen die unter dem Deckmantel des Klimaschutzes deutlich zu Gunsten der Vermieter ausgeweiteten Vorschriften für die Durchführung einer Modernisierung. Faktisch ist fast jede denkbare Baumaßnahme eine Modernisierung. Die Hoffnung der Vertre-



ter der Mieterinteressen, der Abschaffung der Minderungsmöglichkeit für den Mieter, der Ausweitung des Modernisierungsbegriffs und dem Wegfall von Härtegründen für Mieter, stehe wenigstens die Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung gegenüber, wurde enttäuscht. Vielmehr wurden die Mieter mit der Senkung der Kappungsgrenze für Erhöhungen von Bestandsmieten abgespeist. Dies wird – und darauf haben Experten weit vor In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform hingewiesen – auf die rasante Entwicklung der Mieten keine Auswirkungen haben. Der als Regulierungsinstrument mieterpolitisch geforderten Begrenzung der Neuvermietungspreisen wurde eine klare Absage erteilt.

Am 19. Mai 2013 tritt die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze in Berlin in Kraft. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist damit für den Vermieter nur möglich, wenn der Mietzins in den letzten 3 Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht ist.

Am 23. Mai 2013 wird der Berliner Mietspiegel 2013 im Amtsblatt für Berlin verkündet und tritt damit in Kraft.

Den Bundesgerichtshof beschäftigt zum wiederholten Mal eine Formulklausel zu Schönheitsreparaturen. Am 29. Mai 2013 erklären die Richter, dass in einem Mietvertrag nicht vereinbart werden kann, dass der vom Vermieter im Rahmen der Quotenabgeltung für noch nicht fällige Schönheitsrepa-

raturen vorgelegte Kostenvoranschlag verbindlich und damit ausschließlich Basis der Berechnung ist. Dem Mieter muss es möglich sein, gegen eine etwaige Kostenüberhöhung anzufragen.

6.

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. wird 60 Jahre alt! In der Zeitschrift „MIETERSCHUTZ“ wird auf frühere Zeiten zurück geschaut und über die gnadenlose Ehrlichkeit von Fotografien geschmunzelt.

In Berlin beginnen die Sommerferien und auch politisch ist Urlaubsstimmung eingeleitet!

Der Bundesgerichtshof weist in seiner Entscheidung vom 5. Juni 2013 darauf hin, dass Schall-



schutzbestimmungen vom Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgebend sind. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter Umbaumaßnahmen vornimmt. Allenfalls Baumaßnahmen, deren Intensität einem Neubau bzw. einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes gleichkommen, können einen Anspruch auf Einhaltung der aktuellen DIN-Vorschriften begründen. Auch erklären die obergerichtlichen Richter unter Hinweis auf die verfassungsrechtlichen Vorgaben den besonderen Schutz der Ehwohnung und berücksichtigen dabei aktuelle, gesellschaftliche Belange. Auch der nicht mietende Ehegatte, der im Falle der Trennung in der Wohnung bleibt, ist nicht unberechtigt nutzender Dritter. Dem ausgezogenen Mieter, der

seinem zwischenzeitlich von ihm getrennt lebenden Ehepartner die Wohnung überlässt, drohen damit keine Konsequenzen.

7.

Zum 1. Juli 2013 treten weitere Regelungen der Mietrechtsreform zum Wärmecontracting in Kraft. Die Möglichkeiten der Vermieter, die Kosten für das sogenannte Wärmecontracting auf die Mieter umzulegen, werden erleichtert.

Der Mieterschutzbund stellt seine Telefonanlage um. Statt unterschiedlicher Telefonnummern für alle vier Filialen, die eine Weiterverbindung nicht ermöglichen, gibt es nun mitgliederfreundlich zukünftig eine einheitliche Telefonnummer für alle Zweigstellen. Kurz vor Beginn der „Gerichtsferien“ arbeitet der Bundesgerichtshof nochmals intensiv. Bei einem Zeitmietvertrag, dessen Befristung unwirksam vereinbart ist, kann – so die Richter des VIII. Zivilsenats – der Zeitraum der beabsichtigten Befristung als Kündigungsverzicht ausgelegt werden. Für beide Mietvertragsparteien wird damit die Möglichkeit erschwert, bei (bewusst) unwirksamer Befristungsvereinbarung das Mietverhältnis zu kündigen.



Die Rechtsposition vieler Mieter, die sich hohen Belastungen mit Nebenkosten gegenüber sehen, wird von der Rechtsprechung weiter erschwert. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes führt dazu, dass Betriebs- und Heizkostenab-

rechnungen für Mieter immer weniger nachprüfbar sind. So muss ein Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, nicht auch die vom Contractor mit Vorlieferanten ausgestellten Rechnungen vorlegen. Ob also gegebenenfalls, weil der Contractor im Vergleich zum Einkaufswert sehr hohe Kosten weitergibt, eine Verletzung des gesetzlichen Gebotes der Wirtschaftlichkeit vorliegt, kann schwerlich überprüft werden. Ebenso reglementiert der Bundesgerichtshof unverhältnismäßig die Möglichkeit einer geschäftlichen Nutzung von Wohnraum. Er verfolgt seine über die Maßen strenge Rechtsprechung weiter. Selbst bei einem zu Wohnzwecken angemieteten Einfamilienhaus, in dem der Mieter lediglich eine Geschäftsadresse, aber keinen Gewerbebetrieb hat, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen. Auch der Umstand, dass von dem Betrieb bisher keine konkreten Störungen ausgegangen sind, soll keine Rolle spielen.

8.

Der Berliner Senat beschließt am 6. August 2013 neue Ausführungsvorschriften-Wohnen für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung für Leistungsbezieher nach SGB II und XII. Die neue AV-Wohnen ergänzt die bisherigen gesetzlichen Regelungen. Neu sind u.a. die Begriffsbestimmung der differenzierten Richtwerte nach Bedarfsgemeinschaftsgröße, in Abhängigkeit von Gebäudefläche und Heizenergieträger, die Regelungen zum Umgang mit Personen mit besonderem Wohnraumbedarf und auch die Anpassung an höchstrichterliche Rechtsprechung bei der Übernahme von Betriebskostennachzahlungen aufgenommen worden. Nach Beendigung der Sommerferien startet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Sa-

chen Wohnungspolitik durch. Nach jahrelanger Ignoranz von Expertenwarnungen und dem mehr als bedenklichen Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau ruft sie zu einer neuen Kooperation mit den Berliner Wohnungsbaugesellschaften auf: Gesucht werden kreative und architektonische Entwürfe für Wohnbauten in unterschiedlichen städtebaulichen Situationen. Demnach soll auf acht Grundstücken in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick, Neukölln, Pankow und Tempelhof-Schöneberg neuer Raum für Wohnungen geschaffen werden. Ziel ist es noch in dieser laufenden Legislaturperiode dem Wachstum der Stadt gerecht zu werden und bis zu 30.000 neue Wohnungen entstehen zu lassen. Es geht nicht nur darum, neuen Wohnraum zu schaffen, sondern den vorhandenen Raum besser zu nutzen! Die Wohnungen sollen zudem erschwinglich für jederman sein. Die Richter des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes sind in der Sommerpause!



In seiner Sitzung am 03. September 2013 hat der Berliner Senat zur Festlegung der Wohnungsgröße im Wohnberechtigungsschein (WBS) entschieden. Maßgebend ist auch zukünftig die Angabe nach der Raumanzahl. Danach entfällt wie bisher auf jedes Haushaltsmitglied ein Wohnraum, wobei halbe Zimmer als ganze Räume zu rechnen sind. So hat z.B. ein Singlehaushalt Anspruch auf eine 1-Zimmer-Wohnung, ein 3-Personen-Haushalt auf drei Zimmer und ein 2-Personen-Haushalt kann sowohl eine 1½-Zimmer-Wohnung als auch eine 2-Zimmer-Wohnung beanspruchen. In bestimmten Fällen – z. B. bei einem begründeten erhöhten Raumbedarf – sind die bezirklichen Wohnungsämter berechtigt, von der Kopf-/Raumzahlregelung abzuweichen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ermöglicht ab September, online abzufragen, ob gegebenenfalls ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besteht. Weitere Informationen und das Online-Abfrage-Formular auf folgender Internetseite: <http://www.berlin.de/ba-mitte/org/wohnungsamt/wbs.html>.

Nach einer Meldung der Berliner Morgenpost vom 12.9.2013 beabsichtigt Bausenator Müller eine Novellierung der Landesbauordnung Berlin. Danach soll eine Nachrüstpflicht für Rauchmelder (betrifft Bestandsobjekte) eingeführt werden.

Die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz hat ihre Vorstellungen zum neuen Maklerrecht in Berlin präsentiert. An die Stelle der ortsüblichen Entlohnung soll nun eine Maklertaxe treten. Diese Taxe soll unter anderem für mehr Transparenz sorgen. Möchte der Makler ein höheres als vom Senat einzuführendes Honorar veranschlagen, so muss er dieses begründen und den Verbraucher auf die Maklertaxe hinweisen. Hintergrund für die beabsichtigte Novellierung des Maklerrechts ist, dass in kaum einem anderen Bundesland die Maklergebühren so hoch sind wie in Berlin.

Sechs Wochen vor dem Zeitplan und damit früher als geplant kann das Richtfest für den ersten kommunalen Wohnungsneubau seit 10 Jahren am 27. September 2013 stattfinden. Die degewo errichtet an der Waldsassener Straße/Ecke Pfabener Weg (Mariengrün) 52 neue Wohnungen. Im Mai 2014 sollen die ersten neuen Mieter einziehen. Parallel dazu laufen die Vorbereitungen für den weiteren geplanten Neubau der degewo in der Köpenicker Joachimstraße auf Hochtouren. Noch ab Herbst dieses Jahres sollen dort 68 neuer Wohnungen, davon 42 Mietwohnungen entstehen.

Besteht zwischen Parteien Streit über das Zustandekommen und den Inhalt eines mündlich abge-

schlossenen Mietvertrages ist – so der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 18. September 2013 – bei widersprüchlichen Angaben eines Zeugen eine weitergehende Sachverhaltsaufklärung durch das Berufungsgericht erforderlich. Dabei ist bei der Frage, ob ein mündlicher Vertrag abgeschlossen wurde, dem Vorbringen eines Ersteigerers in der Zwangsvollstreckung, der Mietvertrag sei nur fingiert worden, um sich oder der Familie den Besitz der Wohnung ungeachtet der Zwangsversteigerung weiter zu erhalten, angemessene Bedeutung beizumessen. Mieterschutzbelangen kommt jedenfalls keine überwiegende Bedeutung zu.

Verlässlicher und in praktischer Hinsicht für den Mieter besser zu handhaben ist ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 25. September: Begehrt der Vermieter die Mieterhöhung erst zu einem späteren als dem gesetzlich zulässigen Zeitpunkt, besteht für den Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung die Möglichkeit, sich vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge. Hier gab es endlich eine rechtliche Klarstellung zugunsten der Mieter, die die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete erleichtert.



Der Berliner Senat legt in seiner Sitzung am 1. Oktober 2013 das „Maßnahmenprogramm zur Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges im Bestand der Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus“ fest. Es läuft damit auch im kommenden Jahr weiter. Mit diesem Maßnahmenprogramm soll das Sozialgefüge im Sozialwohnungsbestand der Großsiedlungen durch Förderung von

Bleibe- und Zuzugsanreize verbessert werden. Weiterhin wird in 16 Großsiedlungen bei der Vermietung von Sozialwohnungen auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines verzichtet, so dass Haushalte mit Einkommen, die über den Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen, diese Wohnungen beziehen können. Rund 34.300 Sozialwohnungen sind von Bindungen freigestellt. Die Wohnungen, für die diese Regelung gilt, sollen unter Angabe der entsprechenden jeweiligen Wohnhäuser mit Straßennamen und Hausnummer im Amtsblatt veröffentlicht werden.

In seiner Sitzung am 8. Oktober 2013 beschließt der Berliner Senat den Gesetzentwurf zur Erhöhung des Steuersatzes bei Grundstückserwerbungen in Berlin. Ab dem 1. Januar 2014 soll der Steuersatz dann bei 6,0 Prozent liegen. Die Grunderwerbssteuer hat für den Mieter lediglich insofern Bedeutung, als dass (finanziell massive) Investitionen – Immobilienerwerb in größerem Stil – auf dem Berliner Wohnungsmarkt nun wohl noch vor Inkrafttreten der Steuererhöhung und damit zeitnah angegangen werden. Auswirkungen werden die Berliner Mieter spätestens zu Beginn des nächsten Jahres spüren.

Am 24. und 25. Oktober 2013 fand auf gemeinsame Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen die internationale

Fachtagung „Stadt der Zukunft – Stadt der Vielfalt“ statt. Immerhin liegt dieser Initiative die für viele Berliner Mieter bereits spürbare Erkenntnis zu Grunde, dass das Land Berlin aktuell vor großen Herausforderungen der Stadtentwicklung steht. Im Mittelpunkt stehen hierbei die Wohnungsversorgung und die Sicherung bezahlbarer Mieten. Möge das Land Berlin die ihm zur Verfügung stehenden Mittel nutzen und die wohnungspolitisch unabdingbaren Regularien endlich praktisch in die Tat umsetzen. Theorie ist gut! Baldige Praxis ist angesichts des Eintritts der Wirkungen besser!

Der Bundesgerichtshof stärkt die Rechte der Mieter. Ein Vermieter kann das Mietverhältnis wegen einer von seinem Rechtsvorgänger mit dem Mieter vereinbarten mietvertraglichen Kündigungsbeschränkung gemäß § 573a BGB (erleichterte Kündigungsmöglichkeit) nicht kündigen. So entschieden am 16. Oktober 2013.

Zu guter Letzt...

Zum 1. Dezember 2013 tritt eine weitere Verschärfung nach der Trinkwasserverordnung 2001 in Kraft. Der Grenzwert für den Bleigehalt im Trinkwasser sinkt dann auf 0,01 mg/Liter. Mieter, die entsprechende Bedenken haben, können sich direkt an die Berliner Wasserbetriebe wenden und dort kostengünstig eine Beprobung des Trinkwassers vornehmen lassen.



*Rechtsanwältin Kati Selle
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

*Beraterin im Mieterschutzbund Berlin
Mitarbeiterin in der Redaktion des MIETERSCHUTZ*

Was bleibt ist die Hoffnung für das kommende Jahr, dass Politik, Verwaltung und auch Judikative die prekäre Lage der Mieter auf dem Wohnungsmarkt erkennen und die jeweils zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu einem vernünftigen Ausgleich der Interessen aller Mietvertragsparteien nutzen! Uns bleibt, Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr zu wünschen! Wir sind auch 2014 für Sie da! Bleiben Sie uns gewogen!



Es muss „behaglich“ sein

Ein Urteil zum Thema

Raumtemperatur in Mietwohnungen



Wenn jemand eine beheizbare Wohnung mietet, dann müssen darin auch Temperaturen herzustellen sein, die ein durchschnittlicher Mensch als angenehm empfindet. Die Justiz spricht nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS bei 20 bis 22 Grad von einer so genannten „Behaglichkeitstemperatur“. Wird diese über einen längeren Zeitraum oder gar dauerhaft nicht erreicht, dann gibt es vom Vermieter unter Umständen Geld zurück.

Der Fall: So richtig wohl fühlten sich die Mieter während der kalten Jahreszeit in ihrer Wohnung nicht. Wurden doch kaum jemals die 20 Grad Celsius erreicht, die sie sich als Minimum gewünscht hätten. Die Betroffenen führten ein genaues Wärmeprotokoll, mahnten den Eigentümer, Abhilfe zu schaffen, und kürzten schließlich die Miete. Ein weiterer Kritikpunkt war, dass man die Temperatur in den Räumen nicht unterschiedlich regulieren konnte.

Der Vermieter verwies auf das Baujahr des Hauses (1964) und merkte an, man könne angesichts dieser Tatsache nicht den neuesten Stand der Heiztechnik erwarten.

Das Urteil: Das Kölner Amtsgericht ließ in der Frage der Beheizbarkeit nicht mit sich reden. In den Haupträumen bestehe ein Anspruch auf 20 bis 22 Grad, in den Nebenräumen auf 18 bis 20 Grad. Und selbstverständlich müsse es auch möglich sein, die Räume unterschiedlich stark aufzuheizen, denn im Bad wünsche man es zum Beispiel normalerweise etwas wärmer als im Schlafzimmer. Im Urteil wurde deswegen festgelegt, dass die Miete in den Wintermonaten um 20 Prozent, in der Übergangszeit um 10 Prozent und im Sommer gar nicht gekürzt werden dürfe.

*Amtsgericht Köln,
Aktenzeichen 201 C 481/10*

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Marode Wohnung

Gericht erlaubt in bestimmten Fällen Verwertungskündigung

Wenn eine Immobilie in einem denkbar schlechten baulichen Zustand ist und dem Eigentümer eine Renovierung nicht zugemutet werden kann, dann kommt eine so genannte „Verwertungskündigung“ gegenüber dem Mieter in Frage. Manchmal betrachtet die Rechtsprechung nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen Abriss und einen Neubau als die einzig angemessene wirtschaftliche Verwertung eines Grundstücks.

Der Fall: Eine Mieterin wohnte seit 40 Jahren in ihrer Wohnung. Das Objekt selbst war sogar schon 80 Jahre alt. Nach der Einschätzung des Eigentümers und diverser Gutachter gab es keine realistische Chance, diese Immobilie zu sanieren. Die Decken waren zu niedrig, die Bausubstanz zu schlecht und die ganze Anlage passte nicht mehr in das städtebauliche Gesamtkonzept. Daher wurde der Frau, die die einzige übrig gebliebene Mieterin in

der Wohnanlage war, die Verwertungskündigung ausgesprochen. Sie wehrte sich über mehrere Gerichtsstufen hinweg dagegen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof konnte der Mieterin keine Hoffnungen machen. In dieser konkreten Situation spreche tatsächlich alles für einen Abriss. Für die Eigentümerin der Immobilie brächte es erhebliche wirtschaftliche Nachteile, wenn man ihr deren Erhaltung zumute. Mit der Fragestel-

Das Bild musste weg

Mieterin hatte ohne Erlaubnis das Treppenhaus dekoriert

Es ist für viele Mieter und Eigentümer von Wohnungen äußerst verlockend, ihren begrenzten Lebensraum ein wenig über die Wohnungstüre hinaus auszuweiten. Sie „parken“ ihre Schuhe auf der Fußmatte, sie drapieren Blumentöpfe im Treppenhaus und sie stellen sogar kleine Regale auf. Wenn die Nachbarn Klage einreichen, dann ordnen Gerichte nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS häufig die Entfernung der Gegenstände an.

Der Fall: Eine Mieterin hatte im Bereich des Treppenaufgangs ein Bild an der Wand angebracht, ohne vorher jemanden um Erlaubnis zu fragen. Der Eigentümer wollte das nicht dulden. Seiner Meinung nach war das überhaupt nicht mit der Gemeinschaftsnutzung dieser Fläche vereinbar. Aber trotz mehrfacher Aufforderung kam die Mieterin der dringenden Bitte nicht nach. Sie ließ das Bild einfach hängen, denn sie dachte, so

viel Gestaltungsspielraum stehe ihr zu.

Das Urteil: Das Amtsgericht Köln hatte wenig Verständnis für die eigenmächtige Ausschmückung. Es gebe einen klaren Anspruch des Eigentümers auf Beseitigung und Nichtwiederanbringung des von der Beklagten im Treppenhaus aufgehängten Bildes". Schließlich handle es sich hier um eine Sondernutzung von nicht gemieteten Räumen, hieß es im schriftlichen Urteil des Mietrichters.

*Amtsgericht Köln,
Aktenzeichen 220 C 27/11
Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern*



lung, ob und inwieweit die Mieterin Anspruch auf das Stellen einer Ersatzwohnung durch die Firma habe, musste sich der BGH nicht befassen.

*Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 155/10
Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern*



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.

Neues von den Roten Roben



Schönheitsreparaturen; Quotenabgeltung

Leitsatz:

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht: „Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

Urteil vom 29. Mai 2013
– VIII ZR 285/12

Aus dem Tatbestand:

Zwischen Parteien eines Wohnraummietvertrages war die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter vereinbart. Weiterhin war folgende vorformulierte Abrede getroffen: „Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen ... noch nicht fällig, so hat sich der Mieter ... an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen: Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts.“

Aus den Entscheidungsgründen:

Die mietvertragliche Abgeltungsvereinbarung benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam. Bei der inhaltlichen Gestaltung einer Quotenabgeltungsklausel ist auf die berechtigten

Belange des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen. Diesen Anforderungen wird die von der Klägerin verwendete Klausel nicht in jeder Hinsicht gerecht. Denn der eingeholte Kostenvoranschlag ist bei gebotener kundenfeindlichster Betrachtung der Klausel auch dann für die Bemessung der vom Mieter zu zahlenden Abgeltungsbeträge verbindlich, wenn der vom Vermieter ausgewählte Fachbetrieb einen unzutreffend hohen Renovierungsaufwand zugrunde legt oder überhöhte Preise ansetzt.



Heizkosten; Schätzung

Orientierungssatz nach juris:

Kann der am Heizkörper abgelesene Messwert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen, so obliegt es dem auf Nachzahlung klagenden Vermieter, im Rahmen seiner Darlegungslast den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu ermitteln, wenn er sich nicht mit einer Abrechnung allein nach Fläche unter Abzug von 15% nach § 12 HeizkostenV begnügen will.

Hinweisbeschluss vom 5. März 2013 – VIII ZR 310/12

Aus den Gründen:

Konnte der Heizverbrauch wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden und will sich der Vermieter mit einer Abrechnung allein nach Fläche unter Abzug von 15 % (§ 12 HeizkostenV) nicht begnügen, obliegt es ihm im Rahmen seiner Darlegungslast den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV darzustellen.

Das gilt auch für den Fall, dass das sachverständig beratene Gericht feststellt, dass ein an einem Heizkörper gemessene Verbrauch schon aus physikalischen Gründen nicht zutreffen kann. Da eine Messung nicht nachgeholt werden kann, ist ein Anwendungsfall des § 9a Abs. 1 HeizkostenV gegeben. Somit ist eine Abrechnung auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu erstellen. Soweit auf diese Weise eine Verbrauchsermittlung nicht möglich ist, bliebe nur eine verbrauchsunabhängige Abrechnung, z.B. nach Wohnfläche, wobei eine Kürzung von 15 % gemäß § 12 HeizkostenV vorzunehmen wäre.



Ehewohnung; Scheidungsvereinbarung

Leitsatz:

a) Ein Ehegatte, der nicht Partei des Mietvertrages ist, ist nicht Dritter i.S.d. §§ 540, 553 BGB, solange es sich bei der von ihm bewohnten Wohnung um eine Ehewohnung handelt.

b) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Ehewohnung nicht schon dadurch, dass der (mietende) Ehegatte die Wohnung dem anderen -ggf. auch für einen längeren Zeitraum- belassen hat bzw. diese nur noch sporadisch nutzt, sondern erst mit der endgültigen Nutzungsüberlassung.

Urteil vom 12. Juni 2013
– XII ZR 143/11



Aus dem Tatbestand:

Ehegatten mieteten gemeinsam eine Wohnung. Ein Ehegatte zog aus der Wohnung aus und der neue Ehegatte des verbliebenen Mieters zog ein. Eine Änderung des Mietvertrages erfolgte nicht. Einige Jahre später zog der ursprünglich in der Wohnung verbliebene Mieter aus. Der hinzugezogene Ehegatte, der selbst nicht Mieter ist, blieb in der Wohnung. Die Vermieterin rügt eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten.

Aus den Entscheidungsgründen:

Seitens der Mieter fehlt es an einer vertragswidrigen Überlassung der Wohnung an einen Dritten. Dritter im Sinne des § 540 BGB ist grundsätzlich jede Person, die nicht Partei des Mietvertrages ist. Hiervon ausgenommen ist nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift die Familie des Mieters wegen ihrer engen, unter dem ausdrücklichen Schutz der Verfassung (Art. 6 GG) stehenden persönlichen Beziehungen. Kein Dritter im Sinne des § 540 BGB ist namentlich der Ehegatte des Mieters. Das gilt grundsätzlich auch, wenn der Ehegatte, der allein Mietvertragspartei ist, anlässlich einer Trennung aus der Wohnung auszieht und sie dem anderen Ehegatten, der nicht Mietvertragspartei ist, allein überlässt. Maßgeblich ist allein, ob es sich um eine Ehwohnung handelt. Solange dies der Fall ist, ist der in der Wohnung verbliebene Ehegatte kein Dritter. Auch bei späterer rechtskräftiger Ehescheidung verliert die Wohnung ihren Charakter als Ehwohnung nicht. Durch Mitteilung des ausgezogenen Mieters an den Vermieter, dass die Wohnung an den ursprünglich nicht mietenden Ehegatten überlassen worden ist, ist dieser gemäß § 1568 a Abs. 3 Nr. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten.



**Mieterhöhung;
Sonderkündigungsrecht**

Orientierungssatz:
Zu den Auswirkungen einer zu einem späteren als dem in § 558b BGB bestimmten Zeitpunkt begehrten Mieterhöhung auf das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 Abs. 1 BGB.

*Urteil vom 25. September 2013
– VIII ZR 280/12*

Aus dem Tatbestand:
Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung. Mit Schreiben vom 7. Januar 2011 wurden sie seitens des Vermieters aufgefordert, mit Wirkung zum 1. August 2011 der Erhöhung der bisherigen Nettokaltmiete um 272,78 € zuzustimmen. Die Beklagten stimmten nicht zu.

Aus den Entscheidungsgründen:
Der Vermieter ist nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren Zeitpunkt als dem sich aus dem Gesetz erge-

benden Zeitpunkt geltend zu machen. Die Rechte des Mieters, insbesondere das dem Mieter zustehende Sonderkündigungsrecht, werden hierdurch nicht unzulässig beschnitten. Begehrt der Vermieter die Mieterhöhung erst zu einem späteren als dem gesetzlich zulässigen Zeitpunkt, besteht für den Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung die Möglichkeit, sich vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter noch für weitere zwei Monate die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt.



**Kündigung;
gewerbliche Nutzung**

Orientierungssatz:
Bei geschäftlichen Aktivitäten des Wohnraummieters – freiberuflicher oder gewerblicher Art –, die nach außen in Erscheinung treten, liegt



eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

*Beschluss vom 31. Juli 2013
– VIII ZR 149/13*

Aus dem Tatbestand:

Der Mieter ist Inhaber eines Gewerbebetriebs, der einen Hausmeisterservice, die De- und Remontage von Aufzugsanlagen und Schwertransporte innerhalb von Gebäuden, Montage von Aufzugsanlagen und Bau von Montagegerüstung zum Gegenstand hat. Als Betriebsstätte hat er gegenüber dem Gewerbeamt seit mehreren Jahren seine Wohnadresse angegeben; unter dieser „Geschäftsadresse“ tritt er auch gegenüber Kunden auf. Der Vermieter mahnte ihn wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung des zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhauses vergeblich ab und kündigte das Mietverhältnis wegen unerlaubter vertragswidriger Nutzung der Mietsache.

Aus den Gründen:

Im Verhalten des Mieters ist eine nach dem Mietvertrag nicht erlaubte und deshalb vertragswidrige gewerbliche Nutzung zu sehen, die im vorliegenden Fall ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht hat.

Auf den Umstand, dass von dem Betrieb bisher keine konkreten Störungen ausgegangen seien, weil in dem gemieteten Einfamilienhaus in der Vergangenheit keine geschäftlichen Besuche von Mitarbeitern oder Kunden empfangen wurden und für den Betrieb benötigte Fahrzeuge nicht auf dem Wohngrundstück oder auf der Straße in der Nähe des Grundstück, sondern ausschließ-

lich auf einem dafür gesondert angemieteten Platz, abgestellt würden, kommt es indessen nicht an.



Zwangsversteigerung; Mietvertrag

Orientierungssatz:

Zu den Anforderungen an den Nachweis eines behaupteten Mietvertrages, der dem Ersteigerer einer Wohnung von einem nahen Angehörigen des ehemaligen Eigentümers entgegen gehalten wird.

*Urteil vom 18. September 2013
– VIII ZR 297/12*

Aus dem Tatbestand:

Die Kläger haben 2009 eine Wohnung in der Zwangsversteigerung erworben und verlangen von der Beklagten Herausgabe sowie Zahlung von Nutzungsentschädigung. Die Beklagte behauptet, sie habe im Jahre 2003 mit ihrem Vater und ihrem Bruder als den damaligen Eigentümern der Wohnung einen Mietvertrag abgeschlossen, mit dem ihr gegen Übernahme der Betriebskosten und einer eventuellen Pflege des Vaters ein lebenslanges Nutzungsrecht eingeräumt worden sei. Zum Beleg hat sie im Prozess eine Kopie des angeblichen Mietvertrages vorgelegt. Die Kläger kündigten das von ihnen als Scheingeschäft angesehene Mietverhältnis vorsorglich wegen Zahlungsverzugs fristlos.

Aus den Entscheidungsgründen:

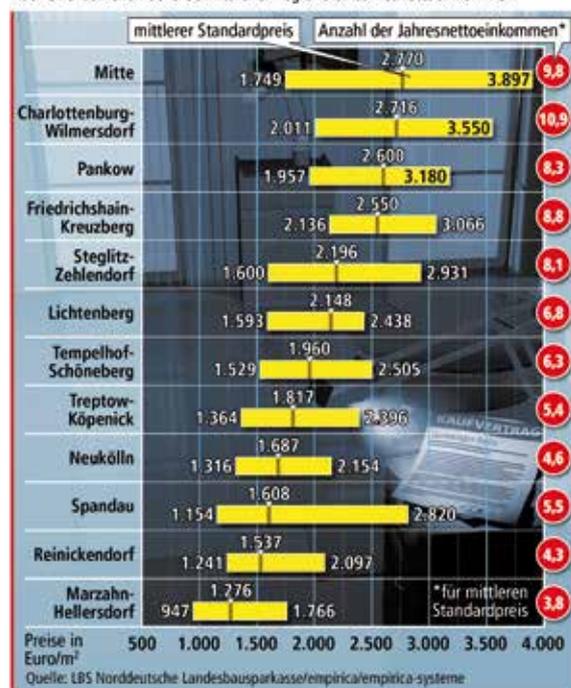
Besteht zwischen Parteien Streit über das Zustandekommen und den Inhalt eines mündlichen Mietvertrages ist bei Widersprüchen

zwischen den Angaben des Zeugen und den aus der Vertragskopie ersichtlichen Bestimmungen des Mietvertrags eine weitergehende Sachverhaltsaufklärung durch das Berufungsgericht erforderlich. Dabei ist bei der Frage, ob ein mündlicher Vertrag abgeschlossen wurde, dem Vorbringen der Ersteigerer, der Mietvertrag sei von der Beklagten nur fingiert worden, um sich oder der Familie den Besitz der Wohnung ungeachtet der Zwangsversteigerung weiter zu erhalten, angemessene Bedeutung beizumessen.



Wohnungspreise in Berlin 2013 (1.Quartal)

Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und die Anzahl der für den Kauf erforderlichen durchschnittlichen regionalen Jahresnettoeinkommen



Wohnungspreise in Berlin: Mitte am teuersten – In sechs Stadtbezirken ist Wohnungskauf günstiger als Miete

Wohnungen in Berlin sind begehrt – das zeigt auch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre: Seit 2008 sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen durchschnittlich um 9 Prozent pro Jahr gestiegen.

Aktuell ist Mitte der teuerste Bezirk: Als Spitzenwerte werden hier rund 3.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt. Wohnungen mit Quadratmeterpreisen unter 1.000 Euro finden sich nur noch in Marzahn-Hellersdorf. Überdurchschnittliche Preissteigerungen (13 Prozent pro Jahr) gab es in Berlin-Mitte. Der Stan-

dardpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen liegt hier inzwischen bei 2.770 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet: Für den Kauf muss ein Berliner Durchschnittshaushalt fast das Zehnfache seines Jahreseinkommens aufbringen, so die Berechnung von empirica. Auf Mitte folgen Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg. In allen drei Bezirken sind die Standardpreise höher als 2.500 Euro/qm. Die Spitzenpreise betragen mehr als 3.000 Euro/qm.

Eine Bitte in eigener Sache:

Innerhalb kurzer Zeit hat sich der Internetauftritt des Mieterschutzbundes zu einem wahren Renner entwickelt. Immer mehr Mitglieder aber auch Interessenten stöbern in den umfangreichen Artikeln und den Gesetzen rund um das Thema Mieten.

Auch der unseren Mitgliedern vorbehaltenen Teil des Webauftritts wird immer umfangreicher.

Eine kleine Änderung (z.B. eine Telefonnummer) kann dabei oft in einem Dutzend verschiedener Seiten versteckt sein.

Daher eine Bitte:

Wenn Sie einen veralteten Hinweis (z.B. falsche Jahreszahl) oder einen anderen Fehler entdecken, bitte schicken Sie uns eine kurze Mail an:

u.rossoll@mieterschutzbund-berlin.de

Unsere Onlineredakteurin wird sich dann umgehend um den Fehler kümmern. Das Gleiche gilt auch für unsere Facebook Seite.

Übrigens: Sind Sie schon Fan?



**Suche 2 - 3 Zimmer-
wohnung rund um
den Savignyplatz,
möglichst mit Balkon.**

Angebote bitte unter
sanybel@web.de

Ihre **kostenlose
Kleinanzeige**
können Sie bei
der Redaktion
MIETERSCHUTZ
aufgeben.

**Suche preiswerte
Unterstellmöglichkeit/
Winterquartier für
meinen kleinen
Motorroller von
November - März.**
Angebote bitte unter
sawitzki59@arcor.de

Entscheidung des BGH zur Kündigungsbeschränkung

Der Bundesgerichtshof hat am 16. Oktober 2013 eine Entscheidung des Landgerichts Berlin auf die Revision der Mieter aufgehoben und die Entscheidung zur neu-

en Verhandlung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückgewiesen. Der BGH hatte sich hier mit der Frage befasst, ob ein Vermieter das Mietverhältnis

trotz einer mit seinem Rechtsvorgänger vereinbarten mietvertraglichen Kündigungsbeschränkung gemäß § 573a BGB kündigen kann.

Die Mieter mieteten mit Vertrag aus dem Jahr 1998 eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Mietvertrag war vereinbart worden, dass eine Kündigung durch die Vermieterin grundsätzlich ausgeschlossen wird und lediglich nur bei wichtigen berechtigten Interessen der Vermieterin erlaubt sei.

Die Vermieterin veräußerte sodann im Jahr 2006 dieses Mehrfamilienhaus und vereinbarte mit der Käuferin, das Letztere die zum Zeitpunkt der Übergabe bestehenden Wohnungsmietverhältnisse nicht unter Berufung auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses durch Eigenbedarf oder bessere wirtschaftliche Verwertung kündigen dürfe. Diese Vereinbarung aus dem Kaufvertrag wurde den Mietern durch ein gesondertes Schreiben der Vermieterin unter Bezugnahme auf den Kaufvertrag bestätigt.

Im Jahr 2007 erwarben die jetzigen Kläger das Mehrfamilienhaus. Bei diesem Verkauf wurde diese Bestimmung, die auch für alle künftigen Erwerber gelten sollte, im Kaufvertrag nicht weitergegeben.

Der neue Eigentümer kündigte daher das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Inzwischen hatte er bereits zwei Wohnungen im Hause umgebaut und zu einer Wohnung zusammengelegt. Diese Wohnung bewohnte er selbst.

Die von den Mietern bewohnte Wohnung wollte er mit der Eigenbedarfskündigung seiner Schwester und deren Familie überlassen. Seine Kündigung stützte er auf § 573 II 2 BGB. Nachdem diese Eigenbedarfskündigung seitens der Mieter nicht akzeptiert worden war, schob der Kläger eine zweite Kündigung nach. Diese Kündigung stützte er auf die er-

leichterte Kündigungsmöglichkeit des § 573a BGB. Demnach kann ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gekündigt werden, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf. Zwischenzeitlich hatte der Vermieter durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen ein Zweifamilienhaus geschaffen. Er wohnte in zwei zusammengelegten Wohnungen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da es für den Eigenbedarf kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennen konnte und darüber hinaus die Kündigung wegen Eigenbedarfes durch die Kündigungsschutzvereinbarung ausgeschlossen sei.

Auf die Berufung des Vermieters hat das Landgericht der Räumungsklage stattgegeben. Hierbei hat das Landgericht seine Entscheidung auf die erleichterte Kündigungsmöglichkeit des § 573a BGB gestützt. Allerdings hat das Landgericht die Revision gegen das Urteil zugelassen, da die Frage, ob die Voraussetzungen einer Kündigung nach § 573a BGB nach den Verhältnissen zu Beginn des Mietverhältnisses oder zur Zeit der Kündigung zu beurteilen sind, höchststrichlerlich noch nicht entschieden war.

Der BGH hat in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass diese Begründung das Räumungsurteil nicht zu tragen vermag. Er war



der Auffassung, dass jedenfalls eine Kündigung nach § 573a BGB, die kein berechtigtes Interesse voraussetze, aufgrund der mietvertraglichen Regelung ausgeschlossen sei. Diese Kündigungsbeschränkung wirke zugunsten der Mieter, sodass durch diese Kündigung keine Beendigung des Mietverhältnisses eingetreten sei.

Zur Frage der Eigenbedarfskündigung hat der BGH zu erkennen gegeben, dass ein Fortsetzungsanspruch der Mieter mit der derzeitigen Begründung nicht zu verneinen sei. Das Landgericht habe darüber hinaus rechtsfehlerhaft den wesentlichen Kern des Sachverständigengutachtens zu den schwerwiegenden Härtegründen der Beklagten nicht zur Kenntnis genommen. Die gebotene Abwägung dieser Umstände mit dem Erlangungsinteresse des Vermieters sei unterlassen worden.

Der Rechtsstreit war daher an eine andere Kammer des Landgerichts zurückzuverweisen. Diese hat nunmehr erneut hinsichtlich des Fortsetzungsanspruchs der Mieter zu entscheiden.

Der BGH hat mit dieser Entscheidung klargestellt, dass eine Kündigung nach § 573a BGB, die kein berechtigtes Interesse voraussetze, durch die mietvertragliche Regelung ausgeschlossen sei, da nur Kündigungen mit wichtigen berechtigten Interessen des Vermieters als Ausnahme zulässig seien.

Das Urteil vom 16. Oktober 2013, VIII ZR 57/13, liegt noch nicht in schriftlicher Form vor.



*Gisela Rönbeck
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht*

*Langjährige Beraterin
im Mieterschutzbund Berlin e. V.*



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),
Rechtsanwältin Gisela Rönbeck,
Rechtsanwältin Frigga Döscher

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 5, 6, 7: Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 10, 11: Tomicek/LBS

Fotos S. 2, 9, 17 – Jörg Frank

© Grafiken S. 3, 15: LBS

© fotolia – Titel: sp4764, S. 2: gena96, gradt, S. 12, 13, 14: Blackosaka, S. 14: m.schuckart, S. 15: kanate, S. 16: gradt, S. 17: by-studio, m.schuckart, S. 18: frankoppermann, ancello, SP-PIC, S. 19: Claudia Arndt, hjschneider, www.malte-reiter.de, Volker Riechert, S. 20: THesIMPLIFY, zitze, S. 21: gena96, ASonne30, VRD, S. 22: ArTo

© Plan S. 22: ADAC

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 28.10.2013



Rechtsprechung zu Weihnachtszeit und Jahreswechsel

– zitiert nach juris –

WEIHNACHTSZEIT

Ein Wohnungsmieter muss einen Heizungseinbau nicht dulden, wenn die erheblichen Schmutz verursachenden Arbeiten in seiner Wohnung in der Vorweihnachtszeit bis etwa 2 Tage vor Heiligabend andauern sollen. Dies ist in der Vorweihnachtszeit ohne zwingenden Grund nicht zumutbar.

*AG Köln, Urteil vom 09.06.1994
– 215 C 293/93*

Außerhalb der Mietwohnung im Hausflur und auf dem Grundstück aufgestellte Weihnachtsdekorationsgegenstände verletzen die Nutzungsrechte, die dem Mieter aufgrund des Mietvertrages zustehen. Die vertraglich eingeräumte anteilige Nutzung der allgemeinen Flächen darf andere Mieter nicht vom Gebrauch ausschließen.

*AG Münster, Urteil vom 31.07.2008
– 38 C 1858/08*

Der Mieter hat einen Wohnungsbrand zumindest leicht fahrlässig verursacht und die Unbewohnbarkeit der Mieträume damit selbst zu vertreten, wenn er Kinder in der Nähe eines in der Wohnung aufgestellten Weihnachtsbaumes mit Wunderkerzen nicht zureichend beaufsichtigt herumlaufen ließ.

*LG Frankfurt/Main,
Urteil vom 30.05.2006
– 2-11 S 283/04, 2/11 S 283/04*

Eine Umlage der Kosten für den Strom der vom Vermieter angebrachten Weihnachtsdekoration scheidet aus, weil die in § 7 Nr. 1 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen zu dem Mietvertrag der Parteien in Bezug genommene Anlage 3 zu § 27 II. BV lediglich Betriebskosten erfasst, die auch für Wohnräume entstehen können. Dazu zählen Kosten der Weihnachtsdekoration nicht, die überdies als reine Wer-

bemaßnahmen üblicherweise von den Mietern außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

*OLG Celle, Urteil vom 16.12.1998
– 2 U 23/98*

Eine mit Kabelbindern an der Balkonbrüstung angebrachte Lichterkette stellt eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung dar. Sie verändert das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft zugelassen. Dieser Grundsatz gilt auch im Rahmen eines Mietverhältnisses.

*LG Köln, Urteil vom 11.02.2008
– 29 T 205/06*

Auch für eine Außenweihnachtsbeleuchtung gilt: In dem dauerhaften Betrieb einer (40 Watt/matt) Außenlampe kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbarn liegen. Für einen Unterlassungsanspruch reicht es aus, dass die Dauerbeleuchtung, die in das Schlafzimmer des Nachbarn strahlt, ein erhebliches Gefühl der Lästigkeit erzeugt. Dem beeinträchtigten Nachbarn kann nicht zugemutet werden, die Lichteinwirkung durch Anbringen von Rollläden oder Gardinen vor seinen Fenstern auf ein zumutbares Maß abzusenken.

*LG Wiesbaden, Urteil vom
19.12.2001 – 10 S 46/0*





Geruchsstoffe – z.B. weihnachtliche Duftsprays – dürfen nicht eigenmächtig vom Mieter im Treppenhaus versprüht werden. Darin liegt eine bestimmungswidrige Nutzung des Gemeinschaftseigentums. Die Frage, ob das Abbrennen einer Duftkerze auf dem Balkon eines Mieters eine bestimmungswidrige Benutzung darstellt, kann generell weder bejaht noch verneint werden. Sie hängt vielmehr von den in ihrer Gesamtheit zu würdigenden Gegebenheiten (Geruchsintensität, Häufigkeit, schikanöse Begleitumstände etc.) ab.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.05.2003 – 3 Wx 98/03

Ist ein Brand in einer Mietwohnung dadurch entstanden, dass das fast acht Jahre alte Kind des Mieters mit einem auf dem Esszimmertisch liegenden Feuerzeug Teelichter entzündet hat, die es aus einem offenen Schrank entnommen hatte, so kann der Feuerversicherer des Vermieters, der für den Brandschaden Versicherungsleistungen erbracht hat, zwar mangels grob fahrlässigen Verhaltens nicht gegen das deliktsfähige Kind, jedoch gegen die Eltern wegen grob fahrlässiger Verletzung ihrer Aufsichtspflicht Regress nehmen.

LG Bielefeld, Urteil vom 18.10.2006 – 21 S 166/06

JAHRESWECHSEL

Eine im Rahmen der kalenderjährlichen Abrechnungsperiode erstellte Betriebskostenabrechnung geht dem Mieter nicht rechtzeitig zu, wenn sie am 31. Dezember um 17.00 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfen wird.

AG Lüdenscheid, Urteil vom 23.09.2011 – 93 C 21/11



Rechtzeitig im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB geht dem Mieter die Betriebskostenabrechnung des Vermieters nur dann zu, wenn unter normalen Umständen damit gerechnet werden darf, dass diese noch vor Fristablauf zur Kenntnis genommen werden kann. Wird die Abrechnung erst am 31.12. abends in den Briefkasten eines Bürobetriebs (hier: Rechtsanwaltskanzlei des Prozessbevollmächtigten des Mieters) eingeworfen, in dem branchenüblich am Abend des Silvestertages – auch wenn dieser Tag auf einen Werktag fällt – nicht mehr gearbeitet wird, so geht die Abrechnung erst am nächsten Werktag zu.

AG Köln, Urteil vom 28.03.2011 – 220 C 451/10

BGH, Urteil vom 05.12.2007 – XII ZR 148/05

Beim Abbrennen von Feuerwerkskörpern muss ein Platz gewählt werden, von dem aus fehlgehende Raketen aller Voraussicht nach keinen nennenswerten Schaden anrichten können.... Tritt an einem in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude durch eine fehlgehende Feuerwerksrakete ein Brandschaden ein und war die Gefahr des Eindringens des Feuerwerkskörpers in das Gebäude und eines dadurch ausgelösten Brandes bei aller Sorgfalt nicht erkennbar, haftet derjenige, der die Feuerwerksrakete gezündet hat, mangels Verschulden nicht für den eingetretenen Schaden.

OLG Stuttgart, Urteil 09.02.2010 – 10 U 116/09

Veranstaltet die 18jährige Tochter des Hauseigentümers, die mit Wissen der Eltern in ihrer Abwesenheit das Haus alleine bewohnt,



eine Silvesterfeier (ebenso mit Wissen und Billigung der Eltern), so ist sie als Verrichtungsgehilfin des Hauseigentümers bezüglich der Verkehrssicherungspflichten anzusehen. Unterlässt sie die erforderliche Nachschau, ob alle Silvesterfeuerwerksraketen ordnungsgemäß abgebrannt sind, liegt darin ein Sorgfaltsverstoß, der ein rechtswidriges Verhalten begründet. Das führt dazu, dass dem Hauseigentümer eine Mitverantwortung anzulasten ist.

OLG Köln, Urteil vom 23.02.2000 – 11 U 126/99



Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt



EHEPARTNER

Eheleute sind nur dann gemeinsam Mieter, wenn beide den Mietvertrag auch unterzeichnet haben. Unterschreibt nur ein Ehepartner, wird auch nur dieser Mieter. Eine Ausnahme gilt für Mietverträge, die vor dem 03.10.1990 in der DDR geschlossen wurden. Der Einzelmietler darf seinen Ehegatten ggf. auch dessen Kinder in die Wohnung aufnehmen. Der Vermieter kann dies nur ausnahmsweise verhindern. Der zuziehende Ehepartner muss in den Mietvertrag nicht eintreten. Bei einer Ehescheidung ist zu klären, ob und welchem Ehepartner die Ehwohnung überlas-

sen bzw. bereitgehalten werden dürfen. Regelungen dazu sind im Eichgesetz und der Eichordnung zu finden. Mietrechtlich relevante, eichpflichtige Messgeräte sind Kalt-, Warmwasser-, Gas-, Wär-



mes Haushalts benötigt und so ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Er kann das Mietverhältnis bei Vorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen ordentlich, das heißt unter Einhaltung der Kündigungsfrist beenden. Sonderregelungen bestehen für den Fall, dass nach Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Eine erleichterte Kündigung des Vermieters ist möglich, wenn die Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegt.



sen wird. Gegebenenfalls tritt dieser anstelle des zur Überlassung verpflichteten Ehegatten in ein von diesem eingegangenes Mietverhältnis ein bzw. setzt ein von beiden eingegangenes Mietverhältnis allein fort.

EICHPFLICHT

Aus Gründen des Schutzes der Verbraucher gesetzgeberisch gefordert ist, dass bestimmte Messgeräte nur geeicht verwendet

me- oder auch Stromzähler. Heizkostenverteiler sind sich nicht eichpflichtig. Kaltwasserzähler sind alle 6 Jahre, Warmwasser- und Wärmezähler alle 5 Jahre, Stromzähler mit elektronischem Messwerk und Gaszähler alle 8 Jahre zu eichen. Als Nachweis der Eichung wird die Beglaubigungsmarke bzw. das Eichsiegel an dem Gerät angebracht. Kosten der Eichung können als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar sein. Eine Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten unter Berücksichtigung eines an einem nicht geeichten Zähler abgelesenen Verbrauchs, ist bei Nachweis, dass der Verbrauch zutreffend ermittelt wurde, nicht zu beanstanden.

EIGENBEDARF

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder einen Angehörigen sei-



EIGENTÜMERWECHSEL

Geht das Eigentum des Vermieters durch Verkauf, Schenkung, Erbe, Zwangsversteigerung o.a. nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter auf einen Dritten über, tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Kauf bricht nicht Miete. Es ist nicht erforderlich, einen neuen Mietvertrag mit dem Erwerber zu schließen. Der neue Vermieter hat nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte und Pflichten.

Die Serie zum Sammeln

Teil 2 **E-F****EINLIEGERWOHNUNG**

Eine Einliegerwohnung ist eine Wohnung in einem Gebäude mit nur zwei Wohnungen, wobei die andere Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt ist. Es gelten erleichterte Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter.

**EINWENDUNGSFRIST**

Einwendungen gegen eine Betriebs- oder Heizkostenabrechnung sind vom Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Später vorgebrachte Einwendungen des Mieters sind nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Der Mieter muss im Bestreitensfall nachweisen, dass er die Einwendungen rechtzeitig vorgebracht hat.



FÄLLIGKEIT
Unter Fälligkeit versteht man den Zeitpunkt, zu dem eine Leistung, z.B. Mietzins, bewirkt sein muss. In den meisten Fällen enthält der Mietvertrag eine Regelung dazu, wann der Mietzins beim Vermieter eingehen soll. Ist eine Absprache im Mietvertrag nicht getroffen, ist der Wohnraummietzins spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, d.h. in der Regel jeweils bis zum 3. Werktag des Monats, zu entrichten. Entscheidend ist der Zahlungseingang beim Vermieter. Dauerhaft verspätete Mietzinszahlungen können den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen.

FEHLBELEGUNGSABGABE

Unter Fehlbelegungsabgabe versteht man eine Zahlung, die der Mieter einer öffentlich-geförderten an die Kommune dann entrichten muss, wenn er die Voraussetzungen für das Zur-Verfügung-Stellen der Sozialwohnung aufgrund einer sich im laufenden Mietverhältnis erheblich verbesserten finanziellen Situation nicht mehr erfüllt. Das Land Berlin hat die Fehlbelegungsabgabe zum 1.9.2002 abgeschafft.

FOGGING

Im Mietrecht versteht man unter Fogging sich auf Wandflächen in Räumen ablagernde schwarzgraue, schmierige Staubverfärbungen (auch: Schwarzstaub oder magic dust). Zumeist tritt der Schwarzstaub in beheizten Räu-

men in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit einer Renovierung in Wand-Decken-Ixeln oder über Heizkörpern auf. Die Ursache des Fogging-Effekts ist bislang nicht geklärt. Tritt Schwarzstaub in einer Mietwohnung bei mietvertragsgemäßem Gebrauch auf, ist ein Mangel der Mietsache gegeben. Der Mieter kann vom Vermieter Beseitigung verlangen. Parallel sind Schadensersatz und Minderungsansprüche denkbar.

**FORMULARMIETVERTRAG**

Bei einem Formularmietvertrag sind die mietvertraglichen Absprachen zwischen den Mietvertragsparteien nicht individuell unter Berücksichtigung von Geben und Nehmen jedes Vertragspartners ausgehandelt. Vielmehr sind darunter für eine Vielzahl von Mietverhältnissen vorformulierte Vertragsbedingungen zu verstehen, die einer der Vertragspartner – in der Regel der Vermieter – der anderen Vertragspartei ohne Verhandlungsmöglichkeit vorgibt. Es handelt sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen, die inhaltlich den strengen gesetzlichen Vorgaben der §§ 305 ff. BGB genügen müssen.

*„Freienwalde – hübsches Wort für hübschen Ort.“
Theodor Fontane „Wanderungen
durch die Mark Brandenburg“*



Bad Freienwalde

Unser heutiger Tipp für einen Tagesausflug ist der beschauliche, aber sehenswerte alte Kurort Bad Freienwalde. Mit der Bahn ist man von Berlin in weniger als zwei Stunden dort. Den Rest kann man gemütlich per Fuß erwandern. Wir geben Ihnen einige Tipps, was man bei einer Besichtigung nicht versäumen sollte. Vorerst aber einige Hintergründe zur Geschichte von Bad Freienwalde, da gibt es einiges zu erzählen.

Um das Jahr 1200 entstand die Stadt als Kaufmannssiedlung an einem wichtigen Oderübergang; im Jahre 1316 wurde sie erstmals urkundlich erwähnt. Wie in jenen vergangenen Jahren bildet auch heute noch die Stadtkirche St. Nikolai das Zentrum Bad Freienwaldes. Bei genauem Hinsehen entdeckt man, dass die roten gotischen Backsteinmauern zum Teil noch auf jenen Feldsteinen stehen, aus denen der Vorgängerbau des Gotteshauses im 13. Jahrhundert errichtet wurde. Seitdem wur-

de die Kirche vielfach umgebaut und naturgemäß zog der Turm Blitze geradezu magisch an – zuletzt schlug er 1867 ein.

Dort findet sich die Gruft der Adelsfamilie von Uchtenhagen, die von 1375 bis 1618 über Freienwalde herrschte. Von der Wand neben dem Altar blickt das Kinderbild des Caspar von Uchtenhagen, um dessen frühen Tod Anno 1603 sich eine Sage rankt, die auch Theodor Fontane bei einem seiner Besuche niederschrieb. Das sechspeichige rote Rad aus ihrem Familienwappen findet sich heute im Bad Freienwalder Stadtwappen wieder.

Keine Stadt im Landkreis Märkisch-Oderland hat mehr Baudenkmale aufzuweisen als Bad Freienwalde und nicht jedes dieser Denkmäler und Gebäude gibt seine Geschichte(n) auf den ersten Blick preis: Wie zum Beispiel das einstige Jagd Schloss des Großen Kurfürsten hinter der Kirche. Es ist längst nicht mehr als ein solches erkenn-



bar und erscheint heute in frischen Farben wie ein Nebengebäude des früheren Kreishauses.

Die Wasserstraße, deren Name noch an das einstige Wassertor erinnert, zieht sich am Freienwalder Landgraben hin, der der Entwässerung von Teilen des Oderbruchs dient. Kaum vorstellbar, dass Reisende, die vor dessen Trockenlegung über Schiffmühle in die Neumark wollten, mit einer Fähre den „Große Hechtsee“ überqueren mussten. Theodor Fontane freilich konnte seinen in Schiffmühle wohnenden Vater längst per Kutsche besuchen – schon damals wurde der heutige Weidendamm gebaut. Fontane war es auch, der Freienwalde attestierte, dass es seinen Bergen alles verdanke: „Von dort aus kommen seine Quellen und von dort aus gehen die Fernsichten ins Land hinein.“



Tipps der Redaktion:

Anreise mit der Bahn: Vom Hauptbahnhof gelangt man alle zwei Stunden mit dem Regionalexpress über Eberswalde (Umsteigen) in rd. 80 Minuten nach Bad Freienwalde.

Anreise mit dem PKW: Von Berlin (Mitte) über Ahrensfelde und die B 158 in gut einer Stunde (55 KM) nach Bad Freienwalde

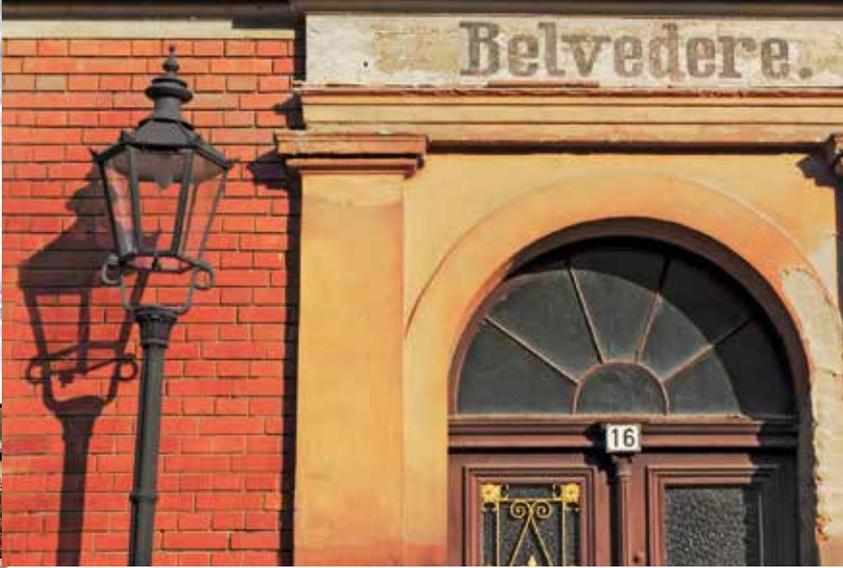
Die **Waldschenke am Baasee** (www.baasee.de) hat mittwochs bis sonntags jeweils ab 12 Uhr geöffnet (Tel.: 03344 - 33 09 02).

Gehobene Küche: **Dammmeisterei Zollbrücke** (www.dammmeisterei.de) OT Zäckericker Loose Zollbrücke 10, 16259 Oderaue

Regionale, gesunde Küche:

Breiers – Kräutergarten, Hofcafé, Restaurant
Rathsdorf 21, 16259 Wriezen

Kursangebote im Kurmittelhaus, Termine für ambulante Vorsorge-
maßnahmen (Tel. 03344 - 30 06 92)



Einer jener Berge ist der Ruinenberg oberhalb der Weinbergstraße mit der wunderschönen Aussicht von der künstlichen Ruine auf die Freienwalder Altstadt und über das Oderbruch.

SCHLOSS FREIENWALDE

Seit 2007 erstrahlt Schloss Freienwalde in neuem Glanz. Schloss Freienwalde ist ein ehemaliges preußisches Königsschloss und ein Erinnerungsort an den Industriellen, Zeitkritiker, Schriftsteller und Politiker Walther Rathenau (1867-1922).



Es wurde 1798/99 von David Gilly als Sommerwiltzensitz für die Königin Friederike Luise von Preußen erbaut. Der in der preußischen Architekturgeschichte erste königliche Villenbau entsprach der Lebensauffassung der Königin und war vorwiegend im Louis-Seize-Stil eingerichtet. In dem über 11 ha großen Schlossgarten am Rande der Freienwalder Altstadt liegen neben dem Schloss selbst der restaurierte Theaterpavillon der Königin aus dem 18. Jahrhundert und das alte Kastellanshaus.

Zu der kleinen Gruppe von Kunstfreunden und Intellektuellen, die aus der Großstadt Berlin in die märkische Umgebung fuhren, um die herbe Landschaft mit ihren schlichten Kulturzeugnissen neu

zu entdecken, gehörte auch Walther Rathenau. Sein Interesse galt vor allem dem in Vergessenheit geratenen Hohenzollernschlösschen Freienwalde, das er im Jahre 1909 von der preußischen Hofkammer für 262.500 Mark erwarb.

Rathenau nahm in Freienwalde über zehn Jahre seinen Sommeraufenthalt, nachdem er das Äußere des Schlosses durch einen von dorischen Säulen getragenen halbrunden Altan an der östlichen Schmalseite und eine den klassizistischen Charakter betonende Fassadengestaltung verändert hatte. Das Innere des Hauses versuchte er im Stile der Erbauerin Friederike Luise zu restaurieren und zu ergänzen.

BISMARCKTURM

Der 1895 erbaute Bismarckturm steht zwischen Bad Freienwalde und Falkenberg, auf den Grundmauern der historischen Burg Malchow. Von dem rund 28 Meter hohen Turm haben Sie einen weiten Blick über die Hügel und Schluchten des Oberbarnim und das Niederoderbruch mit der Insel Neuenhagen, dem Schiffshebewerk Niederfinow und der Schorfheide.

BAASEE

Der Baasee, unweit des Freienwalder Ortsteiles Sonneburg gelegen, ist ca. 3,5 Hektar groß und von prächtigem Wald umgeben. Der See verdankt seine Entstehung der letzten Eiszeit: In einem Talkessel gelegen, besitzt er weder Zu-, noch Abfluss. Sein Wasser erhält er von den umliegenden Quellen.

1972 wurde die rustikale „Waldschenke am Baasee“ eröffnet; See und Waldschenke sind ein überaus beliebtes Ausflugs- und Wanderziel – und das zu jeder Jahreszeit! Den Baasee kan man über die alte Sonneburger Straße, den Siebenhügel- und den Brunnentalweg erwandern.



KURMITTELHAUS

Nach längerer Bauzeit wurde das rekonstruierte historische Badehaus (erbaut um 1790 von Carl Gotthard Langhans, dem Erbauer des Brandenburger Tores) am 28. April 2002 als Kurmittelhaus der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben. Das Kurmittelhaus dient heute ausschließlich der Behandlung ambulanter Patienten (ambulante Vorsorgemaßnahmen, sogenannte „Offene Badekur“), Rezeptverordnungen und für Selbstzahler.



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 921 02 30-31 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 921 02 30-51 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 30-41 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