

Fernsehempfang in der Mietwohnung

Entwerrung im TV-Chaos – Rechte und Pflichten der Mieter

S 12

Einladung zur
Mitgliederversammlung

S 6

Neue Urteile zum Mietrecht

S 8

NEU: Serviceseite – Häufig gestellte
Fragen rund ums Mietrecht

S 21

Ausflugstipp: Röbel an der Müritz

S 22

- 3 – Aktuelle Kurznachrichten**
 EU-Kommission beschäftigt sich mit Berliner Wasserpreisen
 Neue Mülltonne bundesweit
 Stromnetz schwankend
 Mitte verzichtet auf Beschwerde gegen Ferienwohnungen
 Wer kennt seine Stromkosten?
 WBS/Sozialwohnungen

4 – Miete und Mietrecht

Was heißt „Gartenpflege“?
 Müll und Steuern

5 – Kein „Ofen-Check“?

Spät, aber nicht zu spät
 Hund musste ausziehen

6 – Mitgliederversammlung

Einladung zur Mitgliederversammlung 2012
 Protokoll der Mitgliederversammlung 2011

7 – Mieter werben Mieter

8 – Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

**Titelthema –
 Fernsehempfang**

**12 – Vergessen Sie nicht,
 Ihre Antenne zu erden!**

**18 – Urteil und Kommentar
 des Mieterschutzbundes**

20 – Leserbriefe

Eigenbedarf nach Zwangsversteigerung

21 – Serviceseite

NEU!

22 – Ausflugstipp

Röbel an der Müritz

23 – Impressum



Liebe Leserin, lieber Leser,

hätten Sie gewusst, dass Sie ein Recht darauf haben, Rundfunk und Fernsehen in Ihrer Mietwohnung zu empfangen? In vielen Mietverträgen ist die Gemeinschaftsantenne oder der Kabelanschluss Vertragsbestandteil, die dafür anfallenden Kosten werden über die Betriebskostenabrechnung umgelegt. Und was tun, wenn der Vermieter von Parabolantenne auf Kabel umstellen möchte? Fragen über Fragen, die uns dazu veranlassen, Fernsehempfang in der Mietwohnung als Titelthema auszuwählen.

Am Dienstag, den 17. April 2012 sollten Sie den Vorabend jedoch nicht mit Fernsehen verbringen, denn dann findet die alljährliche Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes statt. Wenn Sie sich dafür interessieren, was der Mieterschutzbund im Geschäftsjahr 2011 alles bewegt hat, lesen Sie die Einladung auf Seite 6 und kommen Sie einfach vorbei.

Wie im letzten Heft bereits angekündigt, bieten wir Ihnen ab dieser Ausgabe die Möglichkeit, als Vereinsmitglied eine kostenlose Kleinanzeige rund um das Thema Mietwohnung im Mieterschutz aufzugeben. Einige Mitglieder haben die Chance bereits genutzt. Oder möchten Sie als Gewerbetreibender eine gestaltete Anzeige im Mieterschutz veröffentlichen? Mehr dazu auf den Seiten 20/21.

Neben unserer Rubrik Leserbriefe werden wir ab dieser Ausgabe künftig grundlegende mietrechtliche Fragen stellen und die passenden Antworten dazu gleich mitliefern – in aller Kürze und für einen ersten Überblick auf unserer neuen Serviceseite.

Ein Ausflug an die Müritz kann auch im Frühjahr seinen Reiz haben – wir empfehlen Ihnen die Stadt Röbel sowie Umgebung.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Stefan Brenner
 Redaktion Mieterschutz

EU-Kommission beschäftigt sich mit Berliner Wasserpreisen

Nachdem vor einem Jahr durch ein erfolgreiches Volksbegehren die Verträge zur Teilprivatisierung des Berliner Wassers offengelegt werden mussten, beschäftigt sich jetzt die EU-Kommission mit dem Thema.

Sowohl die Bundesregierung als auch der Berliner Senat sind aufgefordert, die vertraglich vereinbarten Gewinnausfallgarantien für die privaten Anteilseigner RWE und Veolia zu erklären. Darüber hinaus will die Kommission wissen, warum die Gewinnbeteiligung

bei den Privaten höher ist als beim Land Berlin. Der Berliner Senat versucht derzeit, mit RWE über den Rückkauf der Anteile zu verhandeln. Auch das Bundeskartellamt hat bereits die Tarife moniert – an den Preisen hat dies bislang allerdings nichts geändert. **R**



Neue Mülltonne bundesweit

Um den Anteil der Wiederverwertung beim Haushaltsmüll zu steigern, werden ab 2015 Biomüll, Papier, Kunststoff, Metall und Glas gesondert gesammelt. Zudem wird im Kampf um die Müllentsorgung die Position der Kommunen gegenüber privaten Anbietern gestärkt, denn die Privaten müssen zukünftig beweisen, dass ihr Sammel- und Verwertungssystem effizienter ist als das der Kommunen, um den Zuschlag zu erhalten. Hintergrund ist der Umsatz in der Entsorgungsbranche, der auf jährlich ca. 50 Milliarden Euro geschätzt wird.

Stromnetz schwankend

Vor einem Zusammenbruch des deutschen Stromnetzes hat die Bundesnetzagentur gewarnt. Sie macht darauf aufmerksam, dass dem bundesdeutschen Stromnetz in der Vergangenheit bereits mehrfach der Zusammenbruch drohte. Ursache dafür waren fehlerhafte Lastprognosen seitens der Stromhändler. Durch Spekulationen im Stromhandel können Händler kurzfristig ihre Gewinne steigern. Laut Aussage des Bundes-

wirtschaftsministeriums, dem die Bundesnetzagentur untersteht, hat die Versorgungssicherheit jedoch höchste Priorität.

Mitte verzichtet auf Beschwerde gegen Ferienwohnungen

Gegen die Vermietung von Ferienwohnungen in der Wilhelmstraße hatte der Bezirk Mitte versucht, mittels einer baurechtlichen Klage vor dem Berliner Verwaltungsgericht vorzugehen. Dort wurde jedoch festgestellt, dass es sich nicht um einen genehmigungspflichtigen Beherbergungsbetrieb handele, da die Mietverträge zwischen drei und acht Monaten andauern und auch keine hoteltypischen Dienstleistungen angeboten werden. Aufgrund mangelnder Erfolgsaussichten verzichtet der Bezirk auf sein Widerspruchsrecht.

Wer kennt seine Stromkosten?

Nach einer aktuellen Umfrage nur jeder dritte Deutsche, denn nur 35 Prozent wissen, wie viel sie tatsächlich für Strom ausgeben. Rund 33 Prozent der 2.000 befragten Bundesbürger konnten sich annähernd vorstellen, wie hoch der Strompreis ist. Keine

Ahnung, wie hoch ihre Stromkosten tatsächlich sind, hatten hingegen rund 32 Prozent der Befragten. Den Strompreis und den persönlichen Verbrauch zu kennen, ist Voraussetzung für einen vorausschauenden Umgang mit Energie und für entsprechende Einsparmaßnahmen.

WBS / Sozialwohnungen

Der Wohnberechtigungsschein (WBS) soll nach dem Willen von Stadtentwicklungssenator Michael Müller zukünftig als Instrument bei der Vergabe von Sozialwohnungen wieder vermehrt Anwendung finden. Zugleich sollen ab Mai dieses Jahres 85.000 zum Teil landeseigene Wohnungen im Ostteil der Stadt nur noch an Mieter mit WBS vergeben werden, indem die so genannte Belegungsbindung für diese Wohnungen wieder eingeführt wird.

Der Berliner Senat hofft, dadurch einer Verdrängung ärmerer Mieter hin in die Randbezirke entgegenzuwirken. Durch den Wegfall der öffentlichen Förderungen ist die Gesamtzahl der Sozialwohnungen dennoch weiterhin rückläufig. **R**



Tomicek
© Tomicek/ LBS

Was heißt „Gartenpflege“?

Mieter und Vermieter hatten unterschiedliche Vorstellungen

Landgericht Köln,
Aktenzeichen 1 S 119/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Vertragliche Formulierungen alleine helfen im Alltag nicht immer weiter. Häufig kommt es auf die Auslegung solcher Bestimmungen an. Unter einer ordnungsgemäßen Gartenpflege zum Beispiel verstehen viele Menschen etwas höchst Unterschiedliches. Deswegen musste sich die Justiz ganz tief in die Details dieser Materie begeben.

Mieter und Vermieter eines Grundstücks waren jeweils der Meinung, es sei im Vertrag ganz klar geregelt, welche Pflichten man zu erfüllen

habe. So hieß es, der Mieter habe sich um die Pflege des Gartens zu kümmern. Tue er das nicht, so könne auf seine Kosten eine Firma damit beauftragt werden. Nach einiger Zeit stellte der Vermieter fest, dass aus dem von ihm geschätzten englischen Rasen eine Wiese mit Klee und Unkraut geworden war. Das wollte er nicht so ohne weiteres hinnehmen. Er sah in dieser Verwilderung des Rasens einen klaren Vertragsbruch und forderte den Einsatz von Profis, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Dem Eigentümer stehe kein „Direktionsrecht“ hinsichtlich der Gartengestaltung zu, entschieden nacheinander Amts- und Landgericht. So viel Freiheit müsse gestattet sein, dass jeder nach seinem Geschmack vorgehe. Wörtlich hieß es: „Wenn demgemäß die Beklagten eine Wiese mit Wildkräutern einem englischen Rasen vorziehen, ist diese Veränderung nicht auf eine Vernachlässigung des Gartens im Sinne des Mietvertrages zurückzuführen.“ Nur bei einer offensichtlichen Vernachlässigung dürfe der Vermieter einschreiten. 

Müll und Steuern

Abfallentsorgung ist keine haushaltsnahe Dienstleistung

Finanzgericht Köln,
Aktenzeichen 4 K 1483/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Fast jeder Mensch in Deutschland bezahlt – direkt oder indirekt – Gebühren für die Müllentsorgung. Da lag es nahe, dass einige dieser Bürger auch einmal auf die Idee kommen würden, dies steuerlich geltend zu machen.

Das sei eine abzugsfähige haushaltsnahe Dienstleistung, meinte eine Familie im Rheinland. Was ist eigentlich das Fortschaffen des Abfalls durch einen Müllentsorger anderes als eine (steuerbegünstigte) „Wohnungsreinigung“ durch Profis? Diese Frage stellte sich ein Ehepaar

aus dem Raum Köln und beantwortete sie auch gleich selbst. Es handele sich in beiden Fällen um haushaltsnahe Dienstleistungen. Zumindest das Abholen des Mülls, wenn schon nicht dessen weitere Verbringung, erfülle die rechtlichen Voraussetzungen einer solchen Dienstleistung. Dieser Argumentation schloss sich das zuständige Finanzamt nicht an. Es wollte die Abfallentsorgung nicht einmal anteilig steuerlich anerkennen.

Die zuständigen Finanzrichter befassten sich intensiv mit den verschiedenen Etappen bei der Müllabfuhr und kamen zu dem Ergebnis, dass es sich

hier keinesfalls um eine haushaltsnahe Dienstleistung handele. Die eigentliche Leistung der Müllabfuhr sei nicht das Ausleeren der Tonnen, sondern das Transportieren und Entsorgen bzw. Verwerten des Mülls. Das alles liege aber außerhalb des Haushalts und sei deswegen nicht steuerlich begünstigt. Dem Gesetzgeber sei es bei der Schaffung der Abschreibungsmöglichkeit in erster Linie darum gegangen, einen Anreiz für Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt zu schaffen und die Schwarzarbeit in diesem Bereich zu bekämpfen, erinnerten die Richter. Auf die Müllabfuhr treffe dies nicht zu. 



Kein „Ofen-Check“

Vermieter muss nicht regelmäßig kontrollieren

Die Verkehrssicherungspflicht gebietet es, dass der Eigentümer einer Immobilie alles tut, um Gefahren für andere zu vermeiden. Dazu gehört das Schneefegen ebenso wie die Beseitigung von Stolperfallen im Treppenhaus.

Doch diese Pflicht hat auch ihre Grenzen. So müssen die Kohleöfen in einer vermieteten Wohnung vom Vermieter nicht regelmäßig überprüft werden. Dem Mieter einer Wohnung entstand ein Sachschaden, weil vom

Kohleofen überraschend eine große Menge Ruß ausgetreten war. Er forderte die ihm entstandenen Ausgaben vom Eigentümer der Immobilie zurück, denn dieser sei offensichtlich seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nicht in ausreichendem Umfang nachgekommen. Er hätte nach Meinung des Mieters regelmäßig überprüfen müssen, ob die Öfen ordnungsgemäß installiert und ob die Wandanschlüsse dicht sind. Dann wäre ihm der Fehler rechtzeitig aufgefallen.

Es ist nicht nötig, in einer Mietwohnung regelmäßig einen so genannten „Ofen-Check“ durchzuführen, beschloss der Bundesgerichtshof als höchste zuständige Gerichtsinstanz. Allenfalls dann, wenn es gewisse Verdachtsmomente gibt bzw. wenn der Mieter den Eigentümer auf Schwierigkeiten hinweist, ist ein schnelles Einschreiten durch einen Fachmann geboten. Sonst aber gilt dasselbe wie beim „Check“ der Hauselektrik: Eine verdachtsunabhängige Kontrollpflicht sieht das deutsche Recht nicht vor. 

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 310/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Spät, aber nicht zu spät

Versicherte hatten sich mit Stehgutliste viel Zeit gelassen

Nach einem Wohnungseinbruch ist es wichtig, dass Polizei und Versicherung möglichst schnell eine Liste mit den verschwundenen Gegenständen erhalten. Wer zu lange wartet, kann auf seinem Schaden sitzen bleiben.

Mitte März war in das Haus einer Familie eingebrochen worden, der Schaden betrug nach eigenen Angaben etwa 23.000,- Euro. Erst Mitte

Mai überreichten die Betroffenen die Stehgutliste der Polizei. Das war nach Meinung der Hausratversicherung deutlich zu spät, denn der Versicherte habe die Pflicht, bei der Aufklärung der Straftat nach Kräften mitzuwirken. Dazu gehöre zwingend eine rasche Zusammenstellung des Diebesguts. Die Betroffenen sollten deswegen nur noch eine Pauschale in Höhe von 5.000,- Euro erhalten. Das OLG Karlsruhe entschied zu

Gunsten der Versicherten. Zwar sei es wirklich wichtig, dass man sich mit der Liste nicht allzu viel Zeit lasse. Aber die Betroffenen seien – als Laien – hier nicht deutlich genug auf die Dringlichkeit der Sache hingewiesen worden, was notwendig gewesen wäre, wenn sich die Versicherung zum Teil leistungsfrei stellen wollte. Der Schaden müsse in vollem Umfang ersetzt werden. 



Oberlandesgericht
Karlsruhe,
Aktenzeichen 12 U 89/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Hund musste ausziehen

Mieter hatte den Eigentümer nicht gefragt

Die Haltung von Tieren ist einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Mietern und Vermietern.

In einem Mietvertrag wurden Kleintiere wie Ziervögel und Fische ausdrücklich freigegeben. Weiter hieß es: „Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters

zulässig.“ Ein Mieter schaffte sich dennoch ohne jegliche Rücksprache oder Information der Hausverwaltung einen Mischlingshund an und wurde aufgefordert, das Tier wieder abzugeben. Gerade dieser Hund sei durch die Verunreinigung von Gemeinschaftsanlagen aufgefallen, hieß es. Der Tierbesitzer verteidigte sich damit, auch andere Mieter in dieser Liegenschaft dürften einen Hund halten. Dieses

Argument überzeugte die Justiz im konkreten Fall nicht. Im Urteil hieß es: „Gerade wenn bereits mehrere Tiere im Wohnobjekt gehalten werden, kann das Hinzukommen weiterer Tiere zu Problemen oder Streitigkeiten führen, sodass eine Selbstbindung des Vermieters, der bereits ein oder mehrere Tiere erlaubt hat, nicht angenommen werden kann.“ 

Landgericht Köln,
Aktenzeichen 6 S 269/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Am 17. April 2012, 19.00 Uhr im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 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 2011

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

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



Frigga Döscher
Vorsitzende des
Mieterschutzbundes
Berlin e. V.

Mitgliederversammlung 2011

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung
des Mieterschutzbundes Berlin e.V. vom 3. Mai 2011

Am 3. Mai 2011 fand im Logenhaus Berlin, Emser Str. 12 – 13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung des Jahres 2011 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr
Ende der Versammlung: 20.30 Uhr

Anwesende Teilnehmer: 37 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 Vereinsorgan „Mieterschutz“ Heft Nr. 2/2011 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung

vom 6. Mai 2010 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 2010. Zu Beginn ihres Vortrags kann sie feststellen, dass ein weiterer Mitgliederzuwachs im abgelaufenen Geschäftsjahr zu verzeichnen war und der Mitgliederbestand nunmehr bei 23.460 Mitgliedern liegt. Der Jahresnettozuwachs (Neuaufnahmen nach Abzug der eingegangenen Mitgliedschaftskündigungen) beträgt 1.800 Mitglieder.

Wie bereits im Vorjahr, konnte ein sprunghafter Anstieg des Mitgliederzuwachses im Vergleich zum langjährigen durchschnittlichen Bestandszuwachs festgestellt werden. Hierbei hat sich der im Vorjahr bereits fest-

gestellte Trend einer Veränderung der Altersstruktur bei den Neuaufnahmen erneut bestätigt, ca. fünfzig Prozent der Neumitglieder gehöre zur Altersgruppe der unter 35-Jährigen.

Neben der weiterhin verstärkten Werbetätigkeit führt Frau Döscher die schwungvolle Entwicklung des Mitgliederbestandes auf die Eröffnung der vierten Geschäftsstelle des Vereins im Oktober 2010 in der Müllerstraße in Berlin-Wedding zurück.

Sie berichtet eingehend über den Ausbau der neuen Geschäftsstelle, der einschließlich aller Aufwendungen für neues Personal und für die sächliche Ausstattung aus den liquiden Mitteln des Vereins bewirkt werden konnte. Des Weiteren spricht Sie über die Anstrengungen zur weiteren Verbesserung des Vereinsorgans „Mieterschutz“ sowie zur Optimierung des Internetauftritts des Vereins.

Abschließend übergibt sie das Wort an Vorstandsmitglied Herrn von Hohenegg-Quittek zur Erläuterung der Aufgabenstruktur des Vereins.

Zunächst stellt Herr von Hohenegg-Quittek fest, dass sich der Mitgliederzuwachs des Geschäftsjahres 2010 mit bereits 1.400 Neumitgliedern im Zeitraum Januar bis April 2011 weiter beschleunigt hat. Das bedingt auch eine Aufstockung des Angebots an Rechtsberatern, sodass aktuell für etwa 1.500 Mitglieder ein Rechtsberater zur Verfügung steht.

Herr von Hohenegg-Quittek berichtet, dass ca. 22 Prozent des Jahresumsatzes in die Personalkosten und ca. 8 Prozent in die Mietaufwendungen fließen. Die Vereinszeitung konnte trotz der Verbesserung und des häufigeren Erscheinens ohne finanziellen Mehraufwand hergestellt werden, die Jahreskosten betragen 180.000 Euro bei einer Auflage von 24.000 Exemplaren.

Frau Döscher setzt die Ausführungen fort und erläutert vollzogene Verbesserungen der Hard- und Softwareausstattung, die Entwicklung der Zweigstelle Müllerstraße zu einem „papierlosen Büro“ und die Entwicklung der Medienpräsenz des Vereins durch den langjährigen Mitarbeiter

des Vereins, Herrn Brenner. Sodann geht sie auf die Schwerpunktthemen in der Rechtsberatung ein und berichtet über erste Erfahrungen mit der durch den Verein jetzt angebotenen Belegprüfung vor Ort durch den Mitarbeiter Herrn Rosenbaum.

Kritisch stellt sie eine zunehmend zu beobachtende Schieflage in der Entwicklung von Mieterhöhungen aufgrund von Energieeinsparungsmaßnahmen und der tatsächlich eintretenden finanziellen Entlastung dar.

Anschließend wiederholt sie die Forderung des Vereins, dass der Einbau wohnungsbezogener Kaltwasserzähler auch in Berlin gesetzliche Pflicht sein sollte.

Sodann übergibt Frau Döscher das Wort an Rechtsanwalt Schirmacher, der für den Verein an der Erarbeitung des Mietspiegels 2011 mitgewirkt hat. Herr Schirmacher prognostiziert die voraussichtlichen durchschnittlichen Mietsteigerungen im Mietspiegel 2011, der erst am 30. Mai 2011 veröffentlicht wird, auf 50 – 70 Cent pro Quadratmeter.

Er weist gleichzeitig darauf hin, dass die tatsächlichen Mietsteigerungen bei Neuvermietungen deutlich über den Mietspiegelwerten liegen.

Herr Schirmacher gibt das Wort an Frau Döscher zurück, die ihren Vortrag mit einer ausführlichen Darstellung wichtiger mietrechtlicher Entscheidungen des Bundesgerichtshofs im abgelaufenen Geschäftsjahr schließt.

Im Anschluss hieran beantwortet der Vorstand Fragen aus der Mitte der Mitglieder.

TOP 5

Die Rechnungsprüferin Frau Schulz verliest den Rechnungsprüfungsbericht.

TOP 6

Auf Antrag von Frau Schulz erfolgt die Entlastung des Vorstandes durch die Mitgliederversammlung bei einer Enthaltung und ohne Gegenstimme.

TOP 7

Anträge lagen nicht vor.

TOP 8

Erneut werden einige Rechtsfragen einzelner Mitglieder diskutiert und beantwortet.

Herr Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 20.30 Uhr.

Frigga Döscher (Vorsitzende)
Bernhard Zuther (Protokollführer) 

Mieter werben Mieter

Die Gewinner des Jahres 2011

Für die Werbung eines neuen Vereinsmitgliedes erhält man eine Gutschrift von 5,- Euro – vorausgesetzt, man selbst ist bereits Mitglied. Am Jahresende werden unter allen Werbern drei Gewinner ausgelost, die sich dann über interessante Sonderpreise freuen dürfen.

Die Gewinnerinnen des Jahres 2011 sind:

- 1. Preis: Frau Britta Krause**
(Gutschein über 150,- Euro)
- 2. Preis: Frau Daniela Gutsche**
(Gutschein über 100,- Euro)
- 3. Preis: Frau Annerose Flachs**
(Gutschein über 50,- Euro)

Wir gratulieren allen Gewinnerinnen!

Machen auch Sie mit, werben Sie neue Mitglieder für den Mieterschutzbund.

Vielleicht zählen Sie bereits in diesem Jahr zu den Gewinnern. Es kann sich doppelt lohnen! 



Mängel; Mietminderung

Leitsatz: **Zu den Substantiierungsanforderungen bei der Geltendmachung von Mängeln am Mietobjekt.**

BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2011 – VIII ZR 125/11

Anmerkungen: Der Beklagte ist Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung der Klägerin. Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zahlung rückständiger Mieten und Nebkostennachforderungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2008 sowie auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung in Anspruch.

Die Klägerin kündigte wegen der sich hieraus ergebenden Zahlungsdifferenz von 2.226,32 Euro das Mietverhältnis mit Schreiben vom 12. Mai 2010 fristlos, hilfsweise ordentlich. Das Amtsgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 1.784,56 Euro Zug um Zug gegen Beseitigung eines Mangels hinsichtlich der Wasserzähler in Bad und WC verurteilt und die weitergehende Zahlungsklage sowie die Räumungsklage abgewiesen,

das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 2.728,52 Euro nebst Zinsen sowie zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Die Revision hat das Landgericht nicht zugelassen. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde.

II. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig, sie hat auch in der Sache Erfolg und führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des Berufungsurteils. Die angefochtene Entscheidung verletzt in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs. Das Berufungsgericht hat den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt, weil es die von ihm gerügten Mängel sowie die beanstandete Verweigerung der Gartenmitbenutzung mit der Begründung unberücksichtigt gelassen hat, ein zur Minderung berechtigender Mangel sei in diesen Fällen nicht substantiiert dargelegt worden. Das Berufungsgericht hat die Substantiierungsanforderungen offenkundig überspannt

und es dadurch versäumt, den entscheidungserheblichen Sachvortrag des Beklagten in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben. Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen. Den beschriebenen Anforderungen werden die Mängelrügen des Beklagten gerecht. Die gegenteilige Beurteilung des Berufungsgerichts beruht auf einem gravierenden Fehlverständnis der Substantiierungslast des Beklagten. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen. Gemessen an diesen Maßstäben hat das Berufungsgericht die Anforderungen an einen substantiierten

und schlüssigen Sachvortrag in mehrfacher Weise überspannt. Der Beklagte hat unter Vorlage eines Lichtbilds dargelegt, der Badewannenabfluss sei offen im Fliesenboden verlegt, weswegen nach Benutzung des Badezimmers unangenehme Fäkalgerüche entstünden. Zum Nachweis dieser Mängelrüge hat er sich auf die Einnahme eines Augenscheins und auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens berufen. Der Beklagte hat damit ausreichend eine unsachgemäße Installation des Badewannenabflusses und ein damit nach seiner Auffassung verbundenes Auftreten von unangenehmen Gerüchen dargetan. Das unter Beweis gestellte Vorbringen des Beklagten zum Defekt des Heizkörpers in der Küche hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerhaft und gehörswidrig zurückgewiesen. Mit seinem Vorbringen, der Heizkörper funktioniere nicht, hat der Beklagte bereits in erster Instanz seiner Darlegungslast genügt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Berufungsgericht bei Berücksichtigung des Vorbringens des Beklagten zu den unter II aufgeführten Mängeln der Mietsache zu einer anderen Beurteilung des Falles gekommen wäre, ist das Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch. *Anm. d. Red.: Dieses Urteil ändert nichts an der Verteilung der Darlegungs- und Beweislast zwischen Vermieter und Mieter in Bezug auf vorhandene oder geltend gemachte Mängel.*

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.

Garage; Teilkündigung

Leitsatz:
a) Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig.
b) Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.
 BGH, Urteil vom 12. Oktober 2011-VIII ZR 251/20

Anmerkungen: Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin stand. Im schriftlichen Wohnungsmietvertrag ist von der Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Später erwarben die Kläger das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die Garage befindet, und kündigten das Mietverhältnis über die Garage. Das Amtsgericht hat die Klage auf Räumung und Her-

ausgabe der Garage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Die Revision hat Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Räumungsanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zusteht. Die Kündigung der Garage wäre nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Das ist hier nicht der Fall. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Diese Vermutung ist hier nicht widerlegt. Zwar ist im Regelfall anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzung ist hier aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falles rechtfertigen nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge. Da die mündlich vereinbarte Anmietung der Garage nicht Bestandteil des Wohnungsmietvertrages geworden ist, handelt es sich bei der von den Klägern ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses über die von den Beklagten genutzte Garage nicht um eine unzulässige Teilkündigung eines Wohnungsmietvertrages, sondern um eine zulässige Kündigung eines separaten Garagemietvertrages.

Befristeter Kündungsverzicht

Leitsatz:
Zur Auslegung eines befristeten Kündungsverzichts in einem Wohnraummietvertrag.
 BGH, Versäumnisurteil vom 23. November 2011 – VIII ZR 120/11

Anmerkungen: Die Beklagte mietete eine Wohnung der Klägerin. Ziffer 3 des Vertrages lautet: „Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von drei Jahren auf ihr Recht zur Kündigung! Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraumes von drei Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig, also ab dem 30.10.2010 zum 01.01.2011 möglich!“ Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2008. Die Klägerin widersprach der Kündigung unter Hinweis auf die Vereinbarung in Ziffer 3 des Mietvertrages. Sie erhielt die Schlüssel am 18. Mai 2009 von der Beklagten zurück und vermietete die Wohnung zum 1. Oktober 2009 anderweitig. Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin Zahlung der Miete für die Monate Januar bis einschließlich Juni 2009 in Höhe von insgesamt 4.956 Euro nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufungen beider Parteien zurückgewiesen. Die Revision hat Erfolg. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist Ziffer 3 des Mietvertrages nicht gemäß § 307 BGB unwirksam. Die Kündigung der Beklagten hat das Mietverhältnis daher entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht vorzeitig zum 31. März 2009 beendet. Ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss

in einem Formalmietvertrag über Wohnraum ist grundsätzlich zulässig; in der Regel unwirksam ist er nur dann, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt. Diese zeitliche Obergrenze besteht auch für einen Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters in einem Staffelmietvertrag (§ 557a Abs. 3 Satz 1 BGB). Ein solcher Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters kann auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Staffelmietvertrages vereinbart werden. Die zeitliche Obergrenze von vier Jahren für einen Kündigungsausschluss wird in Ziffer 3 des Mietvertrages nicht überschritten. Der formularmäßige Kündigungsausschluss in Ziffer 3 des Mietvertrages ist auch nicht aus anderen Gründen unwirksam. Auch trifft eine Benachteiligung des Mieters, weil dessen Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages ausgeschlossen sei, nicht zu. Aus der Sicht eines Mieters ist Ziffer 3 des Mietvertrages nicht mehrdeutig. Die Klausel schließt lediglich das Recht beider Parteien zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von drei Jahren aus. Hierfür spricht bereits, dass in Satz 2 der Klausel für die Zeit nach Ablauf von drei Jahren ausdrücklich die Kündigung „mit gesetzlicher Frist“ – also die ordentliche Kündigung – geregelt ist. Schon daraus ist herzuleiten, dass die Regelung in Ziffer 3 des Mietvertrages insgesamt nur den vorübergehenden Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung zum Gegenstand hat. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, es ist daher aufzuheben.



BUNDESGERICHTSHOF

Mieterhöhung; Renovierungszuschlag

Leitsatz:
Ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 II. BV berechtigt einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter nicht, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als „Marktmiete“ geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen.

BGH, Urteil vom 9. November 2011 – VIII ZR 87/11

Anmerkungen: Der Beklagte ist seit Juli 1995 Mieter einer mittlerweile der Klägerin gehörenden und damals noch preisgebundenen Werksmietwohnung. Die Preisbindung ist zwischenzeitlich entfallen. Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer von der Klägerin geltend gemachten Mieterhöhung. Zuletzt zahlte der Beklagte als Nettokaltmiete einen Betrag von monatlich 464,13 Euro. Im August 2009 beehrte die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Ihr Zustimmungsverlangen erläuterte sie dahin, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die 72,44 m² große Wohnung nach dem zugrunde zu legenden Mietspiegel 462,89 Euro (6,39 Euro x 72,44 m²) zuzüglich 32,60 Euro für Schönheitsreparaturen (0,45 Euro x 72,44 m²) nach § 28 Abs. 4, 5a, § 26 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (im Folgenden: II. BV), insgesamt also 495,49 Euro monatlich (= 6,84 Euro/m² monat-

lich), betrage. Hiervon verlange sie nur 483,16 Euro (= 6,67 Euro je m²), worin ein Betrag von 40,73 Euro für Schönheitsreparaturen enthalten sei.

Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zu der vorgenannten Mieterhöhung gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Klägerin der Klage stattgegeben. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter. Die Revision hat Erfolg. Der Wegfall der Preisbindung hat – wovon auch das Berufungsgericht ausgeht – nicht zu einer Änderung der Miethöhe geführt. Vielmehr gilt die zuletzt geschuldete Kostenmiete als Ausgangsmiete für die nicht mehr preisgebundene Wohnung fort. Der Beklagte ist deshalb verpflichtet, die zuletzt an die Klägerin gezahlte Kostenmiete – mithin die bisherige Grundmiete nebst Betriebskostenvorauszahlungen und Zuschlägen nach § 26 NMV – nunmehr als „Marktmiete“ weiter zu entrichten. Zudem ist die Klägerin berechtigt, diese „Marktmiete“ nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung nach Maßgabe von §§ 558 ff. BGB an die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuführen, wenn und soweit sie dahinter zurückbleibt. Letztgenannte Voraussetzung ist bei dem von der Klägerin erhobenen Mieterhöhungsverlangen indessen nicht gegeben.

2. Der Senat hat für preisfreien Wohnraum, bei dem die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wegen Unwirksamkeit einer formularmäßigen Abwälzungsklausel bei dem Vermieter verblieben war, entschieden,

dass der Vermieter nicht berechtigt ist, von dem Mieter eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlags zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen. Für die vorliegende Fallgestaltung gilt nichts anderes.

Einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete, wie ihn die Klägerin geltend macht, sieht das Gesetz nicht vor. Nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter eine Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht darüber hinaus verlangen. Dies steht auch in Einklang mit dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung, die es dem Vermieter ermöglichen soll, im Rahmen des Vergleichsmietensystems eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Danach bilden die Marktverhältnisse den Maßstab für die Berechtigung einer Mieterhöhung. Der von der Klägerin geltend gemachte Zuschlag orientiert sich dagegen an den Kosten für die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Auf diese Weise würde bei der nicht preisgebundenen Wohnraummiete ein Kostenelement ohne Rücksicht auf seine Durchsetzbarkeit am Markt zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen. Hiermit wäre jedoch das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen.

Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts.

Kündigung, Verjährungsfrist

Leitsatz:
Zum Beginn der Verjährung nach § 548 Abs. 1 Satz 2

BGB.

BGH, Urteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11

Anmerkungen: Der Beklagte war 30 Jahre lang – bis zum 30. September 2007 – Mieter einer Wohnung der Klägerin. Der Beklagte räumte die Wohnung Ende Juni 2007 und kündigte das Mietverhältnis wegen „Vertrauensverlustes“ fristlos, hilfsweise ordentlich zum 30. September 2007. Mit am 19. März 2008 eingeleiteter Klage hat die Klägerin Schadensersatz in Höhe von 8.695,53 Euro nebst Zinsen begehrt. Der Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben und sich darauf berufen, dass er der Klägerin bereits am 30. Juni 2007 persönlich die Rückgabe der Schlüssel unter Hinweis auf die bereits geräumte Wohnung angeboten und die Schlüssel anschließend in den Briefkasten neben der Haustür der Klägerin geworfen habe, bei dem es sich unstreitig um den Briefkasten der Beklagten handelte. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

den für die Abre...
Soweit für das Revisions...
Abre...

Kündigung durch GbR

Die Revision hat zum Teil Erfolg. Schadensersatzansprüche der Klägerin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache sind nicht verjährt. Die vom Beklagten erhobene Einrede der Verjährung greift entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht durch. Nach § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB beginnt die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem er die Sache zurückerhält. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist hingegen nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung. Die Anwendung dieser Grundsätze im vorliegenden Fall ergibt indes, dass die Verjährung der von der Klägerin erhobenen Ansprüche erst mit dem Ablauf des 1. Oktober 2007 begonnen hat und der Verjährungsablauf deshalb durch die vor Ablauf von sechs Monaten erfolgte gerichtliche Geltendmachung gehemmt worden ist. Denn die Klägerin hat die Wohnung erst am 1. Oktober 2007 zurückerhalten und muss sich auch nicht wegen Annahmeverzugs oder mit Rücksicht auf Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei dies bereits Anfang Juli 2007 gesche-

hen. Die Klägerin hat die Wohnung nicht schon dadurch im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB zurückerhalten, dass der Beklagte Ende Juni 2007 versucht hat, ihr die Wohnungsschlüssel zu übergeben – also noch vor Ausspruch der Kündigung. Denn jedenfalls ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – zurückzunehmen. Die Klägerin ist deshalb durch ihre Weigerung, die Schlüssel sofort „an der Haustür“ entgegenzunehmen, als sie von dem offenbar kurzfristig ausgezogenen Beklagten angeboten wurden, nicht in Annahmeverzug geraten. Denn die Parteien haben im Anschluss an die vom Beklagten kurz nach der gescheiterten Schlüsselübergabe ausgesprochene Kündigung einvernehmlich einen „offiziellen“ Übergabetermin vereinbart und in der Folgezeit auch eingehalten. Auch mit Rücksicht auf Treu und Glauben besteht kein Anlass, die Klägerin hinsichtlich der Verjährung ihrer Ersatzansprüche so zu behandeln, als habe sie die für den Verjährungsbeginn grundsätzlich maßgebliche unmittelbare Sachherrschaft über die streitige Wohnung bereits drei Monate vor der am 1. Oktober erfolgten Übergabe erhalten.

 **Leitsatz (Auszug):**
Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann sich auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen, wenn diese der Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages oder bei Eintritt der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht angehörte.

BGH, Urteil vom 23. November 2011 – VIII ZR 74/11

Anmerkungen: Die Klägerin, eine GbR, begehrt von der Beklagten Räumung einer Wohnung aufgrund einer Kündigung, die sie wegen Eigenbedarfs ihrer beiden Gesellschafter und deren Sohnes erklärt hat. Die Beklagte mietete die streitige Wohnung im Jahr 1981 von den damaligen Eigentümern an. Im Jahr 2000 erwarb eine GbR das Anwesen und setzte das Mietverhältnis fort. Im August 2004 trat die Klägerin dieser Gesellschaft bei. Mit Vertrag von 2005 wurde die Auseinandersetzung der GbR durchgeführt und das Anwesen nach § 3 WEG geteilt. Die Klägerin wurde 2006 Eigentümerin der an die Beklagte vermieteten Wohnung und erklärte die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung des Mietverhältnisses. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Beklagte zur Räumung verurteilt.

Die Revision hat keinen Erfolg. Die Beklagte ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung verpflichtet, weil die Eigenbedarfskündigung der Klägerin das Mietverhältnis beendet hat. Die Klägerin war zur Kündigung berechtigt, weil sie gemäß § 566 Abs. 1 BGB mit der

Eintragung als Wohnungseigentümerin in das Grundbuch in die Vermieterstellung eingetreten ist. Zwar hat der BGH die Möglichkeit der GbR, wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zu kündigen, auf diejenigen Gesellschafter beschränkt, die der Gesellschaft bereits bei Abschluss des Mietvertrages angehörten. An dieser Einschränkung hält der BGH aber nicht mehr fest. Der GbR ist der Eigenbedarf eines Gesellschafters deshalb zuzurechnen, weil es im Ergebnis nicht gerechtfertigt wäre, sie anders zu behandeln als die einfache Vermietermehrheit; denn es hängt oft vom Zufall ab, ob eine Personenmehrheit dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als GbR vermietet. Auch bei einer Miteigentümergeinschaft, die eine Wohnung vermietet hat, besteht aber die Möglichkeit der Kündigung wegen des Eigenbedarfs auch später hinzugetretener Bruchteilseigentümer. Denn bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB neben den verbleibenden Miteigentümern in den Vertrag auf Vermieterseite ein. Für den Mieter besteht somit auch bei der Bruchteilsgemeinschaft die Gefahr, dass das Mietverhältnis wegen einer Eigenbedarfssituation eines später hinzugetretenen Miteigentümers gekündigt wird. Eine unterschiedliche Behandlung der GbR und der Miteigentümergeinschaft ist auch insoweit nicht sachgerecht. Es lässt sich in beiden Fällen nicht rechtfertigen, eine Kündigung nur wegen Eigenbedarfs derjenigen Personen zuzulassen, die der Personenmehrheit bereits bei Abschluss des Mietvertrages angehörten.



Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Wohnungsgenossenschaft...
 ... in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Geschos...
 ... Fläche von 312,9 qm sowie vier Wohneinheiten mit einer Ges...



Vergessen Sie nicht, Ihre Antenne zu erden ...

Auch Fernsehempfang kann zur mietrechtlichen Auseinandersetzung werden

Fernsehen und Radiohören gehört in unsere Alltagswelt fast wie Essen und Trinken und ist aus den meisten Haushalten nicht mehr wegzudenken. Doch der Empfang von Fernseh- und Radioprogrammen ist ein mietrechtlich schwieriges Thema, das Streitpotenzial birgt, wenn es um Rechte und Pflichten sowie Kosten bei den Vertragsparteien geht.

Breitbandkabelnetz, Digitales Fernsehen, Parabolantenne – der Wald der Begriffe rund um Fernsehempfang in der Mietwohnung ist dicht und undurchschaubar. Hinzu kommt, dass am 30. April dieses Jahres der analoge Satellitenempfang in Deutschland eingestellt wird; dies ist kein verspäteter Aprilscherz, sondern ein Schritt der technischen Entwicklung, die weg von der analogen Übertragung hin zur Digitalisierung des Empfangs führt. Der Anfang dieser Entwicklung wurde mit der schrittweisen Abschaltung des analogen terrestrischen Fernsehempfangs gemacht. Dahinter verbirgt sich nichts anderes als die ursprüngliche Art der Übertragung, wozu man lediglich eine Zimmer- oder Dachantenne benötigte – zusätzlich zum Fernsehgerät –, um Fernsehprogramme zu empfangen. Zwischen 2002 und 2009 wurde die analoge terrestrische (erdgebundene) Übertragung

deutschlandweit abgeschaltet und durch das digitale terrestrische Fernsehen (DVB-T) ersetzt. Im nächsten Schritt erfolgt die Abschaltung der analogen Satellitenübertragung.

Zurzeit halten sich Kabelfernsehen und Satellitenfernsehen etwa die Waage. Nach einer aktuellen Studie von TNS Infratest empfangen 17,5 Millionen Haushalte in Deutschland ihre Fernsehprogramme über Satellit, 17,3 Millionen Haushalte über Kabel. Dabei zeichnet sich ein deutlicher Trend ab, nach dem zunehmend mehr Haushalte über Satellitenempfang verfügen, wogegen die Anzahl der Kabelanschlüsse rückläufig ist.

Weniger durchgesetzt hat sich das digitale terrestrische Fernsehen (DVB-T), das lediglich in 1,8 Millionen Haushalten empfangen wird, auch diese Zahl verringert sich. Im Aufwärtstrend hingegen befindet sich das Internetfernsehen (IPTV), das der Studie zufolge erstmals die Millionenmarke überschritten hat und nunmehr von 1,3 Millionen Haushalten in Deutschland empfangen wird.

Gesetzliche Grundlagen

Sowohl auf verfassungsrechtlicher als auch auf zivilrechtlicher Ebene sind die Rahmenbedingungen für den Fernsehempfang aus mietrechtlicher

Sicht geregelt, neben der europä- und verwaltungsrechtlichen Ebene, die hier außer Betracht bleiben sollen.

In Artikel 5 des Grundgesetzes ist das Recht auf informationelle Selbstbestimmung wie folgt formuliert: „Jeder hat das Recht, (...) sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten.“

Im BGB ist vor allem § 535 Abs. 1 Satz 1 einschlägig: „Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.“

Dazu zählt u.a. der Empfang von Radio- und Fernsehprogrammen in der Mietwohnung, sodass der Vermieter dafür Sorge tragen muss, dass ein Mieter durch den Gebrauch von entsprechenden technischen Geräten diese Programme empfangen kann. Mit anderen Worten: Der Vermieter muss Fernsehempfang nicht anbieten, sondern ihn ermöglichen. Technische Geräte muss der Vermieter auch nicht zur Verfügung stellen, sondern seine Pflicht ist es, die Voraussetzungen für Fernsehempfang zu schaffen. In Deutschland stehen je nach



Region drei unterschiedliche Übertragungsarten für Fernseh- und Radioempfang zu Verfügung: Breitbandkabel, Satellitenempfang sowie der digitale terrestrische Empfang über Antenne.



Kabelfernsehen

Mit der schrittweisen Abschaltung des analogen terrestrischen Empfangs und der fast flächendeckenden bundesweiten Verlegung des Kabelnetzes hat das Kabelfernsehen in Deutschland zunehmend an Bedeutung gewonnen. Zurzeit stehen Kabelnutzern im Durchschnitt 30 analoge und 100 digitale TV-Programme sowie 70 Radioprogramme zur Verfügung. Darunter finden sich auch fremdsprachige Programme neben kostenpflichtigen Formaten (Pay-TV) in den Sparten Spielfilm, Sport etc. Je nach Anbieter und Region kann diese Auswahl begrenzt sein.

Versorgung

Mehrere Anschlussmöglichkeiten einer Mietwohnung an das Kabelnetz sind möglich:

1. Bei Einzug in die Mietwohnung ist bereits ein Kabelanschluss vorhanden, die anfallenden Kosten werden im Mietvertrag als Position der Betriebskosten geregelt.

Das hausinterne Kabelnetz vom so genannten Übergabepunkt – der liegt meist im Keller und stellt die Verbindung zum Kabelnetz außerhalb des Hauses dar – bis zu den Kabeldosen in den einzelnen Wohnungen gehört dem Vermieter. Als das Gebäude „verkabelt“ wurde, hat der Vermieter mit einem Kabelanbieter



einen Vertrag geschlossen, in dem die monatlichen Kosten für die Versorgung mit Programmen festgelegt wurden. Über die Betriebskostenabrechnung kann der Vermieter sodann diese Kosten an die Endnutzer, die Mieter, weitergeben. In solchen Fällen kann es möglich sein, dass der Kabelanbieter Konkurrenzschutz im Mietshaus hat. Dann hat ausschließlich die Kabelfirma X in diesem Haus das Recht, die Mietwohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen via Kabel zu versorgen. Zu einem anderen Kabelanbieter zu wechseln ist dann nicht möglich, die Mieter des Hauses sind kabeltechnisch an die Firma X gebunden.

2. Eine Kabelgesellschaft, die vom Vermieter damit beauftragt wurde, übernimmt die Verkabelung und anschließende Bereitstellung von Kabelanschlüssen im Mietshaus. Damit hat der Vermieter keinen Einfluss mehr, Mieter schließen einen Vertrag direkt mit dem Kabelanbieter, ähnlich wie bei Telefon oder Strom. Im Mietvertrag taucht folglich unter den Betriebskosten die Position Kabelfernsehen nicht auf, die entstehenden laufenden Kosten werden direkt an den Versorger entrichtet. Auch hier besteht die Möglichkeit – in noch höherem Maße als unter 1. geschildert –, dass kein anderer Kabelanbieter dieses Haus versorgen darf und die Mieter nur das vorgegebene Angebot nutzen können. Trifft man als Wohnungsinteressent auf eine solche Konstellation, sollte vor Mietvertragsabschluss geklärt werden, ob der Mietvertrag einen zusätzlichen Vertrag mit dem jeweiligen Kabelanbieter nach sich zieht und man an diesen gebunden ist. Andernfalls könnte man Fernsehprogramme über einen anderen Weg empfangen, ohne zusätzlichen Vertrag und ohne Zusatzkosten, wie z.B. beim digitalen Fernsehen DVB-T.

3. Schließlich kann ein Mieter selbst die Versorgung mit Kabelfernsehen veranlassen. Dazu besorgt oder beauftragt er die Verlegung des Kabels von seiner Wohnung bis zum Übergabepunkt und schließt einen Vertrag mit einem Kabelanbieter. Sowohl die entstehenden Installationskosten als auch die monatlichen Gebühren liegen beim Mieter. Zusätzlich ist für eine solche Maßnahme die Genehmigung des Vermieters einzuholen. Schwierigkeiten kann es geben, wenn im Mietshaus bereits ein Kabelanbieter tätig ist, der die restlichen Wohnungen versorgt und darüber hinaus Konkurrenzschutz hat. Zudem muss die Frage geklärt werden, was nach Ende des Mietvertrages mit dem vom Mieter installierten Kabelanschluss geschieht.

Kosten

Heutzutage ist die oben beschriebene Variante 1 die wahrscheinlichste, man zieht als Mieter in eine Wohnung, die bereits ans Kabelnetz angeschlossen ist. Das hausinterne Netz befindet sich im Besitz des Vermieters, der rechnet alle anfallenden Kosten über die Betriebskostenabrechnung ab. Neben den Nutzungsgebühren des Anbieters zählen hierzu gemäß der Betriebskostenverordnung außer den Kosten für den Betriebsstrom sowie für die regelmäßige Wartung der Anlage auch die monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse, darüber hinaus Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen. Ist kein anderer Umlagemaßstab vereinbart, können diese Kosten nach der Wohnfläche umgelegt werden. Die Nutzungsgebühren seitens der Anbieter liegen in der Regel zwischen 10 – 40 Euro im Monat, je nach Programmvielfalt und Anbieter. Verfügt eine Mietwohnung noch nicht über einen Kabelanschluss und will der Vermieter Kabel installieren lassen, dann handelt es sich

hierbei in der Regel um eine Modernisierungsmaßnahme. Gemäß § 559 BGB können die für den Kabelanschluss aufgewendeten Kosten zu elf Prozent auf die Jahresmiete einer jeden von der Modernisierung betroffenen Wohnung umgelegt werden (Modernisierungsmieterhöhung). Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Kosten für die Installation des Kabelanschlusses, nicht um die Gebühren für den Kabelanbieter, welche über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können, ebenso wie die Kosten für Betriebsstrom und Wartung der Kabelanlage.

Verzicht auf Nutzung

Hat man sich gemäß mietvertraglicher Vereinbarung als Mieter zur Übernahme der Kosten für Kabelfernsehen verpflichtet, so greift diese Verpflichtung auch für den Fall, dass der Kabelanschluss nicht genutzt wird, weil z.B. weder ein Fernsehgerät noch ein Radio mit Kabelanschluss vorhanden ist. Es handelt sich um eine mietvertragliche Vereinbarung, die unabhängig davon gilt, ob der vorhandene Kabelanschluss genutzt wird oder nicht. In der Betriebskostenabrechnung erscheint die Position Kabelanschluss, die vom Mieter vertragsgemäß zu zahlen ist. Ähnlich gestaltet sich die Situation, wenn sich ein Mieter im laufenden Mietverhältnis dazu entschließt, zukünftig auf den Kabelanschluss zu verzichten, z.B. zugunsten des digitalen Empfangs von Fernseh- oder Radioprogrammen. Selbstverständlich steht es jedem Mieter frei, ob

er den Kabelanschluss auch nutzt – die Kosten dafür muss er jedoch auch weiterhin aus seiner mietvertraglichen Verpflichtung heraus tragen. Im Dialog mit dem Vermieter lässt sich sicher ausloten, inwiefern dieser bereit

ist, dem Mieter entgegenzukommen; manche Vermieter sind bereit, einer so genannten Verplombung der Kabeldose zuzustimmen. Dann ist der Anschluss zwar noch vorhanden, kann aber nicht mehr genutzt werden. Es handelt sich also nicht um einen Rückbau des Kabelanschlusses, sondern lediglich um eine Abschaltung, die jederzeit wieder rückgängig gemacht werden kann. Einmalig anfallende Kosten für eine solche temporäre Stilllegung des Kabelanschlusses zahlt in der Regel der Mieter. Ob der Vermieter dieser Maßnahme zustimmt oder nicht, liegt in seinem Ermessen; dazu gezwungen werden kann er nicht. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, kann der Mieter nicht eigenmächtig den Kabelanschluss stilllegen.

Tauscht der Vermieter eine bereits vorhandene, ältere Kabelanlage durch eine neue aus, stellt dies in der Regel keine Verbesserung der Mietsache dar, sodass auch keine Modernisierungsmieterhöhung erfolgen kann.



Satellitenempfang

Neben dem Kabelfernsehen ist der Fernsehempfang über eine so genannte Parabolantenne („Satellitenschüssel“) weit verbreitet. Insbesondere in Gebieten, die nicht über Kabelfernsehen verfügen sowie bei Nutzern, die ihr spezielles Informationsbedürfnis – wie etwa fremdsprachige Fernsehprogramme – nur über die größere Programmvielfalt beim Satellitenfernsehen ausreichend abdecken können.

Zustimmung des Vermieters

Grundsätzlich ist bei der Installation einer Parabolantenne durch den Mieter zuvor die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Dieser kann seine Zustimmung dann nicht verweigern, wenn er keine andere Möglichkeit geschaffen hat, Fernsehen zu empfangen, also weder eine hausinterne Antenne in Form einer Pa-

rabolantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses vorhanden oder geplant ist. Hinzu kommt, dass der Mieter sämtliche Installationskosten für die Parabolantenne übernimmt und auf speziellen Wunsch des Vermieters eine Sicherheitsleistung für den Rückbau der Anlage stellt. Darüber hinaus müssen baurechtliche Bestimmungen beachtet werden und die Installation durch einen Fachmann an einem mit dem Vermieter zuvor abgestimmten Ort durchgeführt werden.

Parabolantenne neben Kabelanschluss

Verlangt der Mieter einer Wohnung mit digitalem Breitbandkabelanschluss vom Vermieter die Zustimmung zur Installation einer Parabolantenne, so kann dieser unter Hinweis auf Entscheidungen des BGH (VIII ZR 63/04) und des Bundesverfassungsgerichts (1 BvR 1908/01) die Zustimmung verweigern.

Beide Urteile geben den Tenor wieder, dass bei einem vorhandenen Breitbandkabelanschluss ein sachbezogener Grund zur Verweigerung der Installation einer Parabolantenne vorliegt. In der BGH-Entscheidung wird explizit Bezug auf Mieter mit Migrationshintergrund genommen. Folglich ist es ausreichend, wenn über den Breitbandkabelanschluss sieben Fernsehsender aus dem Herkunftsland zu empfangen sind. Ob einige der angebotenen TV-Programme den Mietern zusätzliche Kosten verursachen, fällt dabei nicht ins Gewicht.

Zu diesem Thema lesen Sie auch das BGH-Urteil VIII ZR 260/06, welches wir in gekürzter Form im Anschluss an diesen Artikel abgedruckt haben sowie den diesbezüglichen Kommentar des Mieterschutzbundes. Anders verhält es sich beim Aufstellen einer nicht fest installierten, mobilen Parabolantenne, beispielsweise auf dem Boden des Balkons. Insofern diese Antenne nicht in den optischen Gesamteindruck des Gebäudes eingreift, sie also hinter der Balkonbrüs-



Begriffserklärungen:

DVB-T (Digital Video Broadcasting – Terrestrial):
 Digitales Fernsehen mittels spezieller Antenne (meist Stabantenne).

DVB-S (Digital Video Broadcasting – Satellite):
 Digitales Fernsehen mittels Parabolantenne.

DVB-C (Digital Video Broadcasting – Cable):
 Digitales Fernsehen über Kabel.

IPTV (Internet Protocol Television):
 Digitales Fernsehen über Internet.



Antenne nicht oder nur zu einem geringen Teil von außen zu sehen ist, kann gemäß BGH-Urteil (VIII ZR 207/04) der Vermieter die Aufstellung nicht verbieten.

Doch Vorsicht ist geboten. Selbst für den außergewöhnlichen Fall, dass das Anbringen oder Aufstellen einer Parabolantenne trotz vorhandenem Anschluss an das Breitbandkabelnetz gestattet wird bzw. nicht verboten werden kann, sollte vorher ein Blick in den Mietvertrag, namentlich in die dort aufgeschlüsselten umlegbaren Betriebskosten, geworfen werden. Viele Verträge beinhalten die laufenden Kosten für Kabelfernsehen als Betriebskostenposition. Mit Unterzeichnung des Mietvertrages hat sich der Mieter dazu verpflichtet, diese monatlichen Beträge für die Versorgung mit Radio- und Fernsehprogrammen durch den Kabelanschluss zu tragen – und zwar unabhängig davon, ob der Kabelanschluss tatsächlich genutzt wird oder nicht. Entfällt die Nutzung desselben aufgrund einer mieter eigenen Parabolantenne, fallen dadurch die Gebühren für den Kabelanschluss nicht automatisch

weg, denn diese sind Bestandteil des Mietvertrages.

Gegebenenfalls ist der Vermieter bereit, einer Verplombung der Kabeldose zuzustimmen, wenn der Mieter die entstehenden Kosten übernimmt; dazu verpflichtet ist er allerdings nicht.

Abschaltung des analogen Satellitenempfangs

Am 30. April 2012 endet die analoge Übertragung von Fernsehprogrammen über Satellit zugunsten der digitalen Übertragung. Davon sind derzeit ca. 1,8 Millionen Haushalte in Deutschland betroffen, die Übertragungen via Satellit noch analog empfangen. Um weiterhin Fernsehprogramme empfangen zu können, wird ein zusätzlicher Digitaldecoder benötigt, sofern das vorhandene Fernsehgerät nicht schon über einen integrierten DVB-S-Receiver (digitaler Satelliten Empfänger) verfügt. Entstehende Kosten für die Umrüstung trägt der Nutzer selbst.



Digitales Fernsehen DVB-T

Große Verbreitung hat das digitale terrestrische Fernsehen DVB-T bislang nicht erreicht, lediglich 1,8 Millionen deutsche Haushalte empfangen Fernsehprogramme auf diesem Weg der Übertragung. Moderne Fernsehgeräte sind im Allgemeinen bereits mit einem DVB-T-Receiver für den Empfang digitaler Signale über Antenne ausgestattet, ältere Geräte benötigen zusätzlich noch eine so ge-

nannte Set-Top-Box, die der Mieter auf eigene Rechnung beschaffen muss.

Auch beim digitalen terrestrischen Fernsehen kann der Empfang entweder über eine im Mietereigentum befindliche Stabantenne oder über eine Gemeinschaftsantennenanlage vonstattengehen. Im ersten Fall stellt der Vermieter keinerlei Technik im Sinne einer Antennenanlage oder eines Kabelanschlusses zur Verfügung, sodass auch keinerlei Kosten über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden können. Nutzer von DVB-T zahlen lediglich die einmaligen Anschaffungskosten für die technischen Gerätschaften wie Stabantenne und ggf. Set-Top-Box. Stellt der Vermieter hingegen eine Gemeinschaftsantenne zur Verfügung, die den Empfang von Digitalfernsehen ermöglicht, sind Kosten für Betriebsstrom und Wartung dieser Gemeinschaftsantenne über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig, sofern die Benutzung der Antenne mietvertraglich vereinbart wurde.

Schließlich besteht auch noch die Möglichkeit, dass ein Mieter eine einzelne Dachantenne für seinen ausschließlichen Gebrauch nach Rücksprache mit dem Vermieter hat installieren lassen. Deren Rückbau kann der Vermieter nicht unter Hinweis auf das Argument verlangen, dass DVB-T



zunehmend mit einer einfachen Stabantenne innerhalb des Hauses oder der Wohnung zu empfangen sei. Vielmehr ist für eine solche Veränderung die Zustimmung des Mieters nötig.



Fernsehen über Internet (IPTV)

Immerhin nutzen diesen noch sehr neuen Weg des Fernsehempfangs bereits 1,3 Millionen Haushalte in Deutschland. Beim Internetfernsehen wird weder ein Kabelanschluss noch eine Parabolantenne oder sonstige spezielle Empfangstechnik benötigt, denn das Fernsehsignal wird über das Telefonnetz übertragen. Folglich entstehen auch keinerlei zusätzliche Kosten für Betriebsstrom und Wartung einer Antennenanlage.

Internetfernsehen wird meist zu einem monatlichen Pauschalpreis in Paketen mit Internetzugang und Telefon angeboten (Flatrate), die Preise dafür unterscheiden sich je nach Programmangebot und Übertragungsrate.



Gemeinschaftsantenne

Stellt der Vermieter eine Gemeinschaftsantenne für DVB-T oder Satellitenempfang zur Verfügung und ist deren Nutzung mietvertraglich vereinbart, so gehört diese zur Mietsache mit allen vertraglichen Rechten und Pflichten bei Mieter und Vermieter. Dazu zählt die Gewährleistung des vertragsgemäßen Gebrauchs; kann dieser nicht oder nicht in vollem Umfang gewährleistet werden, steht dem betroffenen Mieter, der Fernseh- und Radioprogramme folglich nur in geminderter Qualität, Anzahl oder gar nicht empfangen kann, ein Recht auf Mietminderung zu, da ein Mietmangel vorliegt.

Anhand der Regelungen der Betriebskostenverordnung kann der Vermieter für eine Gemeinschaftsantennenanlage anfallende Kosten für

Betriebsstrom, Wartung einschließlich Einstellung sowie Gebühren für Kabelweiterleitung gemäß Urheberrechtsgesetz über die Betriebskostenabrechnung auf alle Nutzer umlegen. Grundgebühren wie beim Kabelanschluss sind bei einer Gemeinschaftsantenne für DVB-T oder Satellitenempfang hingegen nicht umlagefähig.

Möchte ein Mieter trotz mietvertraglicher Vereinbarung keine Programme mehr über diese Antenne beziehen, bleibt er in seiner Entscheidung frei, dies zu tun. Unabhängig davon ist er jedoch durch die vertragliche Verpflichtung an die Zahlung der gemäß Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten für die Gemeinschaftsantenne gebunden. Die Umlagefähigkeit der entsprechenden Betriebskosten ist nicht nutzungsbedingt, hängt also nicht davon ab, ob der Mieter die Gemeinschaftsantenne nutzt oder nicht.

Zurückbauen kann der Vermieter eine Gemeinschaftsantenne – vertragliche Nutzungsvereinbarung vorausgesetzt – nicht ohne Zustimmung der an der Antennennutzung beteiligten Mieter. Auch hier greift das Argument, dass Fernsehempfang mittels Stabantenne (DVB-T) ebenso gut möglich sei, nicht. Erst wenn alle Mieter dem Rückbau zustimmen, kann die Gemeinschaftsantenne entfernt werden. Damit entfallen dann auch die gemäß Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten für die Gemeinschaftsantenne.

Duldungspflicht/Modernisierung

In seiner Entscheidung, für welchen Weg der Übertragung von Rundfunksignalen er sich entscheidet, ist der Vermieter bzw. Eigentümer frei. Ob die Versorgung also über Breitbandkabelanschluss oder über eine Gemeinschaftsantenne für Satellit oder DVB-T erfolgt, liegt einzig im Ermessen des Vermieters.

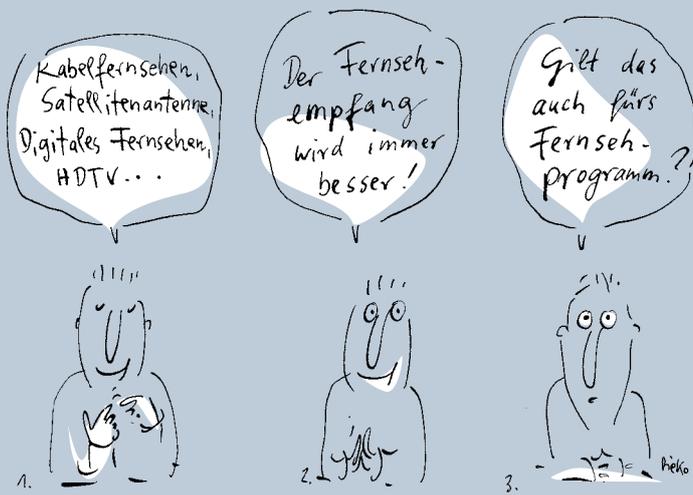
Möchte dieser z.B. einen Breitbandkabelanschluss installieren lassen, so

hängt die Duldungspflicht und damit einhergehend die Kostenbeteiligung durch die betroffenen Mieter davon ab, ob es sich dabei um eine Modernisierungsmaßnahme handelt. Stellt die Veränderung eine Verbesserung gegenüber dem vorherigen Ist-Zustand der Mietsache dar, handelt es sich um eine Modernisierung. Der BGH hat im Jahr 2005 sogar entschieden, dass ein neuer, rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss auch dann als Verbesserung der Mietsache zu bewerten ist, wenn in der betreffenden Wohnung digitales Fernsehen (DVB-T) einwandfrei zu empfangen ist (VIII ZR 253/04).

Gegenüber einzelnen Antennen in jeder Mietwohnung ist nach allgemeiner Rechtsauffassung die Installation einer Gemeinschaftsantenne (Kabel oder Satellit) als Verbesserung der Mietsache zu bewerten, die der Mieter gemäß § 554 BGB nebst einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB zu dulden hat. Wenn eine vorhandene Gemeinschaftsantenne erweitert wird, sodass zukünftig mehr Programme oder digitales Fernsehen zu empfangen sind, handelt es sich hierbei auch um eine Wertverbesserung nach § 554 BGB.

Grundsätzlich unterliegt die Frage, ob eine Verbesserung der Mietsache vorliegt, die eine Modernisierungsmieterhöhung nach sich zieht, einer objektiven Beurteilung. Dabei spielen qualitative wie quantitative Maßstäbe eine entscheidende Rolle, also z.B., ob zukünftig mehr Programme in besserer Qualität empfangen werden können. Lehnt ein Mieter die Duldung





einer Maßnahme ab, weil diese z.B. seiner Meinung nach keine Wertverbesserung darstellt, muss letztlich in einem Rechtsstreit Klärung herbeigeführt werden.

Mieterhöhung

Steht schließlich fest, dass eine Modernisierung vorliegt, kann der Vermieter gemäß § 559 BGB eine Modernisierungsmieterhöhung durchführen. Elf Prozent der für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten der Modernisierungsmaßnahmen sind dann als Jahresumlage auf die Miete möglich, pro Monat also rund 0,9 Prozent. Beträgt der auf eine Wohnung entfallende Kostenanteil für die Modernisierung z.B. 500,- Euro, erhöht sich die monatliche Miete künftig um ca. 4,50 Euro.

Dem kann ein Mieter nur dann widersprechen, wenn die zu erwartende Modernisierungsmieterhöhung für ihn eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellt. Dies gilt z.B. vor dem Hintergrund, dass der Mieter selbst bereits einen hohen (finanziellen) Aufwand betrieben hat, um eine eigene Empfangsanlage zu installieren, welche nunmehr nutz- und wertlos wäre. Ob eine entsprechende Härte vorliegt oder nicht, lässt sich letztendlich ebenfalls nur in einem Rechtsstreit klären.

Rundfunkgebühren

Neben all den Kosten, die bislang aufgeführt wurden und entweder

Bestandteil der Betriebskostenabrechnung oder vom Nutzer selbst direkt an den Versorger zu zahlen sind, stehen die Rundfunkgebühren. Für die Erhebung dieser Gebühren ist die Gebühreneinzugszentrale der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten in Deutschland (GEZ) zuständig. Jeder, der in seiner Wohnung über ein Radio, ein TV-Gerät oder ein neuartiges Rundfunkgerät – das sind internetfähige Computer sowie Mobiltelefone – bereit hält, ist verpflichtet, die dafür anfallenden Rundfunkgebühren zu zahlen. Zurzeit kostet ein Radio und/oder neuartiges Rundfunkgerät 5,86 Euro/Monat, ein Fernsehgerät (inklusive aller anderen evtl. vorhandenen Geräte) 17,98 Euro/Monat.

Ab 2013 wird es diese Differenzierung nicht mehr geben, die Rundfunkgebühren werden dann durch den so genannten Rundfunkbeitrag abgelöst, den jeder Haushalt zu zahlen hat, unabhängig davon, wie viele Bewohner dort leben und wie viele Empfangsgeräte bereitgehalten werden. Nach aktuellen Informationen liegen die dann fälligen Gebühren bei 17,98 Euro monatlich pro Haushalt. Rundfunkgebühren und der zukünftige Rundfunkbeitrag sind keine Bestandteile des Mietvertrages und ebenso wenig in den Gebühren der Kabelanbieter enthalten.

Jeder Nutzer zahlt diese Kosten selbst an die GEZ. 

Fazit

Ob ein Mieter nun Fernsehprogramme über Satellit, Kabel oder Antenne empfängt, ob diese Programme digital oder analog übertragen werden, ob eine Gemeinschaftsantenne genutzt wird oder eine mieter eigene Parabolantenne oder ob der Vermieter die Umstellung von Satelliten- auf Kabelfernsehen beabsichtigt – Fernsehempfang in der Mietwohnung ist immer ein weitgefächertes Feld. Fragestellungen rund ums Thema sind ebenso different wie die individuelle Ausstattung einer jeden Mietwohnung mit den jeweiligen Möglichkeiten des Empfangs. Nicht alle Varianten der mieterrechtlichen Auseinandersetzung über die Versorgung mit Fernsehprogrammen können in einer Übersicht wie dieser beleuchtet werden. Grundsätzlich gilt, dass vor Neuabschluss eines Mietvertrages auch auf die entsprechenden vertraglichen Regelungen geachtet werden sollte, um z.B. zukünftig nicht für eine Leistung zahlen zu müssen, die man nicht in Anspruch nehmen möchte. Ebenfalls kritisch sollten Mieter sein, wenn eine Veränderung der bisherigen Situation durch eine vermeintliche Modernisierung ins Haus steht.

In einer solchen oder ähnlichen Situation führt der erste Weg immer zur Beratung des Mieterschutzbundes, sodass umständliche und langwierige Streitereien vor Gericht vermieden werden können und man sich wieder entspannt vom Fernsehprogramm berieseln lassen kann. 

Haben Sie Fragen zum Thema Fernsehempfang?

Dann wenden Sie sich entweder an die Beratung des Mieterschutzbundes oder direkt an die Redaktion unter: brenner@mieterschutzbund-berlin.de.

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Installation einer Parabolantenne

BGH-Urteil vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 260/06 ◀

Leitsatz:

Verlangt der Vermieter von einem ausländischen Mieter einer mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestatteten Wohnung die Entfernung einer auf dem Balkon der Wohnung aufgestellten Parabolantenne, ist auch dann eine fallbezogene Abwägung des Eigentumsrechts des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) mit den grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters erforderlich, wenn dieser sich nicht nur auf sein Informationsrecht aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG, sondern auch auf das Grundrecht der Glaubens- und Religionsfreiheit (Art. 4 GG) beruft, weil die im Breitbandkabelnetz angebotenen Programme nicht über Inhalte seines Glaubens berichten.

Aus dem Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter der Wohnung der Klägerin. Sie haben, nachdem sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine Parabolantenne fest an der Fassade verschraubt, diese aber inzwischen wieder entfernt hatten, eine Parabolantenne auf einem Ständer auf dem Balkon der Wohnung aufgestellt. Die Klägerin begehrt, die Beklagten zu verurteilen, die auf dem Balkon angebrachte Parabolantenne abzubauen und zu entfernen und es zu unterlassen, auf dem Balkon Antennen ohne Zustimmung der Klägerin zu installieren. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Beklagten verurteilt, die von ihnen auf dem Balkon aufgestellte Parabolantenne zu entfernen sowie es zu unterlassen, ohne Genehmigung der Klägerin eine Antenne auf dem Balkon zu installieren.

Aus den Entscheidungsgründen:

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Entfernung der Parabolantenne gemäß §§ 535, 541, 1004 Abs. 1 BGB zu. Durch den Eingriff in das ästhetische Erscheinungsbild der Wohnung werde das Eigentum der Klägerin beeinträchtigt. Das Aufstellen der Parabolantenne stelle keinen vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB dar. Es müsse daher von der Klägerin nicht ohne Genehmigung geduldet werden, unabhängig davon, ob die entsprechenden Klauseln des Mietvertrages wirksam seien. Eine Zustimmung der Klägerin hätten die Beklagten nicht bewiesen. Den Beklagten stehe auch kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung und Duldung der Antenne durch die Klägerin zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs sei im Rahmen der auslegungsfähigen Tatbestandsmerkmale des bürgerlichen Rechts eine fallbezogene Abwägung der von Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG geschützten Interessen des Mieters, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten, mit den von dem grundrechtsbeschränkenden Gesetz geschützten Eigentumsinteressen des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) vorzunehmen. Die dauerhaft in der Bundesrepublik Deutschland lebenden Ausländer hätten zwar ein anerkennenswertes Interesse daran, die Programme ihres Heimatlandes zu empfangen. Das Anwesen der Klägerin verfüge jedoch über einen Ka-

belanschluss, mit dem die Beklagten mittels eines Digitalreceivers sechs türkische Programme empfangen könnten. Bei dieser Sachlage sei den Beklagten unter Berücksichtigung der nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Eigentumsrechte der Klägerin zuzumuten, die Kabelanlage als Zugang zu Programmen in türkischer Sprache zu nutzen. Die Berücksichtigung von Art. 4 GG führe im vorliegenden Fall zu keinem anderen Ergebnis.

II. Das Berufungsgericht hat der Klägerin rechtsfehlerfrei einen Anspruch auf Entfernung der von den Beklagten aufgestellten Parabolantenne und auf Unterlassung der Installation einer neuen Antenne ohne Genehmigung der Klägerin zuerkannt. Der Anspruch umfasst auch die Beseitigung eines vom Mieter geschaffenen vertragswidrigen Zustandes. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist dem Grundrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten, auch in zivilgerichtlichen Streitigkeiten über die Anbringung von Satellitenempfangsanlagen an Mietwohnungen Rechnung zu tragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das – gleichrangige – Grundrecht des Vermieters als Eigentümer aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG berührt ist, wenn von ihm verlangt wird, eine Empfangsanlage an seinem Eigentum zu dulden. Das erfordert in der Regel eine fallbezogene Abwägung beiderseitiger Interessen, die im Rahmen der Tatbestandsmerkmale des bürgerlichen Rechts vorzunehmen ist.

Kommentar zum Urteil

Im dargestellten Urteil befasst sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einer gerade in Großstädten häufig auftretenden Problematik. Es geht um die Erlaubnisbedürftigkeit beim Anbringen von Parabolantennen durch den Vermieter. Die vorinstanzlichen Gerichte hatten in derartigen Fällen oftmals für den Vermieter entschieden, wenn dieser dem Mieter das Anbringen der Parabolantenne außerhalb der angemieteten Wohnung untersagte. Auch stärkt der Bundesgerichtshof in der vorstehenden Entscheidung die Rechte des Vermieters. Jedoch wird ausdrücklich festgehalten, dass es immer einer Einzelfallentscheidung bedürfe, bei der die Interessen von beiden Seiten gegeneinander abgewogen werden müssten. Das ist auf Seiten des Vermieters das grundrechtlich geschützte Interesse am Eigentum. Dem stehen das Grundrecht auf Informationsfreiheit und auch das Grundrecht der Glaubens- und Religionsfreiheit des Mieters gegenüber. Bei dieser Abwägung komme es, so der BGH, insbesondere nicht darauf an, ob das Anbringen einer Parabolantenne außerhalb der Wohnung im Mietvertrag generell untersagt sei oder nicht, bzw. ob eine dies betreffende Klausel wirksam vereinbart worden sei. Im vorliegenden Fall hatte ein Mieter nicht-deutscher Herkunft eingewandt, er sei in seinen Rechten auf Informationsfreiheit und Glaubensfreiheit eingeschränkt. Verfügt das Mietshaus jedoch über einen Kabelanschluss, mit dem der Mieter allgemeine Heimatsender empfangen kann, ist nach Auffassung

des BGH dem Grundrecht des Mieters auf Informationsfreiheit Genüge getan. Es komme nicht darauf an, ob diese Sender auf eine bestimmte Glaubens- oder Bevölkerungsgruppe ausgerichtet seien. Zur Wahrung des Grundrechts der Informationsfreiheit sei es ausreichend, wenn die Möglichkeit gegeben sei, über den Kabelanschluss allgemeine Heimatsender zu empfangen. Insbesondere sei es dem Mieter zuzumuten, sich auf diesen Sendern über das heimatische Geschehen zu informieren. Dem Mieter stehe nicht das Recht zu, private Sender einer bestimmten Glaubens- oder Bevölkerungsgruppe empfangen zu können. Dies gelte insbesondere, wenn es sich bei den privaten Sendern (die nur über die Parabolantenne empfangen werden können) um Sender handle, die nicht ausschließlich kulturelle und religiöse Sendungen und Nachrichten senden, sondern auch Spielfilme bzw. sportliche Ereignisse übertragen würden. In einem solchen Fall überwiege stets das Eigentumsinteresse des Vermieters. Die Berücksichtigung des Grundrechtes der Religionsfreiheit führe zu keinem anderen Ergebnis. Auch hier sei eine Abwägung mit den Eigentumsinteressen des Vermieters erforderlich. Der Mieter habe auch etliche weitere Möglichkeiten, über andere Informationsmittel in geeigneter Weise am religiösen und kulturellen Leben teilzunehmen. Dies sei beispielsweise durch Bücher, über Radio und Internet möglich. Weiterhin sei eine aktive Praktizierung seines Glaubens in Deutschland stets möglich. Daher wiege auch hier der Eingriff in



Dr. Christian Koch ist Rechtsanwalt mit den Schwerpunkten Mietrecht sowie Strafrecht. Für den Mieterschutzbund ist er seit 2010 als Rechtsberater tätig.

das Eigentum der Rechte des Vermieters schwerer, als das Interesse des Mieters, über das allgemeine Informationsinteresse hinausgehende, religiöse Informationen über die Parabolantenne zu empfangen. Im Hinblick auf diese Entscheidung des BGH wird man Folgendes sagen können: Ist eine Parabolantenne von außen sichtbar außerhalb der Wohnung angebracht, bedarf dies der Genehmigung des Vermieters. Dies gilt unabhängig davon, ob die Parabolantenne mit dem Haus fest verbunden ist oder auf einem beweglichen Ständer installiert ist. Es ist aber immer zu berücksichtigen – und dies wurde auch nochmals ausdrücklich bestätigt –, dass es trotz alledem stets einer Einzelfallentscheidung bedarf.

Dr. Christian Koch

Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Eigenbedarf nach Zwangsversteigerung

„Ich habe eine Frage zum Thema Eigenbedarf. Ich bin im April letzten Jahres in eine Mietwohnung unter Zwangsverwaltung eingezogen. Im September wurde beschlossen, dass diese Wohnung zwangsversteigert werden soll, ein Gutachten wurde schon gemacht, der Termin zur Versteigerung ist aber noch nicht festgelegt. Natürlich bangt es mir nun davor, wieder ausziehen zu müssen, wenn jemand die Wohnung ersteigert, der sie selbst nutzen will und Eigenbedarf anmeldet. Hinzu kommt, dass eigentlich der Plan bestand, dass in diesem Frühjahr mein Freund zu mir in diese Wohnung zieht. Uns sind jetzt die Hände gebunden, denn wir wollen diesen Schritt nicht tun ohne die Gewissheit, dass wir in dieser Wohnung auch bleiben könnten, sodass ich nun in einer Wohnung wohne und warte, die für mich alleine auf die Dauer zu groß und dementsprechend auch teuer ist. Können Sie mir etwas dazu sagen, was für Rechte ich in dieser Situation als Mieterin habe, wenn ein neuer Eigentümer Eigenbedarf anmeldet und ob ich damit rechnen kann, dass mir in nächster Zeit jederzeit gekündigt werden kann? Und vielleicht können Sie mir in diesem Zusammenhang auch zu meiner jetzigen Wartesituation etwas sagen?“
(T.W., Tempelhof-Schöneberg)

Haben auch Sie eine Frage, bei der Sie denken, dass sie auch andere interessieren könnte? Schreiben Sie uns!

Unsere Postanschrift:

Redaktion Mieterschutz
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Fax: 030/45 29 09 35
oder per E-Mail an:
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Wir behalten uns Auswahl, anonyme Veröffentlichung, Kürzung von Leserzuschriften sowie deren Beantwortung vor. Ein Recht auf Veröffentlichung besteht nicht.

>> Antwort der Redaktion:

Zur Beantwortung Ihrer Frage ist zunächst die Ausgangslage zu klären: Befindet sich die von Ihnen bewohnte Wohnung im Einzeleigentum und soll diese einzeln versteigert werden? Ist dies der Fall, so kann der zukünftige

Eigentümer tatsächlich Eigenbedarf geltend machen und Sie mit einer Frist von drei Monaten kündigen, da Ihr Mietvertrag seit weniger als fünf Jahren läuft. Einziger Lichtblick für Sie ist die Kündigungsschutzklausel-Verordnung des Landes Berlin, wo-

nach in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Mitte und Pankow Eigenbedarfskündigungen nach Teilung und Veräußerung von Wohneigentum für sieben Jahre ausgeschlossen sind. Versuchen Sie für den Fall über das Grundbuchamt herauszufinden, seit wann es sich um eine Eigentumswohnung handelt; sind die sieben Jahre nach der Umwandlung (einer Mietwohnung in Eigentum) noch nicht verstrichen, kann derzeit kein Eigenbedarf geltend gemacht werden, das geht erst nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist.

Handelt es sich bei der von Ihnen bewohnten Wohnung nicht um Einzeleigentum, sondern gehört diese vielmehr mit allen anderen darin gelegenen Wohnungen zu einem Mietshaus, das sich beispielsweise im Besitz einer Wohnungsgesellschaft befindet und auch von einer solchen ersteigert wird, so steht eine Eigenbedarfskündigung für Sie nicht zu befürchten. Zu den seltenen Ausnahmen lesen Sie bitte den Artikel zum Thema Eigenbedarf im Mieterschutz-Heft 1/2012. **R**

ANZEIGE

Hier kann Ihre Werbung stehen!

Ihre Werbebotschaft auf unterschiedlichen Anzeigeflächen in einer Mieterschutz-Ausgabe

Interesse geweckt?

Sprechen Sie uns an, gern schicken wir Ihnen Unterlagen zu:
Redaktion Mieterschutz, Mieterschutzbund Berlin e.V., Müllerstraße 53, 13349 Berlin,
E-Mail: brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Hier beantworten wir ab dieser Ausgabe zukünftig mietrechtliche Fragen, die häufig in der Beratung gestellt werden.

Wann muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung vorlegen?

Spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes muss die Betriebskostenabrechnung beim Mieter sein. In der Regel läuft der Abrechnungszeitraum vom 1.1. bis zum 31.12. eines Jahres, sodass in dem Fall spätestens bis zum 31.12. des nächsten Jahres abgerechnet werden muss. Danach kann der Vermieter in der Regel keine Nachzahlung mehr geltend machen.

Brauche ich die Zustimmung des Vermieters für Tierhaltung in der Mietwohnung?

Der Vermieter kann die Tierhaltung in der Wohnung nicht grundsätzlich verbieten. Für die Haltung von Kleintieren wie Hamstern, Fischen, Schildkröten, Zwergkaninchen etc. ist keine Erlaubnis notwendig, insoweit diese in normalem Umfang gehalten werden. Handelt es sich um ein größeres Tier wie einen Hund oder eine Katze, ist die Haltung entweder im

Mietvertrag geregelt oder man holt sich die Zustimmung des Vermieters.

Muss eine Kündigung über das Mietverhältnis schriftlich erfolgen?

Die Kündigung über ein Wohnraummietverhältnis muss zwingend schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift aller Mietvertragsparteien erfolgen. Bei Kündigung auf dem Postweg ist es sinnvoll, diese per Einschreiben/Rückschein aufzugeben, insbesondere, wenn diese kurz vor Beginn der Kündigungsfrist erst abgeschickt wird.

Kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen?

Der Vermieter kann nicht einfach eine einseitige Erklärung dahingehend abgeben, dass sich die Miete erhöht. Er ist gemäß § 558 BGB dazu gezwungen, die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung einzuholen. Stimmt der Mieter nicht zu, muss der

Vermieter die Zustimmung einklagen, um die Mieterhöhung durchzusetzen.

Wie viel Zeit hat man, einen Mietvertrag vor Unterzeichnung zu prüfen?

Die Entscheidung darüber, wie viel Bedenkzeit er einräumt, liegt allein beim Vermieter. Er könnte z.B. auf einer Vertragsunterzeichnung unmittelbar nach Wohnungsbesichtigung bestehen, ohne eine Möglichkeit der Prüfung einzuräumen. In einer solchen Situation ist eine Unterzeichnung jedoch nicht ratsam.

Erlischt der Mietvertrag, wenn der Mieter verstirbt?

Sind mehrere Personen Mieter, besteht das Mietverhältnis mit den lebenden Mietern weiter. War der Mietvertrag nur auf eine Person abgeschlossen, tritt der Ehegatte oder der Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, in das Mietverhältnis ein. Ist dies nicht der Fall, geht das Mietverhältnis auf die/den Erben über und muss gekündigt werden, sofern es nicht fortgesetzt werden soll.

Kostenlose

Kleinanzeigen

Ihre kostenlose Kleinanzeige rund ums Thema Mietwohnung können Sie bei der Redaktion Mieterschutz aufgeben.

Wohnung gesucht

Suche Wohnung bis 50 m², in ruhiger Lage im Südwesten Berlins. 2 – 2½ Zimmer mit Balkon im sanierten Altbau oder Neubau. Verkehrsanbindung sollte in der Nähe sein, gerne sonnig und grün. Zahle bis 6,- Euro/m² nettokalt. Kontakt: angelika.gerlach1@freenet.de

Parkplatz gesucht

Suche einen Parkplatz/ Stellplatz in der Nähe der Yorckstraße 71, 10965 Berlin-Kreuzberg. Kontakt: paul.mueller@winters.de

Verkaufe

Möbel an Selbstabholer zu verkaufen: Glascouch-tisch 20,- Euro; Kommode (Buche) 25,- Euro; PC-Tisch (grau) 20,- Euro; TV-Unterschrank (schwarz) 25,- Euro; Kleiderschrank (Holz) 25,- Euro; Garderobe (grau) 25,- Euro; Badmöbel (weiß) 30,- Euro; Schlafcouch (Federkern) 100,- Euro. Sämtliche Möbelstücke sind in einem sehr guten Zustand. Kontakt: 0163/3615967

Nachmieter gesucht

Suche zum 16. März oder 1. April 2012 einen Nachmieter für eine sehr schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, Kleiststraße, Berlin-Schöneberg. Nur wenige Gehminuten vom KaDeWe und der Urania entfernt. Wohnfläche ca. 78 m², Zentralheizung, Einbauküche, Gäste-WC, Bad, Diele, Loggia, Keller. Wohnzimmer ca. 25 m², Schlafzimmer ca. 18 m², Kinderzimmer ca. 12 m², Küche ca. 10 m². Die Wohnung liegt im 6. Stock, Aufzug ist vorhanden. Warmmiete 744,- Euro. Kontakt: 0163/3615967

Wohnung gesucht

Suche 1 – 1½-Zimmer-Wohnung bis maximal 50 m² und 300,- Euro Warmmiete (VHB). Nach Möglichkeit in Schöneberg, Wilmersdorf oder Charlottenburg, hell, mit Zentralheizung, höchstens 3. Etage ohne Aufzug. Ab Juli / August 2012. Kontakt: walidhassine@yahoo.de



Entspannung am „kleinen Meer“

Röbel an der Müritz und seine Nachbarorte

„Kleines Meer“ lautet die Übersetzung des aus dem Slawischen stammenden Begriffs Müritz, und beim ersten Betrachten könnte man wirklich den Eindruck bekommen, man befindet sich am Meer. Doch im Mittelpunkt des Ausflugstipps steht weniger die Müritz mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, als vielmehr das beschauliche Städtchen Röbel mit seinen Nachbarorten Bollewick und Ludorf.

Am südwestlichen Seeufer, geschützt durch eine Bucht, liegt Röbel direkt an der so genannten Binnenmüritz. Stadtrechte erhielt die heute ca. 5.500 Einwohner zählende Kleinstadt bereits im 13. Jahrhundert, aus dem auch die beiden das Stadtbild prägenden Kirchen – Nikolaikirche und Marienkirche – stammen. Auf den ersten Blick mag es verwundern, dass eine so kleine Stadt gleich über zwei mächtige Kirchbauten verfügt. Die Erklärung liegt darin, dass Röbel bis Mitte des 13. Jahrhunderts aus zwei Siedlungen bestand, welche je ein Gotteshaus besaßen.

Um die von Fachwerkbauten geschmückte Stadt zu erkunden, bietet sich ein Bummel vom Pferdemarkt zum Hafen an. Hinter dem Marktplatz duckt sich die mächtige

Nikolaikirche aus dem Jahr 1275, deren Turm 70 Meter misst und weithin als Landmarke sichtbar ist. In ungewöhnlicher Bauweise reihen sich Turm, Langhaus, Chor und Sakristei wie Würfel hintereinander. Das auf das 16. Jahrhundert datierende Chorgestühl stammt ursprünglich aus dem ehemaligen Röbbeler Dominikanerkloster.

Die Straße des Friedens – Hauptstraße in Röbel – führt weiter in Richtung Hafen, vorbei an Fachwerkbauten. Auf einer leichten Anhöhe, einem Tempelberg aus slawischer Zeit, erhebt sich die Marienkirche mit ihrem erst im 19. Jahrhundert fertiggestellten Turm. Dieser misst zwar nur 58 Meter, ist dafür aber begehbar und bietet von seiner Plattform aus einen herrlichen Panoramablick über die sanft hügelige Landschaft der Müritz. Im Innenraum sind die Schnitzereien der Kanzel und des Gestühls sowie das von Gaston Lenthe aus dem Jahr 1852 stammende Altargemälde sehenswert.

Nur noch wenige Schritte, und man erreicht den Röbbeler Hafen, von wo aus Fahrgastschiffe Rundfahrten anbieten. An der Müritzpromenade können größere und kleinere Boote bestaunt werden, am Ende der Promenade liegt das Restaurant und

Hotel Seglerheim, das sich zum Teil auf Pfählen im Wasser befindet. Bei regionalen Speisen und Fisch aus der Müritz lässt sich hier entspannt dem Treiben auf dem Wasser zusehen.

Um sich für das Bahnhofsmuseum in Röbel zu begeistern, muss man schon ein richtiger Technik-Fan sein, denn das Museum befindet sich noch im Aufbau. Viele Exponate harren der Restaurierung und fristen derzeit noch ein rostiges und verrottetes Dasein. Dennoch kann man hier neben ein paar Lokomotiven vor allem technische Anlagen des Bahnbetriebes besichtigen.

Scheune Bollewick

Ganz anders verhält es sich mit der Scheune im Nachbarort Bollewick, ca. fünf Kilometer südlich von Röbel. Die größte Feldsteinscheune Deutschlands aus dem Jahr 1881 misst im Grundriss unglaubliche 125 x 34 Meter. Nach dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahr 1991 entstand hier ein Marktplatz für Handwerk, Kunsthandwerk und Gastronomie. Täglich geöffnet sind der Bauernladen mit Bio-Produkten aus der Region, die Läden der Korbflechter, Töpfer, Weber und Kerzenzieher. An Markttagen oder zu besonderen Veranstaltungen bie-



v.l.n.r.: Regattagelände und Segelerhafen an der Binnenmüritz, Röbeler Windmühle und St. Marienkirche

ten auch Fischräucherei, Schmiede, Kräutlerladen und Glasstube ihre Waren an. Café und Restaurant sorgen für das leibliche Wohl und wer mag, kann sogar in der Scheune Bollewick übernachten – ein Hotel mit 28 Betten gehört ebenfalls dazu.

Abstecher nach Ludorf

Etwa fünf Kilometer östlich von Röbel liegt das pittoreske Örtchen Ludorf, der Weg dorthin führt über die sanft geschwungenen Hügel der Mecklenburgischen Seenplatte. Zentrum bildet der Dorfanger mit dem Gutshaus Ludorf, das fast etwas überdimensioniert erscheint in dem kleinen Fleckchen. Der aus dem 17. Jahrhundert stammende Bau im Stil der dänischen Klinkerrenaissance beherbergt heute ein Hotel sowie das Restaurant Morizaner, dessen Speisekarte regionale Gerichte präsentiert.

Nur wenige Schritte vom Gutshaus entfernt liegt ein weiteres Kleinod, die gotische Oktogonkirche. Zu ver-

danken haben die Mecklenburger diese einzigartige Dorfkirche dem Ritter Wilpert von Morin, der die Idee eines achteckigen Gotteshauses von einem Kreuzzug mitbrachte. Der Grundriss der 1346 geweihten Oktogonkirche ist dem der Kirche vom Heiligen Grabe in Jerusalem nachempfunden.

Etwas abseits des ausgeschilderten Weges zur Müritz erhebt sich der mittelalterliche Burgwall, an dessen Stelle einst die Burg des Kreuzritters stand. Heute markiert eine ca. 650 Jahre alte Eiche als einziges Relikt aus dem Mittelalter neben ein paar Mauerresten den Burgplatz. Durch den romantischen Gutspark gelangt man zum Gutshaus zurück, in umgekehrter Richtung erreicht man nach ein paar Hundert Metern die Anlegestelle an der Müritz.

Müritz-Radrundweg

Durch Röbel und Ludorf führt der Müritz-Radrundweg. Sobald Temperaturen und Wetter es erlauben,

kann man in mehreren Etappen auf ca. 90 Kilometern Wegstrecke die sanfte Hügellandschaft rund um den zweitgrößten See Deutschlands „erfahren“. Wirkliche Steigungen weist der Müritz-Radrundweg nicht auf, sodass sich auch für ungeübte Radfahrer große Strecken mit wenig Anstrengung bewältigen lassen. Wer sich's zutraut, kann die Müritz auf zwei Rädern mit einer einzigen Übernachtung umrunden. Doch das wäre schade, man würde nur wenig von der abwechslungsreichen Region kennenlernen. Ein Höhepunkt auf einer Radtour rund um die Müritz sind die ausgedehnten Waldflächen und Seen des 32.000 Hektar großen Müritz-Nationalparks, den der Müritz-Radrundweg durchquert; doch das wäre einen gesonderten Ausflugstipp wert... Wer Land und Leute per Fahrrad kennenlernen möchte, sollte sich mindestens ein verlängertes Wochenende für die Müritz reservieren. 

Verkehrsverbindungen:

Mit Bahn/Fahrrad:
Ab Hauptbahnhof mit dem Regionalexpress nach Waren. Fahrzeit ca. 1,5 h. Weiter über den Müritz-Radrundweg nach Röbel, ca. 25 km.
Mit dem Auto:
Ab Berlin über die A 24/ A 19 bis Ausfahrt Röbel/ Müritz, dann über B 198/ L 241 nach Röbel. Fahrzeit ca. 1,5 h.

Weitere Informationen unter:

www.stadt-roebel.de;
www.gutshaus-ludorf.de;
www.scheune-bollewick.de;
www.mueritz-radrundweg.de

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 Andreas Braemer,
Dr. Christian Koch, Bernhard Zuther

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

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

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

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: Engine Images, S.4:
Klaus-Peter Adler, S.6: CLUPIX images,
S.7: el lobo, S.9: LaCatrina, picsfive,
S.10–13: cygnusX, S.15–17: Andreas Müller,
S.18: ArtHdesign, S.22: Ralf Gosch,
Steffen Niclas, © istockphotos – Rückseite:
J. Pauls, S.3: René Mansi, S.18: iofoto,
S.19: mark wragg, S.23: Tobias Helbig
© Jörg Frank – S.6, 20 (Portraits)

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 20.02.2012

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

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 – 19 °°
Mi	9 – 20 °°
Fr	9 – 14 °°
Sa	10 – 13 °°

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17 °°
Di	9 – 20 °°
Mi	9 – 17 °°
Do	9 – 18 °°
Fr	9 – 13 °°

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 °°
Di – Do	9 – 19 °°
Fr	9 – 14 °°

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin

 452 909 31, Fax 452 909 35

filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 – 17 °°
Mi	9 – 19 °°
Fr	9 – 13 °°

Die Telefon-Beratung

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

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19 °°, Mi 10 – 12 °°

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14 °°**

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.

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!

www.mieterschutzbund-berlin.de