



Achtung versteckte Kröten!

Die Auswirkungen des neuen Klimaschutzgesetzes auf Mieter

S 14

Schwarz-Gelb will
Mieterrechte angreifen

S 20

Was ist der Energieausweis?

S 16

Neue Urteile zum Mietrecht

S 8

Ausflugstipp: Halle

S 22

3 __ Aufruf

Mieterschutzbund führt Untersuchung zum Klimaschutzgesetz durch

4 __ Miete und Mietrecht

Baustelle als Ärgernis für Mieter

5 __ Freie Farbwahl während der Mietzeit

Zwei Zimmer, zehn Tiere

6 __ Wohnbedarf wächst bis 2030 weiter

7 __ Mieterhöhung ohne beigefügten Mietspiegel

Flucht vor dem Schimmel

8 __ Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

Titelthema – Klimaschutzgesetz

14 __ Klimaschutzgesetz zu Lasten der Mieter?

16 __ Energieausweis – kein Buch mit sieben Siegeln

18 __ Fachbeitrag – Wissen für Rechtsanwälte aufbereitet

Urteil des Bundesgerichtshofs zu Modernisierungsmaßnahmen an einer Heizungsanlage

20 __ Koalition nimmt Mietrecht ins Visier

22 __ Ausflugstipp

Hallenser, Halloren und Hallunken.

23 __ Impressum



Liebe Leserin, lieber Leser,

heute halten Sie die erste Ausgabe der neu gestalteten Vereinszeitschrift in Händen. Im neuen Layout stellen wir Ihnen auch weiterhin mietrechtliche Themen, aktuelle Mietpolitik und das Neueste von der Rechtsprechung vor. Auch auf unseren Ausflugstipp müssen Sie im neuen Heft nicht verzichten, das ab dieser Ausgabe künftig zweimonatlich erscheinen wird. Die Umgestaltung einer Zeitschrift ist ein Prozess, der nicht gleich seinen endgültigen Abschluss findet. Darum bitten wir noch um etwas Geduld, wenn sich auch in den nächsten Heften noch das eine oder andere verändern wird.

Anmerkungen und Anregungen zu unserer neuen Zeitschrift können Sie uns gerne unter doescher@mieterschutzbund-berlin.de mitteilen.

Unser Titelthema Klimaschutzgesetz geht alle etwas an. Die diesbezüglichen Pläne des Berliner Senats und der Bundesregierung lassen einige Fragen offen. Vor allem ist unklar, welche finanziellen Belastungen auf die Mieter zukommen werden. Der Mieterschutzbund startet hierzu eine Aktion, auf die an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen sei.

Unsere Zeitschrift trägt seit dieser Ausgabe das FSC-Siegel. Damit werden Produkte gekennzeichnet, die aus einer verantwortungsvollen und überprüften Waldbewirtschaftung stammen. Wie etwa das Papier, das von nun an beim Druck verwendet wird.

Die Redaktion wünscht Ihnen ein spannendes Jahr 2010.

Ihre Frigga Döscher

Vorsitzende des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Mieterschutzbund führt Untersuchung zum Klimaschutzgesetz durch

Ihre Mithilfe ist gefragt! Drei Gutscheine im Wert von je 25,- EUR zu gewinnen!

Wie hoch die tatsächlichen Belastungen der Mieter durch das geplante Klimaschutzgesetz letztendlich sein werden, ist bislang unklar. Der Mieterschutzbund führt erstmals eine Untersuchung durch, die die finanziellen Auswirkungen dieses Vorhabens transparent machen soll.

Der aktuelle Entwurf eines Klimaschutzgesetzes der Berliner Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Katrin Lompscher, sieht umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden vor. Heizungsanlagen, die älter als 20 Jahre sind, sollen nach energetischen Gesichtspunkten erneuert werden und die Nutzung von erneuerbarer Energie soll vorangetrieben werden. Alternativ dazu ist eine energetische Sanierung in Form von Dämmungen an Fassaden, Außenfenstern und Dachflächen vorgesehen. Ziel ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes durch Einsparungen beim Heizenergieverbrauch.

Die Kosten für die geplanten Maßnahmen sind komplett auf die Mieter umlegbar – mittels einer so genannten Modernisierungsmieterhöhung. Ob die von solchen Maßnahmen betroffenen Mieter anschließend ihre Mehrausgaben durch Energieeinsparung

tatsächlich wieder ausgleichen können, ist bislang unklar. Immerhin besteht auch die Möglichkeit, dass die Modernisierungsmieterhöhung weit aus höher ist als das Einsparpotenzial bei den Heizkosten. Dann würden die Mieter draufzahlen und einige sich am Ende ihre Wohnung nicht mehr leisten können.

Eine Untersuchung hierzu liegt bislang noch nicht vor und wird jetzt vom Mieterschutzbund durchgeführt. Dazu benötigen wir Ihre Mithilfe!

Zu Maßnahmen, die sich noch im Planungsstadium befinden, kann es natürlich noch keine konkret vorliegenden Zahlen und Daten geben, auf die man für eine solche Untersuchung zurückgreifen könnte. Deshalb gehen wir hier den umgekehrten Weg, denn bereits in der Vergangenheit hat es energetische Sanierungen an Wohngebäuden gegeben. Entweder wurden die Heizungsanlagen modernisiert oder die Häuser aufwändig gedämmt. Die entsprechenden Modernisierungsmieterhöhungen geben die Mehrbelastung der Mieter wieder und aus den nachfolgenden Heizkostenabrechnungen lässt sich erkennen, wie hoch das Einsparpotenzial tatsächlich ist – im Vergleich zu den Heizkostenabrechnungen der Jahre vor den Sanierungsmaßnahmen.


Unser Aufruf richtet deshalb sich an alle Mieter, bei denen innerhalb der letzten Jahre

- eine Modernisierung der Heizungsanlage oder
- eine Dämmungsmaßnahme an Gebäudeaußenwänden, Fenstern oder Dachflächen stattgefunden hat.

Wenn dies der Fall ist, dann stellen Sie uns bitte

- die Modernisierungsmieterhöhung
- die letzten beiden Heizkostenabrechnungen vor der Modernisierung
- die beiden Heizkostenabrechnungen nach der Modernisierung zur Verfügung.

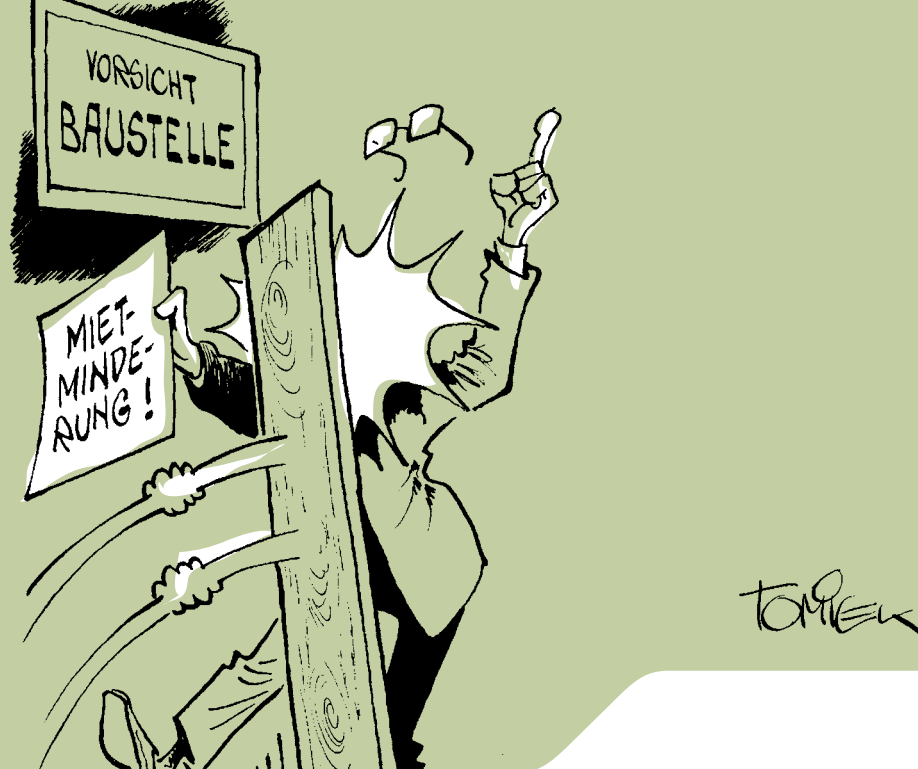
Diese Unterlagen können persönlich in unseren Beratungsstellen abgegeben werden. Dort werden Kopien angefertigt, sodass Sie Ihre Originale sofort wieder mitnehmen können. Im Falle der Übersendung per Post bitten wir darum, uns ausschließlich Kopien zuzusenden. Die Daten werden anonymisiert, ausschließlich von Mitarbeitern des Mieterschutzbundes ausgewertet und nicht an Dritte weitergereicht.

Bei Rückfragen zu dieser Aktion können Sie sich jederzeit an uns wenden. 

Aktion
Mitmachen lohnt sich!

Unter allen Teilnehmern verlosen wir drei Buchpreise im Wert von je 25,- EUR!





Baustelle als Ärgernis für Mieter

Mietminderung bei Bauarbeiten nicht immer durchsetzbar

Ältere Immobilien bedürfen gelegentlich einer Sanierung und neue Objekte müssen teils unter erheblichem technischen Aufwand errichtet werden. Baulärm und Verschmutzungen sind unvermeidbar, was für die Nachbarn im schlimmsten Falle über Monate hinweg Belästigungen und Beeinträchtigungen bedeutet.

Die entscheidende Frage lautet: Bis zu welcher Grenze muss man sich als Mieter solche Störungen gefallen lassen und ab wann ist eine finanzielle Entschädigung in Form von Mietminderung fällig? Nicht jede Störung, mag sie auch noch so unangenehm sein, führt automatisch zu Schadensersatz für die Anwohner. Ganz wichtig kann beispielsweise sein, ob der betroffene Mieter schon bei der Anmietung einer Wohnung erkennen konnte, dass in der Nähe größere Arbeiten anstehen. Ist das der Fall, dann stehen nach Ansicht des Landgerichts Berlin die Chancen für Mietminderungen schlecht. So erging es einem Kläger, dem schon vor Bezug seiner Wohnung nach Ansicht der Richter hätte auffallen müssen, dass eine Baulücke auf einem verwilderten

Nachbargrundstück irgendwann geschlossen werden würde. Als die Bauarbeiten schließlich durchgeführt wurden, entschied das Landgericht gegen eine Mietminderung wegen Baulärms. (LG Berlin, Aktenzeichen 73 S 155/07)

Eine große Rolle spielen selbstverständlich auch die konkreten Umstände einer Störung. Besonders arg betroffen war eine Familie, die im zehnten Stock eines Hochhauses in Berlin wohnte und erhebliche Arbeiten an einem benachbarten Neubau miterleben musste. Unter anderem wurde eine vorhandene Parkplatzfläche aus Beton mit Presslufthämmern aufgerissen, 100 Bäume gefällt und es entstand unter Einsatz von Dampframmen ein fünf Meter tiefer Baugraben. Das Schlimmste aber war, dass mit behördlicher Ausnahmegenehmigung auch nachts gearbeitet werden durfte. Das reichte nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Mitte, um die Miete um 30 Prozent zu mindern. Im Urteil hieß es: „Gerade Geräuschbelästigungen in der Nacht stellen sich aufgrund der verringerten sonstigen Umgebungsgeräusche und des Ruhebedürfnisses des Schlafenden als eine erhebliche Beeinträchtigung


dar“. (AG Berlin-Mitte, Aktenzeichen 7 C 146/06)

Besondere Sorgfalt gilt für Bauunternehmen beim Errichten eines Gerüsts, da solch eine Konstruktion nicht nur bei Schönwetter stabil sein muss, sondern auch deutlich schlechteren klimatischen Verhältnissen gewachsen sein sollte. Im konkreten Fall hatte ein Sturm mit einer Windgeschwindigkeit von 80 Stundenkilometern Teile eines Gerüsts gelöst, die dann mit voller Wucht gegen Fassade und Dach geschleudert wurden. Es entstand ein Sachschaden in Höhe von 18.000 €. Die Firma berief sich gegenüber dem Landgericht Mannheim auf höhere Gewalt, was die Richter nicht anerkannten. Sie argumentierten, ein Gerüst müsse auch Stürmen trotzen können, wie sie in den Wintermonaten vielleicht nur ein oder zwei Mal vorkämen. (Landgericht Mannheim, Aktenzeichen 4 O 3/05)

Wird ein Altbau in der unmittelbaren Umgebung eines Wohnhauses entkernt und nicht nur teilweise renoviert, so sind die betroffenen Nachbarn nach Ansicht des Landgerichts Berlin zur Mietminderung berechtigt. Dabei handelt es sich nach Ansicht der Richter um einen weit schwereren

Eingriff als etwa bei einer bloßen Fassadendämmung. Das gehe über die in einem Wohngebiet mit Altbaubestand üblichen Arbeiten hinaus. Eine Minderung in Höhe von 10 Prozent hielten die Richter angesichts der Beeinträchtigung durch die Entkernung für angemessen. (Landgericht Berlin, Aktenzeichen 62 S 82/06)

Nicht nur die Schwere eines baulichen Eingriffs, auch dessen Dauer kann bei der Entscheidung über Mietminderung eine Rolle spielen. Ein Mieter, der in einer Innenstadtlage mit Gewerbeumgebung wohnte, musste über Monate hinweg Lärm und andere Zumutungen erdulden. Die Arbeiten auf einer Großbaustelle

erstreckten sich teilweise sogar in die Nacht hinein. Die Summe dieser Belästigungen, so befand das Landgericht Frankfurt/Main, rechtfertige eine Mietminderung in Höhe von 12 Prozent. Der vereinbarte Mietzins habe sich an einer normalen Umgebung orientiert, die hier nicht mehr vorhanden gewesen sei. 

Landgericht Frankfurt/M.
Aktenzeichen 2-17 S 113/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Freie Farbwahl während der Mietzeit


Vermieter darf sich während des laufenden Vertrages nicht einmischen

Die Interessen von Vermietern und Mietern, den Anstrich einer Wohnung betreffend, sind manchmal nicht unter einen Hut zu bringen.

Wo die einen gerne Farben hätten, die bei einer Weitervermietung kein Problem darstellen, mögen die anderen es etwas bunter. Beim Auszug haben Vermieter zwar den Anspruch, dass die Räume nicht in grellen Farben oder in Schwarz hinterlassen werden,

während der Mietzeit darf dem Mieter allerdings niemand Vorschriften für die Farbwahl machen. Da ist es ausschließlich seine Angelegenheit, welche Farbe er bevorzugt. Deswegen musste ein Vermieter auch eine gerichtliche Niederlage hinnehmen, als er seine Mieter vertraglich auf einen Anstrich „in neutralen Farbtönen“ verpflichten wollte. Dadurch werde der Vertragspartner in unzulässiger Weise in der Gestaltung seines per-

sönlichen Lebensbereichs eingeschränkt. Das sei einzusehen, hieß es in einem höchstrichterlichen Urteil. Zumal ein nennenswertes Interesse des Vermieters an einer bestimmten Farbe während der Vertragslaufzeit nicht zu erkennen sei.

Vergleichen Sie dazu auch die aktuelle Rechtsprechung in dieser Ausgabe – S.11. 

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 166/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern


Zwei Zimmer, zehn Tiere

Mieter verhielten sich nach Meinung des Gerichts exzessiv

Die Frage, wie viele und welche Tiere in einer Wohnung gehalten werden dürfen, wird ein ewiger Streitpunkt zwischen Eigentümern und Mietern von Wohnungen bleiben. Das ist nicht überraschend, denn Mieter sehen im Umgang mit Kleintieren ihre Persönlichkeitsrechte betroffen, Vermieter hingegen fürchten um die Substanz und den Wert ihrer Immobilie.

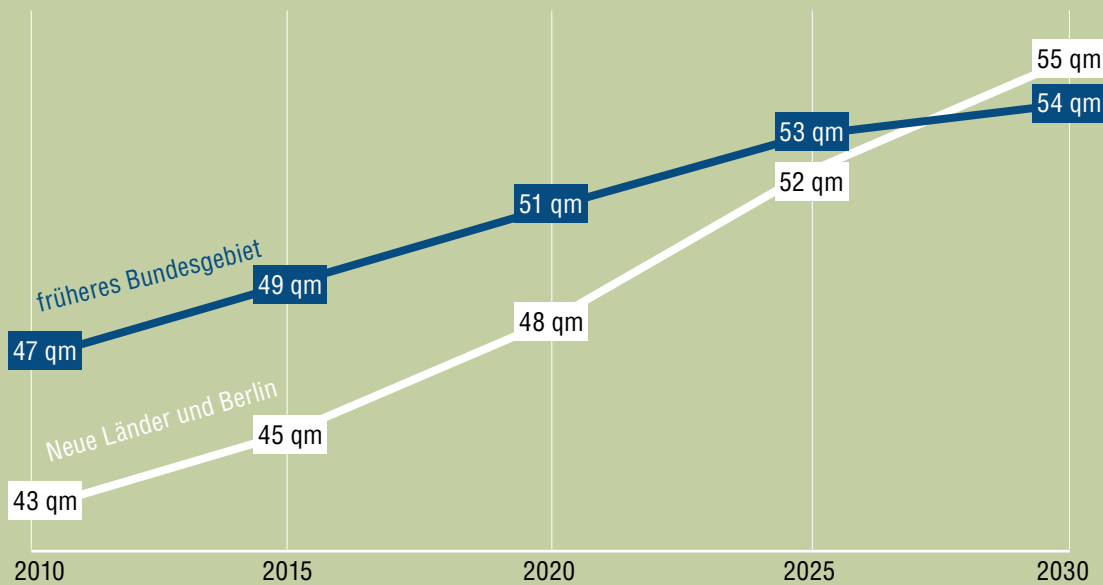
Immer wieder müssen die Gerichte die Grenze dessen, was zulässig ist, neu justieren. Zehn Tiere in zwei Zimmern erschienen den Richtern des LG Mainz als eindeutig übertrieben. Der Streit begann erst nach Auszug der Mieter aus einer Zweizimmer-

wohnung. Der Eigentümer forderte das Anbringen neuer Tapeten, die Reinigung von Holzdecke und Teppichboden mit der Begründung, das Mietobjekt sei vertragswidrig genutzt worden und müsse erst in einen wiedervermietbaren Zustand gebracht werden. Die Haltung von insgesamt sieben Katzen, einem Schäferhund und zwei Chinchillas in lediglich zwei Zimmern sei nicht zu rechtfertigen. Die Mieter hielten dagegen, dass die Katzen ihre Geschäfte außerhalb der Wohnung verrichteten und die Chinchillas in Käfigen gehalten wurden. Dementsprechend hielten sich auch die Verschmutzungen in Grenzen. Das Landgericht Mainz sprach im schriftlichen Urteil von „exzessiver

Tierhaltung“. Aus dem – im Vertrag erlaubten – „kleinen Hund“ sei ein Schäferhund geworden und aus einer Katze gleich sieben. Es liege „im berechtigten Interesse eines Vermieters“, wenn die Wohnung nach einem derartig vertragswidrigen Gebrauch wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand gebracht werde. Das sei schon alleine deswegen wichtig, um die Gesundheit der nachfolgenden Mieter nicht zu gefährden. Für Gegenargumente hatten die Richter wenig Verständnis: Unter diesen Umständen würde jeder zivilisierte Mensch auf einer gesamten Renovierung der Wohnung bestehen. 

Landgericht Mainz,
Aktenzeichen 6 S 28/01

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Quelle: LBS Researchempirica

Prognose der Wohnflächenentwicklung

Quadratmeter pro Kopf

Wohnbedarf wächst bis 2030 weiter

Wohnfläche nimmt im Westen pro Person um 15 Prozent zu, im Osten um über ein Viertel

Bei der Pro-Kopf-Wohnfläche werden die Menschen in den neuen Ländern diejenigen aus dem Westen bis zum Jahr 2030 überholen.

Die Flächenansprüche im Westen werden in den nächsten 20 Jahren um 15 Prozent von derzeit 47 Quadratmeter auf 54 Quadratmeter pro Kopf steigen, im Osten sogar um über 25 Prozent auf 55 Quadratmeter im Jahr 2030, so das Ergebnis einer Wohnflächenanalyse von empirica. Ein Hauptfaktor für diese Entwicklung ist der Trend zu Haushalten mit geringerer Personenzahl. Trotz leicht zurückgehender Bevölkerungszahl geht man davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis 2020 noch um über eine Million zunimmt. Hinzu kommt steigender Wohlstand, der zu wachsenden Wohnansprüchen führt. Dass noch keine Grenze für die Pro-Kopf-Wohnfläche

erreicht ist, zeigt das Nachbarland Dänemark, wo der Wert bereits heute bei über 50 Quadratmeter liegt. Maßgebender Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf ist, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Wohnungen möglichst lange leben bleiben – auch wenn die Kinder längst aus dem Haus sind. Zurzeit liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bis zum 50. Lebensjahr in den alten Bundesländern konstant bei 38 Quadratmetern. Bei den 50- bis 65-Jährigen liegt diese Zahl bereits bei 48 Quadratmetern, bei den Personen ab 65 Jahren bei 62 Quadratmetern. Im Osten ist dieser Trend ähnlich, wenn auch nicht ganz so ausgeprägt. Dort ist die Wohnungseigentumsquote älterer Menschen nicht so hoch. Die Wohnfläche pro Kopf unterscheidet sich zwischen ländlichen Gebieten und Großstädten kaum. Mieter in länd-

lichen Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern leben auf über 40 Quadratmetern pro Person, in den Mittel- und Großstädten auf etwa 39 Quadratmetern. Höhere Einkommen und kleinere Haushalte in größeren Städten sprechen eigentlich für hohen Flächenkonsum, das höhere Miet- und Preisniveau zwingt dagegen zu einem sparsamen Umgang mit der Quadratmeterzahl. Für das Jahr 2030 prognostizieren die Forscher einen Wohnflächenbedarf, der um rund 14 Prozent über dem Stand von 2010 liegt. Rein rechnerisch bedeutet dies ein Zuwachs von über 200.000 Wohneinheiten – pro Jahr. Ist der Ersatzwohnungsbau für wegfallende Wohnungen berücksichtigt, erhöht sich diese Zahl auf 300.000 neue Wohneinheiten pro Jahr und liegt mehr als 50 Prozent über dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit.


Mieterhöhung ohne beigefügten Mietspiegel

Verwaltung bot an, den Mietspiegel im Kundencenter einzusehen

Wenn der Vermieter die Miete erhöhen will, dann sollte er das auf formal korrekte Weise tun. Manchmal ist unklar, ob dem Mieterhöhungsverlangen bestimmte Dokumente zuzufügen sind.

Ob dazu auch der örtliche Mietspiegel zählt, auf den sich der Vermieter in seiner Mieterhöhung bezieht, klärte der Bundesgerichtshof. Als ein Mieter das Schreiben des Vermieters mit der Ankündigung der Mieterhöhung erhielt, fiel ihm auf, dass der örtliche

Mietspiegel fehlte. Auf diesen hatte der Vermieter jedoch hingewiesen. Der Mieter lehnte die Mieterhöhung aufgrund des nicht beigefügten Mietspiegels ab. Es sei ihm nicht zuzumuten, selbst finanzielle Ausgaben zu tätigen, um sich über die Begründung zu informieren. Von der Verwaltung wurde er darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel jederzeit im Kundencenter kostenlos eingesehen werden könne. Dieses Angebot müsse ausreichen. Die Richter des Bundesgerichtshofs kamen zu dem Entschluss, dass die

Mieterhöhung formal korrekt gewesen sei. Die Beifügung des Mietspiegels sei nicht notwendig, „wenn dieser allgemein zugänglich ist“. Dem Mieter könne zumindest die „gewisse Mühe“ zugemutet werden, sich zum Beispiel in das Kundencenter zu begeben. Nicht nötig sei das Hinzufügen des Mietspiegels zum Mieterhöhungsverlangen, um den Betroffenen eine bessere rechtliche Beratung, etwa durch einen Anwalt, zu ermöglichen. Denn bei dem müsse man die Kenntnis des Mietspiegels voraussetzen. 



Bundesgerichtshof,
Aktzeichen VIII ZR 74/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Vergleichen Sie dazu auch die aktuelle Rechtsprechung in dieser Ausgabe – S.8.

Tip

Der Berliner Mietspiegel ist bei unseren Geschäftsstellen einsehbar. Oder fragen Sie online Ihre Vergleichsmiete ab unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel


Flucht vor dem Schimmel

Fiskus erkannte Umzugskosten nicht an

Das Auftreten von Schimmel in einer Wohnung kann zu gesundheitlichen Schäden für die Bewohner führen. Darüber gibt es unter Medizinern längst keinen Zweifel mehr. Die Folgekosten für die betroffenen Mieter können durchaus erheblich sein, wenn Sie die Wohnung verlassen müssen und zum Umzug gezwungen sind.

Die steuerliche Absetzbarkeit dieser Kosten als außergewöhnliche Belastung ist nicht automatisch gegeben. Nachdem ein Mieter Schimmel an den Wänden bemerkt hatte, wollte dieser aus gesundheitlichen Gründen nicht

mehr dort verbleiben und suchte sich schnellstmöglich eine Ausweichwohnung. In der nächstfolgenden Einkommensteuererklärung machte er unter anderem die Umzugskosten in die neue Wohnung als außergewöhnliche Belastung geltend. Das zuständige Finanzamt verweigerte dies. Es kam zu einem Prozess durch zwei Instanzen bis vor den Bundesfinanzhof. Die obersten Richter sahen sich nicht veranlasst, die Entscheidung des Finanzamtes zu korrigieren. Zwar werde die Einkommenssteuer auf Antrag ermäßigt, wenn ein Steuerzahler zwangsläufig größere Aufwendungen als die überwiegende Mehrzahl von

Bürgern mit vergleichbarem Einkommen habe. Dazu zählen auch Heilungskosten und Aufwendungen, um eine Krankheit erträglich zu machen. Doch privat veranlasste Umzugskosten, so das Urteil, „sind nach ständiger Rechtsprechung unabhängig vom Grund ihres Entstehens grundsätzlich keine außergewöhnliche Belastung, weil sie typische Lebenshaltungskosten darstellen, mit denen jedermann zu rechnen hat“. Nur bei zwingend erforderlichen Umzügen wegen Krankheit könnten Ausnahmen gemacht werden. Dazu ist in der Regel ein vorheriges ärztliches Gutachten erforderlich. 

Bundesfinanzhof,
Aktzeichen VI B66/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



TOMIEK

Urkundenprozess bei Wohnraummiete

Leitsatz:
Eine Klage auf Zahlung von Miete aus einem Wohnraummietvertrag ist auch dann im Urkundenprozess statthaft, wenn der Mieter, der wegen behaupteter anfänglicher Mängel der Mietsache Minderung geltend macht oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt, die ihm vom Vermieter zum Gebrauch überlassene Wohnung als Erfüllung angenommen hat, ohne die später behaupteten Mängel zu rügen, sofern dies unstreitig ist oder vom Vermieter durch Urkunden bewiesen werden kann (im Anschluss an Senatsurteile vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 216/04, NJW 2005, 2701, und vom 20. Dezember 2006 - VIII ZR 112/06, NJW 2007, 1061).

BGH, Urteil vom 08.07.2009
 VIII ZR 266/08

Anmerkungen: Die Klage auf rückständigen Mietzins ist auch dann gemäß § 592 ZPO im Urkundenprozess statthaft, wenn der Mieter, der wegen behaupteter anfänglicher Mängel der Mietsache Minderung geltend macht oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt, die ihm vom Vermieter zum Gebrauch überlassene Wohnung als Erfüllung angenommen hat, ohne die später behaupteten Mängel zu rügen.

Zwar muss nach allgemeinen Beweislastgrundsätzen der Vermieter beweisen, dass er seine vertragliche Pflicht, dem Mieter die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu überlassen, erfüllt hat. Demgegenüber trägt nach Überlassung der Mietsache gemäß § 363 BGB grundsätzlich der Mieter die Beweislast dafür, dass die Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe mangelhaft war, wenn er die ihm überlassene Sache als Erfüllung angenommen hat. Demzufolge ist die Klage des Vermieters im Urkundenprozess statthaft, wenn entweder unstreitig ist, dass der Mieter die Mietsache als Erfüllung angenommen hat, oder wenn der Vermieter ein solches Verhalten des Mieters durch Urkunden – etwa Übergabeprotokoll oder Kontoauszüge, aus denen sich ergibt, dass der Mieter zunächst die ungeminderte Miete gezahlt hat – beweisen kann.

Mieterhöhung nach Mietspiegel

Leitsatz:
Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug und ist dieser gegen eine geringe Schutzgebühr von jedermann bei den örtlichen Mieter- und Vermietervereinigungen erhältlich, bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels nicht (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 28. April 2009, VIII ZB 7/08, WuM 2009, 352; Urteil vom 12. Dezember 2007, VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, Tz. 15).

BGH, Urteil vom 30.09.2009 - VIII ZR 276/08

Anmerkungen: Die Beifügung des Mietspiegels ist regelmäßig nicht erforderlich, damit ein Mieterhöhungsverlangen die formellen Voraussetzungen des § 558a BGB erfüllt. Nach der Rechtsprechung des Senates gilt dies jedenfalls dann, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist. Dies setzt nicht voraus, dass der Mietspiegel von der betreffenden Kommune kostenlos abgegeben oder zur Einsicht bereitgehalten wird oder über das Internet abrufbar ist. Dem Mieter ist zumutbar, zur Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens eine geringe Schutzgebühr von wenigen Euros aufzuwenden (hier: 3,00 EUR bzw. 4,00 EUR).

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über die aktuellen Urteile vom Bundesgerichtshof in Karlsruhe.

Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich eher positiv oder eher negativ auf Mieterinteressen auswirken.



Nutzungsherausgabe bei Untervermietung

Leitsatz:
Nach Rechtshängigkeit des Rückgabeanspruchs schuldet der Mieter im Rahmen der Herausgabe von Nutzungen nach §§ 546 Abs. 1, 292 Abs. 2, 987 Abs. 1, 99 Abs. 3 BGB auch die Auskehr eines durch Untervermietung erzielten Mehrerlöses. Dazu gehört auch eine „Entschädigung“, die der Mieter von dem Untermieter als Abfindung für eine vorzeitige Beendigung des Untermietverhältnisses erhalten hat.

BGH, Urteil vom 12.08.2009, XII ZR 76/08

Anmerkungen: Nach § 292 BGB bestimmt sich, wenn der Schuldner einen bestimmten Gegenstand herauszugeben hat, von dem Eintritt der Rechtshängigkeit an, der Anspruch des Gläubigers auf Herausgabe von Nutzungen nach den Vorschriften, die für das Verhältnis zwischen Eigentümer und dem Besitzer von dem Eintritt der Rechtshängigkeit des Eigentumsanspruchs an gelten.

Dem Vermieter steht daher ein Anspruch auf Herausgabe der von dem Mieter gezogenen Nutzungen nach §§ 546 Abs. 1, 292 Abs.2, 987 Abs. 1 BGB zu. Zu diesen Nutzungen gehören gemäß § 100, 99 Abs. 3 BGB u.a. die mittelbaren Sachfrüchte, d.h. die Erträge, die die Sache vermöge eines Rechtsverhältnisses gewährt. Das sind hier Untermietzinsen, die der Mieter durch die Untervermietung der herauszugebenden Mieträume tatsächlich erzielt hat und die aufgrund der Vereinbarung über die Auflösung des Untermietvertrages erhaltene Entschädigung.

Der Anspruch auf Herausgabe der Nutzungen bemisst sich nach den tatsächlichen Nutzungen in Form von Früchten, wie hier der Untermietzinsen und der Entschädigung. Dann sind diese als Ertrag der Nutzung der Mieträume nach §§ 987 Abs. 1, 100, 99 Abs. 3 BGB vollständig abzuführen.

Wohnflächenberechnung bei Nutzungsbeschränkung

Leitsatz:
a) Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermietet Wohnräume berechtigen den Mieter nicht zur Mietminderung, wenn deren Nutzbarkeit mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist.

b) Haben die Parteien eine bestimmte Wohnfläche als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart, sind die Flächen von Räumen, die nach dem Vertrag zu Wohnzwecken vermietet sind (hier: ausgebauten Dachgeschoss), bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon mit einzurechnen, ob sie bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung als Wohnraum anzusehen sind (Fortführung von BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624, Tz. 13).

BGH, Urteil vom 16.09.2009 VIII ZR 275/08

Anmerkungen: Das etwaige Vorliegen öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen der Räume im Dachgeschoss berechtigt den Mieter nicht zur Minderung der Miete. Die Nutzbarkeit dieser Räume ist mangels Einschreiten der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt.

Daran ändert auch nichts, dass in den streitbefangenen Räumen kein Wohnbelag und auf Putz verlegte Leitungen vorhanden waren. Es handelt sich dabei allenfalls um bei Anmietung der Wohnung bereits vorhandene offensichtliche Mängel. Sie waren den Mietern bei Anmietung auch bekannt. Sofern die Mieter diese bei Anmietung unbeanstandet ließen, sind sie mit der Geltendmachung der Minderungsrechte aus §§ 536 und 536a BGB gemäß § 536b Satz 1 BGB ausgeschlossen.

Auch zu einer Mietminderung wegen einer zu geringen Wohnfläche sind die Mieter in vorliegendem Fall nicht berechtigt.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in SA. In dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gesamtheit von vier Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 312,9 qm sowie vier Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 295 qm.

Die Klägerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Nachzahlung von Miete und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungsperioden 2004/2005 und 2005/2006 in Anspruch. Soweit für das Revisionsverfahren in Anspruch genommen sind hieraus noch die Positionen Wasser, Abwasser, Heizung, Gas, 1403,24 € und 37,...

Abreden zur Beschaffenheit einer Mietsache

Leitsatz:
a) Mietvertragliche Abreden zur Beschaffenheit der Mietsache können auch konkludent in der Weise getroffen werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt dafür jedoch selbst dann noch nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.
b) Ein Mieter kann nicht ohne Weiteres erwarten, dass der Vermieter Veränderungen am Gebäude, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden, unterlässt, wenn dies zwar zu einer Steigerung der Geräuschemissionen führt, die Belastung aber auch nach der Veränderung noch den technischen Normen genügt, deren Einhaltung der Vermieter schuldet.

BGH, Urteil vom 23.09.2009
 VIII ZR 300/08

Anmerkungen: Mietvertragliche Abreden können auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen werden. Insbesondere kann eine solche Abrede dadurch getroffen werden, dass in einer Beschreibung des Mietobjekts zugleich eine Aussage über seinen Charakter und damit eine diesem Charakter entsprechende Beschaffenheit enthalten ist. Die für eine Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Willensübereinstimmung kann auch in der Weise erzielt werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und der Vermieter dieser zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt nicht.

Abrechnung über die Betriebskosten

Leitsatz:
Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ abrechnen.
 BGH, Urteil vom 16.09.2009
 VIII ZR 346/08

Anmerkungen: Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in die Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist; die Pflichten zur Spezifizierung der Kosten dürfen nicht überspannt werden. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung für den Mieter ist auch dann gewährleistet, wenn der Vermieter eng zusammenhängende Kosten - wie hier die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung - in einer Summe zusammenfasst, ohne die auf die jeweilige Versicherungsart entfallenden Einzelbeträge anzugeben.

Unschädlich ist dabei auch, dass der Kläger (hier: Vermieter) die streitige Kostenposition nur allgemein als „Versicherung“ bezeichnet und nicht ausdrücklich die in Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 II. BV und § 2 Nr. 13 BetrKV genannte Bezeichnung „Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ verwendet hat.

Klärung des Begriffes „Wohnfläche“

Leitsatz (d. Red.):
Der Begriff der Wohnfläche ist nach der Rechtsprechung des Senats auch bei freifinanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen, sofern die Parteien ihm im Einzelfall keine abweichende Bedeutung beigegeben haben oder ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.
 BGH, Urteil vom 29.09.2009
 VIII ZR 242/08

Anmerkungen: Die frühere Rechtsprechung des Senats wird bestätigt (Senatsurteile vom 24.03.2004 - VIII ZR 44/03, NJW 2004, 2230 unter II 1 b aa, cc und vom 23.05.2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624, Tz. 13). Einer Vereinbarung darüber, welche Flächen in die Berechnung einzubeziehen sind, kommt Vorrang zu. Flächen von Räumen, die nach den vertraglichen Bestimmungen zu Wohnzwecken vermietet werden, sind bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon mit einzurechnen, ob sie bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung als Wohnraum anzusehen sind.



Farbwahlklausel bei Schönheitsreparaturen

Leitsatz:
Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu „weißen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, da der Begriff „weißen“ bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung jedenfalls auch dahin verstanden werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in weißer Farbe vorzunehmen hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 24 99, Tz. 15 ff.).

BGH, Urteil vom 23.09.2009
 VIII ZR 344/08

Anmerkungen: Der dieser Entscheidung zu Grunde liegende Vertragstext lautete wie folgt: „Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. ...

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

Anstrich und Lackierungen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.“

Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen nach den Farbdiktat des Vermieters auszuführen ist, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam. Sie schränkt den Mieter deshalb in seiner persönlichen Lebensgestaltung ein, weil sie diesen auch während des laufenden Mietverhältnisses zu einer Dekoration in der vorgegebenen Farbe verpflichtet, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse besteht.

Unter dem Begriff des „Weißen“ ist nicht nur ein Synonym für streichen zu sehen. Es ist zumindest nicht fern liegend, dass die Verständnismöglichkeit eines rechtlich nicht gebildeten Durchschnittskunden jedenfalls darunter einen Anstrich in weißer Farbe versteht.

Derartige Klauseln sind in der dem Mieter am günstigsten Art und Weise auszulegen. Der Verwender der Klausel - hier: der Vermieter - trägt das Verwendungsrisiko.

Betriebskostenabrechnung nach Soll-Vorschüssen

Leitsatz:
Eine Abrechnung der Betriebskosten auf der Basis der zwischen den Parteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüsse) anstatt der tatsächlich vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorschüsse) ist formell wirksam. Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend angesetzt sind, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.

BGH, Urteil vom 23.09.2009 - VIII ZR 2/08

Anmerkungen: Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB setzt nach ständiger Rechtsprechung des Senats als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug seiner Vorauszahlungen voraus.

Zwar sind grundsätzlich die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen. Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend sind, betrifft jedoch nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung, sondern deren inhaltliche Richtigkeit.

Gleichbehandlungsgrundsatz bei Genossenschaft

Leitsatz:
Zum genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz im Fall eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB nur gegenüber einem einzelnen Mitglied der Genossenschaft.

BGH, Urteil vom 14.10.2009
 VIII ZR 159/08

Anmerkungen: Die Genossenschaft hatte der Mieterin in Aussicht gestellt, dass sie gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern von einer Mieterhöhung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten absehen wird, wenn die Genossenschaftsmieter auf eine Minderung wegen der Beeinträchtigungen infolge von Modernisierungsbauarbeiten verzichten. Damit hatte die Widerbeklagte (hier: Genossenschaftsmieterin) die Wahl zwischen einer Minderung, zu der sie berechtigt war, und einem freiwilligen Verzicht der Widerklägerin auf eine nach § 558 BGB zulässige Mieterhöhung. Es liegt kein Verstoß gegen den genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz darin, dass sich die Genossenschaft gegenüber der Mieterin ebenso verhielt wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmieterinnen, die ebenso wie die Klägerin vor der Wahl standen, auf eine Minderung zu verzichten oder eine Mieterhöhung in Kauf zu nehmen.

und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnung und 2005/2006 in Anspruch. Soweit für das Revisionsverfahren

„Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“

Leitsatz:
Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen.

BGH, Urteil vom 30.09.2009 - VIII ZR 238/08

Anmerkungen: Zur Abgabe einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, der nach ihrem Aussagegehalt nicht nur eine pauschale Bestätigung des Empfang bestimmter Miet- und Nebenkostenzahlungen zukommt sondern der auch die Erklärung entnommen werden kann, dass der Mieter abgesehen von ausdrücklich vorbehaltenen Forderungen von Mietschulden frei ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet. Im Falle des Ausstellens der Bescheinigung müsste der Vermieter mindestens beweismässige Nachteile befürchten, falls nachträglich noch Streit über den Bestand und die Erfüllung von Mietforderungen entstehen

sollte. Dies kann dem Vermieter wegen einer möglichen künftigen Gefährdung eigener Rechtspositionen nicht zugemutet werden. Ihm ist zudem nicht zuzumuten, dass er sich (sofort) zum Bestand etwaiger Forderungen aus dem Mietverhältnis äußert. Selbst wenn der Vermieter eine abzurechnende Kautionsleistung hat, muss der Vermieter sich bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht sofort über den Bestand an verbliebenen Forderungen vergewissern und entscheiden, ob und in welcher Weise er die Kautionsleistung zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will.

Gegen die Verpflichtung des Vermieters auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung spricht ferner, dass dieser sich bei eingeschränkt erteilter Bescheinigung wegen noch bestehender Forderungen dem Risiko aussetzt, mit einer negativen Feststellungsklage überzogen zu werden. Diesem Risiko muss er sich nur stellen, wenn ihm eine Auskunftspflicht – etwas nach § 840 ZPO – obliegt.

Vertragsstrafversprechen bei Prozessvergleich

Leitsatz:
Wird im Rahmen eines Räumungsprozesses zwischen den Parteien eines Wohnraummietverhältnisses in einem Prozessvergleich ein bestimmter Mietrückstand festgestellt und vereinbart, dass der Rückstand ratenweise zu tilgen ist, so stellt die vom Mieter für den Fall der nicht rechtzeitigen Erfüllung der Ratenzahlungspflicht übernommene Verpflichtung, die Mietwohnung zu räumen, jedenfalls dann kein gemäß § 555 BGB unwirksames Vertragsstrafversprechen dar, wenn im Zeitpunkt des Vergleichsschlusses der Räumungsanspruch des Vermieters bei Zugrundelegung des im Vergleich festgestellten Mietrückstands begründet war.

BGH, Urteil vom 14.10.2009 - VIII ZR 272/08

Anmerkungen: Jedenfalls dann, wenn der Räumungsanspruch des Vermieters im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses begründet war, ist eine derartig vergleichstypisch als Belohnung ausgestaltete Verfallklausel grundsätzlich wirksam. Sie stellt keinen Rechtsverzicht des Mieters dar. Vielmehr ist ein auflösend bedingter Rechtsverzicht des Vermieters gegeben, der seinen an sich begründeten Räumungsanspruch zunächst nicht weiter verfolgt.

Wohnflächenabweichung bei Einfamilienhaus

Leitsatz:
Auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten stellt eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach unten abweicht. Eine Anhebung dieses Grenzwertes wegen der mitvermieteten Gartenfläche kommt nicht in Betracht (Fortführung von BGH, Urteile vom 24. März 2004 - VIII ZR 133/03, WuM 2004, 268 und VIII ZR 295/03, WuM 2004, 336).

BGH, Urteil vom 28.10.2009 VIII ZR 164/08

Anmerkungen: Nach der Rechtsprechung des Senats ist die Erheblichkeitsgrenze im Interesse der Praktikabilität und der Rechtssicherheit bei 10 % anzusetzen. Eine zusätzliche Toleranzschwelle liefe diesem Interesse zuwider und ist auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus sachlich nicht gerechtfertigt. Die Wohnfläche stellt ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert der angemieteten Wohnung dar. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um Mietraum einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem Einfamilienhaus wie etwa einer Doppelhaushälfte mit Gartenfläche handelt.



Unpünktliche Mietzahlungen durch das Sozialamt

Leitsatz:
Das Jobcenter (Sozialamt), das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kosten der Unterkunft in der Weise übernimmt, dass es die Miete direkt an den Vermieter des Hilfebedürftigen überweist, ist nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters.

BGH, Urteil vom 21.10.2009
 VIII ZR 64/09

Anmerkungen: Unpünktliche Mietzahlungen für sich genommen rechtfertigen eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs.1 BGB nicht. Vielmehr setzt § 543 Abs. 1 BGB eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls voraus. Die Wirksamkeit einer hierauf gestützten Kündigung hängt mithin davon ab, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Vermieter bei umfassender Interessenabwägung nicht mehr zugemutet werden kann.

Ist der Mieter wegen im laufenden Mietverhältnis eingetretenen Änderungen persönlicher und finanzieller Verhältnisse auf Leistungen des Jobcenters angewiesen, muss sich der Mieter ein etwaiges

Verschulden des Jobcenters nicht anrechnen lassen. Bei der Überweisung der Miete handelt das Jobcenter nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters gegenüber dem Vermieter.

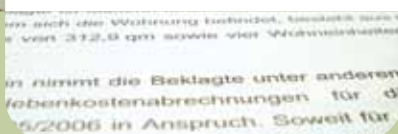
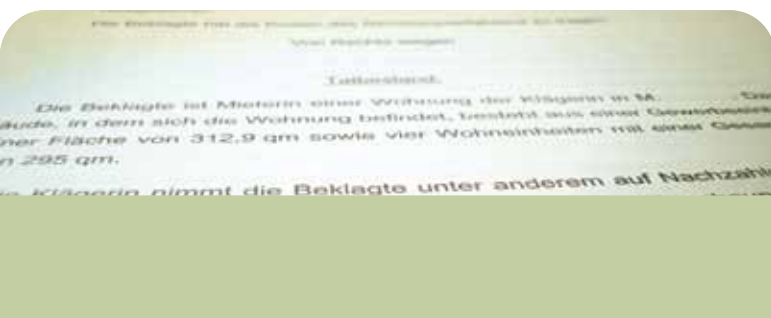
Zwar kann auch ein Amtsträger als Erfüllungsgehilfe anzusehen sein. Diese Voraussetzungen sind indes bei einer Behörde, die - wie hier das Jobcenter - im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen an einen Bürger erbringt, nicht erfüllt. Der Anspruchsberechtigte schaltet das Jobcenter insoweit nicht als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter ein; Vielmehr wendet er sich an die staatliche Stelle, um selbst die notwendigen Mittel für den eigenen Lebensunterhalt zu erhalten. Dabei macht es keinen Unterschied, ob das Jobcenter die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst zahlt oder direkt an den Vermieter überweist. In Beiden Fällen nimmt es hoheitliche Aufgaben wahr. Die Annahme, die Behörde werde als Erfüllungsgehilfe im Rahmen des Mietvertrages tätig, ist mit dieser Stellung nicht vereinbar.

Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Leitsatz:
Der Vermieter darf die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) anheben. Dies gilt auch dann, wenn die Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens ermittelt worden ist (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NZM 2005, 660).
 BGH, Urteil vom 21.10.2009 - VIII ZR 30/09

Anmerkungen: Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB handelt es sich regelmäßig nicht um einen punktgenauen Wert; die Vergleichsmiete bewegt sich vielmehr innerhalb einer gewissen Spanne (vgl. Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074, unter II 2 b sowie vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NZM 2005, 660, unter II 2c). Insofern ist auch die per Sachverständigengutachten durch Heranziehung von Vergleichswohnungen ermittelte Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung nicht zu beanstanden.

Grundsätzlich kann der Vermieter die Miete bis zum oberen Wert einer solchen Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Denn auch der obere Spannenwert liegt noch innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.





Klima-
schutz

Miete

Heiz-
kosten

Wärme-
dämmung

Miet-
neben-
kosten

Klimaschutzgesetz zu Lasten der

In der öffentlichen Diskussion des Themas bleibt die Frage nach der Kostenbeteiligung für die Mieter zunächst offen

Dass Klimaschutzmaßnahmen heutzutage dringend notwendig sind, darüber streitet niemand mehr. Mit dem geplanten Klimaschutzgesetz richtet sich der Blick auf den Heizenergieverbrauch von Wohnungen und die dadurch produzierten CO₂-Emissionen. Wie viel die Mieter für die geplanten Maßnahmen am Ende zahlen werden, bleibt dabei erst einmal unklar.

In den Medien wird derzeit der Entwurf zu einem Landesklimaschutzgesetz der Berliner Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Katrin Lompscher, heftig diskutiert. Darin ist vorgesehen, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 40% gegenüber dem Jahr 1990 zu verringern. Im Fokus steht dabei die energetische Sanierung von Wohnhäusern. Er-

reicht werden sollen diese Vorgaben einerseits durch Modernisierungen an den Heizungsanlagen, sofern diese eine Nutzungsdauer von 20 Jahren erreicht haben. Der Entwurf sieht vor, dass erneuerbare Energien aus Solaranlagen und gasförmiger oder fester Biomasse zum Einsatz kommen sollen. Ist dies nicht möglich, so kann die Energie auch aus Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen



Mieter?

oder aus einem Nah- bzw. Fernwärmenetz stammen. Ausgenommen davon sind Heizungen, die lediglich ein Zimmer oder eine Wohnung beheizen wie etwa Gasetagenheizungen oder Ofenheizungen. Wenn keine dieser Maßnahmen durchführbar ist, so kommen alternativ dazu Wärmedämmungen an Außenwänden, außenliegenden Fenstern oder Dachflächen in Betracht.

Belastungen für Mieter

Auf die Mieter kommen Belastungen gleich in mehrfacher Hinsicht zu. Die Baumaßnahmen beispielsweise an Fenstern oder Außenwänden stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Lärm, Dreck und sonstige Belästigungen müssen nicht nur klaglos hingenommen werden, sondern die Mieter sollen auch auf die bei solchen Arbeiten üblichen Mietminderungsansprüche verzichten – so die derzeitigen Pläne der schwarz-gelben Koalition (Artikel dazu in dieser Ausgabe). Die Kosten für die Durchführung der geplanten Maßnahmen können durch eine so genannte Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umgelegt werden. 11% der Gesamtkosten werden dabei auf die Jahresmiete aufgeschlagen. Diese Mieterhöhung bleibt anschließend ein fester Bestandteil der zukünftigen Miete.

Ziel des geplanten Klimaschutzgesetzes ist die Verringerung von CO₂-Emissionen durch eine deutliche Senkung des Heizenergieverbrauchs.

Völlig außer Acht gelassen ist dabei bisher die finanzielle Seite dieses Vorhabens. Nach den aktuellen Zahlen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung leben etwa 85% der Berliner in einer Mietwohnung. Ein Großteil der Bevölkerung wäre also – früher oder später – von einer Modernisierungsmieterhöhung aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen betroffen. Nun stellt sich die entscheidende Frage, ob und wie die finanziellen Belastungen, die unweigerlich auf die Mieter zukommen und zukünftig ein fester Bestandteil der Miete bleiben, wieder kompensiert werden können.

Aus der Eindämmung des CO₂-Ausstoßes von Heizungsanlagen durch Erhöhung der Energieeffizienz resultiert ein geringerer Verbrauch an

Heizenergie – es ist also mit einer Senkung der Heizkosten zu rechnen. Aber ist die dadurch entstehende Ersparnis so hoch, dass die monatlichen Mehrbelastungen der Mieter wieder ausgeglichen werden können? Zumal, wenn diese Mehrbelastungen nicht unerheblich sind. Sollte eine Ersparnis nicht stattfinden, würde das geplante Landes Klimaschutzgesetz tatsächlich zu Lasten der Mieter gehen.

Es fällt schwer, eine Prognose zu erstellen, wie sich die anstehenden Maßnahmen und die damit einhergehenden Kosten auswirken werden. Die vorgesehenen Sanierungen sind in ihrer Art sehr unterschiedlich und im Vorhinein auf ihre finanziellen Auswirkungen schwer zu beurteilen. Hinzu kommt, dass sich die Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erst im Folgejahr auf die Heizkosten niederschlagen – falls sie dies überhaupt tun. Die Heizkostenabrechnung für dieses Folgejahr kommt dann wiederum ein Jahr später, sodass also nach den entsprechenden Maßnahmen mindestens zwei Jahre vergehen werden, bis eine fundierte und konkrete Aussage zur finanziellen Realbelastung der Mieter erfolgen kann. Für einige Mieter wird dies allerdings zu spät sein, wenn sie nämlich erst zwei Jahre nach der Modernisierung feststellen, dass die erhofften Einsparungen beim Heizenergieverbrauch ausbleiben und sie sich die gestiegene Miete und die Mietnebenkosten eventuell nicht mehr leisten können. Ein Umzug in eine günstigere Wohnung wird dann unumgänglich werden.

Um die Mieter nicht weiter im Unklaren über die finanziellen Auswirkungen einer energetischen Sanierung der angemieteten Wohnung zu lassen, startet der Mieterschutzbund eine Aktion, die dazu beitragen soll, bereits jetzt eine konkrete Aussage darüber abgeben zu können. Mehr zu dieser Aktion finden Sie auf Seite 3 in dieser Ausgabe.



Bei Neuvermietung müssen Vermieter von Wohngebäuden aller Altersklassen den Energieausweis vorlegen. Damit ist eine wichtige Entscheidungshilfe für alle gegeben, die eine neue Wohnung suchen. Für die Zukunft ist zu erwarten, dass Mieter erhöhten Wert auf die energetische Qualität ihrer Mietwohnung legen. Doch worauf ist beim Energieausweis zu achten?

Energieausweis – kein Buch mit sieben Siegeln

Wichtige Entscheidungshilfe bei der Wohnungssuche ist seit einem Jahr Pflicht

Wer vor der Anmietung einer neuen Wohnung steht, stellt sich unter anderem die Frage, wie hoch die zu erwartenden Heizkosten sein werden. Im Hinblick auf die steigenden Energiepreise gewinnt diese Frage zunehmend an Gewicht. Entscheidungshilfe bietet der Energieausweis, der bei Neuvermietung vorgelegt werden muss. Nach der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom Oktober 2007 ist der Energieausweis gesetzlich bindend festgelegt. Seit Januar 2009 gilt für sämtliche Mietwohngebäude aller Altersklassen mit mehr als 50 m² Nutzfläche die Pflicht für Vermieter, bei Neuvermietung einen Energieausweis vorzulegen. Ziel ist es, die energetischen Eigenschaften von Gebäuden darzustellen und diese miteinander vergleichbar zu machen. Außerdem sollen dadurch Mängel in der Gebäudeisolierung sichtbar gemacht und entsprechende Modernisierungen forciert werden. Energieausweise beziehen sich allerdings nicht auf einzelne Wohnungen, sondern immer auf das gesamte Gebäude. Dennoch bietet sich für den potenziellen Mieter die Möglichkeit, das Gebäude nach seiner Energieeffizienz einschätzen zu können.

Vermieter und Hausverwaltungen sind verpflichtet, einem Mietinteressenten Einsicht in den Energieausweis zu

ermöglichen, und zwar bevor ein Vertrag zustande kommt. Diese Einsicht kann beispielsweise bei der Wohnungsbesichtigung oder in den Büroräumen der Hausverwaltung stattfinden.

Grundlage und Inhalt

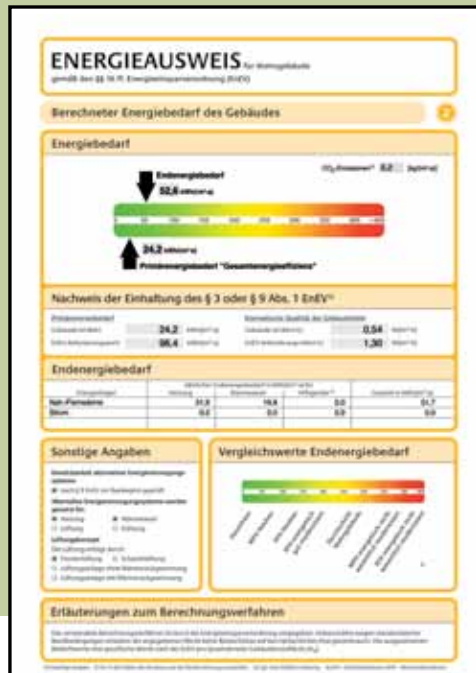
Energieausweise stellen den Energiekennwert eines Gebäudes dar. Damit wird angegeben, wie hoch die jährlich benötigte Energie für Beheizung und eventuell auch für zentrale Warmwasserversorgung ist – umgerechnet auf Kilowattstunden je Quadratmeter Nutzfläche pro Jahr. Durch eine Farbskala von grün (niedriger Verbrauch) bis rot (hoher Verbrauch) wird der Energiekennwert optisch verdeutlicht, die Kennwertzahlen von 0 bis >400 (kWh/m²/Jahr) ermöglichen einen direkten Vergleich mit denen von anderen Gebäuden. Neben der Angabe der Energieeffizienz enthält der Energieausweis auch noch Adresse, Baujahr von Gebäude und Anlagentechnik, Anzahl der Wohnungen, Größe der Nutzfläche, Angaben zum Gebäudetyp, Name des Ausstellers sowie den Anlass der Ausstellung.

Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, die sich in der Art der Ermittlung des Energiekennwertes

unterscheiden. Beim verbrauchsorientierten Energieausweis wird der tatsächliche Energieverbrauch des Hauses für Heizung und Warmwasser als Basis zur Ermittlung des Energiekennwertes herangezogen. Dazu werden die Verbrauchswerte von drei aufeinander folgenden Kalenderjahren benötigt. Anschließend erfolgt eine so genannte Witterungsberichtigung, sodass sich nicht etwa ein besonders kalter Winter mit hohem Heizbedarf negativ auf das statistische Mittel auswirkt. Die Erstellung eines verbrauchsorientierten Energieausweises ist mit vergleichsweise geringem Aufwand verbunden, da eine Begehung des Gebäudes nicht notwendig ist, denn die Einsichtnahme in die Abrechnungen der entsprechenden Kalenderjahre reicht zur Erstellung aus. Nachteilig wirkt sich bei dieser Methode aus, dass die basierenden Verbrauchsdaten der einzelnen Nutzer sehr individuell sind, so wie auch das Heizverhalten von Mieter zu Mieter unterschiedlich ist. Eine hundertprozentige Objektivität der Daten ist daher bei der verbrauchsorientierung nicht gegeben.

Beim bedarfsorientierten Energieausweis geht man nicht vom tatsächlichen Verbrauch anhand von Abrechnungen aus, sondern es wird



ermittelt, wie viel Energie das Gebäude benötigt. Berücksichtigung finden bei dieser Herangehensweise neben der energetischen Qualität der Heizungsanlage oder der Warmwasserbereitung auch die Wärmedämmung von Fassaden, Außenfenstern und Dachflächen. Sodann wird auf Grundlage von Bauunterlagen und weiteren Daten ein Normverbrauch ermittelt, der für das Gebäude zu erwarten ist. Der bedarfsorientierte Energieausweis unterteilt den Energiebedarf eines Gebäudes nach Primärenergie und Endenergie. In die Berechnung des Primärenergiebedarfs fließt ein, welche Art der Heizungsanlage vorhanden ist und mit welchem Energieträger (Gas, Strom, Öl oder erneuerbare Energien) diese arbeitet. Selbst die Effizienz der Gewinnung und der Lieferung der Primärenergie zählt zu den Berechnungsfaktoren. Vorteil der Bedarfsorientierung ist die Unabhängigkeit vom Energieverbrauch der Nutzer und eventueller Klimafaktoren. Aufgrund gleicher Randbedingungen sind Gebäude untereinander auch besser vergleichbar. Nachteilig hingegen wirkt sich aus, dass nicht direkt vom theoretischen Energiebedarf auf den tatsächlichen Energieverbrauch eines Hauses geschlossen werden kann.

Welcher Ausweis für welche Gebäude?

Vermieter von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten haben die freie Auswahl zwischen verbrauchs- und bedarfsorientierten Ausweisen. Bei Neubauten besteht die Pflicht zum bedarfsorientierten Ausweis. Eigentümer von kleineren Wohnhäusern mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1977 erbaut wurden, sind ebenfalls dazu verpflichtet, einen bedarfsorientierten Energieausweis vorzulegen. Erfüllen diese kleineren Wohnhäuser jedoch die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977, dann besteht auch hier Wahlmöglichkeit.

Laufzeit

Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren ab dem Erstellungsdatum, danach muss ein neuer Ausweis auf Basis von erneut erhobenen Daten erstellt werden. Lediglich beim bedarfsorientierten Ausweis gilt, dass die Daten nach Ablauf unverändert für eine Neuerstellung verwendet werden können, solange am Gebäude keinerlei baulichen Veränderungen stattgefunden haben. Eine Neuausstellung ist notwendig, sobald sich die Nutzfläche von Wohngebäuden um mehr als 50% erhöht oder Baumaßnahmen zu einer maßgeb-

lichen Veränderung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes führen.

Sonderfall Gewerbe

Befindet sich in einem Gebäude mit Mietwohnbestand auch Gewerbe, so kann sich dieses negativ auf den Energiekennwert auswirken. Restaurants mit großzügigen Gasträumen und Fensterflächen haben in der Regel einen hohen Verbrauch an Heizenergie, der sich entsprechend im Energieausweis niederschlägt. Wohnungsinteressierte sollten daher bei Vorhandensein von Gewerbe nachfragen, ob dieses mit in den Energieausweis einbezogen wurde oder ob das Gewerbe gesondert bewertet wurde. Mit dem Energieausweis steht den Mietern ein Instrumentarium zur Verfügung, das Mietwohnungen untereinander besser vergleichbar macht und die Kalkulation bezüglich der zu erwartenden Ausgaben für Energie vereinfacht. Auch ist auf den ersten Blick zu erkennen, ob sie sich bei einem Gebäude um eine Energieschleuder handelt oder nicht. Wer sich für die nächsten Jahre an eine neue Mietwohnung binden möchte, der sollte also auf keinen Fall den Blick in den Energieausweis vergessen – und zwar vor Abschluss des neuen Mietvertrages.



Urteil des Bundesgerichtshofs zu Modernisierungsmaßnahmen



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

Eines der Ziele der Schuldrechtsmodernisierung und der Mietrechtsreform war, die gesetzlichen Regelungen verständlicher zu gestalten und dadurch auch die Rechtsanwendung zu vereinfachen. Dies ist nur teilweise gelungen, was man an folgendem Beispiel sehen kann: Gemäß § 554 Abs. 2 S. 1 BGB hat der Mieter Maßnahmen des Vermieters zur Einsparung von Energie zu dulden. In § 559 Abs. 1 BGB ist geregelt, dass der Vermieter die Miete jährlich um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann, wenn er bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die nachhaltig Einsparungen von Energie bewirken.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes liegt eine duldungspflichtige Modernisierung also bereits dann vor, wenn die Maßnahme der Einsparung

von Energie dient. Demgegenüber setzt eine Mieterhöhung als Folge dieser Maßnahme eine nachhaltige Energieeinsparung voraus. Bis zum Rechtsentscheid des BGH vom 10.4.2002, NZM 2002, 519, wurde der Begriff der Nachhaltigkeit zumeist so verstanden, dass die Einsparung einen bestimmten Umfang erreichen muss. Seit diesem Rechtsentscheid ist dies überholt. Nachhaltig soll die Einsparung nach Auffassung des BGH bereits dann sein, wenn sie von Dauer ist und zu einer messbaren Einsparung von Energie führt. Dabei wird nicht mehr zwischen der Energieeinsparung im Sinne von § 554 Abs. 2 S. 1 BGB und deren Nachhaltigkeit gem. § 559 Abs. 1 BGB unterschieden. Auf eine Kostenersparnis soll es nicht ankommen (BGH, WM 2004, 285, VIII ZR 149/03).

Diese BGH-Entscheidung stammt aus dem Jahr 2008, als der Entwurf zum Klimaschutzgesetz noch nicht aktuell war. Dennoch wird in der Begründung ausdrücklich Bezug auf Einsparmöglichkeiten an Primär- und Endenergie genommen, weshalb das Urteil nebst ausführlicher Begründung hier wiedergegeben ist.

Leitsatz:

Der Anschluss einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat (...).

BGH, Urteil vom 24. September 2008 - VIII ZR 275/07 - LG Berlin, AG Schöneberg

Aus dem Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Das Gebäude ist Teil einer in den 1920er Jahren erbauten Wohnanlage. Die Wohnungen verfügen über Gasetagenheizungen. Mit Schreiben vom 15. August 2005 kündigte die Klägerin an, dass in den Bädern und Küchen

der Wohnungen ab dem 16. November 2005 „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ durchgeführt werden sollten. Als geplante Maßnahme war in dem Schreiben insbesondere aufgeführt der Anschluss des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen an das Fernwärmenetz mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Beklagte erklärte sich nicht bereit, die Maßnahme in ihrer Wohnung zu dulden. Die Klägerin hat die Beklagte auf Duldung der Arbeiten in Anspruch genommen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Beklagte ist verpflichtet, den Anschluss ihrer Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz und die damit verbundenen Arbeiten im Bad und in der Küche ihrer Wohnung zu dulden. Hierbei handelt es sich, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB).

a) Das Berufungsgericht hat hierzu festgestellt, dass der Anschluss der Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz nach derzeitigem Erkenntnisstand zu einer Ersparnis an Pri-

märenergie im Verhältnis zur Erzeugung von Wärme für Heizung und Warmwasser durch die in der Wohnung vorhandene Gasetagenheizung führt. Diese Tatsachenfeststellung wird von der Revision nicht angegriffen und ist damit für das Revisionsverfahren bindend (§ 559 Abs. 2 ZPO).

b) Die Revision ist der Auffassung, eine Duldungspflicht nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB bestehe für die Beklagte nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt gleichwohl nicht. Da das Berufungsgericht offen gelassen habe, ob mit dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung nicht nur eine Einsparung an Primärenergie, sondern auch eine Einsparung der in der Wohnung verbrauchten Endenergie verbunden wäre, sei revisionsrechtlich davon auszugehen, dass dies nicht der Fall sei. Zur Duldung des Anschlusses an die Fernwärmeversorgung sei die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung aber nur dann verpflichtet, wenn für die Beheizung ihrer Wohnung tatsächlich weniger Endenergie verbraucht werde; die bloße Einsparung an Primärenergie reiche nicht aus. Damit dringt die Revision nicht durch. Unabhängig davon, ob mit

an einer Heizungsanlage

Der BGH hat also eine sprachliche Ungenauigkeit des Gesetzgebers ausgegübelt, dies aber letztlich zu Lasten der betroffenen Mieter, denn diese können, wenn nicht eine unzumutbare Härte vorliegt, die Anbindung an die Energieversorgung mit Fernwärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung kaum noch verweigern, selbst wenn ihre Wohnung über eine Gasetagenheizung verfügt (vgl. BGH, Urteil vom 24.9.2008, VIII ZR 275/07). Allerdings sollte man mit dem Leitsatz zu a) dieses Urteils vorsichtig umgehen. Denn der BGH hat in seiner Urteilsbegründung ausgeführt, das Berufungsgericht habe festgestellt, dass der Anschluss der – streitgegenständlichen – Wohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz nach derzeitigem Erkenntnisstand zu einer

Ersparnis an Primärenergie führe. Diese Tatsachenfeststellung, so der BGH, sei von der Revision nicht angegriffen worden und damit für das Revisionsverfahren bindend. Eigene Feststellung hierzu hat der BGH also nicht getroffen. Dies musste er auch nicht. Es könnte daher durchaus Fälle geben, in denen ökologisch unsinnige Fernwärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplung eine Duldungspflicht nicht auslöst. Zu kritisieren ist an der Auffassung des BGH, dass jede – auch noch so geringe – Einsparung von Energie als nachhaltig angesehen wird, wenn sie nur auf Dauer bewirkt werde. Nach dem Ampelbericht des von der Bundesregierung eingesetzten Rats für nachhaltige Entwicklung bedeutet Nachhaltigkeit, die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung

so zu gestalten, dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten bleiben und dass wirtschaftliches und soziales Wohlergehen für gegenwärtige und künftige Generationen erreicht werden kann – bei uns und weltweit. Im Schlussbericht der Enquete-Kommission Globalisierung der Wirtschaft, Deutscher Bundestag, 14. Wahlperiode, Herausforderungen und Antworten, Drucksache 14/9200, 12.6.2002, wird Nachhaltigkeit als Nutzung eines regenerierbaren Systems in der Weise beschrieben, dass dieses System in seinen wesentlichen Eigenschaften erhalten bleibt und sein Bestand auf natürliche Weise nachwachsen kann. Daraus wird deutlich, dass nicht jede Energieeinsparung, auch wenn sie auf Dauer angelegt ist, als nachhaltig angesehen werden kann.

dem Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz (auch) eine Verringerung des Endenergieverbrauchs verbunden ist, handelt es sich hierbei um eine Maßnahme zur Einsparung von Energie im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB. Dies ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte und dem aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Zweck der Vorschrift und entspricht auch der in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum überwiegend vertretenen Auffassung. Ob der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB auch andere Maßnahmen zu dulden hat, mit denen (lediglich) Primärenergie eingespart wird, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung.

aa) Eine Verpflichtung des Mieters, den Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz zu dulden, war erstmals im Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I, S. 993; im Folgenden: Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz - ModEnG)

normiert. Im Katalog des § 4 Abs. 3 ModEnG war die „Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung ... gespeist wird,“ als Beispiel für „bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (energiesparende Maßnahmen),“ ausdrücklich genannt; diese Maßnahme hatte der Mieter nach § 20 ModEnG - vorbehaltlich einer unzumutbaren Härte - zu dulden. Die Duldungspflicht bezog sich nach der Gesetzesbegründung nicht nur auf die Änderung zentraler Heizungs- und Warmwasseranlagen, sondern auch auf „Stockwerksheizungen“ (BT-Drs. 8/1692, S. 10) wie etwa Gas-etagenheizungen.

Die Förderung heizenergiesparender Maßnahmen aus öffentlichen Mitteln und die auf solche Maßnahmen bezogene Duldungspflicht des Mieters waren nach dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz nicht von einer Verminderung des Endenergieverbrauchs und einer entsprechenden Energiekostensparnis für den Mieter abhängig; es ging nach der Gesetzesbegrün-

dung ganz allgemein darum, dass der Volkswirtschaft auch in Zukunft Energie in ausreichender Menge und zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht (aaO, S. 1). Dass diese Zielsetzung nicht auf eine Verminderung des Endenergieverbrauchs beschränkt war, sondern auch die Einsparung des Verbrauchs von Primärenergie umfasste, geht aus dem Hinweis auf die „begrenzten Ressourcen“ hervor (aaO). Auf dieser Zielsetzung beruhte die gesetzlich ausdrücklich geregelte Pflicht des Mieters zur Duldung des Anschlusses eines Gebäudes an eine aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmeversorgung, auch wenn in den Gesetzesmaterialien zu § 4 Abs. 3 ModEnG der Begriff der Primärenergie noch nicht verwendet wird.

bb) An der aus dem Allgemeininteresse abgeleiteten Pflicht des Mieters zur Duldung der in § 4 Abs. 3 ModEnG aufgeführten Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie hat sich in der Folgezeit nichts geändert. Die Duldungspflicht des Mieters wurde im Zuge späterer Gesetzesänderungen über das Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz




hinaus auf andere Bereiche ausgeweitet, zu keinem Zeitpunkt aber dahin eingeschränkt, dass die Maßnahmen des § 4 Abs. 3 ModEnG wie etwa der Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz etwa nicht mehr vom Mieter zu dulden wären.

(1) Die Pflicht des Mieters zur Duldung der Maßnahmen des § 4 Abs. 3 ModEnG wurde durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) aus § 20 ModEnG in das Bürgerliche Gesetzbuch übertragen und war zunächst in § 541b BGB geregelt. Damit verbunden war eine Erweiterung der Duldungspflicht auf nichtsubventionierte Energiesparmaßnahmen, nicht jedoch eine Einschränkung hinsichtlich der in § 4 Abs. 3 ModEnG aufgeführten Maßnahmen; die Gesetzesbegründung nahm ausdrücklich auf den Katalog des § 4 Abs. 3 ModEnG Bezug (BT-Drs. 9/2079, S. 10). Der Anschluss an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz war damit vom Mieter auch nach § 541b BGB - in den Grenzen der in dieser Vorschrift enthaltenen Härteklausele - weiterhin zu dulden. Die spätere Beendigung der öffentlichen Förderung von Energiesparmaßnahmen nach dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz und die damit einhergehende Aufhebung dieses Gesetzes ändern nichts an der § 541b BGB zugrunde liegenden Intention des Gesetzgebers, dass der Mieter Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 ModEnG weiterhin zu dulden hat; mit der Neuregelung des § 541b BGB wurde gerade eine Erweiterung dieser Pflicht bezweckt, indem solche Maßnahmen unabhängig von ihrer Subventionierung sollten zu dulden sein (aaO).

(2) Auch die im Zuge der Mietrechtsreform eingeführte Neuregelung des § 554 BGB brachte insoweit keine Änderung. Mit ihr wurde die Duldungspflicht des Mieters auf Maßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie erweitert (BT-Drs. 14/4553, S. 49). Als Beispiele für diese Erweiterung werden in der Gesetzesbegründung Stromesparungsmaßnahmen angeführt (aaO); eine Einschränkung der bereits nach § 541b BGB bestehenden Pflicht des Mieters zur Duldung heizenergiesparender Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 ModEnG war nicht beabsichtigt. Vielmehr wird hervorgehoben, dass der Inhalt des bisherigen § 541b BGB über die Duldungspflicht des Mieters im Wesentlichen übernommen wird und lediglich eine Erweiterung auf andere Energiearten „statt bisher nur Heizenergie“ erfolgt, um „Energieeinsparungen insgesamt zu fördern“ (aaO, S. 49, 58). Dem entspricht auch die gesetzgeberische Zielsetzung der Mietrechtsreform, „volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen“ zu fördern (aaO, S. 2, 36; vgl. auch Senatsurteil

le vom 3. März 2004 - VIII ZR 149/03, WuM 2004, 285 = NJW 2004, 1738, unter II 2 e bb (2), vom 18. Juli 2007 - VIII ZR 285/06, NJW 2007, 3122, Tz. 12 ff., und vom 9. April 2008 - VIII ZR 287/06, NJW 2008, 2031, Tz. 11, jeweils zu § 559 BGB). Ebenso wie in der Gesetzesbegründung zu § 4 Abs. 3 ModEnG (BT-Drs. 8/1692, aaO) wird auch in der Gesetzesbegründung des Mietrechtsreformgesetzes betont, „dass in Zukunft ein sparsamer Umgang mit Energieressourcen immer nötiger wird“ (BT-Drs. 14/4553, S. 36). Damit ist die Einsparung von Primärenergie durch einen möglichst geringen Verbrauch fossiler Brennstoffe weiterhin gesetzgeberisches Ziel. Angesichts dieser auch ökologische Gesichtspunkte einbeziehenden Begründung der Duldungspflicht des Mieters ist kein Raum für die Annahme, dass der bisher nach § 541b BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 ModEnG zu dulden Anschluss der Mietsache an ein aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeistes Fernwärmenetz aufgrund der Neuregelung in § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB etwa keine vom Mieter zu dulden Energieparmaßnahme mehr darstellen sollte.

cc) Schützenswerte Interessen des Mieters stehen dieser Auslegung des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht entgegen. Aus der Begründung für die Neuregelung des § 554 BGB und der korrespondierenden Bestimmung in § 559 BGB über eine aufgrund von Maßnahmen nach § 554 BGB zulässige Mieterhöhung geht, wie ausgeführt, hervor, dass hierbei volkswirtschaftliche und umweltpolitische Interessen im Vordergrund stehen und nicht das finanzielle Interesse des Mieters etwa an einer Senkung seiner Heizkosten (vgl. auch Senatsurteil vom 3. März 2004, aaO, unter II 2 e bb, zu § 559 BGB). Dementsprechend sind die Interessen des Mieters bei der Auslegung des Begriffs der energiesparenden Maßnahmen, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat, nicht zu berücksichtigen. Daraus folgt nicht, dass der Mieter gegenüber Modernisierungsmaßnahmen schutzlos gestellt ist. Die Belange des Mieters werden aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung im Rahmen der Härteklausele des § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB gewahrt; damit wird insbesondere das finanzielle Interesse des Mieters, vor einer unzumutbaren Erhöhung der Miete oder der Betriebskosten bewahrt zu werden, geschützt (vgl. Senatsurteil aaO, unter II 2 e bb (4)). Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum der Mieter die Duldung einer ökologisch und volkswirtschaftlich sinnvollen Maßnahme zur Energieeinsparung darüber hinaus auch dann sollte verweigern dürfen, wenn seine finanziellen oder sonstigen Interessen nicht in einer Weise berührt sind, welche die Anwendung der Härteklausele rechtfertigen. 

Die neue Bundesregierung sieht im Koalitionsvertrag unter anderem Klimaschutzmaßnahmen durch Gebäudesanierungen ebenso vor wie Änderungen im Mietrecht: Kündigungsfristen sollen künftig für Vermieter und Mieter einheitlich sein. Beides birgt Nachteile für Mieter.

Dass der Klimaschutz Aufnahme in den Koalitionsvertrag gefunden hat, versteht sich von selbst – vor allem vor dem Hintergrund, dass Deutschland bei diesem Thema unter den Industrienationen eine Vorreiterrolle spielen möchte. Zur Senkung der CO₂-Emissionen soll nach dem Willen der Bundesregierung auch die energetische Sanierung von (Miet-) Wohnhäusern beitragen, so auf Seite 28 der Koalitionsvereinbarungen zwischen CDU, CSU und FDP. Ausdrücklich will man „das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wirkungsvoller ausgestalten, um die derzeitige Sanierungsquote zu steigern“. Um den Vermietern die Durchführung von Maßnahmen wie die Verbesserung der Wärmedämmung oder die Umstellung der Heizanlage auf erneuerbare Energien zu erleichtern, sollen dabei „Hürden im Mietrecht (...) zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern gesenkt werden“. Eine dieser Erleichterungen bezieht sich auf das Minderungsrecht der Mieter bei Bautätigkeiten.

In § 536 BGB ist der Anspruch des Mieters festgehalten, bei Beeinträchtigungen der Mietsache durch vorhandene oder vorübergehend auftretende Mängel eine angemessene Mietminderung durchzuführen, bis die Ursache dieser Beeinträchtigungen beseitigt worden ist. Dazu zählt auch die Mietminderung bei Umbaumaßnahmen. Die Höhe einer angemessenen Mietminderung ist abhängig von der Intensität der Beeinträchtigung durch Lärm und Verschmutzungen während der Bautätigkeiten.


Die Bundesregierung beabsichtigt nun, dieses Recht der Mieter auf Mietminderung im konkreten Falle zu beschneiden. Sanierungsmaßnahmen

zur energetischen Verbesserung des Gebäudes sollen die betroffenen Mieter ausdrücklich nicht zur Minderung aufgrund der Bautätigkeiten berechnen. Durch diesen Verzicht will man den Anreiz für Investitionen seitens der Vermieter zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen. Außer Acht bleibt dabei, dass bereits

schutz derart in die Verantwortung genommen werden sollen?

Auch Änderungen bei der Kündigungsfrist geplant

Der Koalitionsvertrag beinhaltet noch weitere Absichtserklärungen bezüglich des Mietrechtes. Auf Seite 110 der Vereinbarungen wird zunächst der Wil-

ob der Mietvertrag erst einen Monat oder bereits zehn Jahre läuft. Damit ist eine relativ kurzfristige Kündigung auch und besonders dann möglich, wenn private Umstände die Mieter zu einer schnellen örtlichen Veränderung zwingen, wie z.B. der Wechsel des Arbeitsplatzes. Anders verhält es sich bei Kündigungen durch den Vermieter, denn in diesem Fall ist die Kündigungsfrist bislang in der Tat abhängig davon, wie lange der Mietvertrag bereits läuft. Wohnen die Mieter weniger als fünf Jahre in der Mietwohnung, beträgt die Kündigungsfrist für den Vermieter ebenfalls drei Monate, wohnen sie länger als fünf Jahre, so verlängert sich die Frist auf sechs Monate und bei Mietverträgen, die bereits acht Jahre oder länger andauern, hat der Vermieter dann eine Frist von neun Monaten einzuhalten. Diese asymmetrische Kündigungsfristregelung kam den Interessen der Mieter bislang entgegen. Einerseits bestand nicht die Gefahr, bei einer längeren Ortsgebundenheit relativ kurzfristig das Mietverhältnis aufgeben zu müssen. Andererseits war eine hohe örtliche Flexibilität der Mieter durch deren kurze Kündigungsfrist gewährleistet. Wie die Bundesregierung nun die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter einander angleichen möchten, ist bislang offen. Klar dürfte nur sein, dass sich eine wie auch immer geartete Regelung nicht zum Vorteil der Mieter auswirken wird. Wenn zukünftig für beide Seiten die kurze Drei-Monats-Frist gelten soll, so steht zumindest für langjährige Mieter zu befürchten, dass ihnen bei einer Kündigung durch den Vermieter nicht genügend Zeit verbleibt, um eine vergleichbare neue Wohnung zu finden. Wird hingegen eine lange Kündigungsfrist von neun Monaten auch für die Mieter eingeführt, so ist deren Flexibilität bei einem schnellen Ortswechsel dahin. Durch diese langen Kündigungsfristen entstehende zusätzliche Ausgaben für doppelte Mietzahlungen wären dann nur eine von vielen möglichen negativen Konsequenzen auf Seiten der Mieter. 

Koalition nimmt Mietrecht ins Visier

In Sachen Klimaschutz und Kündigungsfrist kommt einiges auf die Mieter zu



die Kosten für derartige Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umlegbar sind, und zwar nach § 559 BGB. Darin ist geregelt, dass 11 % der entstandenen Kosten in einer so genannten Modernisierungsmieterhöhung auf die Jahresmiete umgelegt werden können und zukünftig zum festen Bestandteil der Miete werden.

Durch den geplanten Wegfall des Mietminderungsrechtes bei einer energetischen Sanierungsmaßnahme kommt dann auf die betroffenen Mieter eine doppelte finanzielle Belastung zu. Es drängt sich hier die Frage auf, warum gerade die Mieter beim Thema Klima-

le bekundet, dem „Mietnomadentum sowie Luxussanierungen zum Zwecke der Entmietung“ wirksam zu begegnen. Ziele, denen man unbesehen zustimmen könnte, wenn nicht die Konkretisierung dazu fehlen würde. Was beispielsweise unter Luxussanierungen genau zu verstehen ist und auf welche Weise dem begegnet werden soll, bleibt unklar. Ebenso unklar ist die darauffolgende Formulierung: „Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein“. Bislang ist die gesetzliche Regelung so, dass Mietern in der Regel eine Kündigungsfrist von drei Monaten zusteht – unabhängig davon,





Hallenser, Halloren und Hallunken

Die Stadt der fünf Türme – Halle an der Saale

Eigentlich besitzt Halle mehr als nur fünf Türme – was bei einer über 1.200-jährigen Stadtgeschichte auch zu erwarten ist. Aber die Silhouette der Altstadt wird von den vier Türmen der Marienkirche und dem Roten Turm derart geprägt, dass die Stadt sich gerne mit diesem Attribut schmückt.

Name und Reichtum der größten Stadt Sachsens-Anhalts gehen zurück auf die Salzquellen, das aus dem Keltischen stammende Wort „Halla“ bezeichnet den Ort der Salzgewinnung. Halloren nannte man die Arbeiter, die mit dem Abbau und der Weiterverarbeitung des Salzes beschäftigt waren. Dieser Begriff hat sich bis zur Gegenwart gehalten, wenn auch etwas anderes damit gemeint ist. Die älteste heute noch produzierende Schokoladenfabrik stellt Pralinen gleichen Namens her, die mittlerweile nicht nur in Halle käuflich zu erwerben sind. Diese Süßigkeiten sind den Jackenknöpfen der Salzarbeiter nachgebildet – womit

die Namensgleichheit erklärt ist. Händler und Bürger der Stadt nannten sich zur Abgrenzung gegenüber den Salzarbeitern Hallenser, was auch heute noch die geläufige Bezeichnung für alle Einwohner der Stadt ist. Hallunken – in diesem Fall mit zwei I geschrieben – hingegen wurden früher die ärmeren Bewohner der Vorstadt Glaucha geschimpft, heute ist dies der scherzhafte Ausdruck für die neu Hinzugezogenen.

Zwischen Saale und Hansering: die Altstadt

Beim Leipziger Turm, auf halber Strecke zwischen Hauptbahnhof und Marktplatz, kann ein Rundgang durch die malerische Altstadt beginnen. Mitte des 15. Jahrhunderts als Wachturm errichtet, befindet sich am südwestlichen Ende des Hanserings. Bereits im 16. Jahrhundert erhielt er eine Uhr und die 1996 rekonstruierte Dachform. Durch die Leipziger Straße, eine Fußgängerzone, erreicht man in wenigen Minuten den Mittelpunkt der Altstadt, den Marktplatz. Gegen Ende des 12. Jahrhunderts stand hier das erste Kaufhaus der Krämer und Schneider. Heute wird der Marktplatz

vom Roten Turm dominiert, einem Wahrzeichen der Stadt. Das aus dem 16. Jahrhundert stammende Bauwerk beherbergt das mit 76 Glocken größte Glockenspiel Europas.

Direkt gegenüber befindet sich die Marienkirche, auch Marktkirche genannt, erbaut 1530 – 1554 auf den Überresten zweier früherer Kirchen aus dem 12. Jahrhundert. Vom Marktplatz aus erblickt man am östlichen Ende der Kirche die spätromanischen Hausmannstürme, die durch eine Brücke miteinander verbunden sind. Unterhalb der spätgotischen Westtürme liegt der Eingang in die dreischiffige Hallenkirche. Kurz vor seinem Tode predigte Martin Luther 1545 in der noch nicht vollendeten Kirche zur reformierten Gemeinde. Im Jahre 1685 erhielt Georg Friedrich Händel, gebürtiger Hallenser, im heute noch vorhandenen Taufbecken der Marienkirche seine Taufe und fand später hier seine erste Anstellung als Organist.

Moritzburg

Am nordwestlichen Ende der Altstadt, am Ufer der Saale, liegt die Moritzburg, bei deren Besuch Kunstfreunde auf ihre Kosten kommen. Wie man in

Sehenswert – die Himmelscheibe von Nebra (o.)
 Naschenswert – die süße Hallorenkugel (u.)





einer spätmittelalterlichen Burg Ausstellung unterbringt und gleichzeitig den Ansprüchen an ein modernes Ausstellungsgebäude Genüge tut, hat das spanische Architektenpaar Nieto/Sobejano mit seinem Entwurf für die Neugestaltung eines Teils der Moritzburg bewiesen. Entstanden ist eine Symbiose aus historischer Substanz und moderner Bauweise, die nicht nur dem Auge des Betrachters schmeichelt, sondern auch einen zusätzlichen Anreiz für den Ausstellungsbesuch bietet. In dem 2008 vollendeten West- und Nordflügel der Burg befindet sich eine beeindruckende Sammlung der Klassischen Moderne, die sich neben den Vertretern von Expressionismus, Konstruktivismus und Neuer Sachlichkeit auch dem in New York geborenen Künstler Lyonel Feininger widmet. Von der Stadt beauftragt, schuf dieser Ende der 1920er-Jahre seinen so genannten Halle-Zyklus, der – angelehnt an den Kubismus – die Silhouette der Altstadt wiedergibt. Dass sich diese Werke nebst Skizzen zur ihrer Entstehung im Museum Moritzburg befinden, bereichert den Betrachter in doppeltem Maße, denn exakt an die-

sem Ort ist auch ein Teil der Gemälde entstanden – was sich mit einem Blick aus dem großen Südfenster des Museums bestätigen lässt.

Franckesche Stiftungen


Als Stadt in der Stadt kann man das Areal der Franckeschen Stiftungen bezeichnen. August Hermann Francke, protestantischer Pfarrer, Anhänger des Pietismus und Universitätsprofessor, gründete 1695 aus Spendengeldern eine Armenschule am südlichen Ende der heutigen Altstadt. Im Laufe der Zeit entwickelte sich daraus eine Schulstadt mit Bibliothek, Wirtschaftsgärten, Apotheke, Buchdruckerei und landwirtschaftlichen Betrieben. Im Jahre 1700 wurde das Hauptgebäude vollendet, das heute als Sitz der Franckeschen Stiftungen dient. Zusammen mit den gut erhaltenen Fachwerkhäusern ist ein Freilicht-Ensemble der besonderen Art entstanden, das einen kleinen Abstecher aus der Altstadt lohnt.

Himmelscheibe von Nebra

Ein weitaus größerer Abstecher von der historischen Stadtmitte in

Richtung Norden ist nötig, um zum Landesmuseum für Vorgeschichte zu gelangen. Nur 32 Zentimeter im Durchmesser und etwa zwei Kilogramm schwer ist eine archäologische Sensation, derentwegen sich alleine schon ein Ausflug nach Halle lohnt. Die Himmelscheibe von Nebra ist Höhepunkt der Ausstellung und Besuchermagnet zugleich. Auf dem gut erhaltenen Ausstellungstück spiegelt sich das astronomische Wissen der Bronzezeit wider – beeindruckend, wenn man das Alter der Himmelscheibe von mindestens 3.600 Jahren bedenkt.

Auch die Teilbereiche Alt-, Mittel- und Jungsteinzeit sind didaktisch hervorragend aufgearbeitet. In einzelnen, nicht überladenen Themenräumen wird den Besuchern das Leben unserer Vorfahren veranschaulicht. Dabei fehlt natürlich ein Mammut in Ehrfurcht gebietender Lebensgröße ebenso wenig wie ein durchaus nachdenklich dreinschauender Neandertaler.

Die Teilnahme an einer themenbezogenen Museumsführung ist sehr empfehlenswert. Etwa zwei Stunden sollte man für den Besuch einplanen. 

Verkehrsverbindungen nach Halle:

Mit dem Auto: A 9 Richtung Leipzig bis Ausfahrt Halle, denn weiter auf der B 100 bis zur Innenstadt.
Mit der Bahn: Ab Berlin Hbf. ca. jede halbe Stunde mit ICE, IC oder Regionalbahn bis Halle Hbf. Fahrzeit 1,5 - 2,5 h.

Moritzburg:

Friedemann-Bach-Platz 5
Mi–So, Feiert. 10–18 Uhr, Di 10–19 Uhr, Mo geschl.
Eintritt: 5,-/erm. 3,- EUR, Jugendliche b. 18 Jahre frei

Landesmuseum für Vorgeschichte:

Richard-Wagner-Str. 9
Di 9–19.30 Uhr; Mi–Fr 9–17 Uhr; Sa, So, Feiertage 10–18 Uhr; Mo nach Vereinbarung
Eintritt: 5,-/erm. 3,- EUR, Ki. (6-14 Jahre) 2,50 EUR

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

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

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion:
Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwälte F. Döscher, B. Zuther, J. Schirmacher
Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenegg-Quittek

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

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: O. Smit, S.3: D. Cervo, S.5: H. Schwarz, S.8-13: cygnusX, S.14: J. Münch, S.16: D. Pyatkovka
© istockphotos – Rückseite: S. Phillips
© Bundesregierung – S.21: S. Kugler
© Stadt Halle – S.22/23

© Mieterschutzbund – S.2+18 (Portraits)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 8.1.2010


Moritz soll wachsen, nicht unsere Miete.



MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Mo, Di, Do	9 - 19 ⁰⁰
Mi	9 - 20 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

Beratung nach Voranmeldung:

Mo	9 - 13 ⁰⁰ u. 14 - 19 ⁰⁰
Di	14 - 19 ⁰⁰
Mi	13 - 20 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰


Telefonische Beratung

(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85

Di u. Do	16 - 19 ⁰⁰
----------	-----------------------

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

 201 15 27, Fax 201 15 96


filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

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

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 ⁰⁰
Di - Do	9 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰

Mieter werben Mieter

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

Die Telefon-Hotline

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

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

Diese Telefonsprechstunde 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.

Für Nichtmitglieder:

kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo u. Fr 12 - 14⁰⁰

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

www.mieterschutzbund-berlin.de