



Genau hinschauen!

**Was man über
Betriebskostenabrechnungen
wissen sollte**

S 14

Die wichtigsten BGH-Urteile
zu Betriebskostenabrechnungen S 17

Neue Urteile zum Mietrecht S 8

Einladung zur
Mitgliederversammlung S 6

Ausflugstipp: Neuruppin S 22

3 — **Mieterschutzbund Aktuell**

Ausgeweitetes Beratungsangebot
Aktion zum Klimaschutzgesetz

4 — **Miete und Mietrecht**

Die Lasten des Winters

5 — **Leerer Tank, leere Kasse**

Mieter ausspioniert

6 — **Mitgliederversammlung 2010**

Einladung zur Mitgliederversammlung 2010
Protokoll der Mitgliederversammlung 2009

7 — **Mieter werben Mieter –**

Gewinner der Sonderpreise

8 — **Aktuelle Rechtsprechung**

Neues von den Roten Roben

14 — **Titelthema –
Betriebskostenabrechnung**

Die zweite Miete –
Was man über
Betriebskostenabrechnungen
wissen sollte

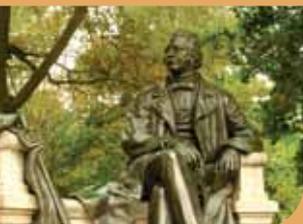
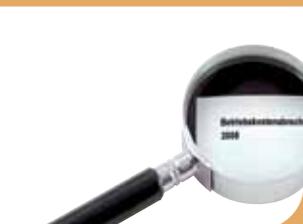
17 — **Die wichtigsten BGH-Urteile zu
Betriebskostenabrechnungen**

20 — **Urteil und Kommentar des
Mieterschutzbundes**

22 — **Ausflugstipp**

Fontanestadt Neuruppin

23 — **Impressum**



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Berliner wurden auf eine harte Probe gestellt: Der Winter hat uns diesmal sehr viel Schnee und Eis gebracht in Verbindung mit andauernden tiefen Temperaturen und schlecht oder gar nicht geräumte Gehwege sorgten für Andrang in den Notaufnahmen. Ein Thema dieses Heftes ist die Streupflicht im Winter. Weiteren Unmut unter den Mietern verursachten Betriebskostenabrechnungen, die in den meisten Fällen zum Jahresende ins Haus flatterten. Wenn sich in den Vorjahren wenigstens noch hin und wieder Guthaben aus den Abrechnungen ergaben, so findet man diese Variante heute noch so häufig wie ein vierblättriges Kleeblatt.

Ein Grund mehr, Betriebskostenabrechnung zum Titelthema zu machen. Allerdings sollen die Artikel keinesfalls die persönliche Beratung durch unsere Juristen in Sachen Betriebskosten ersetzen, sondern lediglich eine Einführung sowie eine kleine Übersicht zum Thema geben. Apropos Beratung: Aufgrund steigender Nachfrage weitet der Mieterschutzbund seine Telefonberatungszeiten aus. Näheres dazu finden Sie auf der letzten Seite sowie auf der gegenüberliegenden Seite.

Dort weisen wir auch auf unsere Aktion zum Klimaschutzgesetz hin, die nach wie vor läuft und bei der es sich lohnt, mitzumachen. Unter allen Teilnehmern werden drei Gutscheine verlost. Am 6. Mai 2010 findet die jährliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes im Logenhaus Berlin statt, zu der alle Mitglieder herzlich eingeladen sind. Auf den Seiten 6 und 7 sind die Tagesordnung sowie das Protokoll der letzten Versammlung im Jahr 2009 abgedruckt. Dass es sich lohnt, neue Mitglieder für den Mieterschutzbund zu werben, wissen nicht nur die drei Gewinner des vergangenen Jahres. Preise zwischen 50,- EUR und 150,- EUR warten auch im Jahr 2010 auf werbende Mitglieder. Also machen auch Sie mit!

Über Anregungen und Anmerkungen zur Zeitschrift würde sich die Redaktion sehr freuen, Sie können uns diese unter brenner@mieterschutzbund-berlin.de mitteilen.

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz



Ausgeweitetes Serviceangebot

Telefonberatung jetzt auch am Mittwoch

Manchmal hat man nur eine mietrechtliche Frage, die sich leicht und unkompliziert am Telefon klären lässt. Viele Mitglieder vereinbaren in solchen Fällen keinen Termin und ersparen sich auch den Weg in die Beratungsstellen. Stattdessen nehmen sie an der telefonischen Beratung teil, die immer am Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 16.00 – 19.00 Uhr in unserer Hauptgeschäftsstelle stattfindet. Aufgrund der großen Nachfra-

ge hat der Mieterschutzbund Berlin e.V. jetzt sein Beratungsangebot ausgeweitet:

Diesen Service bieten wir jetzt auch am Mittwoch an, und zwar von 10.00–12.00 Uhr unter der bekannten Rufnummer 882 30 85.

Bitte bedenken Sie, dass die telefonische Beratung lediglich für die Besprechung einfacher Sachverhalte

geeignet ist. Komplexere Mietrechtsthemen wie Mieterhöhungen oder Betriebskostenabrechnungen erfordern die Vereinbarung eines persönlichen Gesprächs in unseren Beratungsstellen.

Telefonische Beratung ohne Voranmeldung unter der Rufnummer 882 30 85:
Dienstag und Donnerstag
16.00–19.00 Uhr
Neu: Mittwoch 10.00–12.00 Uhr 

Aktion zum Klimaschutzgesetz

Drei Gutscheine im Wert von je 25,- EUR zu gewinnen!

Bereits in der letzten Ausgabe des „Mieterschutz“ haben wir auf unsere Aktion zum Thema Klimaschutzgesetz hingewiesen.

Um herauszufinden, ob die geplanten Maßnahmen des Berliner Senats zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden nicht letztendlich zu Lasten der Mieter gehen, bitten wir Sie, liebe Leserinnen und Leser, nach wie vor um Ihre Mithilfe!

Falls bei Ihnen innerhalb der letzten Jahre

- eine **Modernisierung der Heizungsanlage** oder
- eine **Dämmungsmaßnahme an Gebäudeaußenwänden, Fenstern oder Dachflächen**

stattgefunden hat, stellen Sie uns bitte

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

Mitmachen lohnt sich! Unter allen Einsendern verlosen wir drei Gutscheine im Wert von je 25,- EUR!

Bitte übersenden Sie uns ausschließlich Kopien. Originale werden in unseren Beratungsstellen kopiert. Die anonymisierten Daten werden ausschließlich von Mitarbeitern des Mieterschutzbundes ausgewertet und nicht an Dritte weitergereicht. 

Aktion
Mitmachen lohnt sich!

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



Die Lasten des Winters

Räum- und Streupflichten dürfen nicht vernachlässigt werden.

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Eigentümer und Mieter von Immobilien müssen jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Denn Gerichte sprechen den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu.

Dass häufig genutzte Gehwege regelmäßig geräumt werden müssen, ist den meisten Eigentümern bekannt. Aber auch andere, weniger ins Auge fallende Zugänge zu einer Wohnungsanlage sind entsprechend zu beachten. Daran hatte ein Hausmeisterservice nicht gedacht. Denn eine fast 70 Jahre alte Frau stürzte auf der Zugangsrampe zur Tiefgarage und verletzte sich schwer. Sie hatte aus dem Auto einen Regenschirm holen wollen. Das

Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 U 107/07) sprach ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 10.000,- EUR zu. Die Verkehrssicherungspflicht sei nicht in vollem Umfang erfüllt worden.

Nicht immer verfügen öffentlich zugängliche Gebäude über einen Bürgersteig. Manches Mal müssen Passanten ein kurzes Stück des Weges über eine unmittelbar angrenzende Straße zurücklegen. Auch hier kann unter Umständen eine Streu- und Räumpflicht gelten. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Brandenburg (Aktenzeichen 2 U 7/07) war im konkreten Fall – beim Zugang zu einem Klinikum – ein gut ein Meter breiter Streifen eis- und schneefrei zu halten. Diesen Korridor müssten Fußgänger dann allerdings auch nutzen, wenn sie dort unterwegs seien. Sonst dürften sie nicht auf Schadenersatz zählen.

Früher gab es nur Asche oder Sand, heute verfügt man über eine größere Auswahl von Streumitteln. Aber welches ist eigentlich zu verwenden? Gerichte gehen davon aus, dass im Regelfall Substanzen wie Granulat oder Split ausreichen. Lediglich bei einem besonderen Gefälle könne der Einsatz von Salz geboten sein, entschied das Landgericht Rottweil (Aktenzeichen 2 O 312/07) nach einem Unfall. Im Prinzip seien Auftausalze schon deswegen so wenig wie möglich zu verwenden, weil sie sich umweltschädlich auswirken könnten.

Allein die Tatsache, dass jemand angesichts unklarer Witterungsverhältnisse gestürzt ist und sich verletzt hat, reicht nicht aus, um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu begründen. Es muss konkrete Hinweise darauf geben, dass der Eigentümer einer Immobilie den Bürgersteig nicht ausreichend geräumt hat. Das Vorhandensein vereinzelter Glättstellen konnte das Oberlandesgericht Brandenburg (Aktenzeichen 2 U 48/07) nicht dazu bewegen, einer Passantin Schadenersatz zuzusprechen. Die aufgeborenen Zeugen, die eine umfassendere Rutschgefahr bestätigen sollten, hatten die Richter nicht überzeugt.

Mit dem Aufstellen eines Warn- oder Verbotsschildes kann sich niemand von seinen Verkehrssicherungspflichten „freikaufen“. Um solch eine Situation war es bei einem Rechtsstreit im Saarland gegangen. „Privatgrundstück, Parken verboten, Betreten und befahren auf eigene Gefahr“ hatte es auf dem entsprechenden Schild geheißen. Ein Passant stürzte, zog sich ein Schädelhirntrauma sowie eine Zerrung der Halswirbelsäule zu und forderte Schadenersatz. Die Grundstücksbesitzer verwiesen vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken (Ak-



tenzeichen 4 U 466/03-116) unter anderem auf ihre schriftliche Warnung. Das empfanden die Juristen als nicht überzeugend und stellten fest, dass nicht ausreichend geräumt worden sei.

So streng die Streupflichten sonst auch von der Rechtsprechung gehandhabt werden, es gibt durchaus Grenzen des Zumutbaren für Grundstückseigentümer. Hat ein Betroffener den Gehweg nachweisbar geräumt, dann kann er bei ansonsten trockenem Wetter nicht für die spätere Tropf- eisbildung unterhalb einer Straßenla-

terne verantwortlich gemacht werden. Eine Frau war auf solch einer Eisfläche gestürzt und hatte bis zum Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 7 U 237/07) um Schadenersatz und Schmerzensgeld geklagt. Diese spezielle Gefahrensituation sei jedoch durch den Grundstückseigentümer nicht zu erkennen gewesen, urteilte der zuständige Zivilsenat. Es könne sogar sein, dass die Eisfläche erst kurz vor dem Sturz entstanden sei. Grundstückseigentümer können es sich nicht aussuchen, welchen der angrenzenden Bürgersteige sie räu-

men wollen oder nicht. Wenn eine Immobilie an mehrere Straßen grenzt, so ist der Eigentümer auch überall verkehrssicherungspflichtig. Ein Bürger in Brandenburg war der Meinung gewesen, das gelte nur für die Grundstücksseite, von der aus man sein Anwesen betrete oder befahre. Das Brandenburgische Oberlandesgericht (Aktenzeichen 4 U 55/07) belehrte ihn eines Besseren. Auch in einem Bereich, der durch Böschung und Mauer von seinem Grund getrennt sei, müsse er die Streupflichten erfüllen. 

Leerer Tank, leere Kasse

Vermieter sollte sich für Heizöl-Nachforderung nicht zu viel Zeit lassen

Wenn ein Mietverhältnis zu Ende geht, gibt es auch für den Vermieter vieles zu bedenken – zum Beispiel die Nebenkosten-Schlussabrechnung. In der Hektik wird gerne mal ein wichtiger Aspekt vergessen.

Zu viel Zeit sollte sich allerdings der Vermieter mit seinen eventuellen Nachforderungen nicht lassen. Das musste ein Eigentümer schmerzlich erfahren, als er den Inhalt des geleerten Heizöltanks zurückforderte. Seine Mieter waren längst ausgezogen, da fiel es dem Eigentümer einer

Immobilie ein, den Ölstand des Heizöltanks zu überprüfen. Zu seinem Ärger stellte er fest, dass deutlich weniger Brennstoff vorhanden war, als bei Einzug des Mieters. Er trat an diesen heran – allerdings über sechs Monate nach Rückgabe des Objekts – und forderte das fehlende Heizöl ein. So sei es abgemacht gewesen, argumentierte er. Die einstigen Vertragspartner weigerten sich, auch nur einen Cent zu bezahlen. Sie wiesen darauf hin, dass bereits Verjährung eingetreten sei. Der entsprechende Zivilprozess führte durch zwei Gerichtsinstanzen. Die

Richter des Landgerichts Aachen entsprechen der Forderung des Immobilieneigentümers nicht. Zwar stellten sie fest: „Grundsätzlich hat der Mieter bei Auszug aus der Mietsache den früheren Zustand wieder herzustellen. Dazu gehört auch die Wiederauffüllung eines während der Mietzeit entleerten Öltanks.“ Doch habe hier die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten (für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache) gegolten. Diese sei vom Kläger klar überschritten worden. 



Landgericht Aachen,
Aktenzeichen 6 S 47/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Mieter ausspioniert

Durchsichtiger Spiegel im Bad berechtigt zu fristloser Kündigung

Rund drei Monate wohnte ein Mieter bereits in einer Immobilie, als eines Tages sein Mitbewohner seltsame Verfärbungen am Badezimmerspiegel bemerkte.

Bei genauerem Hinsehen war festzustellen, dass es sich um einen von der anderen Seite durchsichtigen Spiegel handelte, einen so genannten „venezianischen Spiegel“. Von einem für die

Mieter selbst unzugänglichen Raum aus konnte man jederzeit Einblick in das Bad nehmen. In diesem Raum fanden sich im Übrigen Videokassetten mit pornografischem Inhalt. Ein derartiges Ausspionieren empörte den Betroffenen maßlos. Er kürzte die Miete um 100%, zahlte also gar nichts mehr, und sprach dem Eigentümer außerdem die fristlose Kündigung aus. Er setzte sich damit in

vollem Umfang durch. Im Urteil hieß es: „Durch die Anbringung eines venezianischen Spiegels im Bad wurde die Intimsphäre und das Persönlichkeitsrecht des Klägers massiv gestört.“ Der Eigentümer habe dem Mieter „arglistig verschwiegen“, dass sich eine solche Vorrichtung in dem Bad befinde. 



Amtsgericht München,
Aktenzeichen
473 C 18682/06

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Am 6. Mai 2010 um 19.00 Uhr im Logenhaus Berlin,
Emser Str. 12-13, 10719 Berlin-Wilmersdorf, Nähe U-Bhf. Fehrbelliner Platz

Tagesordnung

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
- 3 Bericht der Vorsitzenden über das Geschäftsjahr 2009

- 4 Die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin
- 5 Rechnungsprüfungsbericht
- 6 Entlastung des Vorstandes
- 7 Änderung der Beitragsordnung
- 8 Anträge
- 9 Sonstiges

Nach § 12 der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. müssen Anträge dem Vorstand spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung zugegangen sein. 

Mitgliederversammlung 2009

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. vom 29. April 2009



Frigga Döscher
Vorsitzende des
Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Am 29. April 2009 fand im Logenhaus Berlin, Emserstr. 12-13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2009 statt.

Beginn der Veranstaltung: 19.00 Uhr.
Die Sitzung endete um 20.30 Uhr.

Anwesende Teilnehmer: 30 stimmberechtigte Mitglieder.

TOP 1

Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des gesamten Vorstandes die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

TOP 2

Das im Vereinsmagazin „Mieterschutz“ Heft-Nr. 1/2009 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung vom 9. April 2008 wird einstimmig genehmigt.

TOP 3/TOP 4

Die Vorstandsvorsitzende Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher referiert über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin und über das Geschäftsjahr 2008.

Frau Döscher beginnt ihr Referat mit der Mitteilung, dass genau am Tage der Versammlung die Mitgliederzahl des Mieterschutzbundes die Marke von 20.000 Mitgliedern überschritten hat. Der seit nunmehr drei Jahrzehnten kontinuierliche Mitgliederzuwachs des Vereins hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch verstärkt, was zu einem überproportionalen Anstieg der Mitgliederzahl im Vergleich zu den Vorjahren geführt hat.

Diese erfreuliche Entwicklung wird auf die verstärkte Medienpräsenz des Mieterschutzbundes und angeschobene Werbemaßnahmen zurückgeführt, aber auch auf einen zunehmenden Beratungsbedarf aufgrund häufig hoher Nachzahlungsbeträge aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die in Folge des wirtschaft-

lichen Abschwungs für immer mehr Mieter Anlass sind, professionelle Überprüfung durch den Mieterschutzbund in Anspruch zu nehmen. Das Beratungsangebot des Mieterschutzbundes wurde daher durch Einführung einer wöchentlichen Spätsprechstunde auch in der Zweigstelle Torstraße erweitert. Frau Döscher berichtet, dass immer mehr Menschen die Internetseiten des Vereins nutzen, was zu über 20.000 monatlichen Anfragen führt.

Im Mittelpunkt ihres Referates über die Mieterpolitik des abgelaufenen Geschäftsjahres steht die Darstellung der Vorsitzenden über die Gesetzgebung zur Förderung und Verbreitung erneuerbarer Energien. Frau Döscher berichtet über die Mietenentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr und stellt überdurchschnittliche Mietsteigerungen vor allem im Hochpreissegment fest. Sie schildert außerdem die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2008.

Die Vereinsvorsitzende bittet anschließend das Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Bernhard Zuther um einen Bericht über die Beratungstätigkeit des Vereins im abgelaufenen Geschäftsjahr. Dieser berichtet sodann über ein Beratungsvolumen des Vereins von 108 Stunden wöchentlich bei ca. 300 durchgeführten Beratungen durch 14 Rechtsanwälte, sechs Stunden wöchentliche Telefonberatung durch jeweils zwei Rechtsanwälte bei ca. 100 Beratungen sowie das Beratungsangebot für Nichtmitglieder über die Telefon-Hotline des Vereins.

Herr Zuther schildert Veränderungen der Beratungsinhalte, wonach die Themen Mietpreisüberhöhung, Eigenbedarf und Modernisierung deutlich an Bedeutung verloren haben, wohingegen die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen zum Jahreswechsel fast 50 % aller Beratungsgespräche bestimmen und im Jahresdurchschnitt 20 % des Beratungsgegenstandes darstellen. Anschließend referiert er ausführlich über die „Top 10“ der Beratungsthemen, indem die typischen Fragestellungen und deren rechtliche Lösung dargestellt werden. Die Mitgliederversammlung verfolgt seinen Beitrag mit Interesse und dankt mit Beifall.

Zum Abschluss ihres Referates erläutert Frau Döscher einige der wichtigsten Entscheidungen des BGH im abgelaufenen Geschäftsjahr, die

teils zu Verbesserungen, teils zu Verschlechterungen der Rechtsposition des Mieters geführt haben. Sie erläutert dies beispielhaft an der Rechtsprechung zur erleichterten sogenannten Verwertungskündigung und zu den Rechtsfolgen einer Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche.

Wie auch in den vergangenen Jahren arbeitete der Mieterschutzbund bei der Erstellung des neuen Mietspiegels 2009 in der Mietspiegelkommission mit.

Frau Döscher beendet ihren Vortrag unter dem Beifall der Mitglieder.

TOP 5

Der durch die gewählten Rechnungsprüfer erstellte Rechnungsprüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2008 wird verlesen.

TOP 6

Die Versammlung folgt der Empfehlung der Rechnungsprüfer und entlastet den Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr einstimmig.

TOP 7

Der amtierende Vorstand des Mieterschutzbundes stellt sich geschlossen zur Wiederwahl. Die Mitgliederversammlung beschließt daher einstimmig, die Neuwahl im Blockwahlverfahren durchzuführen.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher, die Rechtsanwälte Michael Müller-Degenhardt, Jürgen Schirmacher und Bernhard Zuther sowie der Diplom-Kaufmann Alexander von Hohenegg-Quittek werden von der Mitgliederversammlung einstimmig bei Enthaltung des Vorstandes wiedergewählt. Alle Vorstandsmitglieder nehmen die Neuwahl an.

TOP 8

Als neue Rechnungsprüfer werden die Vereinsmitglieder Frau Helga Schulz (Mitglied seit 1986) und Herr Ulrich Zipse (Mitglied seit 2000) einstimmig gewählt. Die Gewählten enthalten sich bei der Stimmabgabe und nehmen die Wahl an.

TOP 9

Aus der Mitte der Mitglieder lagen keine Anträge vor.

TOP 10

Es erfolgt eine allgemeine Aussprache über Erfahrungsberichte einzelner Mitglieder, ferner werden Rechtsfragen einzelner Mitglieder durch den Vorstand beantwortet.

Die Versammlung schließt um 20.30 Uhr.

Bernhard Zuther (Protokollführer)
Frigga Döscher (Vorsitzende) 

Mieter werben Mieter

Die Gewinner des Jahres 2009

Neue Mitglieder für den Mieterschutzbund zu werben lohnt sich. Wenn Sie Ihre Nachbarn, Freunde oder Verwandte dazu anregen, dem Mieterschutzbund beizutreten, erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,- EUR auf Ihrem Mitgliedskonto. Zusätzlich werden einmal im Jahr unter allen werbenden Mitgliedern drei Sonder-

preise ausgelost. Die Gewinner des Jahres 2009 sind:

- 1. Preis: Herr Marcel Meinecke** (Gutschein über 150,- EUR)
- 2. Preis: Herr Christian Jansen** (Gutschein über 100,- EUR)
- 3. Preis: Herr Günter Donder** (Gutschein über 50,- EUR)

Wir gratulieren allen Gewinnern!

Werben auch Sie für den Mieterschutzbund – und vielleicht dürfen Sie sich schon beim nächsten Mal über einen der Sonderpreise freuen. 



Neues von den Roten Roben

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



Öltankreinigung als umlegbare Betriebskosten

● a) Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten.
● b) Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.
 BGH, Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 221/08

Anmerkungen: Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKostVO (jetzt: § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB) sind unter anderem die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage; dazu gehören auch die in § 2 Nr. 4 Buchst. A BetrKostVO ausdrücklich genannten Kosten der Reinigung der Anlage. Bei einer Ölheizungsanlage ist der Brennstofftank integraler Bestandteil der Heizungsanlage. Ohne den Tank kann eine Ölheizung nicht betrieben werden. Die Reinigung einer Ölheizungsanlage umfasst daher auch die Reinigung des Öltanks, die von Zeit zu Zeit erforderlich wird, um Ablagerungen (Ölschlamm) zu entfernen und dadurch zu verhindern, dass es durch Verschmutzungen zu einer Unterbrechung der Ölzufuhr und damit zum Ausfall der Heizung kommt.

Öltankreinigungen werden in regelmäßigen Abständen von

mehreren Jahren durchgeführt; empfohlen wird regelmäßig ein Reinigungsintervall von fünf bis sieben Jahre. Ein solcher mehrjähriger Turnus reicht aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufend entstehende Kosten anzusehen. Unüberschaubar sind die Zeitabstände damit noch nicht. Die Kosten der Öltankreinigung sind auch in vollem Umfang in die Betriebskostenabrechnung einzustellen für den Zeitraum, in dem sie entstanden sind. Ob ein Vermieter auch berechtigt ist oder – unter besonderen Umständen – sogar verpflichtet sein kann, in mehrjährigem Turnus anfallende Betriebskosten nicht in vollem Umfang in das Abrechnungsjahr einzubeziehen, bedurfte keiner Entscheidung. Ein besonderer Ausnahmefall, in dem etwa die angefallenen Kosten besonders hoch wären und der Mieter durch die einmalige Umlage dieser Kosten in unbilliger Weise erheblich belastet würde, liegt hier nicht vor.

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in M. In dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gewerbe-

Versorgungsleistungen, Direktabrechnung

Leitsatz:
a) Bestimmt der Vermieter gemäß § 4 Abs. 5 Nr. 2 MietHöheRegG, dass die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung unmittelbar mit demjenigen abgerechnet werden, der die entsprechenden Leistungen erbringt, kann sich der Leistungserbringer zur Erfüllung der von ihm übernommenen Leistungspflichten Dritter bedienen.

b) Teilt der Vermieter, der nach dem Mietvertrag lediglich eine beheizbare Wohnung schuldet, dem Mieter im Zuge der Einrichtung einer Fernwärmeversorgung mit, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser künftig direkt mit dem Versorger abzurechnen sind, und übersendet der Versorger dem Mieter daraufhin den Entwurf einer Liefervereinbarung, kommt ein Liefervertrag mit dem Versorger nach § 2 Abs. 2 AVBFernwärmeV dadurch zustande, dass der Mieter die Leistungen des Versorgers in Anspruch nimmt (im Anschluss an BGH, Urteile vom 30.04.2003 – VIII ZR 279/02, NJW 2003, 3131 und vom 26.01.2005 – VIII ZR 66/04, NJW-RR 2005, 639). Das gilt auch dann, wenn der Mieter der Direktabrechnung widerspricht und den ihm übersandten Entwurf nicht unterzeichnet.

BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 235/08

Anmerkungen: Die Vermieterin des Beklagten konnte gemäß § 4 Abs. 5 Nr. 2 MHG wirksam bestimmen, dass die Klägerin die Kosten der Kaltwasserversorgung und der Entwässerung direkt mit dem Beklagten abrechnet. Diese Vorschrift war auf den hier vorliegenden Fall anzuwenden, da sie erst durch Art. 10 Nr. 1 des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) zum 1. September 2001 aufgehoben wurde.

Zwischen den Parteien ist gemäß § 2 Abs. 2 AVBFernwärmeV ein Vertrag über die Lieferung von Fernwärme zustande gekommen. Das in der Übersendung der von der Klägerin unterzeichneten Liefervereinbarung liegende, persönlich an den Beklagten gerichtete Angebot auf Abschluss eines Versorgungsvertrages hat dieser durch die tatsächliche Inanspruchnahme der Leistungen konkludent angenommen. Nach der Rechtsprechung des Senats nimmt derjenige, der aus einem Verteilernetz eines Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser oder – wie hier – Fernwärme entnimmt, das Angebot zum Abschluss eines entsprechenden Versorgungsvertrages konkludent an (Senatsurteile vom 30.04.2003 – VIII ZR 279/02, NJW 2003, 3131 unter II 1 a; vom 26.01.2005 – VIII ZR 66/04, NJW-RR 2005, 639, unter II 1 b aa).

Wasserkosten; Nutzergruppen nach Zwischenzähler

Leitsatz:
Der Vermieter ist bei der Abrechnung von Wasserkosten mangels entsprechender Vereinbarung nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen. Der Verbrauch von Wohneinheiten kann in der Weise ermittelt werden, dass der mittels Zwischenzähler gemessene Verbrauch eines gewerblichen Mieters von dem Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abgezogen wird.

BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 69/09

Anmerkungen: Entgegen der Auffassung des Beklagten ist die Abrechnung der Wasserkosten nicht deshalb fehlerhaft, weil die Klägerin nur den Verbrauch der Gewerbeeinheit durch einen gesonderten Zwischenzähler erfasst und den Verbrauch der Wohnungen anhand der so genannten Differenzmethode ermittelt hat. Zwar ist im Geltungsbereich des § 5 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV eine Vorerfassung von Nutzergruppen in der Weise erforderlich, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird. Ein Verstoß hiergegen hat gemäß § 13 HeizkostenV ein Kürzungsrecht in Höhe von 15% bei den zu Unrecht nicht verbrauchsabhängig angerechneten Kosten zur Folge.

Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat und auch die Revision nicht verkennt, gibt es aber für den Bereich der Abrechnung von Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser keine der Bestimmung des § 5 Abs. 2 HeizkostenV entsprechende Vorschrift zur Vorerfassung von Nutzergruppen. Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus den Vorschriften der §§ 315, 556a BGB. Grundsätzlich sieht § 556a Abs. 1 BGB auch für verbrauchsabhängige Kosten eine Abrechnung nach der Wohnfläche vor, sofern nicht die Parteien eine anderweitige Vereinbarung getroffen haben oder tatsächlich eine Verbrauchserfassung für alle Mieter erfolgt. Die gesetzliche Regelung schreibt mithin eine generelle Verbrauchserfassung für Wasserkosten nicht vor und nimmt die damit verbundenen Ungenauigkeiten bei der Abrechnung in Kauf.

den für die Abrechnung
Soweit für das Revisions

Gewerberaum; Verwaltungskosten

Leitsatz:
Die Umlage von „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305 c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass die Vorauszahlungen im Einzelfall deutlich niedriger festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.
BGH, Urteil vom 09.12.2009 – XII ZR 109/08

Anmerkungen: Die Einbeziehung der Klausel in den Mietvertrag scheitert nicht nach § 305 c Abs. 1 BGB. Denn die Umlegung von Verwaltungskosten auf den gewerblichen Mieter ist nicht so ungewöhnlich, dass die Beklagte als Vertragspartnerin damit nicht zu rechnen brauchte. Auch aus der konkreten Höhe der tatsächlich angefallenen und abgerechneten Kosten ergibt sich noch nicht ohne weiteres, dass die Klausel überraschend ist. Dies jedenfalls dann nicht, wenn die mietvertragliche Vereinbarung der

Parteien - ggf. durch Auslegung zu ermitteln - die Umlage im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen bestimmt. Vorliegend ist nicht in Frage gestellt, dass Verwaltungskosten in Höhe von 5,5% der Bruttomiete (Grundmiete einschließlich Umsatzsteuer) üblich sind. Die Diskrepanz der Verwaltungskosten zu den monatlichen Vorauszahlungen lässt die Klausel nicht als überraschend im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB erscheinen. Nach der Rechtsprechung des Senats begründet allein der Umstand, dass die vom gewerblichen Vermieter verlangten Betriebskostenvorauszahlungen die später entstandenen Kosten deutlich unterschreiten, noch keinen Vertrauenstatbestand, der wegen unzureichender Aufklärung eine Schadensersatzpflicht des Vermieters auslösen und der den Mieter aufgrund § 242 BGB zu einer Leistungsverweigerung berechtigen könnte. Ein solcher Vertrauenstatbestand erfordert vielmehr das Vorliegen besonderer Umstände (Senatsurteil vom 28.04.2004 – XII ZR 21/02 – NJW 2004, 2674; ebenso BGH, Urteil vom 11.02.2004 – VIII ZR 195/03 – NKW 2004, 1102).

Verweigerung der Untervermietungs- erlaubnis

Leitsatz:
Die Ausübung eines sich aus der unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ergebenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn dem kündigenden Hauptmieter bekannt ist, dass ein Mietinteresse der benannten Untermieter nicht besteht.
BGH, Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 294/08

Anmerkungen: Bei Berücksichtigung des Umstandes, dass die benannten Untermieter zu keiner Zeit ein tatsächliches Nutzungsinteresse an dem Mietobjekt gehabt haben, stellt sich das nach dem Wortlaut des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB (zunächst) begründete Kündigungsverlangen der Mieter aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) als rechtsmissbräuchlich dar. Das Kündigungsrecht des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB will den Hauptmieter, dem die Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter aus nicht in der Person der Untermieter liegenden Gründen verweigert wird, aus der Zwangslage befreien, die sich aus dem weiteren Festhalten an dem Hauptmietvertrag ergeben würde. Diese Zwangslage besteht indes nicht, wenn es an einem Nutzungsinteresse der benannten Untermieter fehlt.

Betriebskosten; preisgebundener Wohnraum

Leitsatz:
Zur Geltendmachung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum genügt es, wenn der Vermieter den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt. Einer Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedarf es nicht.
BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 137/09

Anmerkungen: Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 und 3 NMV kann der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung neben der Einzelmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV umlegen; dabei sind Betriebskosten nach Art und Höhe dem Mieter bei der Überlassung der Wohnung bekannt zu geben. Dabei ergibt sich aus vorstehender Vorschrift nicht die Notwendig-

... und ist dieser
n Mieter- und Ve
tspiegels nicht

Schönheitsreparaturen, Farbwahlklausel

keit einer Aufschlüsselung von Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten. Dies weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck des § 20 NMV. Es genügt insoweit, dass der Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschrieben und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitgeteilt wird. Für den Mieter kommt es entscheidend auf die Summe der Nebenkosten an, die er voraussichtlich zu tragen hat, während die Aufschlüsselung von Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskostenarten für seine Kalkulation regelmäßig von untergeordnetem Interesse ist.

 **Leitsatz (d. Red.):**
Die in einem Formalmietvertrag über Wohnraum enthaltene Klausel: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen... Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium- und Dachfenster, sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren...“ ist gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.
BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 50/09

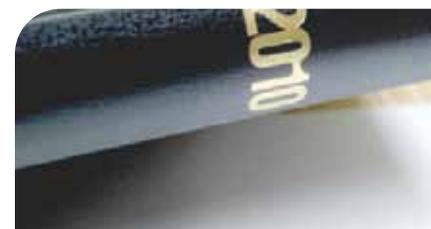
Anmerkungen: Die weitergehend formalmietvertraglich bestimmte Farbvorgabe („weiß“) für den Anstrich der Innentüren sowie der

Innenseiten der Fenster und der Außentür führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handelt es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufspalten lässt. Eine Aufrechterhaltung der Klausel in der Weise, dass entweder nur die Farbvorgabe oder die Renovierungspflicht nur bezüglich der Türen und Fenster entfällt, würde gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen verstoßen. Der Bundesgerichtshof bestätigt seine Rechtsprechung, dass Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbe verpflichten und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches einschränken, ohne dass es dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht standhalten vgl. BGH, vom 18.02.2009 – VIII ZR 166/08).

Eigenbedarfs- kündigung; Familienangehörige

 **Leitsatz (d. Red.):**
Die Eigenbedarfskündigung wegen des Wohnbedarfs einer Nichte des Vermieters ist wirksam.
BGH, Urteil vom 27.01.2010 – VIII ZR 159/09

Anmerkungen: Die Nichte der Vermieterin ist als Familienangehörige im Sinne § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB anzusehen und die Eigenbedarfskündigung war deshalb berechtigt. Der Bundesgerichtshof hat in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgeführt, dass nicht nur Geschwister, sondern auch deren Kinder noch so eng mit dem Vermieter verwandt sind, dass es nicht darauf ankommt, ob im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung oder soziale Bindung zum Vermieter besteht.



Elektrizitätsversorgung

Leitsatz (d. Red.):
Ein Wohnungsmieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes (z.B. Waschmaschine) und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte ermöglicht.

BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 343/08

Anmerkungen: Die in einem Formularmietvertrag folgende enthaltene Regelung: „Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich Energieumstellungs- und Folgekosten)“ beinhaltet keine wirksame Vereinbarung

einer Abweichung vom Mindeststandard. Ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand ist nur dann vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart ist. Der vorliegenden Bestimmung lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaubt und somit nicht dem Mindeststandard genügt. Die vorstehende Regelung ist zudem wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam. Denn der Mieter muss danach bei einer Überlastung der Elektroanlage die Kosten der Verstärkung des Netzes tragen und hätte selbst bei einem völlig defekten Elektronetz, an das überhaupt kein Gerät angeschlossen werden kann, keine Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter.

Mängelbeseitigung, Verjährung

Leitsatz (d. Red.):
Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs ist während der Mietzeit unverjährbar.

BGH, Urteil vom 17.02.2010 – VIII ZR 104/09

Anmerkungen: Der Mietgebrauch der Klägerin ist durch unzureichenden Schallschutz beeinträchtigt. Sie kann deshalb gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Herstellung des erforderlichen Schallschutzes verlangen. Dieser Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs ist während der Mietzeit unverjährbar. Bei der Hauptleistungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB handelt es sich um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung. Diese Pflicht erschöpft sich nicht mit der einmaligen Handlung des Überlassens, sondern geht dahin, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraumes gleichsam ständig neu.

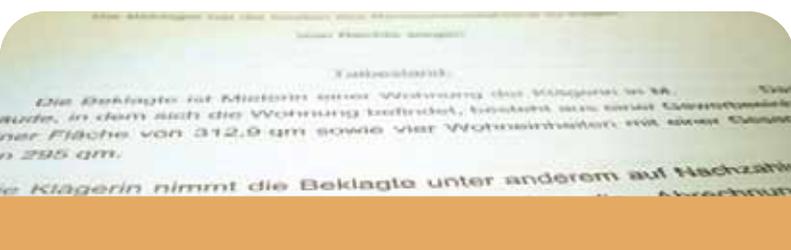
Mietraumfläche

Leitsatz:
Zur Auslegung des in einem formularmäßigen Mietvertrag über Wohnräume verwendeten Begriffs „Mietraumfläche“.

BGH, Urteil vom 21.10.2009 – VIII ZR 244/08

Anmerkungen: Für den Begriff „Mietraumfläche“ existiert kein allgemeiner und eindeutiger Sprachgebrauch. Es kann daher nicht ohne weiteres angenommen werden, ein durchschnittlicher Mieter verstehe unter dem Begriff die Grundfläche der vermieteten Wohnräume. Denn wenn Räume wie hier als Wohnräume vermietet werden, liegt es nahe oder kommt zumindest in Betracht, dass der Mieter davon ausgeht, dass die Flächenangabe diesem Charakter Rechnung trägt und entsprechende Maßgaben die Wohnfläche bezeichnen.

Ist ein eindeutiges Verständnis des Begriffs „Mietraumfläche“ nicht festzustellen, ist nach der Regel des § 305c Abs. 2 BGB im Zweifel die für den Verwendungsgegner günstigste Auslegung vorzuziehen. Hier ist es für die klagenden Mieter günstiger, unter dem Begriff „Mietraumfläche“ die Wohnfläche zu verstehen.



Schönheitsreparaturen, Umfang der Arbeiten

Leitsatz:
a) Der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV.
b) Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. Februar 2009 – VIII ZR 210/08, WuM 2009, 286).

BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09

Anmerkungen: Ein über das Streichen der Fußböden hinausgehendes Abziehen und Wiederherstellen von Parkettversiegelungen findet sich in der Legaldefinition des Begriffes der Schönheitsreparaturen des § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV nicht. Denn derartige Arbeiten dienen nach verbreiteter Auffassung nicht mehr nur der für Schönheitsreparaturen typischen Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern sind dem Bereich der darüber hinausgehenden Instandhaltungsarbeiten zuzurechnen (OLG Düsseldorf, WuM 2003, 621, 623; Kraemer, NZM 2003, 417, 418; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 535 Rdnr. 356; Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 3. Aufl., Rdnr. I 8; jeweils m.w.N.). Ebenso ist in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV das - jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (§ 305c Abs. 2 BGB) in der Klausel enthaltene - Streichen der Wohnungseingangstüren und Fenster von außen ausgeklammert worden.

Wie der Senat für eine gleichlautende Formularklausel klargestellt hat, darf die im Mietvertrag unzulässig ausgestaltete Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von

Schönheitsreparaturen nicht im Wege der Klauselkontrolle in eine zulässige Verpflichtung inhaltlich umgestaltet werden (Senatsurteil vom 18. Februar 2009, a.a.O., Tz. 12). Zwar kann im Rahmen einer Klauselkontrolle eine Formulklausel, die mehrere sachliche, nur formal verbundene Regelungen enthält und sich aus ihrem Wortlaut heraus verständlich und sinnvoll in einen inhaltlich und gegenständlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt, mit ihrem zulässigen Teil aufrechterhalten werden (BGHZ 145, 203, 212; BAG, NZA 2008, 699, 701). Diese Teilbarkeit ist hier aber nicht gegeben, so dass die vom Berufungsgericht vorgenommene Streichung derjenigen Textbestandteile in § 13 Nr. 1 des Mietvertrages, mit denen die Klausel den in § 28 Abs. 4 Satz 5 II. BV aF geregelten Gegenstandsbereich von Schönheitsreparaturen überschreitet, der Sache nach eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formulklausel darstellt.

aus noch die Positionen War
 05/2006 in Anspruch. Soweit für
 fehenkostenabrechnungen für die
 in nimmt die Beklagte unter anderem
 t vom 23.10.09 keine Wertminderungen

BUNDESGERICHTSHOF
 BESCHLUSS



Die zweite Miete

Was man über Betriebskostenabrechnungen wissen sollte

Die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen stellt heutzutage einen Großteil der Beratungstätigkeit beim Mieterschutzbund dar. Kein Wunder, denn Guthaben aus der Abrechnung sind so selten wie die sprichwörtliche „Nadel im Heuhaufen“. Und die finanziellen Belastungen aufgrund von Nachzahlungen steigen zusehends. Ein Grund mehr, das Thema Betriebskostenabrechnung näher zu beleuchten.

Auf der gegenüberliegenden Seite ist eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 abgedruckt, deren wichtigsten Daten und Positionen im Folgenden erläutert werden.

Bei den meisten Mietverhältnissen erfolgt die Abrechnung über die angefallenen Betriebskosten für den Zeitraum des Kalenderjahres, also vom 01.01. – 31.12. Nach Ablauf des Abrechnungszeitraums hat der Vermieter zwölf Monate Zeit, um dem Mieter die Abrechnung zukommen zu lassen (§ 556 Abs. 3 BGB). Kommt die Abrechnung verspätet, kann der Vermieter in der Regel keine Nachforderungsansprüche mehr geltend machen.

Zugang

Um dem Vermieter eine verspätete Zusendung beweisen zu können, ist es zunächst wichtig, den Briefumschlag sorgfältig aufzubewahren. Im Falle einer Zusendung per Post kann der Poststempel als Beleg für das Übersendungsdatum dienen. Schwieriger wird es, wenn die Abrechnung per Boten überbracht wird – etwa durch einen Mitarbeiter der Hausverwaltung. In diesem Falle ist kein Poststempel vorhanden und es ist ratsam, selbst Zeugen für den Zugang zu haben, wie etwa Nachbarn, Verwandte oder Mitbewohner – allerdings niemanden, der auch Mietvertragspartei ist. Dieser Zeuge muss nötigenfalls dazu bereit sein, vor Gericht auszusagen, wann die Abrechnung im Briefkasten unter seinem Beisein vorgefunden wurde. Eventuell erhalten andere Mieter des Hauses ihre Heiz- und Betriebskostenabrechnungen über den gleichen Abrechnungszeitraum ebenfalls verspätet – eine Nachfrage schafft hier Klarheit. Grundsätzlich gilt, wenn der Zeitpunkt des Zugangs der Betriebskostenabrechnung streitig ist, hat zunächst der Vermieter die Beweislast

über die Einhaltung der Abrechnungsfrist.

Vorbereitung

Kommt die Abrechnung innerhalb des vom Gesetzgeber dafür vorgeschriebenen Zeitraumes – ob nun per Post oder per Boten –, so gibt es für den Mieter dennoch einiges zu tun, bevor er sich zur Beratung begibt. Zunächst sollten grundlegende Angaben auf deren Korrektheit überprüft werden:

- Name und Anschrift des Mieters
- Wohnungsnummer
- Abrechnungszeitraum / Nutzungszeitraum
- Datum der Abrechnung

Stehen mehrere Personen als Hauptmieter im Mietvertrag, so muss auch allen Mietern gegenüber abgerechnet werden. Entweder werden alle diese Personen im Adressfeld namentlich genannt (wie im Beispiel) oder der Vermieter richtet je eine Abrechnung an alle Hauptmieter.

Die Wohnungsnummer dient der eindeutigen Zuordnung der Abrechnung



Betriebskostenabrechnung 2008

Eheleute
Erika Mieter
Max Mieter
Theo-Domke-Str. 7
12046 Berlin

Objekt: Theo-Domke-Str. 7

1

Ihre Wohnungsnummer: 1234/56789

Einheit: WE 96 VH 7. OG mitte links

Ihr Vertragszeitraum: 01.12.1984 -

Abrechnungstage von 01.01.2008 bis 31.12.2008: 365 Tage

Ihre Abrechnungstage: 366 Tage

Druckdatum: 15.10.2009

Abrechnungsposten 4	Gesamtkosten für 366 Tage	2 Schlüssel		Ihr Anteil in EU	
		Gesamt	Anteilig 3		
Grundsteuer	18.463,24	5442,8500	99,0400 m² WFL	anteilig	335,96
Bewässerung	13.790,22	5442,8500	99,0400 m² WFL	anteilig	250,93
Entwässerung	15.918,61	5442,8500	99,0400 m² WFL	anteilig	289,66
Niederschlagswasser	966,67	5442,8500	99,0400 m² WFL	anteilig	17,59
Hausmüll	15.986,83	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	145,51
Bioabfall	566,40	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	5,16
Papierrecycling	1.113,84	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	10,14
Straßenreinigung	1.393,68	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	12,69
Hausbeleuchtung	1.423,37	5442,8500	99,0400 m² WFL	anteilig	25,90
Pflege Außenanlagen	15.040,75	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	136,90
Hausmeister	16.848,97	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	153,36
Hausreinigung	13.466,04	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	122,57
Gebäudeversicherung	10.121,62	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	92,13
Haftpflichtversicherung	613,74	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	5,59
Aufzugsnotruf	211,64	5187,4400	99,0400 m² Aufzug	anteilig	4,04
Aufzugskosten	14.177,79	5187,4400	99,0400 m² Aufzug	anteilig	270,69
Kabel/Antenne	11.998,80	132,0000	1,0000 Anzahl Kabel	anteilig	90,90
Wartung Abluftventilator	486,76	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	4,43
Wartung Rauchabzug	323,24	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	2,94
Wartung Feuerlöscher	793,19	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	7,22
Reinigung Sickergrube	2.199,72	10881,3000	99,0400 m² WFL gesamt	anteilig	20,02
					2.004,33
Umlageausfallwagnis					40,09
				Umlageausfallwagnis 5	40,09
Umlageausfallwagnis					
Summe Gesamt	157.909,45				2.044,42

		Ihr Anteil in EU
Summe anteilige Beträge		2.004,33
Summe Umlageausfallwagnis		40,09
Gesamtkosten		2.044,42
Ihre Vorauszahlung aus Zahlungen 6		1.684,21

Ihre Nachzahlung per 31.12.2008 EU **360,21**

Neue Vorauszahlungen in EU							
	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 30.11.2009	Zahlungen ab 01.12.2009	Differenz pro Zahlungsweise	
Nettokaltmiete Whg.	0,00	M	440,13	0,00	440,13	440,13	0,00
VZ Betriebskosten	2.044,42	M	170,00	0,00	173,00	170,00	-3,00
VZ Heizkosten	0,00	M	62,00	0,00	37,00	62,00	25,00
Gesamt	2.044,42			650,13	672,13		22,00

zur Wohnung. Beim Abrechnungszeitraum ist zu prüfen, ob dieser nahtlos an den der letzten Abrechnung anschließt und in sich keine Lücken aufweist. Laut § 556 BGB ist über die geleisteten Vorauszahlungen jährlich abzurechnen, sodass der Abrechnungszeitraum nicht mehr als zwölf Monate umfassen darf.

Des Weiteren sollte man sich das Datum der Abrechnung genau ansehen. Dieses gibt wieder, wann die Abrechnung erstellt wurde. Macht der Vermieter den Fehler, nicht nur verspätet abzurechnen, sondern auch das verspätete Datum anzugeben, so kann dieses als Beleg für die Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung dienen.

Formalien

Der Vermieter hat sich bei der Erstellung der Abrechnung an bestimmte Formalien zu halten. Die Betriebskostenpositionen sind einzeln aufzuführen und der jeweilige Gesamtbetrag ist anzugeben. Der Umlageschlüssel ist zu benennen und zu erläutern, ebenso der Anteil des Mieters sowie dessen Vorauszahlungen. Schließlich muss die Abrechnung so klar und verständlich sein, dass ein Mieter ohne juristische oder betriebswirtschaftliche Vorkenntnisse in der Lage ist, die Abrechnung nachzuvollziehen.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so kann eine Abrechnung formell unwirksam sein. Nachforderungen des Vermieters können nicht geltend gemacht werden. Es muss erst eine neue Abrechnung erstellt werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit einer partiellen Unwirksamkeit: Hier sind nur die Positionen, die den formellen Anforderungen nicht genügen, unwirksam, nicht jedoch die komplette Abrechnung. Die korrekt wiedergegebenen Betriebskostenpositionen gelten als ordnungsgemäß abgerechnet.

Die Korrektur formeller Fehler muss der Vermieter auf jeden Fall innerhalb der Zwölf-Monats-Frist vornehmen, sonst gilt die Abrechnung bezüglich

sämtlicher formell zu beanstandenden Positionen als verspätet. Anders verhält es sich bei so genannten inhaltlichen Fehlern wie z.B. der falschen Wohnungsgröße. Diese können auch noch nach Fristablauf korrigiert werden, nicht jedoch zum Nachteil des Mieters.

Umlageschlüssel

Betriebskosten werden nach einem festgelegten Modus ermittelt. Dabei unterscheidet man verschiedene Arten des Umlageschlüssels.

Im abgedruckten Beispiel wird nach dem Maßstab der Wohnfläche abgerechnet. Dabei werden die Gesamtverbrauchs-kosten je Betriebskostenposition in Relation zur Gesamtwohnfläche gesetzt. So erhält man die Quadratmeterkosten, die dann mit der Quadratmeterzahl der jeweiligen Wohnung multipliziert werden.

Grundsteuer, Kosten für Wasser sowie Hausbeleuchtung werden in der nebenstehenden Betriebskostenabrechnung über die Fläche des Hauses abgerechnet (5.442,85 m²), ebenso die Aufwendungen für Aufzug und Aufzugsnotruf, allerdings unter Abzug der Fläche der Erdgeschosswohnungen (5.187,44 m²). Alle übrigen Positionen werden über die Fläche der Wirtschaftseinheit (10.881,30 m²) abgerechnet.

Einzige Ausnahme bilden die Kosten für Kabel/Antenne, die nach der Anzahl der Wohneinheiten berechnet werden. Hierbei werden die Gesamtkosten für Kabel/Antenne durch die Anzahl der Wohnungen geteilt, der errechnete Quotient trifft dann auf alle Wohnungen gleichermaßen zu.

Falls im Mietvertrag nicht anders vereinbart, ist laut § 556 a BGB als Umlageschlüssel die Wohnfläche anzusetzen, tatsächlich erfasste Verbräuche (z.B. Kaltwasser) sind jedoch verbrauchsabhängig abzurechnen, falls alle Wohnungen mit Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet sind.

Die Anwendung eines nicht im Mietvertrag vereinbarten Verteilerschlüs-

sels ist ein inhaltlicher Fehler, der die Abrechnung nicht unwirksam macht und vom Vermieter auch noch über die Zwölf-Monats-Frist hinaus korrigiert werden kann, jedoch nicht zum Nachteil des Mieters.

Anteilige Fläche

Die Fläche der Wohnung (hier: 99,04 m²) sollte mit der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche übereinstimmen und darf sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändern. Es sei denn, die Wohnfläche wurde tatsächlich größer, z.B. durch Umbau oder Neuvermessung. Gleiches gilt für die Gesamtfläche des Hauses oder der Wirtschaftseinheit. Als Wirtschaftseinheit bezeichnet man Gebäude, die in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang stehen, keine wesentlichen baulichen Unterschiede zueinander aufweisen und einheitlich verwaltet werden.

Abrechnungs- posten

Die **Grundsteuer** gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks.

Zu den Kosten für **Bewässerung** zählen Wassergeld sowie Aufwendungen für Wasseruhren (Austausch, Ableseung und Abrechnung). Sind in allen Wohneinheiten Wasseruhren vorhanden, so ist der Vermieter verpflichtet, verbrauchsabhängig abzurechnen. In der Beispielabrechnung wird mangels einer Verbrauchserfassung über die Wohnfläche abgerechnet.

Unter **Entwässerung** sind die Gebühren für Abwasser zusammengefasst (z.B. Kanalgebühren), im nebenstehenden Beispiel werden **Niederschlagswasserkosten** (z.B. Grundstücksentwässerung, Regenwasserabgabe) gesondert aufgeführt.

Unter **Hausmüll, Bioabfall und Papierrecycling** fallen die Kosten für Müllentsorgung. Neben den genannten Müllarten können auch Glasent-



sorgung oder sonstige recycelbare Abfälle berechnet werden. Die Umlage von Sperrmüll- und Entrümpelungskosten ist nur dann möglich, wenn der Verursacher des Mülls trotz Bemühungen des Vermieters nicht ermittelt werden konnte.

Der Posten **Straßenreinigung** beinhaltet neben den Gebühren für die örtlichen Straßenreinigungsbetriebe auch Aufwendungen für Winterdienst und Sauberhaltung der Wege und Plätze, die zum Grundstück gehören.

Unter **Hausbeleuchtung** werden entsprechende Stromkosten für Treppenhaus, Kellerräume, Waschküchen etc. sowie für die Beleuchtung der Außenanlage abgerechnet.

Was an Sach- und Personalkosten für die Pflege der hauseigenen Grünanlage(n) anfällt, wird unter **Pflege Außenanlage** in die Abrechnung eingestellt: Rasenmähen, Heckschneiden, regelmäßige Neubepflanzung und Baumschnitt zählen hierzu ebenso wie die Pflege von Spielplätzen inkl. Austausch von Spielsand. Eine Umlage der Kosten ist bei vertraglicher Vereinbarung auch dann gerechtfertigt, wenn die Mieter diese Grünanlagen nicht nutzen können. Als Ausnahme gilt hier der Fall, dass die Anlagen nur von einzelnen Mietern oder nur vom Vermieter genutzt werden können: dann tragen ausschließlich die Nutzer die angefallenen Kosten.

Ausgaben für den **Hausmeister** bzw. Hauswart können auch umgelegt werden. Darunter verstehen sich Lohn- und Lohnnebenkosten sowie Aufwendungen für Vertretung im Krankheits- oder Urlaubsfall. Der Aufgabenbereich des Hauswartes umfasst üblicherweise Haus- und Straßenreinigung, Gartenpflege sowie Bedienung von Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhl. Werden diese Tätigkeiten ausschließlich vom Hauswart vorge-

nommen, können die Kosten dafür nicht mehr in einer gesonderten Betriebskostenposition abgerechnet werden. Instandsetzungs- und Verwaltungstätigkeiten des Hauswartes sind bereits mit der Miete abgegolten.

Zur **Hausreinigung** zählen Ausgaben für die Säuberung von Treppen, Fluren, Eingängen, Kellern, Dachböden, Waschküchen und anderen, gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Umlegbar sind hier neben den Personalkosten auch die Aufwendungen für Reinigungsmittel.

Die Position **Gebäudeversicherung** kann die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser-, Sturm-, Glas- und Elementarschäden beinhalten sowie eine **Haftpflichtversicherung** für Gebäude, Öltank und Aufzug, die im Beispiel gesondert aufgeführt ist.

Zu den **Aufzugskosten/Aufzugsnotrufrufen** zählen Betriebsstrom, Überwachung, Bedienung, Überprüfung, Reinigung und Notrufbereitschaft. Nicht umgelegt werden dürfen Reparaturkosten. Auch den Mietern im Erdgeschoss, die den Aufzug nicht benutzen, um zu ihren Wohnungen zu gelangen, können die genannten Aufwendungen in Rechnung gestellt werden – es sei denn, die Parterremieter sind vertraglich von diesen Kosten befreit, wie dies auch im nebenstehenden Beispiel durch eine entsprechend verringerte Gesamtfläche der Fall ist.

Unter **Kabel/Antenne** werden Betriebsstrom, Wartung der Anlage sowie bei Kabelanschluss eine monatliche Grundgebühr des Kabelanbieters zusammengefasst. Wenn diese Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart sind, so ist der Mieter zur Zahlung verpflichtet, auch wenn er kein Emp-

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

Die wichtigsten BGH-Urteile der letzten sechs Jahre zur Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird.

BGH, Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/08

Die Abrechnungsfrist wird nur gewahrt, wenn die Abrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugeht; die rechtzeitige Absendung der Abrechnung durch den Vermieter genügt nicht. Bedient sich der Vermieter zur Beförderung der Abrechnung der Post, hat er ein Verschulden der Post auch dann zu vertreten, wenn auf dem Postweg für den Vermieter unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste auftreten.

BGH, Urteil vom 21.01.2009 – VIII ZR 107/08

Der Vermieter ist zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind.

BGH, Urteil vom 12.03.2008 – VIII ZR 188/07

Eine ausgeschlossene Nachforderung ist auch anzunehmen, wenn der Vermieter nach Fristablauf einen Betrag fordert, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt, d.h. sich ein Guthaben des Mieters verringert.

BGH, Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 190/06

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraum über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraumm Mieter führen. Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.

BGH, Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.

BGH, Urteil vom 28.11.2007 – VIII ZR 243/06

Kosten, die wegen des Auszugs eines Mieters entstehen, sind Verwaltungskosten, die in Ermangelung einer vertraglichen Regelung dem Vermieter zur Last fallen.

BGH, Urteil vom 14.11.2007 – VIII ZR 19/07

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt.

BGH, Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06

Wenn die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen.

BGH, Urteil vom 31.05.2006 – VIII ZR 159/05

Die wichtigsten BGH-Urteile der letzten sechs Jahre zur Betriebskostenabrechnung



fangsgerät besitzt und den Antennen- bzw. Kabelanschluss nicht nutzt.

Die Positionen **Wartung Abluftventilator/Rauchabzug/Feuerlöscher** sowie **Reinigung Sickergrube** zählen zu den sonstigen Betriebskosten. Hier können auch Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna oder Schwimmbad, für Dachrinnenreinigung oder die regelmäßige Überprüfung der elektrischen Anlagen zusammengefasst werden. Berechtig sind sonstige Betriebskosten nur dann, wenn eine vertragliche Vereinbarung vorhanden ist und die einzelnen Positionen darin ausdrücklich genannt sind.

Umlageausfallwagnis

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau können eventuelle Mietausfälle wegen Nichtzahlung oder längerfristigem Leerstand durch ein so genanntes Umlageausfallwagnis ausgeglichen werden. Dieses darf maximal 2 % der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten betragen und wird in der Regel in die Betriebskostenabrechnung eingestellt.

Vorauszahlungen

Als letztes sollte überprüft werden, ob die Höhe der angerechneten Vorauszah-

lungen mit der Höhe der tatsächlich geleisteten Beträge übereinstimmt. Nicht immer wissen Mieter, wo diese Zahlen zu finden sind und wie sie berechnet werden können. Wenn es sich um die erste Betriebskostenabrechnung seit Einzug handelt, hilft ein Blick in den Mietvertrag: dort müssen die monatlichen Vorauszahlungen aufgeführt sein – getrennt von der Nettokaltmiete. Bei einer längeren Mietdauer und mehreren bereits stattgefundenen Betriebskostenabrechnungen ist davon auszugehen, dass sich die Höhe der Vorauszahlungen im Laufe der Zeit verändert hat. Vorauszahlungen ändern sich dann, wenn aus der Betriebskostenabrechnung eine Differenz zu den bereits gezahlten Vorschüssen entsteht. Handelt es sich dabei um eine Nachzahlung für den Mieter, wie auch in der Beispielaabrechnung (360,21 EUR), so ist der Vermieter zu einer Erhöhung der Vorschüsse berechtigt. Erhält der Mieter ein Guthaben zurück, so hat dieser ein Anrecht auf Senkung der Vorschüsse.

Belegeinsicht

Grundlage jeder Betriebskostenabrechnung sind Originalrechnungen über die Leistungen, die einzelne Firmen wie z.B. Wasserbetriebe, Reinigungsfirmen oder Versicherungen erbracht haben. Dem Mieter steht das Recht zu, diese Originalrechnungen



in den Räumen der Verwaltung oder des Vermieters einzusehen. Hat der Vermieter kein ortsansässiges Büro, müssen Fotokopien der Belege übersandt werden. Ebenfalls ein Recht auf Übersendung von Fotokopien haben Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen. Die Kosten für die Anfertigung von Kopien trägt der Mieter, als angemessen gelten hier 25 - 50 Cent pro Kopie.

Gewerbe im Haus

Sobald sich im Haus bzw. in der Wirtschaftseinheit Gewerbemietern befinden, deren anfallende Kosten zu einer deutlichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führen, muss der Vermieter über diese Kosten gesondert abrechnen. Aus dieser gesonderten Abrechnung für Gewerbemietereinheiten ergibt sich ein so genannter Vorwegabzug für die Abrechnungen der Wohnungsmieter, welcher dort neben den Gesamtkosten aufgeführt werden muss. Bei Sozialwohnungen ist eine Kostentrennung zwischen Gewerbe und Wohnungen grundsätzlich vorgeschrieben.

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Durch den Gesetzgeber ist der Vermieter dazu verpflichtet, vernünftig und sparsam mit den Vorauszahlungen des Mieters zu wirtschaften. Dienstleistungen müssen demnach angemessen sein und auch in vertret-

baren Abständen erfolgen. Gartenpflege dreimal wöchentlich in einem normalen Wohnumfeld ist sicherlich nicht vom Mieter hinzunehmen, ebenso wenig ein völlig überbezahlter Hausmeister, der zudem weder Hausreinigung noch Schneebeseitigung vornimmt. Beim Einkauf von Dienstleistungen oder Versorgungsleistungen hat der Vermieter darauf zu achten, dass er dies preisgünstig tut. Es muss nicht der billigste Anbieter sein, aber ein Preisvergleich und eine entsprechende Auswahl kann erwartet werden.

Zusammenfassend gilt zu sagen, dass es sich hierbei um eine Übersicht zum Thema Betriebskostenabrechnung handelt. Zu sämtlichen Positionen gibt es wieder individuelle Ausnahmen und Besonderheiten, deren Aufzählung und Erläuterung den Rahmen dieses Artikels weit überschreiten würde. Eine Übersicht kann immer nur dem Zweck dienen, den Lesern die komplizierte Materie Betriebskostenabrechnung ein wenig transparenter zu machen.

Die Beratung und die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieterschutzbund bleibt daher unerlässlich – auch für den Fall, dass die Abrechnung mit einem Guthaben schließt. 

Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes ab, so kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist, die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen.

BGH, Urteil vom 09.03.2005 – VIII ZR 57/04

Kosten einer Dachrinnenreinigung können als sonstige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Sonstige Betriebskosten sind nur dann umlagefähig, wenn die Umlegung der im Einzelnen bestimmten Kosten mit dem Mieter vereinbart worden ist.

BGH, Urteil vom 07.04.2004 – VIII ZR 167/03

Die Frist zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an. Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher Fehler und kein formeller Mangel der Abrechnung vor. Eine Korrektur des Fehlers zu Lasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.

BGH, Urteil vom 17.11.2004 – VIII ZR 115/04

Urteil des Bundesgerichtshofs zu den formellen Anforderungen



Bernhard Zuther ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Mietrecht sowie Zivilrecht und Zivilprozessrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 1978 als Berater tätig, seit 1980 gehört er dem Vereinsvorstand an.

Mieterberatungsstellen und Rechtsanwälte müssen sich in einer durch die Schlagworte Wirtschafts- und Finanzkrise gekennzeichneten Periode des allgemeinen wirtschaftlichen Abschwungs in immer größerem Umfang mit der Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen befassen. Gerichte entscheiden über die Rechtmäßigkeit einer solchen Abrechnung und damit über die Begründetheit einer aus der Abrechnung folgenden Nachforderung zu Lasten des Mieters.

Hierbei ist für den Mieter die inhaltliche Überprüfung zunehmend dadurch erschwert, dass Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen nicht pauschal

„ins Blaue hinein“ erhoben werden können, sondern substantiiert nach einer vorgenommenen Prüfung der den Abrechnungen zugrunde liegenden Belege erfolgen müssen. Hierbei besteht außerhalb des Bereichs des preisgebundenen Wohnraums kein Anspruch auf Übersendung fotokopierter Belege gegen Kostenerstattung, sodass die von der Rechtsprechung geforderte Belegprüfung nur vor Ort vorgenommen werden kann. Der hiermit verbundene zeitliche, organisatorische und finanzielle Aufwand steht somit der Formulierung zielführender erfolgreicher Einwendungen häufig entgegen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Entscheidung des BGH zu den

Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes setzt die bisherige Rechtsprechung des für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats zur Frage, welche Voraussetzungen für die Annahme einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung gegeben sein müssen, konsequent fort. Über den Leitsatz hinaus verweist der entscheidende Senat anschaulich und komprimiert auf die Mindestvoraussetzungen, die an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu stellen sind.

Leitsatz:

Ist in der Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten (§ 556 Abs. 3 BGB) der Verteilerschlüssel unverständlich, liegt ein formeller Mangel vor, der zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt.

BGH, Urteil vom 9. April 2008 – VIII ZR 84/07

Aus dem Tatbestand:

Den Beklagten als Mietern erteilte die

die Klägerin vertretende Hausverwaltung gemäß der mietvertraglichen Absprache Betriebskostenabrechnungen für mehrere Jahre, die jeweils zu Lasten der Beklagten mit einem Nachforderungsbetrag schlossen. In den Abrechnungen heißt es eingangs vor der Aufstellung der angefallenen Kosten:

Erläuterung der Verteilerschlüssel (VS)

	Gesamtsumme	Ihr Anteil
01 ...		
02 ...		
03 Umlage nach Quadratmeter Wohnfläche * Monate	3816,00	1176,00
		12,00

Die Beklagten verwiesen darauf, dass die Abrechnungen aus sich heraus nicht verständlich und daher nicht fällig sind. Unter anderem sei der Umlagemaßstab 3 völlig unklar. Die klagende Vermieterin nimmt die Beklagten auf Zahlung der aus den Betriebskostenabrechnungen ergebenden Nachforderungsbeträge in Anspruch.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Klägerin hat mit den Betriebskos-

tenabrechnungen ihres Hausverwalters ihrer Verpflichtung aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, die jährliche Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB) spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen, nicht genügt.

Die Einhaltung der Abrechnungsfrist wird nur mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; allein inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden (Senatsurteile vom 17.11.2004 – VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219, unter II 1 a mit weiteren Nachweisen, und vom 14.02.2007 – VIII 1/06, NJW 2007, 1059, unter II 2 a). Die Abrechnungen sind nicht formell ordnungsgemäß und insgesamt unwirksam. Formell ordnungsgemäß ist

an eine Betriebskostenabrechnung

formellen Anforderungen einer wirksamen Nebenkostenabrechnung für den mit einer hohen Betriebskostennachforderung konfrontierten Mieter erheblich an Gewicht. Genügt die Abrechnung nämlich nicht den vom BGH verbindlich formulierten Voraussetzungen für eine wirksame Abrechnung, ist es entbehrlich, in die materielle Prüfung durch Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege einzusteigen. Denn in der Regel werden die Nebenkostenabrechnungen durch den Vermieter erst gegen Ende der gesetzlichen Abrechnungsfrist von zwölf Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) vorgelegt, der Ver-

mieter kann aber nach Ablauf dieses Zeitraumes Nachforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung nicht mehr geltend machen (§556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Der Mieter bringt die Nachforderung endgültig zu Fall, wenn die formelle Unwirksamkeit nach Maßgabe der vom BGH entwickelten Kriterien von ihm nach Ablauf dieser Jahresfrist geltend gemacht wird. Indem der Mieter seine Einwendungen innerhalb von zwölf Monaten ab Zugang der Abrechnung geltend machen kann, sollte er in jedem Fall mit dem Vorbringen solcher, die formelle Wirksamkeit betreffenden Einwendungen abwarten, bis die Nachforderungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB

abgelaufen ist.

Die Rüge formeller Mängel ist damit wesentlich effektiver als die Rüge von inhaltlichen Mängeln, denn inhaltliche Mängel können durch den Vermieter auch noch nach Ablauf der Jahresfrist korrigiert werden, formelle Fehler hingegen nicht. Die nachfolgend abgedruckte Entscheidung des BGH sei daher jedem Leser dringend empfohlen, auch wenn es sich um eine für den „juristisch und betriebswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter“ auf den ersten Blick trockene Materie handelt, deren Brisanz für beide Vertragspartner eines Mietverhältnisses erst auf den zweiten Blick deutlich wird.

eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters (Senatsurteile vom 17.11.2004, am angegebenen Ort, und vom 14.02.2007, a.a.O., jeweils m.w.N.). Diesen Anforderungen werden die Abrechnungen der Klägerin hinsichtlich des Verteilerschlüssels „03 Umlage nach Quadratmetern Wohnfläche*Monate“ nicht gerecht. Ohne eine Erläuterung wird für einen durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf dessen Verständnis es insoweit ankommt (Se-

natsurteil vom 17.11.2004, a.a.O., unter II 1 b m.w.N.) nicht deutlich, dass die unter „Gesamtsumme“ aufgeführte Zahl „3816,00“ das rechnerische Produkt aus der Gesamtwohnfläche des Hauses von 318 m² und den 12 Monaten des Jahres und die unter „Ihr Anteil“ angegebene Zahl „1176,00“ das rechnerische Produkt aus der auf die Wohnung der Beklagten entfallenden Wohnfläche von 98 m² und 12 Monaten sein soll, wobei die darunter kommentarlos genannte Zahl „12,00“ die Anzahl der Monate bezeichnen soll, in denen die Beklagten die Wohnung bewohnt haben. Die Unverständlichkeit der Abrechnung ist ein formeller Mangel, der zu ihrer Unwirksamkeit führt (Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Auflage, § 556 Rdnr. 78b; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Auflage, § 556 BGB Rdnr. 465). Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (Senatsurteil vom 17.11.2004,

a.a.O., m.w.N.). Dieses Ziel wird verfehlt, wenn die Abrechnung – wie hier – im Hinblick auf den Verteilerschlüssel unverständlich ist.

Sofern die Klägerin die streitbefangenen Abrechnungen korrigierte und teilweise erst in der Revisionsinstanz erläuterte, wird der Anspruch auf Zahlung dennoch nicht begründet. Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 1 BGB ist nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Geltendmachung einer Nachforderung grundsätzlich ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass das Nachforderungsrecht der Klägerin untergegangen ist. Die Unverständlichkeit der Abrechnungen hinsichtlich des Verteilerschlüssels machen diese hier insgesamt unwirksam, da der betreffende Verteilerschlüssel mit zwei Ausnahmen für alle Positionen der Abrechnung gilt und ohne diese Positionen kein Nachforderungsanspruch der Klägerin verbleibt (vgl. insoweit Senatsurteil vom 14.02.2007, a.a.O., unter II 2 c). 



Fontane, Ruppiner See und viel Klassizismus

Neuruppin – ein architektonisches Kleinod

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Ostprignitz liegt Neuruppin etwa eine Autostunde nordwestlich von Berlin. Dass es sich ganz nebenbei um eine Musterstadt des Klassizismus handelt, ist auf einen verheerenden Stadtbrand am Ende des 18. Jahrhunderts zurückzuführen. Aber Neuruppin hat neben Architektur noch mehr zu bieten: Museen, den Ruppiner See und – nicht zuletzt – Fontane und Schinkel.

Stadtgeschichtlich geht Neuruppin zurück auf zunächst germanische, danach slawische Siedlungen, die sich im Umland sowie am heutigen Neuen Markt befanden. Erste urkundliche Erwähnung erfährt die Marktsiedlung Ruppin im Jahr 1238. Wesentliche Impulse zur städtischen Entwicklung gab die Gründung des Dominikanerklosters im Jahr 1246.

Das heutige Stadtbild ist geprägt von den Folgen eines Stadtbrandes vom 26. August 1787, bei dem ein Großteil des „alten“ Neuruppins Opfer der Flammen wurde. Bereits im darauffolgenden Jahr begann der Wiederaufbau nach einem einheitlichen, klassizistischen Grundriss des Baumeisters

Bernhard Matthias Brasch mit rechtwinkligem, fast schachbrettartigem Straßennetz und durchgehend zweigeschossigen Häusern. Die für die Größe der Stadt ausgesprochen breiten und langen Straßen führen zu mehreren, ebenfalls sehr großzügig dimensionierten Plätzen. Abgeschlossen wurde der Wiederaufbau im Jahr 1803. Bis heute gilt Neuruppin als Musterbeispiel einer frühklassizistischen Stadtanlage.

Fontane

Den Titel „Fontanestadt“ trägt Neuruppin seit 1998, dem einhundertsten Todesjahr des Schriftstellers. Dieser verließ die Stadt bereits 1826 im Alter von sieben Jahren, um mit seinen Eltern nach Swinemünde zu ziehen. Von 1832 bis 1833 besuchte Fontane noch das städtische Gymnasium am Schulplatz, das sich auch heute noch dort befindet. Den größten Teil seines Lebens verbrachte er jedoch in Berlin, wo er auch seine Apothekerlehre absolvierte.

Östlich der Altstadt begrüßt der im Jahr 1907 vom Bildhauer Max Wiese in Bronze verewigte Schriftsteller den Besucher am Fontaneplatz, von wo aus ein kleiner Stadtpaziergang seinen Anfang findet.

Stadtpaziergang

Von der noch fast vollständig erhaltenen Stadtmauer aus dem 16. Jahrhundert umgeben ist die Altstadt, in der sich auch noch einige Gebäude

befinden, die den großen Stadtbrand unbeschadet überstanden haben. Vom Fontaneplatz in östlicher Richtung führt die heutige Karl-Marx-Straße direkt in das historische Neuruppin. Es geht vorbei am imposanten Bernhard-Brasch-Platz sowie am städtischen Gymnasium bis zum Haus Nr. 84, dem Geburtshaus Fontanes. Bereits dessen Vater hat die heute noch ansässige Löwen-Apotheke in den Jahren 1819 bis 1826 betrieben.

Weiter gelangt man zum Kirchplatz, auf dem sich die Pfarrkirche St. Marien befindet, die 1806 mit dem Abschluss der Wiederaufbauarbeiten geweiht wurde. Heute dient sie nach umfassender Rekonstruktion als Kultur- und Veranstaltungszentrum. Direkt hinter dem Kirchengebäude gelegen ist ein Denkmal eines weiteren großen Sohnes der Stadt, Karl-Friedrich Schinkel, dem preußischen Baumeister des frühen 19. Jahrhunderts.

Mittelalterliches Viertel

Wer einen Eindruck des mittelalterlichen Neuruppins bekommen möchte, der begeben sich über Schinkel- und Fischbänkenstraße in Richtung Seepromenade. Dort quert die Siechenstraße, die Klosterkirche, Siechenhospital und Neuen Markt miteinander verbindet. Sehenswert ist die Kapelle des heiligen Lazarus aus dem Jahr 1491, in der sich heutzutage, wenn nicht gerade ein Konzert stattfindet, Paare das standesamtliche Ja-Wort

Bedeutend: Das bronzenen Fontane-Denkmal auf einer steinernen Bank





geben können. Unweit der Kapelle liegt das ebenfalls sehenswerte Up Hus in der Siechenstraße 4, eines der ältesten Gebäude der Stadt. Der Fachwerkbau beinhaltet ein Restaurant mit Hotel, der gemütliche Hofgarten lädt zum Verweilen ein.

Seepromenade

Wenige Schritte noch, und man befindet sich an der Seepromenade, die den Blick gleichermaßen über den Ruppiner See sowie zur Stadtmauer und zur Klosterkirche schweifen lässt. Fahrgastschiffe laden hier zu Rundfahrten über den 14 Kilometer langen See ein. Dem Betrachter fällt jedoch noch etwas ungewohnt Anmutendes ins Auge: die 17 Meter hohe Edelstahlskulptur „Parzival am See“ des Künstlers Matthias Zágon Hohlstein. Der Ritter von schmächtiger Gestalt wurde anlässlich der Verleihung des Namens „Fontane-Stadt“ im Jahr 1998 errichtet. Dominiert wird die Seepromenade von der Klosterkirche St. Trinitatis, dem ältesten Bauwerk der Stadt, das einst Mittelpunkt des heute nicht mehr exi-

stierenden Dominikanerklosters war. Nach Karl-Friedrich Schinkels Vorgaben wurde die Kirche im 19. Jahrhundert rekonstruiert. Wahrzeichen der Stadt sind die beiden Kirchtürme, die im Jahr 1907 eingeweiht wurden. Einen Ausblick über Stadt und See bietet der seeseitige Turm, der bestiegen werden kann.

Museum Neuruppin

Am südwestlichen Ende geht die Seepromenade in die Präsidentenstraße über. Vorbei am Bernhard-Braschplatz gelangt man nun zur August-Bebel-Straße. Das Haus mit der Nummer 15 ist das größte klassizistische Bürgerhaus Neuruppins und beheimatet das Museum Neuruppin. Neben Besiedlungs- und Stadtgeschichte, Fontane, Schinkel und anderen Themen zeigt die Ausstellung auch den Neuruppiner Bilderbogen. Diese Erfindung des 19. Jahrhunderts mit verschiedenen farbigen Motiven in Form von Puppen, Soldaten oder Hampelmännern zum Ausschneiden fehlte zur damaligen Zeit in keiner

Kinderstube. Neuruppin galt als wichtigstes Zentrum der Bilderbogenherstellung in Deutschland. Mit mehr als 12.000 Blättern besitzt das Museum die größte deutsche Sammlung farbiger Bilderbögen der letzten beiden Jahrhunderte.

Tempelgarten

Rückwärtig des Museums gelegen ist schließlich der Tempelgarten, die letzte Station des Stadtrundgangs. Kronprinz Friedrich II. ließ während seiner Neuruppiner Zeit den Park 1732 anlegen. Der Name Tempelgarten geht auf den 1735 errichteten Apollotempel zurück, dem Erstlingswerk des Baumeisters Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff. Aus der Freundschaft zwischen Kronprinz und Baumeister sollten später noch weitere gemeinsame Bauwerke entstehen. Exotische Baumarten wie Ginkgo, Magnolie oder Mammutbaum zieren die Anlage ebenso wie barocke Figurengruppen, das Gärtnerhaus und die Gentzische Villa im orientalischen Stil. Letztere beherbergt ein Restaurant mit original erhaltener Innenausstattung aus dem 19. Jahrhundert. Als Schlusspunkt des Stadtpaziergangs und zur Entspannung bietet sich die dazugehörige, südländisch anmutende Gartenterrasse an. 

Verkehrsverbindungen nach Neuruppin:

Mit dem Auto: A 24 Richtung Hamburg bis Ausfahrt Neuruppin, dann weiter ca. 5 km auf der B 167 bis Stadtmitte.

Mit der Bahn: Ab Berlin-Spandau mit dem Regionalexpress bis Neuruppiner Tor oder Neuruppin West. Verkehrt tagsüber stündl., Fahrzeit ca. 1:20 h.

Museum Neuruppin:

August-Bebel-Straße 15
So, Di – Fr 11 – 16 Uhr,
Mo + Sa geschl.
Eintritt 2,50 EUR,
erm. 1,50 EUR

„Ruppin hat eine
schöne Lage –
See, Gärten und der
so genannte >>Wall<<
schließen es ein“

Theodor Fontane,
Wanderungen durch die Mark Brandenburg
– Band 1, Die Grafschaft Ruppiner

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

V.i.S.d.P.: A. von Hohenepp-Quittek
alexander@vonhohenepp.de

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

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: F.Matte, S.3: M.Ament,
S.4: C.Paulussen, S.7: A.F., S.8-13:
cygnusX, S.14: N.Chan, S.15: S.Perov
© istockphotos – Rückseite: J.Pauls
© Stadt Neuruppin/SWN – S.22/23

© Jörg Frank – S.6+20 (Portraits Mieter-
schutzbund Berlin)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 25.2.2010

Damit es eine Wohlfühlmiete bleibt.



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
Do	14 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

Telefonische Beratung

(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85

Jetzt NEU auch:

Di u. Do	16 - 19 ⁰⁰
Mi	10 - 12 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 Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

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, Mi 10-12⁰⁰

Für Nichtmitglieder:

kostenpflichtig unter der Rufnummer

0900/182 92 40 – Mo u. Fr 12 - 14⁰⁰

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

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

www.mieterschutzbund-berlin.de