

Wohnen mit Zukunft



Das Modell Wohnungs- genossenschaft

S 10

Unser neuer Online-Service

S 3

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

Änderungen bei den
Rundfunkgebühren

S 19

Ausflugstipp:
Stendal und Tangermünde

S 22

- 2 Editorial
- 3 Mieterschutzbund online
Alles wird neu!

- 4 Miete und Mietrecht
Abschied im Streit
- 5 Abrechnung am Jahresende
Die „Opfergrenze“
Lärm auch sonntags

- 6 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

**Titelthema –
Genossenschaft**

- 10 Das etwas andere Wohnen

- 16 Urteil und Kommentar
des Mieterschutzbundes

- 18 Aktuelle Kurznachrichten
Meldungen im Überblick

- 19 Rundfunkbeitrag
Einer für alle

- 20 Leserbrief
Rundfunkbeitrag
Winterdienst

- 21 Serviceseite

- 22 Ausflugstipp
Stendal und Tangermünde

- 23 Impressum

Liebe Leserin, lieber Leser,

was bringt uns das neue Jahr? Eventuell eine Begrenzung des Mietenanstiegs auf maximal 15 Prozent alle drei Jahre – anstelle von 20 Prozent, jedoch nicht bei Neuvermietungen. Die Koalition hat dies so beschlossen, die Bundesländer können diese Regelung umsetzen. Immerhin eine kleine Entlastung für die Mieter, sozusagen ein kleiner Schritt auf dem richtigen Wege.

Was noch? Weniger Papier! Sie können zukünftig Rechnungen vom Mieterschutzbund sowie den „Mieterschutz“ als PDF erhalten – teilen Sie uns einfach Ihre E-Mail-Adresse mit. Alle, die dies bereits getan haben, erhalten jetzt letztmalig die Print-Ausgabe des „Mieterschutz“. Mehr dazu und weitere interessante Neuerungen auf der gegenüberliegenden Seite.

Haben Sie schon mal mit dem Gedanken gespielt, in eine Genossenschaftswohnung zu ziehen? Genossenschaftliches Wohnen unterscheidet sich vom normalen Mietverhältnis – man wird Mitglied, kauft Anteile und genießt den Gleichbehandlungsgrundsatz. Was ein Dauernutzungsverhältnis ist und weitere Besonderheiten von Genossenschaften erläutern wir ab Seite 12.

Aus den Rundfunkgebühren ist der Rundfunkbeitrag geworden. Für viele ändert sich nichts, für manche hingegen sehr viel, vor allem die Höhe des Beitrages, der jetzt für fast alle gleich ist. Details zu den Änderungen lesen Sie auf Seite 19.

Unser Ausflugstipp führt Sie diesmal in die Altmark, nach Stendal und Tangermünde. Lassen Sie sich überraschen!

Ein gesundes neues Jahr wünscht Ihnen

Stefan Brenner
Redaktion Mieterschutz



Alles wird neu!

Die online-Offensive des Mieterschutzbundes

Das Jahr 2013 wird ein Jahr der Innovationen bei Ihrem Mieterschutzbund, freuen Sie sich auf einen modernen Verein, der für Sie für Ihre Mietprobleme da ist und immer eine kompetente Mitgliederberatung anbietet.

Neu: Die Zeitschrift „Mieterschutz“ gibt es 2013 auch als PDF!

- Sie wollen die einzelnen Ausgaben des „Mieterschutz“ bequem archivieren, um zu bestimmten Themen auch später etwas nachlesen zu können?
- Sie wollen den „Mieterschutz“ lieber auf dem Tablet oder auf dem Laptop lesen?
- Sie wollen helfen, den Papierverbrauch einzuschränken und die Ressourcen zu schonen?

Dann haben wir die Lösung für Sie!

Schicken Sie uns Ihre E-Mail-Adresse mit dem Stichwort „Mieterschutz als PDF“ oder teilen Sie uns diese im Mitgliederbereich unserer Homepage mit – und spätestens ab der Ausgabe 2/2013 bekommen Sie den „Mieterschutz“ elektronisch über den Newsletter des MSB zugeschickt.



Der jährliche Rechnungsversand für den Mitgliedsbeitrag erfolgt für alle unsere Mitglieder mit einer uns übermittelten E-Mail-Adresse ebenfalls per PDF.

Auch hier kann der Mieterschutzbund die ersparten Kosten – also Ihre Mitgliedsbeiträge – sinnvoll in dem für Sie wichtigsten Bereich einsetzen, in der Mitgliederberatung.

Ganz neu wird auch der **Newsletter** sein, der ab Januar monatlich aktuell über die neuesten Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt informieren wird. Knapp, präzise und aktuell sind hier die Stichwörter.

Vertiefende Ausführungen zu den angerissenen Themen gibt es dann jeweils in unserer zweimonatlich erscheinenden Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ und natürlich auf unserer Homepage.

Alle unsere Mitglieder, die am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen und deren E-Mail-Adresse uns bekannt ist, bekommen jetzt erstmalig eine **Ankündigung für die jährliche Abbuchung** per PDF zugeschickt.

Bitte schicken Sie uns Ihre E-Mail-Adresse an zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Neu: Der „Mieterschutzbund“ jetzt auch bei Facebook!

Sie nutzen Facebook? Dann besuchen Sie uns in der neuen Facebook-Community.

Hier kann man sich mit anderen Mitgliedern über aktuelle, ganz spezielle oder ganz kleine Mietprobleme austauschen. Schauen Sie einfach mal rein!



QR-Code
scannen und
los geht's!



Werden Sie Fan
bei Facebook



Tomicek
© Tomicek/ LBS



Abschied im Streit

Nicht immer enden Mietverhältnisse friedlich

(1) Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 57/05

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

(2) Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR
124/05

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

(3) Oberlandesgericht
Düsseldorf,
Aktenzeichen I-10 W 4/08
und I-10 W 21/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

(4) Bundesgerichtshof, Ak-
tenzeichen VIII ZR 210/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

(5) Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR 48/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Manchmal gibt es 20, 30 Jahre lang keine Probleme zwischen Eigentümern und Mietern. Die Zahlungen werden pünktlich geleistet, die Nebenkostenabrechnungen sind stets korrekt und auch sonst ist nichts zu beanstanden. Dann aber kommt der Tag der Trennung: der Mieter zieht aus – und ausgerechnet dann kracht es unter den Vertragspartnern.

(1) Was geschieht eigentlich, wenn es ein Mieter nicht rechtzeitig schafft, die Wohnung zum vereinbarten Zeitpunkt zu verlassen? Im konkreten Fall hatte eine Frau das Objekt erst Mitte Mai und nicht schon – wie versprochen – Ende April geräumt. Der Eigentümer forderte die Miete als Nutzungsentschädigung für den kompletten Monat Mai. Dazu vertrat der BGH die Auffassung, dass die Nutzungsentschädigung lediglich für den konkreten Zeitraum der Verspätung mit der Rückgabe der Wohnung geschuldet sei. Ein weitergehender Mietausfall komme nur als Schadenersatzanspruch in Betracht, wenn z.B. dem neuen Mieter die Wohnung nicht überlassen werden kann.

(2) In Verträgen ist oft davon die Rede, dass ein Objekt nach dem Auszug „besenrein“ übergeben werden

müsse. Es gab allerdings vor Gericht immer wieder Debatten darüber, was denn genau damit gemeint sei. Der Bundesgerichtshof hat das in einem Grundsatzurteil geklärt. Demnach muss ordentlich durchgekehrt werden und die groben Verschmutzungen müssen beseitigt werden. Fenster sind nicht zwingend zu putzen – es sei denn, sie sind über Gebühr verdreckt. Spinnweben müssen entfernt werden. Am Balkon sind eventuell vorhandene Schmierschichten zu beseitigen.

(3) Wer noch jede Menge Gegenstände in der Mietsache liegen lässt, hat trotz Rückgabe des Schlüssels nicht ordnungsgemäß „zurückgegeben“. Im konkreten Fall musste das Oberlandesgericht Düsseldorf über den Zustand einer Immobilie nach der angeblichen Räumung entscheiden. Es befanden sich dort noch eine Kaffeemaschine, eine Garderobe, Bekleidung, Computierzubehör und Geschäftspost. Das reiche nicht, um den Rückgabewillen klar zu erkennen.

(4) Grundsätzlich hat der Vermieter im Rahmen seiner Verpflichtung zur Instandsetzung/Instandhaltung der Mietsache auch die Schönheitsreparaturen auszuführen. Diese Verpflichtung wird in Mietverträgen üblicher-

weise auf den Mieter übertragen. Eine derartige Überwälzung kann, wird sie in einem Formularvertrag getroffen, wegen unangemessener Benachteiligung insgesamt unwirksam sein. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die geschuldeten Arbeiten ein Ausmaß annehmen, das nicht mehr unter dem Begriff der Schönheitsreparaturen zu subsumieren ist. Der Bundesgerichtshof hatte es mit einem Fall zu tun, in dem die Mieter unter anderem auch die Außenfenster hätten streichen sollen. Das sei zu viel verlangt, entschieden die Richter – und kippten deswegen die kompletten Regelungen im Mietvertrag zu den Schönheitsreparaturen.

(5) Nach über 20 Jahren trennten sich ein Eigentümer und seine Mieter in Berlin. Dann stritten sie über die Frage, ob das Parkett in der Wohnung im Zuge normaler Schönheitsreparaturen abgezogen und wiederhergestellt werden müsse. Dem widersprach der Bundesgerichtshof. „derartige Arbeiten“, hieß es im Urteil, „dienen nach verbreiteter Auffassung nicht mehr nur der für Schönheitsreparaturen typischen Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern sind dem Bereich der darüber hinausgehenden Instandhaltungsmaßnahmen zuzurechnen.“ 

Die „Opfergrenze“

Vom Vermieter können keine unsinnigen Renovierungen erwartet werden

Wer eine Immobilie vermietet, der ist verpflichtet, sie in einem bewohnbaren und sicheren Zustand zu erhalten. Selbst größere, finanziell aufwändige Reparaturen können ihm dabei zugemutet werden. Eines kann man allerdings nicht verlangen: dass er selbst ein krasses Missverhältnis zwischen dem Wert des Mietobjekts und den Renovierungen hinnimmt.

Es ging um ein 40 Jahre altes Einfamilienhaus in Dresden, das unstrittig in einem sehr schlechten Zustand

war. An den Innen- und Außenwänden der Immobilie zeigten sich Risse, auf deren Beseitigung der Mieter drängte. Eine Reparatur, deren Erfolg gar nicht sichergestellt gewesen wäre, hätte mindestens rund 50.000,- Euro, vermutlich aber einen noch höheren Betrag gekostet. Dabei war das Haus selbst nur noch 28.000,- Euro wert, die Monatsmiete für das Objekt betrug 351,- Euro. Wegen dieses Missverhältnisses weigerte sich der Eigentümer, die Arbeiten vornehmen zu lassen. Der Bundesgerichtshof sprach von einer „Opfergrenze“ für den Ver-

mieter, die im konkreten Fall erreicht sei. Zwar könne man durchaus von einem gravierenden Mangel der Mietsache sprechen, aber es sei noch nicht einmal sichergestellt, dass die Sanierung etwas helfe, denn die Ursachen der Rissbildung seien nicht bekannt. Unter Würdigung aller Umstände müsse festgestellt werden, dass dem Eigentümer die Reparatur nicht zuzumuten sei. Denn sie koste voraussichtlich ein Vielfaches des Werts der Immobilie. 

Bundesgerichtshof,
Aktenzeichen VIII ZR
131/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Abrechnung am Jahresende

Silvester, 17 Uhr ist für Nebenkostenabrechnung zu spät

Die Zeit zwischen Heiligabend und Neujahr ist eine ganz besondere Zeit. Viele Menschen müssen während dieser Tage nicht arbeiten, wer kann, zieht sich ins Private zurück. Wenig Anlass zum Rechtsstreit, sollte man meinen, doch das stimmt nicht ganz. Vor allem die Zustellung von Nebenkostenabrechnungen sorgt für Streitpotenzial.

Nachdem mit dem Jahreswechsel auch zahlreiche wichtige Fristen im Immobilienrecht verstreichen, geht es in Zivilprozessen immer wieder um die Frage, ob diese korrekt eingehalten wurden. Ein Vermieter warf seinem Mieter die Nebenkostenabrechnung für das vorausgehende Jahr am Silvesternachmittag um 17 Uhr in den Briefkasten. Zu

spät, wie das Landgericht Walshut-Tiengen urteilte. Man müsse sich an die üblichen Leerungszeiten halten. Und es sei keineswegs üblich, dass Menschen am letzten Tag des Jahres um 17 Uhr noch in den Briefkasten sehen, um eventuelle Frist Sachen zu entdecken. 



Landgericht Walshut-Tiengen,
Aktenzeichen 1 S 19/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Lärm auch sonntags

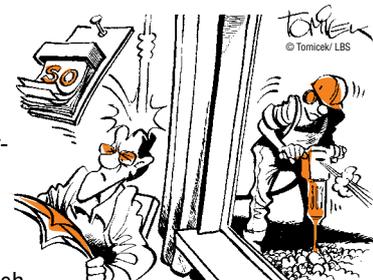
Manchmal muss ein Mieter mehr als üblich aushalten

Wer in die Nähe eines bedeutenden Infrastrukturprojekts zieht – Bahnhof, Flughafen, Autobahnkreuz –, der sollte sich der Konsequenzen bewusst sein. Wenn dort nämlich Bauarbeiten stattfinden, die keine Verzögerung dulden, dann wird unter Umständen auch sonntags gearbeitet.

Und man hat als Anwohner deswegen

keinen Anspruch auf Mietminderung. Insbesondere dann, wenn Um- und Ausbauten bereits zum Zeitpunkt des Einzuges absehbar waren, muss sich der Mieter dies später vorhalten lassen und hat weniger Chancen auf Schadenersatz. Ein Berliner Mieter scheiterte deswegen mit seinem Anspruch auf Mietminderung. Er hatte sich durch den Umbau des Bahnhofs

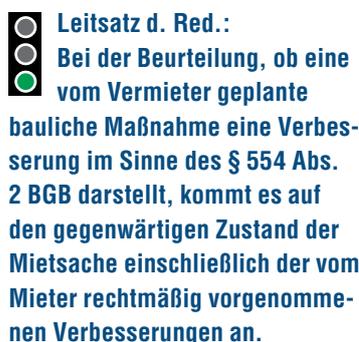
Ostkreuz erheblich gestört gefühlt. Im Urteil wurde er auf die Erwartbarkeit der Störungen hingewiesen. Wörtlich hieß es: „Es wäre vielmehr ungewöhnlich gewesen, wenn unter den vorgenannten Umständen keine Arbeiten an Sonntagen und nachts stattgefunden hätten.“ 



Landgericht Berlin, Aktenzeichen 63 S 206/11

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Modernisierung; Einbauten des Mieters

 **Leitsatz d. Red.:**
Bei der Beurteilung, ob eine vom Vermieter geplante bauliche Maßnahme eine Verbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB darstellt, kommt es auf den gegenwärtigen Zustand der Mietsache einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Verbesserungen an.

BGH, Urteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 25/12

Anmerkungen: Die Beklagte mietete 1989 vom Rechtsvorgänger des Klägers eine Wohnung in Berlin-Mitte an, die damals mit einem Einzelofen und einem Heizgerät ausgestattet war. Im Jahr 1991 baute sie im Einverständnis mit dem damaligen Vermieter auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung ein. Im November 2009 erbat der Kläger von der Beklagten vergeblich die Duldung des Anschlusses ihrer Wohnung an die im Gebäude inzwischen vorhandene Zentralheizung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat das Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben.

Die Revision der Beklagten beim BGH war erfolgreich. Das Beru-

fungsgesamt war der Auffassung, dass der Kläger gegen die Beklagte einen Anspruch darauf habe, den Anschluss ihrer Wohnung an die Zentralheizung zu dulden. Es handele sich dabei um eine Modernisierung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB, weil die Wohnung der Beklagten seitens des Vermieters nur mit Einzelöfen ausgestattet sei. Der Umstand, dass die Beklagte die Wohnung aufgrund einer entsprechenden Modernisierungsvereinbarung mit dem Rechtsvorgänger des Klägers mit einer Gasetagenheizung ausgestattet habe, bleibe außer Betracht. Vom Mieter geschaffene Modernisierungen im Rahmen des § 554 Abs. 2 BGB dürften nicht berücksichtigt werden; andernfalls hätte es der Mieter in der Hand, eine Modernisierung des Vermieters durch eigene Investitionen zu blockieren. Die Beklagte könne auch nicht geltend machen, dass die Modernisierung für sie mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte darstelle, denn die Wohnung werde durch den Anschluss an die Zentralheizung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt (§ 554 Abs. 2 Satz 4

BGB). Ausgangspunkt für die Beurteilung sei auch hier der für die Bemessung der Miete maßgebliche Zustand, mithin der vom Vermieter zur Verfügung gestellte Zustand mit Einzelöfen.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Es kommt für die Beurteilung der Frage, ob vom Vermieter geplante bauliche Maßnahmen als Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB anzusehen sind, auf den gegenwärtigen Zustand der Mietsache einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Verbesserungen an; lediglich vom Mieter vertragswidrig vorgenommene Veränderungen bleiben außer Betracht (BGH, Urteil vom 20 Juni 2012 – VIII ZR 110/11). Dieser Maßstab gilt auch für die Beurteilung der Frage, ob eine Härtefallprüfung nach § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB unterbleibt, weil die Mietsache durch die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist; auch insoweit ist der gegenwärtige Zustand einschließlich vom Mieter rechtmäßig vorgenommener Veränderungen zugrunde zu legen. Die in § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB vorgesehene Ausnahme von der Härtefallprüfung soll im Interesse der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse verhindern, dass eine Modernisierung, mit der lediglich ein allgemein üblicher

Standard erreicht wird, im Hinblick auf persönliche Härtegründe unterbleibt. Diese Zielsetzung verbietet es, einen vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Zustand, der diesem Standard bereits entspricht, außer Acht zu lassen. Ein Ausschluss der Härtefallprüfung nach § 554 Abs. 2 BGB kann deshalb nicht damit begründet werden, dass die früheren Einzelöfen dem heutigen allgemein üblichen Zustand nicht entsprechen. Gegenüber der bereits vorhandenen Gasetagenheizung stellt die inzwischen eingebaute Zentralheizung keine Wertverbesserung dar, denn in der Regel ist eine Gasetagenheizung, deren Einstellung der Mieter allein regeln kann, zumindest ebenso komfortabel wie eine Zentralheizung. Es kann daher nicht angenommen werden, dass erst mit dem Anschluss der Wohnung der Beklagten an die Zentralheizung ein allgemein üblicher Wohnstandard erreicht würde.

Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob der Anschluss der Wohnung der Beklagten an die Zentralheizung zu einer Einsparung von Energie führt und ob in ihrer Person ein Härtegrund im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB vorliegt. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

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.



Mietrückstand; fristgemäße Kündigung

Leitsatz:
Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

BGH, Urteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12

Anmerkungen: Der Beklagte ist seit 1972 Mieter einer Wohnung. Die Klägerin ist im Jahr 2003 in die Vermieterstellung eingetreten. Nach dem Anschluss der Wohnung an die Fernwärme verlangte die Klägerin ab März 2008 neben der Grundmiete von 252,81 Euro Heizkostenvorschüsse in Höhe von monatlich 70,- Euro. Der Beklagte zahlte die Heizkostenvorschüsse zunächst nicht. Für Mai und Juni 2009 zahlte er am 1. Juli 2009 100,- Euro und danach monatlich 50,- Euro. Im Oktober 2009 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristgemäß zum 31. Juli 2010, weil der Beklagte die Heizkostenvorauszahlungen für die Monate März 2008 bis April 2009 nicht gezahlt hatte. Der Beklagte wurde in einem Zahlungsprozess zur Begleichung des Rückstandes verurteilt, er erbrachte die ausstehenden Zahlungen. Im November 2010 kündigte die Klägerin erneut fristgemäß, weil der Beklagte zu diesem Zeitpunkt die Miete für den laufenden Monat – die gemäß Mietvertrag monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag zu entrichten ist – noch nicht gezahlt hatte. Das Amtsgericht hat der

Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision beim BGH bleibt erfolglos. Der BGH hat entschieden, dass eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters erfolgen darf, ohne dass die für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erforderlichen Mietrückstände erreicht sein müssen. Da die ordentliche Kündigung dem Vermieter die Lösung vom Vertrag nur unter Beachtung der gesetzlichen oder der vereinbarten Kündigungsfrist erlaubt, besteht kein Grund, die für die fristlose Kündigung festgesetzten Grenzen auf die ordentliche Kündigung zu übertragen. Eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende nicht unerhebliche Verletzung der Zahlungspflicht liegt jedoch nicht vor, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

Der BGH hat entschieden, dass die für die fristlose Kündigung geltende Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB, die im Falle einer rechtskräftigen Verurteilung des Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung erlaubt, nicht auf ordentliche Kündigungen angewendet werden kann. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, in bestimmten Fällen eine Obdachlosigkeit des Mieters infolge einer fristlosen Kündigung zu vermeiden. Wegen der bei einer ordentlichen Kündigung einzuhaltenden Kündigungsfrist besteht diese Gefahr jedenfalls nicht in gleichem Maße.

Staffelmietvereinbarung; Betriebskostenabrechnung

Leitsatz:
Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem Prozentsatz ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam. Zur Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht worden sind.

BGH, Urteil vom 15. Februar 2012 – VIII ZR 197/11

Anmerkungen: Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers. Die Parteien streiten über Zahlungsansprüche des Klägers aus der im Mietvertrag getroffenen Staffelmietvereinbarung und aus den Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2008. Die Staffelmietvereinbarung weist für die Jahre 2003 bis 2012 die Staffel explizit aus, danach soll die Staffel jährlich drei Prozent betragen. Die Beklagten halten diese Vereinbarung für insgesamt ungültig. In den Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2008 sind keine Vorauszahlungen der Beklagten in Ansatz gebracht worden. Das Amtsgericht hat der Klage nur zum Teil stattgegeben, vor dem Landgericht hatte der Kläger zum großen Teil Erfolg. Die Revision der Beklagten beim BGH wurde zurückgewiesen. Dem Kläger stehen die aus der Staffelmietvereinbarung abgeleisteten Ansprüche auf Zahlung rückständiger Miete zu. Denn die Staffelmietvereinbarung ist gemäß § 139 BGB

für die ersten zehn Jahre, aus denen der Kläger die Ansprüche herleitet, wirksam. Die vorliegende Staffelmietvereinbarung ist, soweit sie über zehn Jahre hinausgeht, deshalb unwirksam, weil die jeweilige Erhöhung für diesen Zeitraum – anders als für die Anfangsjahre – nicht in einem Geldbetrag, sondern in einem Prozentsatz ausgewiesen ist. Insoweit verstößt die Vereinbarung gegen § 557a Abs. 1 BGB. Die Teilnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung führt auch im vorliegenden Fall nicht zur Gesamtnichtigkeit der Staffelmietvereinbarung. Auch die Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2006 bis 2008 sind wirksam. Etwaige Fehler – zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen – stellen (nur) materielle Fehler der Abrechnung dar, die nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führen, weil der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne Weiteres nachprüfen kann, ob der Vermieter die geleisteten Zahlungen korrekt berücksichtigt hat. Das gilt ebenso, wenn der Vermieter – wie hier – überhaupt keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht hat. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird dadurch nicht in Frage gestellt. In einem solchen Fall wäre es eine sinnlose Förmerei, wenn der Vermieter in der Abrechnung Vorauszahlungen des Mieters mit „Null“ zu beziffern hätte. Ob der Kläger einen Abzug von Vorauszahlungen zu Recht unterlassen hat, das heißt, ob die Beklagten tatsächlich keine Vorauszahlungen geleistet haben, betrifft allein die materielle Richtigkeit der Abrechnungen, nicht deren Wirksamkeit.

Betriebskosten- abrechnung; Vorwegabzug

Leitsatz:
a) Auch bei einer Betriebskostenabrechnung für eine preisgebundene Wohnung in einem gemischt genutzten Gebäudekomplex gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, sondern betrifft (nur) deren materielle Richtigkeit. Die Abrechnung ist daher nicht aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter den gesetzlich vorgeschriebenen Vorwegabzug unterlässt.
b) Wird ein Vorwegabzug vorgenommen, genügt die Abrechnung auch bei preisgebundenem Wohnraum den an sie zu stellenden formellen Anforderungen nicht, wenn nur die um einen Vorwegabzug bereinigten Gesamtkosten ausgewiesen werden; es fehlt dann an der erforderlichen Angabe des Gesamtkosten.

BGH, Urteil vom 7. Dezember 2011 – VIII ZR 118/11

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter einer preisgebundenen Wohnung der Klägerin. Im Gebäude befindet sich eine Gewerbeeinheit. In den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 wurde u.a. darauf hingewiesen, dass Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, vorweg abgezogen wurden. Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung restlicher Miete sowie auf Feststellung der ab 2009 geschuldeten Mieten in Anspruch und macht Nachforderungen aus den Abrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 geltend. Amtsgericht und Landgericht haben die Klage abgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision hat Erfolg. Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung enthält eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben. In die Abrechnung sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Die Vornahme eines Vorwegabzugs für die Gewerbeeinheit gehört nicht zu den formellen Mindestanforderungen an eine Abrechnung, sondern betrifft nur deren materielle Richtigkeit. Für den preisgebundenen Wohnraum gilt nichts anderes. Der Mieter kann einer den allgemeinen Mindestvorgaben des § 259 BGB entsprechenden Betriebskostenabrechnung aufgrund der darin anzugebenden Gesamtflächen unschwer entnehmen, ob der gesetzlich vorgeschriebene Vorwegabzug erfolgt ist oder nicht. Ein unterbliebener Vorwegabzug berührt daher auch bei preisgebundenem Wohnraum die rechnerische Nachvollziehbarkeit einer Abrechnung nicht.

Soweit die Klägerin in Ihren Abrechnungen einen Vorwegabzug für Grundsteuer, Müllabfuhr, Biomüll und Papierrecycling vorgenommen hat, erfüllen die Abrechnungen die formellen Mindestanforderungen nicht. Es genügt nicht, nur die um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigten Kosten mitzuteilen. Dem Mieter muss vielmehr ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

Betriebskosten; Arbeitsleistungen des Vermieters

Leitsatz d. Red.:
Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters kann dieser in einer Betriebskostenabrechnung in der Höhe in Ansatz bringen, die auch ein Unternehmen für die erbrachten Leistungen – ohne Umsatzsteuer – verlangen würde.

BGH, Urteil vom 14.11.2012 – VIII ZR 41/12

Anmerkungen: Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Parteien streiten über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ in der Abrechnung der Betriebskosten. Darin sind nicht die der Klägerin durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer). Das Amtsgericht wies die Zahlungsklage ab, das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision beim BGH blieb ohne Erfolg. Die Klägerin darf gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Betriebskostenverordnung die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Die Klägerin hat die angesetzten fiktiven Kosten ausreichend dargelegt, indem sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt hat. Der Erhebung der von der Klägerin angebotenen Beweise bedurfte es nicht, weil der Beklagte die Angaben der Klägerin zu den fiktiven Kosten eines Drittunternehmens nicht bestritten hatte.



Betriebskosten- nachforderung; Verjährung

Leitsatz (der Red.):
Die Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieters beginnt nicht bereits mit der Erteilung der Abrechnung, in der sich der Vermieter eine Nachberechnung vorbehält, sondern erst dann, wenn der Vermieter auch Kenntnis von den die Nachforderung begründenden Umständen erlangt hat.

BGH, Urteil vom 12.12.2012 – VIII ZR 264/12

Anmerkungen: Die Beklagte war bis Ende Februar 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Neben der Miete leistete sie auch Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Über diese rechnete die Klägerin unter anderem für die Jahre 2002 bis 2006 ab, wobei sie sich eine Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer vorbehält. Das zuständige Finanzamt setzte die Grundsteuer mit Bescheid vom 3. Dezember 2007 rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Die unter dem 30. Januar 2008 vorgenommene Nachberechnung der Grundsteuer für die Jahre 2002 bis 2006 führte zu einer Nachforderung der Klägerin in Höhe von 1.095,55 Euro. Der Mahnbescheid über diese Forderung wurde der Beklagten am 27. August 2010 zugestellt. Die Beklagte berief sich auf Verjährung. Das Amtsgericht hat der Zahlungsklage der Klägerin stattgegeben, das Landgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Revision der Beklagten beim BGH blieb ohne Erfolg. Der BGH hat entschieden, dass die Verjäh-

rungsfrist für eine Betriebskostennachforderung des Vermieters nicht bereits mit der Erteilung der Abrechnung in Gang gesetzt wird, in der sich der Vermieter die Nachberechnung vorbehalten hat, sondern erst dann, wenn der Vermieter auch Kenntnis von den die Nachforderung begründenden Umständen erlangt hat. Der BGH verweist in diesem Zusammenhang auf § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB: „Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt (...) mit dem Schluss des Jahres, in dem 1. der Anspruch entstanden ist und 2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen (...) Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.“ Entgegen der Auffassung der Revision hindert § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (Vereinbarungen über Betriebskosten) den Vermieter nicht daran, sich bei der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Positionen, die er ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann, eine Nachberechnung vorzubehalten. Die Regelung sieht zwar nach einer bestimmten Frist den Ausschluss von Nachforderungen vor und soll dadurch den Vermieter zu einer fristgerechten Abrechnung anhalten, enthält aber ausdrücklich eine Ausnahme für den Fall, dass der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen kann. Da im vorliegenden Fall das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen ist, dass die Klägerin erst durch den Bescheid des Finanzamtes vom 3. Dezember 2007 von den anspruchsbegründenden Tatsachen Kenntnis erlangt hat und ihre Forderung daher nicht verjährt ist, war die Revision der Beklagten zurückzuweisen.

Betriebskosten- vorauszahlungen; Rückzahlung

Leitsatz:
Dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zugebilligt werden, als er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen.

BGH, Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 315/11

Anmerkungen: Die Kläger nehmen ihren ehemaligen Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 3.320,- Euro in Anspruch. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 200,47 Euro stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. In der Berufung hat der Beklagte die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2002 bis 2004 erteilt, welche mit einem Saldo zu Lasten der Kläger endeten. Daraufhin erklärten die Kläger den Rechtsstreit für beendet. Die Revision des Beklagten beim BGH war erfolgreich. Die Klage auf Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen für die Jahre 2002 bis 2004 war von vornherein unbegründet. Denn dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zugebilligt werden, als er während der Dauer des Mietverhältnisses

nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen. Diese Möglichkeit stand den Klägern bezüglich der in der Revisionsinstanz noch im Streit befindlichen Abrechnungen zur Verfügung, weil das Mietverhältnis erst 2009 endete. Dass die Kläger hiervon keinen Gebrauch gemacht haben, rechtfertigt keine Vertragsauslegung zu ihren Gunsten. Der Mieter kann bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen, über die der Vermieter nicht fristgemäß abgerechnet hat, sogleich zurückverlangen. Hingegen besteht bei Fortdauer des Mietverhältnisses kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn der Mieter ist durch ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt, wenn der Vermieter die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechnet. Das Gleiche gilt bei einem beendetem Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Insoweit ist der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten und so auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben. Erst recht kommt eine ergänzende Vertragsauslegung nicht in Betracht, wenn – wie hier – der Abrechnungsanspruch des Mieters im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bereits verjährt ist.

ägerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Na
Nebenkostenabrechnungen für die Ab



Das etwas andere Wohnen

Mieter bei Genossenschaften schließen nicht einfach nur einen Vertrag ab

Die Idee ist im Grunde ganz einfach: Viele Menschen schließen sich zusammen, weil sie gemeinsam Wohnraum für alle schaffen und bewirtschaften wollen. Ausgerichtet ist das Ganze nicht auf wirtschaftlichen Profit, sondern auf den genossenschaftlichen Gedanken. Jeder leistet etwas und jeder hat auch etwas davon.

Auf den ersten Blick könnte man sagen, dass das Wohnen bei einer Genossenschaft dem Mieter zunächst mehr Pflichten abverlangt als einem Mieter bei einer „normalen“ Wohnungsbaugesellschaft. Zunächst einmal muss der zukünftige Mieter Mitglied der Genossenschaft werden und Geschäftsanteile erwerben. Eine Wohnung hat er dann allerdings noch nicht. Bei Überlassung einer Wohnung muss er in der Regel je nach Wohnungsgröße unterschiedlich viele weitere Pflichtanteile erwerben.

Mitgliedsaufnahme und Vertragsabschluss über das Nutzungsverhältnis können auch gleichzeitig stattfinden. Es wird also ein größerer Aufwand betrieben – doch die Mühe kann sich lohnen, denn das Wohnen bei einer Genossenschaft hat auch seine Vorteile.



Modell Wohnungsgenossenschaft

Unter mehreren Bezeichnungen wie Wohnungsbaugenossenschaft, Baugenossenschaft oder Bauverein firmieren Genossenschaften mit einem Ziel: preisgünstigen Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung zu stellen. Um dem Ziel der Wohnraumversorgung gerecht zu werden, erwerben oder errichten Genossenschaften Wohnraum – auch Gewerberaum – und bewirtschaften diesen. Dazu können auch soziale, wirtschaftliche und kulturelle Ein-

richtungen zählen. Dabei wird der Begriff Wohnraum weit gefasst, denn Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser können ebenfalls zum Bestand einer Genossenschaft gehören. Neben dem Erwerb oder der Errichtung von Wohnraum können auch fremde Bauten und Wohnungen verwaltet und bewirtschaftet werden. Genossenschaften weisen meist in ihren Satzungen auch auf eine soziale Verantwortung gegenüber den Mitgliedern hin. Diese soziale Verantwortung kann sich auch darin niederschlagen, dass Genossenschaften die Möglichkeit der Mieterhöhung gemäß Mietpiegel nicht oder zumindest nicht derart ausnutzen, wie dies andere Wohnungsgesellschaften tun.



Historische Entwicklung

Das im Jahr 1889 erlassene Genossenschaftsgesetz (GenG) ermöglichte die Gründung von Genossenschaften



Dauernutzungsvertrag

Werden eine Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten aus dem Bestand einer Genossenschaft vermietet, so basiert dies nicht auf der Grundlage eines Mietvertrages, sondern auf einem so genannten Dauernutzungsvertrag. Man spricht folglich auch nicht von einem Mietverhältnis, sondern vom Dauernutzungsverhältnis und anstatt von Mietern von Nutzern. Dennoch, ein Dauernutzungsverhältnis ist rechtlich dem Mietverhältnis in sehr hohem Maße gleichgestellt und es gibt nur geringfügige Abweichungen.



Gleichbehandlungsgrundsatz

Ein wesentliches Merkmal einer Genossenschaft ist die Gleichbehandlung aller Nutzer, die auf dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz beruht. Dies schlägt sich z.B. darin nieder, dass nur Mitglieder einen Dauernutzungsvertrag erhalten, gleiche Anteile für eine bestimmte Wohnungsgröße erworben werden müssen oder Mieterhöhungen bei vergleichbaren Wohnungen nicht unterschiedlich hoch ausfallen. So kann es z.B. in einem Ausnahmefall sein, dass selbst nach einer Modernisierungsmaßnahme keine Mieterhöhung erfolgt – was bei nicht genossenschaftlich organisierten Wohnungsgesellschaften undenkbar wäre. Im Gegenzug fordert die Genossenschaft von den Mitgliedern, die von den Baumaßnahmen im Zuge der Modernisierung betroffen sind, dass diese auf ihr Minderungsrecht verzichten. Wer sich als Nutzer auf diesen Deal einlässt, dem bleibt eine Mieterhöhung nach Durchführung der Arbeiten erspart. Besteht ein Nutzer hingegen auf der Durchsetzung seines Mietminderungsrechts, muss er im Gegenzug auch mit einer der Modernisierung angemessenen Mieterhöhung rechnen. Mehr zum konkreten Fall lesen Sie im BGH-Urteil und im Kommentar

zum Titelthema im Anschluss an diesen Text. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist auch dann nicht verletzt, wenn z.B. eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel durch eine wirksame ersetzt werden soll. Nutzer, die einer entsprechenden Vertragsänderung nicht zustimmen, müssen in der Folge mit einer Mieterhöhung rechnen. Dennoch liegt im Gleichbehandlungsgrundsatz aus Mietersicht ein besonderer Vorteil der Genossenschaften gegenüber anderen Wohnungsgesellschaften. Letztere sind im Grunde der Ökonomie und den Interessen Ihrer Aktionäre verpflichtet. Genossenschaften müssen zwar ebenfalls ökonomisch handeln, bei ihnen fällt jedoch das Ziel, einen größtmöglichen Gewinn zu erwirtschaften, weg. Stattdessen stehen die Interessen der Mitglieder im Vordergrund. Dies kann so weit gehen, dass sogar erzielte Überschüsse an die Mitglieder ausgeschüttet werden.



Mitgliedschaft

Voraussetzung dafür, dass man einen Dauernutzungsvertrag abschließen kann, ist die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft. Schließlich handelt es sich im Grunde um einen Zusammenschluss von Mietern mit dem erstrangigen Ziel, allen Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wohnungsinteressenten schließen also zunächst eine Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ab, erwerben gleichzeitig Geschäftsanteile und werden somit zu „Genossen“. Erst durch dieses Procedere entsteht ein Anspruch auf einen Dauernutzungsvertrag über eine Wohnung oder eine andere Mietsache wie z.B. ein Einfamilienhaus aus dem Bestand der Genossenschaft. Sind die Bestände hoch und ist die Nachfrage niedrig, wird das neue Mitglied schnell mit einer passenden Wohnung versorgt werden. Für alle anderen Fälle haben Genossenschaften – wie andere Vermieter auch –



mit beschränkter Haftung. In der Folge gab es eine schwunghafte Entwicklung, vor allem, um der zum Teil katastrophalen Wohnungssituation in den stark anwachsenden Städten durch Schaffung neuen Wohnraums etwas entgegenzusetzen zu können. Heute existieren in Deutschland rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, 80 davon in Berlin, die etwa zehn Prozent des Berliner Wohnungsbestandes verwalten.



Wartelisten, auf die die Interessenten gesetzt werden.

Endet die Mitgliedschaft bzw. wird diese vom Nutzer oder von der Genossenschaft gekündigt, ist diese auch dazu berechtigt, das Nutzungsverhältnis zu beenden.

In Ausnahmefällen kann eine Genossenschaft Dauernutzungsverträge auch solchen Nutzern anbieten, die keine Mitgliedschaft abgeschlossen haben. Dies kann dann der Fall sein, wenn zu viele Wohnungen im eigenen Bestand leer stehen und die Nachfrage zu gering ist. Dann steht das ökonomische Interesse der Genossenschaft im Vordergrund.



Geschäftsanteile

Voraussetzung für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist, dass so genannte Geschäftsanteile erworben werden. In den Satzungen

ist festgelegt, wie hoch der Wert eines Geschäftsanteils ist und wie viele davon jedes Mitglied übernehmen muss. Bei man-

chen Genossenschaften kostet ein Geschäftsanteil vergleichsweise günstige 25,- Euro und bei Eintritt sind sechs davon zu erwerben, also 150,- Euro zu zahlen.

In anderen Fällen kosten die Anteile je nach Genossenschaft 150,- bis 250,- Euro, doch hier müssen die Mitglieder nur einen Anteil beim Eintritt kaufen.

Wiederum andere Genossenschaften verlangen bei Begründung der Mitgliedschaft den Erwerb von drei Geschäftsanteilen im Wert von je 150,- Euro – das Mitglied muss insgesamt also 450,- Euro für den Eintritt in die Wohnungsbaugenossenschaft zahlen.

Mitbewohner müssen keine Mitgliedschaft abschließen und folglich auch keine Geschäftsanteile erwerben.



Pflichtanteile bei Vertragsabschluss

Nicht nur beim Eintritt in die Genossenschaft sind die Mitglieder verpflichtet, Geschäftsanteile zu erwerben, sondern auch bei der Überlassung einer Mietwohnung oder einer anderen Mietsache. Je nach Genossenschaft und Größe der Mietwohnung variiert die Anzahl der Anteile, die erworben werden müssen. In der Regel ist die Anzahl der zu erwerbenden Anteile in der Satzung oder in einem daran angefügten Anhang aufgelistet. Beispielsweise beträgt die Höhe eines Geschäftsanteils der Berliner Genossenschaft X 300,- Euro. Für die Überlassung einer Wohnung ohne Bad und Dusche werden zwei Pflichtanteile gefordert, also 600,- Euro. Verfügt die Wohnung über ein Zimmer, Bad oder Dusche sowie Zentralheizung, sind dafür vier Pflichtanteile (= 1.200,- Euro) fällig. Für Wohnungen mit mehr als einem Zimmer bis 80 m² Wohnfläche sind es acht Pflichtanteile (= 2.400,- Euro), ab 80 m² Wohnfläche neun Pflichtanteile (= 2.700,- Euro). Die Überlassung eines Einfamilienhauses aus



dem Bestand der Genossenschaft erfordert die Übernahme von 12 Pflichtanteilen (= 3.600,- Euro).

Die Genossenschaft Y legt in ihrer Satzung fest, dass je Wohnraum einer Mietwohnung vier Anteile zu erwerben sind, je halbem Wohnraum sind es zwei. Ein Geschäftsanteil beträgt in diesem Fall 150,- Euro. Für eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung muss ein Mieter also zehn Geschäftsanteile im Gesamtwert von 1.500,- Euro erwerben.

Andere Genossenschaften fordern z.B. Geschäftsanteile je Quadratmeter Nutzfläche einer Mietsache. Beim Preis von 25,- Euro je Geschäftsanteil sind für eine 50-m²-Wohnung Anteile im Wert von 1.250,- Euro zu erwerben; für eine 75-m²-Wohnung sind dann 1.875,- Euro fällig, bei 100 m² Nutzfläche 2.500,- Euro.

Etwas günstiger fallen die Kosten bei der Übernahme von Wohnraum im letzten Beispiel aus. Ein Geschäftsanteil kostet 150,- Euro, bei Wohnungen bis 30 m² Größe ist ein Anteil zu erwerben, bis 40 m² zwei Anteile usw. Mehr als zehn Anteile im Gesamtwert von 1.500,- Euro – fällig ab einer Wohnungsgröße von mehr als 110 m² – müssen nicht erworben werden.



Bürgschaft anstelle von Kautions

Viele Genossenschaften verzichten in ihren Dauernutzungsverträgen auf die Leistung einer Kautions bei Beginn des Nutzungsverhältnisses, so wie es beim Abschluss von Mietverträgen zum Standard gehört. Kautionen werden in der Regel in einer Höhe von drei



Nettokalmmieten gefordert. Manche Genossenschaften fordern die Stellung einer Bürgschaft als Sicherheitsleistung – ebenfalls in Höhe des Dreifachen eines monatlichen Nutzungsentgelts ohne Nebenkosten –, andere verzichten ganz auf eine Sicherheitsleistung. Der Höhe nach ist die Sicherheitsleistung in Form einer Bürgschaft der sonst üblichen Kautionsleistung vergleichbar. Bürge kann der Ehegatte sein oder jede andere Person, die in der Lage ist, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in geforderter Höhe zu leisten. Im Unterschied zu einer Kautionsleistung kann die Genossenschaft bei einer Bürgschaft nicht auf eine Geldsumme zurückgreifen und diese zum Ausgleich für unterbliebene Leistungen des Nutzers verwenden. Vielmehr muss diese einen Bürgen erst auf Zahlung des Betrages, für den er bürgt, in Anspruch nehmen, was wiederum mit Aufwand seitens der Genossenschaft verbunden ist. Hintergrund des Verzichts auf die sonst bei Mietvertragsabschluss übliche Leistung einer Kautionsleistung könnte die finanzielle Belastung des Nutzers durch den zusätzlichen Ankauf von Pflichtanteilen der Genossenschaft sein. Ohne diesen finanziellen Aufwand erhält ein Mitglied keinen Dauernutzungsvertrag. Käme bei Abschluss des Dauernutzungsvertrages noch die Leistung einer Kautionsleistung in Höhe des Dreifachen des monatlichen Nutzungsentgelts dazu, wäre die kurzfristige finanzielle Belastung für viele Wohnungsinteressenten eine zu hohe Hürde.



Gewinn- und Verlustverteilung

Gemäß dem Genossenschaftsgesetz kann der sich aus dem Jahresabschluss ergebende Gewinn auf die Mitglieder verteilt werden (§ 19 GenG) oder in eine Rücklage einfließen (§ 20 GenG). Wie eine Genossenschaft dies handhabt,



Kündigung

Wer einen Dauernutzungsvertrag bei einer Genossenschaft abgeschlossen hat, befindet sich im Grunde in zwei Rechtsverhältnissen, nämlich in einem Mietverhältnis (Nutzungsverhältnis) sowie in einem Genossenschaftsverhältnis (Mitgliedschaft in der Genossenschaft). Schließlich ist die Mitgliedschaft in der Regel Voraussetzung dafür, dass ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen wird.



Kündigung des Nutzungsverhältnisses

Nutzungsverträge sind Mietverträge und für Dau-

ernutzungsverhältnisse gelten die gleichen (miet-)rechtlichen Bestimmungen wie bei sonstigen Mietverhältnissen auch – also in erster Linie die §§ 535 – 580a BGB. Nutzer von Genossenschaftswohnungen haben auch bei der Kündigung des Nutzungsverhältnisses die gleichen Rechte und Pflichten wie Mieter, die nicht in Genossenschaftswohnungen wohnen. Für die Kündigung des Nutzungsverhältnisses durch die Genossenschaft gestaltet sich der rechtliche Hintergrund nicht anders, auch hier gelten die im BGB festgelegten Regelungen.

Von Vorteil für die Nutzer schränken manche Genossenschaften Kündigungen für sich ein – z.B. durch eine Klausel im Dauernutzungsvertrag.



Darin kann vereinbart werden, dass die Genossenschaft von sich aus das Nutzungsverhältnis während der Dauer der Mitgliedschaft des Nutzers nicht auflösen wird – was nicht z.B. bei Zahlungsverzug oder vertragswidrigem Verhalten des Nutzers gilt. Kündigungsgründe wie wirtschaftliche Verwertung der Mietsache, Umwandlung in Eigentum oder Eigenbedarf fallen dann jedoch weg. Damit ist eine Kündigung des Dauernutzungsverhältnisses durch die Genossenschaft zwar nicht ausgeschlossen, doch stehen die Nutzer, die eine solche Klausel in ihrem Vertrag haben, gegenüber anderen Mietern besser da. Eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist grundsätzlich an hohe Hürden gebunden – es müssen immer bestimmte Gründe dafür vorliegen. Freiwillige Erklärungen von Genossenschaften, während der Mitgliedschaft auf eine Auflösung des Nutzungsverhältnisses zu verzichten, bringen darüber hinaus den Nutzern von Genossenschaftswohnungen eine noch höhere Sicherheit als Mietern in normalen Mietverhältnissen. Eine Genossenschaft kann einen Dauernutzungsvertrag gemäß § 573

Abs. 1 BGB (Ordentliche Kündigung durch den Vermieter) kündigen, wenn zwei Kriterien erfüllt sind. Einerseits muss die Mitgliedschaft in der Genossenschaft beendet werden – entweder durch den Austritt des Mitgliedes oder durch Ausschluss –, andererseits muss die Wohnung für andere Mitglieder benötigt werden. Für Letzteres genügt es, wenn die Genossenschaft Wartelisten nachweisen kann.

Gleiches gilt im Falle des Todes eines Mitgliedes. Sind die Rechtsnachfolger nicht bereit, der Genossenschaft als Mitglieder beizutreten und entsteht durch die Überlassung des Nutzungsverhältnisses an ein Nichtmitglied ein Nachteil, ist die Genossenschaft zur Kündigung berechtigt.



Kündigung der Mitgliedschaft

Hat ein Mieter den Nutzungsvertrag gekündigt, besteht das Mitgliedsverhältnis in der Genossenschaft darüber hinaus weiter. Die Mitgliedschaft bedarf einer gesonderten Kündigung, denn es handelt sich auch um ein gesondertes Vertragsverhältnis zwischen Genossenschaft und Mitglied.

Will sich ein Mitglied trotz seiner Kündigung des Nutzungsverhältnisses die Option auf eine Genossen-



schaftswohnung für einen späteren Zeitpunkt erhalten, ist es sinnvoll, die Mitgliedschaft nicht zu kündigen und die Genossenschaftsanteile zu behalten. Wer kein weiteres Interesse am genossenschaftlichen Wohnen hat, der kündigt neben dem Nutzungsverhältnis auch die Mitgliedschaft. Die Bedingungen dafür finden sich in der Regel in den jeweiligen Satzungen; Mitgliedschaften stehen auf einer anderen vertraglichen Basis als Dauernutzungsverhältnisse, daher können z.B. andere Kündigungsfristen gelten.

In der Regel ist die Kündigung zum Ende eines Geschäftsjahres möglich, die Fristen dafür können – je nach Genossenschaft – zwischen drei Monaten und zwei Jahren betragen.

Gemäß § 67a GenG steht den Mitgliedern ein außerordentliches, auf einen Monat befristetes Kündigungsrecht zu, wenn die Vertreterversammlung z.B. die Satzung ändert, eine Nachschussleistung für Mitglieder einführt oder die Pflichtbeteiligung für Mitglieder erhöht. Weitere Gründe für ein außerordentliches Kündigungsrecht der Mitgliedschaft können in der Satzung der jeweiligen Genossenschaft benannt sein.

Wer seine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft kündigt, hat einen Anspruch auf





Rückzahlung seiner Anteile. Forderungen der Genossenschaft – z.B. aus Abrechnung der Nebenkosten bei Kündigung des Nutzungsvertrages – können aufgerechnet werden. Laut § 73 GenG sind Guthaben binnen sechs Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft auszuzahlen. Mitgliedschaften enden meist mit einem Geschäftsjahr, danach erst beginnt die Rückzahlungsfrist von sechs Monaten.



Ausschluss

Mitglieder einer Genossenschaft können unter bestimmten Umständen ausgeschlossen werden. Nach § 68 GenG müssen die Gründe für einen Ausschluss in der Satzung festgelegt sein. Genossenschaftswidriges Verhalten kann z.B. ein Ausschlussgrund sein, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Mitgliedes ebenfalls. Wenn ein Mitglied unbekannt verzogen ist oder dessen Aufenthalt über ein Jahr unbekannt ist, kann es auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Mitglieder von Genossenschaften, insbesondere Nutzer von Dauernutzungsverhältnissen, haben – wie alle Wohnungsmieter – bestimmte Pflichten zu erfüllen. Mietzahlung oder der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache sind nur zwei von vielen Pflich-

ten, die ihnen obliegen. Verstoßen Mitglieder trotz Abmahnung und Androhung des Ausschlusses weiterhin gegen diese Pflichten, liegt auch darin ein Grund für den Ausschluss aus der Genossenschaft.

Gemäß § 68 GenG ist der Ausschluss nur zum Schluss eines Geschäftsjahres möglich und muss vom Vorstand beschlossen werden. Der Beschluss muss dem betroffenen Mitglied sodann unverzüglich schriftlich mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt werden. Im Gegenzug hat das Mitglied die Möglichkeit, sich innerhalb eines Monats gegenüber dem Vorstand zu erklären – ebenfalls schriftlich und via Einschreiben. Letztendlich entscheidet dann der Aufsichtsrat der Genossenschaft über Verbleib oder Ausschluss des Mitgliedes.

Das Führen von Prozessen gegen die Genossenschaft begründet keinen Ausschluss aus derselben.

Dauernutzungsverträge sind an die Mitgliedschaft gebunden, sodass der Ausschluss aus der Genossenschaft auch die Kündigung des Nutzungsverhältnisses nach sich ziehen kann. Unter Berücksichtigung des § 573 Abs. 1 BGB kann die Genossenschaft das Dauernutzungsverhältnis nach Ausschluss des Mitgliedes kündigen. 



Urteil des Bundesgerichtshofs zum Gleichbehandlungsgrundsatz bei Genossenschaften

BGH-Urteil vom 14. Oktober 2009 – VIII ZR 159/08 ◀

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

Aus dem Tatbestand:

Die Klägerin ist seit 1971 Mitglied der beklagten Genossenschaft und schloss mit dieser am 27. April 1971 einen Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung. 2005 wurden in der Wohnanlage die Fenster ausgetauscht und Sanierungsarbeiten an den Balkonen durchgeführt. Wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub minderte die Klägerin – als einziges Genossenschaftsmitglied – die Miete für November 2005 um 50 Prozent. Die Beklagte wies die angekündigte Minderung zunächst als unverhältnismäßig zurück. Das Weiteren wies sie darauf hin, dass nach Abschluss der Bauarbeiten auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichtet werde. Im Gegenzug sollen die betroffenen Mitglieder auf eine Mietminderung wegen der Bauarbeiten verzichten. Andernfalls müssten die Mitglieder, die Mietminderung durchführen, mit einer Erhöhung der Nutzungsgebühr rechnen.

Die Klägerin bestand auf der von ihr vorgenommenen Minderung, die daraufhin von der Beklagten akzeptiert wurde. 2006 begehrte die Beklagte unter Bezugnahme auf die neuen Fenster die Zustimmung der Klägerin zu einer Mieterhöhung, die diese ablehnte. Die Klägerin begehrte zunächst die Feststellung, dass Mieterhöhungsverlangen, bei denen

die Klägerin gegenüber anderen Mitgliedern der Genossenschaft ohne Rechtsgrund schlechter gestellt werde, unwirksam sind. Die Beklagte erhob Widerklage auf Zustimmung der Klägerin zur begehrten Mieterhöhung. In beiden Instanzen wurde die Feststellungsklage abgewiesen sowie der Widerklage stattgegeben.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revision beim Bundesgerichtshof war erfolglos. Der Beklagten steht der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung der Klägerin zur Erhöhung der Grundmiete zu. Das Mieterhöhungsverlangen verstößt weder gegen das genossenschaftsrechtliche Gebot zur Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft noch gegen die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht der Beklagten oder gegen deren Satzung. Dem Anspruch der Beklagten aus § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) steht das genossenschaftsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft nicht entgegen. Mit dem nur gegenüber der Klägerin geltend gemachten Erhöhungsverlangen verstößt die Beklagte nicht gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz oder gegen ihre genossenschaftliche Treuepflicht. Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch für die Rechte und Pflichten, die sich für die einzelnen Mitglieder aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftseinrichtungen ergeben. Die Genossenschaft und ihre Organe sind berechtigt, unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise

zu differenzieren. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann zwar den Anspruch begründen, die benachteiligten Genossen so zu stellen, wie die bevorzugten Mitglieder gestellt worden sind. Ein solcher Anspruch steht der Klägerin aber nicht zu. Denn die Beklagte verstößt mit dem auf die Klägerin beschränkten Erhöhungsverlangen nicht gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz. Da die Klägerin – als einziges Mitglied der Genossenschaft – die Miete gemindert hat, hat sie keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte ihr gegenüber auf das – nach § 558 BGB berechnete – Mieterhöhungsverlangen ebenso verzichtet wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmietern, die ebenfalls zur Minderung berechtigt waren, darauf aber verzichtet haben. Die Klägerin war unstreitig zur Mietminderung berechtigt, die Beklagte hat das Minderungsrecht nicht in Frage gestellt und die Minderung akzeptiert.

Das Minderungsrecht nach § 536 BGB ist zwar unabdingbar; gleichwohl kann der Mieter auf eine konkrete Minderung verzichten. Die Beklagte hatte der Klägerin in Aussicht gestellt, dass sie gegenüber der Klägerin – ebenso wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmietern – von einer Mieterhöhung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen absehen wird, wenn die Klägerin – ebenso wie die anderen Genossenschaftsmieter – auf eine Minderung verzichtet. Damit hatte die Klägerin die Wahl zwischen einer Minderung, zu der sie berechtigt war, und einem freiwilligen Verzicht der Beklagten auf eine nach § 558 BGB zulässige Mieterhöhung.

Kommentar zum Urteil

Das Thema Gleichbehandlung berührt viele Mieter im Mietrecht emotional: Bei fast allen Beteiligten herrscht die Meinung vor, daß in einem Mietverhältnis der Vermieter alle Mieter im Haus gleich behandeln muß, sei es bei der Erteilung einer Genehmigung zur Tierhaltung, sei es bei der Geltendmachung von Mieterhöhungen oder aber anderen Rechten, die man Mietern einräumt. Hierzu ist aber deutlich zu sagen, daß ein Vermieter Mieter durchaus unterschiedlich behandeln kann, zum Beispiel bei der Miethöhe. Ein Vermieter kann entscheiden, ob er bei einigen Mietern Mieterhöhungen oder Mieten bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt und andere Mieter im Hause bewußt von solchen Mieterhöhungen ausnimmt oder aber zu einem niedrigeren Mietzins vermietet, wenn er die Mieter z. B. für finanziell nicht leistungsfähig hält oder die Mieter schlicht sympathisch findet. Eine solch abweichende Miethöhestruktur in einem Haus führt häufig Mieter in unsere Beratung, die sich darüber beschweren, daß nur sie oder einige der Nachbarn eine Mieterhöhung bekommen haben, andere Mieter aber völlig in Ruhe gelassen worden sind. Dies liegt häufig an den oben dargestellten Gründen. Manchmal wird auch ein besonders „mißliebiger“ Mieter mit einer Mieterhöhung überzogen, die anderen jedoch nicht. Zwar gibt es auch im Mietrecht das sogenannte „Maßregelverbot“, jedoch dürfte es dem einzelnen Mieter schwer fallen zu beweisen, daß er als einziger nur die Mieterhöhung bekommen hat, weil er auch sonst „den Mund aufmacht“. Vermieter räumen zuweilen auch nicht allen Mietern im Hause das

Recht zur Gartennutzung ein oder die Nutzung des Speichers zum Trocknen von Wäsche oder ähnlichem ein. Bei solchen Nutzungsmöglichkeiten, die im Mietvertrag nicht geregelt sind, also von Mietern nicht mitgemietet wurden, hat der Vermieter die freie Entscheidung, welchen Mietern er bestimmte Wohltaten entgegenbringen will und welchen nicht. Im auf Seite 16 abgedruckten Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2009 handelte es sich jedoch um einen Sonderfall von Ungleichbehandlung, die nicht willkürlich ist, sondern einen sachlichen Grund hat: Eine Mieterin aus einer Genossenschaft hatte auf ein ihr mietrechtlich zustehendes Mietminderungsrecht gepocht und dieses auch geltend gemacht, woraufhin ihr die Vermieterin noch schrieb, daß bei einer Geltendmachung des Mietminderungsrechts sie in Zukunft eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen werde; bei Nichtgeltendmachung der Mietminderung werde diese nicht verlangt. Begründet wurde dies damit, daß auf das Wohl der Genossenschaftsmitglieder geachtet werde und bei Nichtausübung des Minderungsrechts man die eigentlich mögliche Mieterhöhung nicht verlangen werde. Dies empfand die Mieterin trotzdem als ungerecht, weil sie der Ansicht war, daß ihr aus der Ausübung des Mietminderungsrechts keine Nachteile erwachsen dürften, vor allem unter dem besonderen Schutz, unter dem sie sich als Genossenschaftsmieter wähnte: Der Bundesgerichtshof meinte, die Klägerin habe die Wahl zwischen einer Minderung und der dann folgenden Mieterhöhung gehabt, denn



Frigga Döscher ist Notarin und Fachanwältin für Mietrecht sowie Familienrecht. Als Beraterin ist sie seit 1982 für den Mieterschutzbund tätig und seit 1986 Vorstandsvorsitzende des Vereins.

bei einem Verzicht auf die Minderung hätte auch die Vermieterin auf die Mieterhöhung verzichtet. Die Klägerin konnte deshalb unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit den anderen Genossenschaftsmitgliedern nicht verlangen, in den Genuß sowohl der Mietminderung als auch des freiwilligen Verzichts der Vermieterin auf eine Mieterhöhung zu gelangen, denn die anderen betroffenen Mieter hatten dies nicht ausgeübt, weil sie einer Mieterhöhung entgehen wollten. Die Klägerin hatte sich bewußt gegen dieses Solidaritätsprinzip entschieden. Am hier besprochenen Fall zeigt sich deutlich, daß man manchmal etwas länger überlegen sollte, ob man wegen eines kurzfristigen Vorteils einen langfristigen Nachteil in Kauf nehmen möchte. Deshalb gilt auch hier, daß man im Zweifelsfalle sich immer von unseren Mietrechtsanwälten kompetent beraten lassen sollte.

Frigga Döscher

Preissenkung bei der Gasag

Die Gasag sorgt bei der Kostenfrage für etwas Entlastung: Die Gaspreise sinken 2013 um 0,238 Cent pro Kilowattstunde, das entspricht ca. drei Prozent. Kunden, die einen Tarif ohne Festpreis gewählt haben, kommen in den Genuss der Preissenkung. In Berlin sind das ca. 480.000 Privatkunden. Durchschnittlich werden in einer Berliner Wohnung für Heizung, Warmwasser und Herd zusammen etwa 12.000 Kilowattstunden Gas verbraucht. Die zukünftige jährliche Ersparnis beläuft sich dann auf ca. 29,- Euro.

Strompreiserhöhung I

Bereits in der letzten Ausgabe des „Mieterschutz“ konnten Sie lesen, dass die Strompreise steigen werden. Inzwischen hat Vattenfall nachgelegt und die Preissteigerungen für 2013 bekannt gegeben. Der Preis für eine Kilowattstunde Strom steigt um 3,52 Cent an und kostet im Basistarif jetzt 27,75 Cent. Von den Preisänderungen sind in Berlin ca. 1,6 Millionen Haushalte betroffen. Legt man einen durchschnittlichen Jahresverbrauch von 2.200 Kilowattstunden zugrunde, zahlen Vattenfall-Kunden ab diesem Jahr 77,44 Euro mehr. Ein Vergleich mit anderen Stromanbietern kann sich lohnen.

Strompreiserhöhung II

Bei der Bekanntgabe der Strompreiserhöhung ist dem Anbieter Vattenfall offenbar ein Fehler unterlaufen. Nicht alle Kunden wurden rechtzeitig über die Preisänderungen zum 1.1.2013 in Kenntnis gesetzt, wofür die Versorger eine Sechs-Wochen-Frist einhalten müssen. Diese ist mit dem 20. November 2012 abgelaufen. Viele Vattenfall-Kunden wurden jedoch erst nach diesem Datum informiert. Betroffene sollten Vattenfall über die Verspätung unterrichten. Fraglich ist, ab wann die Preiserhöhung dann tatsächlich in Kraft tritt. Eventuell muss dies gerichtlich geklärt werden.

Landeseigene Stadtwerke

In Berlin soll ein landeseigenes Stadtwerk gegründet werden – zumindest gemäß eines Gesetzesentwurfs der großen Koalition im Abgeordnetenhaus. Als Tochterfirma der BSR soll das Unternehmen aus erneuerbaren Energien Strom produzieren und eine weitere landeseigene Gesellschaft soll die Vermarktung des Stroms betreiben. Ein weiteres Ziel ist, in der Ausschreibung um den Betrieb des Berliner Stromnetzes gegen den bisherigen Betreiber Vattenfall zu siegen. Laut Aussage der Fraktionschefs reagiert der Senat auf eine Initiative des Berliner Energietischs, der für 2013 ein entsprechendes Volksbegehren plant.

Bundestag verabschiedet Mietrechtsänderungsgesetz

Das Mietrechtsänderungsgesetz ist jetzt beschlossene Sache. Unter anderem sind bei energetischen Sanierungen Mietminderungen für drei Monate ausgeschlossen (der Mieterschutz berichtete in den Ausgaben 1, 3 und 4/2012). Andererseits wurde der Anstieg der Mieten begrenzt. Statt bisher 20 Prozent dürfen Mieterhöhungen zukünftig nur maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren betragen, wenn die Bundesländer eine entsprechende Rechtsverordnung umsetzen. Dann können Mieterhöhungen in festgelegten Gebieten entsprechend begrenzt werden, jedoch nicht bei Neuvermietungen.

Winterdienst verfassungsgemäß

Im November 2010 hat das Abgeordnetenhaus die Bestimmungen für den Winterdienst verschärft. Unter anderem bleibt die Verantwortung dafür, dass der Winterdienst ordnungsgemäß durchgeführt wurde, auch dann beim Hauseigentümer, wenn dieser einen Winterdienst mit der Beseitigung von Eis und Schnee beauftragt hat. Eine dagegen gerichtete Beschwerde hat das Berliner Verfassungsgericht zurückgewiesen. Laut Begründung des Gerichts erstreckt sich die Verantwortung des Eigentümers nur auf die Beauftragung des Winterdienstes und dessen Überwachung. Letztere kann auch einem zuverlässigen Dritten anvertraut werden.

Betriebskostennachzahlungen

Der BGH hat in einem aktuellen Urteil (VIII ZR 107/12, siehe auch Seite 7) entschieden, dass ein Vermieter zur ordentlichen Kündigung gemäß § 573 BGB berechtigt ist, wenn eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt. Diese kann bereits in einem Rückstand in Höhe von mehr als einer Monatsmiete, der länger als einen Monat besteht, begründet sein. Ein solcher Rückstand kann sich auch aus einer offenen Betriebskostenabrechnung ergeben. Übertrifft die Nachzahlungsforderung des Vermieters der Höhe nach die Gesamtmiete und steht diese Forderung länger als einen Monat aus, könnte dies den Vermieter zur ordentlichen Kündigung berechtigen.

Einer für alle

Beim neuen Rundfunkbeitrag ändert sich vieles

Seit dem 1. Januar gibt es die alte Rundfunkgebühr nicht mehr. Sie wurde ersetzt durch den neuen Rundfunkbeitrag, bei dessen Ausgestaltung die Bundesländer großen Wert auf Solidarität gelegt haben. Klar ist, dass sich einiges ändern wird. Manche Personengruppen sind von den Veränderungen stärker betroffen als andere.

Was ändert sich?

Bis zum Ende des vergangenen Jahres unterschied sich die bis dahin gültige Rundfunkgebühr in ihrer Höhe nach der Art der verwendeten Empfangsgeräte. Wer nur über Radio und/oder neuartige Rundfunkgeräte (PC, internetfähiges Mobiltelefon) verfügte, zahlte 5,76 Euro monatlich. Die Nutzer eines Fernsehgerätes zahlten 17,98 Euro pro Monat, auch zusammen mit anderen Rundfunkgeräten. Bis 2012 war die Rundfunkgebühr also gestaffelt nach Rundfunkgeräten.

Mit Inkrafttreten des neuen Rundfunkbeitrages ändert sich dies. Unterschieden wird nun nicht mehr nach der Art der Empfangsgeräte, sondern ab Januar 2013 wird für jeden Haushalt ein Rundfunkbeitrag in Höhe von 17,98 Euro monatlich fällig. Dabei ist es unerheblich, wie viele Rundfunkgeräte welcher Art im Haushalt vorhanden sind und wie viele Personen diesem Haushalt angehören. Es ist auch unerheblich, ob in einem Haushalt überhaupt Rundfunkgeräte genutzt werden.

Den Rundfunkbeitrag zahlen künftig alle Haushalte, auch diejenigen, die auf Radio, Fernsehen und Computer ganz verzichten. Die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten begründen diesen Umstand damit, dass es sich beim Rundfunkbeitrag um ein Solidarmodell handelt, in das auch Nicht-Nutzer einzahlen, die die Programme theoretisch nutzen könnten.

Konkret heißt das, alle Haushalte zahlen ab Januar 2013 einen monatlichen Rundfunkbeitrag in Höhe von 17,98 Euro. Ob die darin lebenden Personen bislang keine Rundfunkgebühren, die einfache Gebühr in Höhe von 5,76 Euro für Radio etc. oder die volle Gebühr in Höhe von 17,98 Euro monatlich bezahlten, spielt jetzt keine Rolle mehr. Die neue Devise lautet: ein Haushalt, eine Gebühr.

Wer 2012 schon die volle Rundfunkgebühr in Höhe von 17,98 Euro gezahlt hat, für den ändert sich nichts. Wer bisher 5,76 Euro monatlich gezahlt hat, für den verteuert sich der Beitrag um 12,22 Euro auf 17,98 Euro monatlich. Personen mit eigenem Haushalt, die bisher über keinerlei Empfangsgeräte verfügten und keine Gebühren zahlten, zahlen jetzt ebenfalls monatlich 17,98 Euro, das entspricht einer jährlichen Belastung in Höhe von 215,76 Euro.

Familien und Wohngemeinschaften

Bislang war es so, dass Familienmitglieder, die im elterlichen Haushalt mit lebten und über ein eigenes Einkommen verfügten, das über dem einfachen Sozialhilferegelsatz lag, Rundfunkgebühren für eigene Empfangsgeräte zahlen mussten. Zukünftig wird nur noch ein Rundfunkbeitrag in Höhe von 17,98 Euro pro Haushalt fällig, unabhängig von der dort lebenden Personenzahl, der Höhe ihres Einkommens und der Anzahl bzw. Art der Empfangsgeräte. Gleiches gilt auch für unverheiratete zusammenlebende Partner.

Bei Wohngemeinschaften zahlten bisher alle WG-Mitglieder ihre Rundfunkgebühren einzeln, gestaffelt nach Empfangsgeräten. Hier sorgt der neue Rundfunkbeitrag für Entlastung. Für den gemeinsam geführten Haushalt zahlt jetzt nur noch ein WG-Mitglied den Beitrag in Höhe von 17,98 Euro, alle anderen Mitbewohner können sich dann als Rundfunkteilnehmer ab-

melden und zahlen keine gesonderten Beiträge mehr, solange sie in der Wohngemeinschaft leben.

Befreiung und Beitragsermäßigung

Da der neue Rundfunkbeitrag solidarisch erhoben wird, können bestimmte Personengruppen von der Zahlung befreit werden. Für Empfänger von Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II (Hartz IV), Grundsicherung oder BAföG gibt es die Möglichkeit einer Befreiung. Entsprechende Bescheide genügen als Nachweise für die Beitragsbefreiung. Ebenfalls befreit werden taubblinde Menschen sowie Empfänger von Blindenhilfe.

Behinderte Menschen, die den Vermerk „RF“ in ihrem Behindertenausweis haben, waren von der alten Rundfunkgebühr befreit. Seit Januar müssen diese Personen, wenn sie einen eigenen Haushalt führen, nun einen ermäßigten Rundfunkbeitrag in Höhe von 5,99 Euro monatlich entrichten.

Gewinner und Verlierer

Familienmitglieder, die gemeinsam wohnen, zusammenlebende Partner und Wohngemeinschaften werden in Zukunft im Vergleich zur bisherigen Praxis deutlich entlastet. Dafür steigt die Belastung bei allen Personen mit eigenem Haushalt, die bislang entweder über gar kein Rundfunkgerät oder nur über Radio und/oder Computer verfügten, deutlich an. Beide Gruppen zahlen zukünftig für den eigenen Haushalt 17,98 Euro im Monat – unabhängig davon, ob sich ihre Hör- und Sehgewohnheiten jetzt ändern oder nicht. Auch behinderte Menschen, die den Vermerk „RF“ in ihrem Behindertenausweis tragen und bislang von der Gebührenpflicht befreit waren, werden zukünftig mit 5,99 Euro monatlich zur Kasse gebeten. 



Sie fragen – wir antworten

Uns interessiert, was Sie bewegt!

Rundfunkbeitrag

„Ich ärgere mich über den neuen Rundfunkbeitrag, den alle ab 2013 zahlen sollen! Bislang war es so, dass ich als Nutzer eines Radios eine geringere Gebühr bezahlt habe als Leute mit Radio und Fernsehgerät. Ich selbst besitze kein Fernsehgerät und möchte mir auch keines anschaffen. Den ermäßigten Beitrag fand ich gut und war gerne dazu bereit, diesen zu zahlen. Unangenehm war jedoch, dass ich jedes Jahr ein Schreiben der GEZ erhielt und angeben sollte, ob sich etwas geändert habe (z.B. Anschaffung eines Fernsehgerätes). Da fühlte ich mich an die Zeit erinnert, als die Gebühren-Eintreiber noch ihre Runden drehten und die Leute im nicht immer freundlichen Ton befragten.

Das ist nun alles vorbei, wie man den Zeitungen entnehmen kann, aber dafür sollen jetzt alle den gleichen Beitrag bezahlen. Ob man ein Rundfunkgerät oder einen Computer besitzt, soll jetzt keine Rolle mehr spielen. Auch wer gar keine Medien nutzt, muss zahlen, und zwar die volle Gebühr. Ich finde das ungerecht, wenn man bedenkt, dass es einige Menschen gibt, denen die monatliche Gebühr eine schwere Last ist und andere für etwas zahlen, was sie nicht nutzen!“

C.A., Berlin-Pankow

>> Antworten der Redaktion:

Rundfunkbeitrag:

In der Tat sind die Änderungen, die sich durch die Einführung des neuen Rundfunkbeitrages ergeben, grundlegend. Was sich im Detail ändert, lesen Sie in unserem Beitrag auf Seite 19. Wir stellen fest, dass nicht wenige Leute mit den Neuerungen nicht einverstanden sind.

Die bisherige Staffelung fällt weg, die für Radiohörer und Nutzer neuartiger Empfangsgeräte (Computer, Smartphones etc.) eine geringere Gebühr auswies als für Nutzer von Fernsehgeräten. Des Weiteren wird die Anzahl derer, die aufgrund eines bestimmten Behinderungsgrades eine Ermäßigung oder die Befreiung von den Gebühren in Anspruch nehmen können, wegen verschärfter Voraussetzungen geringer. Schließlich sind zukünftig auch diejenigen, die über

Winterdienst

Wir sind Mieter eines kleinen Einfamilienhauses. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass wir für die Beseitigung von Eis und Schnee auf dem Weg zur Haustür und dem Bürgersteig vor dem Haus verantwortlich sind. Nun hat mich der Vermieter, der wohl zufällig hier vorbeigefahren ist, angerufen und mich auf diese Pflicht hingewiesen, was mich sehr verärgert hat. Tatsächlich war meine Frau verreist und ich ein paar Tage krank, sodass ich nicht vor die Tür gehen konnte. Ich frage mich nun, ob der Vermieter wirklich von mir verlangen kann, dass ich Schnee und Eis

P.W., Berlin-Reinickendorf

keinerlei Empfangstechnik verfügen, zur Zahlung des Rundfunkbeitrages verpflichtet. Es stellt sich hier jedoch die Frage, wie viele Menschen heutzutage tatsächlich weder ein Radio, noch ein Fernsehgerät, einen Computer oder ein Handy besitzen.

Andererseits entspannt sich die Situation für Familien und Wohngemeinschaften, die durch die Neuregelung eine deutliche Entlastung erwarten – es zahlt zukünftig nur noch eine Person für die von mehreren bewohnte Wohnung. Und für alle, die bisher den vollen Beitrag bezahlt haben, ändert sich nichts.

Ein zweischneidiges Schwert also, der neue Rundfunkbeitrag, über dessen Ausgewogenheit sich vortrefflich streiten lässt. Bleibt noch anzufügen, dass ein Mitarbeiter der Uni Passau Klage gegen den Rundfunkbeitrag eingereicht hat. Bei Redaktionsschluss lag noch kein Urteil vor. Sobald wir nähere Informationen haben, werden wir darüber berichten.

Winterdienst:

Ihre Verärgerung ist einerseits verständlich, andererseits kann die Schnee- und Eisbeseitigung tatsächlich auf die Mieter abgewälzt werden – so, wie es bei Ihrem Mietvertrag offensichtlich der Fall ist. Lassen Sie dies dennoch gegebenenfalls in der Beratung des Mieterschutzbundes auf seine Wirksamkeit überprüfen. Grundsätzlich ist der Vermieter für die Verkehrssicherungspflicht auf Bürgersteigen, Fußwegen und Zufahrten zum Grundstück verantwortlich. Diese Pflicht kann jedoch durch eine vertragliche Vereinbarung auf die Mieter übergehen, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag oder in der daran anhängenden Hausordnung vereinbart wurde.

Problematisch wird es für Mieter, die zum Winterdienst verpflichtet sind, krank werden und ihren Pflichten nicht mehr nachkommen können. Dann hat der Mieter tatsächlich dafür Sorge zu tragen, dass eine Ersatzperson die Schnee- und Eisbeseitigung solange durchführt, bis der Mieter wieder selbst dazu in der Lage ist. 

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.

Hier beantworten wir mietrechtliche Fragen, die häufig in der Beratung gestellt werden.

Was ist eine Kleinreparaturklausel?

Für die Instandhaltung der Wohnung ist der Vermieter zuständig. Im Mietvertrag kann jedoch durch eine Klausel vereinbart werden, dass diese Pflicht teilweise auf den Mieter übertragen wird. Sodann trägt der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen an der Mietsache. Mehrere Voraussetzungen sind dabei zu erfüllen: Die Reparaturen müssen sich auf Teile der Mietsache beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, Höchstbeträge für die Einzelreparatur (75,- bis 100,- Euro) sowie für einen bestimmten Zeitraum (acht Prozent der Jahresnettomiete für ein Jahr) müssen festgesetzt sein und es muss sich bei den Reparaturen tatsächlich um Kleinigkeiten handeln.

Muss jede Mietwohnung über einen Kaltwasserzähler verfügen?

Obwohl viele Mietwohnungen heute mit Kaltwasserzählern ausgestattet sind, gibt es keine Verpflichtung dazu. Sind eine oder mehrere Wohneinheiten eines Mietshauses nicht mit Kaltwasserzählern ausgestattet, wird Kaltwasser über den Gesamtverbrauch des Hauses und die anteilige Wohnfläche abgerechnet. Verfügen alle Wohneinheiten eines Mietshauses über Kaltwasserzähler, muss verbrauchsabhängig abgerechnet werden – was zu einer gerechteren Umlage der Kosten führt als bei der Abrechnung über die Wohnfläche.

Leistet jeder Mieter Vorauszahlungen für Betriebskosten?

Das hängt vom Mietvertrag ab. Es ist durchaus möglich, dass die Parteien eine Pauschale zur Deckung der Betriebskosten vereinbart haben. Dann zahlt der Mieter einen monatlichen Pauschalbetrag, über den am Jahresende nicht abgerechnet wird. Nachzahlungen bzw. Rückerstattungen entfallen folglich. Der Vermieter kann die Betriebskostenpauschale für die Zukunft erhöhen, muss dafür jedoch eine Begründung liefern.

Welche Positionen können unter „sonstige Betriebskosten“ abgerechnet werden?

Unter dieser Position können z.B. Dachrinnenreinigung oder Kosten für Gemeinschaftsanlagen wie Sauna oder Schwimmbad abgerechnet werden. Des Weiteren können Ausgaben für die regelmäßige Überprüfung elektrischer Anlagen, Wartungskosten für Rauchabzug, Feuermelder, Feuerlöscher oder Abluftventilatoren in sonstige Betriebskosten eingestellt werden. Voraussetzung für die Umlage der Kosten ist, dass diese im Mietvertrag vereinbart wurde und die einzelnen Positionen ausdrücklich aufgeführt sind, sodass der Mieter erkennen kann, um welche Kosten es sich handelt.

Was tun, wenn der Mieter einen Wohnungsschlüssel verliert?

Der Mieter ist dazu verpflichtet, den Ver-

mieter über den Verlust eines Schlüssels in Kenntnis zu setzen. Durch den Verlust entstandene Kosten für einen neuen Schlüssel oder einen Schloss austausch trägt der Mieter dann, wenn er die Schuld am Verlust trägt, z.B. bei fahrlässigem Verhalten. Bei Zentralschließanlagen – hier können mit dem Wohnungsschlüssel Haustür und Türen zu Gemeinschaftsanlagen geöffnet werden – kann der Mieter bei schuldhaftem Verhalten die Kosten für eine Änderung der ganzen Anlage tragen. Bricht ein Schlüssel aufgrund von Materialermüdung ab, trifft den Mieter in der Regel keine Schuld und folglich keine Pflicht zur Kostenübernahme.

Kann in der Mietwohnung eine Waschmaschine aufgestellt werden?

Das Aufstellen einer Waschmaschine kann dem Mieter in der Regel nicht verwehrt werden, auch dann nicht, wenn eine Gemeinschaftswaschanlage vorhanden ist. Im Mietvertrag kann jedoch vereinbart werden, dass der Mieter seine eigene Waschmaschine in der Gemeinschaftswaschanlage aufstellt. Bei der Benutzung einer Waschmaschine in der Mietwohnung hat der Mieter sorgfältig darauf zu achten, dass auslaufendes Wasser keine Schäden verursacht. Darüber hinaus darf die Nachtruhe durch den Betrieb der Waschmaschine nicht gestört werden.

Kostenlose Kleinanzeigen

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

Eine Person sucht

Ein-Zimmer-Wohnung, einfache Ausstattung, in Lichterfelde-West, nahe S-Bahn, bis 350,- Euro Warmmiete ab sofort. 0176/39507946

Suche in Wilmersdorf

preisgünstige Wohnung, möglichst mit WBS, 1 – 1,5 Zimmer, 40 – 50 m², mit Balkon, Lift und Wannenbad.
w-monica@hotmail.de



Backsteingotik im ehemaligen Grenzland

Stendal und Tangermünde

Zwischen Elbe und Lüneburger Heide erstreckt sich im Norden Sachsen-Anhalts die Altmark. Am östlichen Rande dieser historischen Kulturlandschaft liegen Stendal und Tangermünde so dicht beieinander, dass sich ein Ausflug in beide Städte anbietet.

Nur gute zehn Kilometer trennen Stendal und Tangermünde voneinander, die sich auch bequem per Bahn zurücklegen lassen. Wer auch mit der Bahn anreist, kommt zuerst in Stendal an.

Stendal

Der Marktplatz der größten Stadt in der Altmark wird dominiert von Rathaus, Roland und Marienkirche. Ältester Teil des Rathauses ist die aus dem frühen 15. Jahrhundert

stammende, im Stil der landschaftstypischen Backsteingotik ausgeführte Gerichtslaube. Erkennbar ein Jahrhundert jünger sind die Schweifgiebel aus der Renaissancezeit. Besonders sehenswert ist der Rathaussaal mit der ältesten profanen Schnitzwand Deutschlands aus dem Jahr 1462 mit reichem Figureschmuck.

Vor der Gerichtslaube steht die mit 7,80 Meter Höhe drittgrößte Rolandfigur Deutschlands. Ursprünglich aus dem Jahr 1525, wurde das Original 1974 bei einem Sturm zerstört, so dass man heute eine knapp 40 Jahre alte Replik bewundert.

Hinter dem Rathaus ragen die beiden 82 Meter hohen Türme der Marienkirche in den Himmel. Die dreischiffige Hallenkirche spätgotischen Baustils wurde 1447 geweiht. In diesem Bauwerk drücken sich Selbstbewusstsein und Stolz der damaligen Bürgerschaft Stendals aus, die die Errichtung der Kirche finanzierte. Aus dem 16. Jahrhundert stammt die astro-

nomische Uhr, deren Vorhandensein in einem sakralen Gebäude ein wenig verwundert. Sie zeigt neben Monaten, Tierkreiszeichen, Stunden und Minuten auch

noch Sonnen- und Mondphasen an. In ihrer Art ist sie eine der wenigen voll funktionsfähigen Uhren in Norddeutschland. Über dem Chor mit dem beachtenswerten Chorgestühl befindet sich der prächtige Hochaltar, der auf das Jahr 1471 datiert und sich der Mariengeschichte widmet.

Einen Gegenpol zum Marktplatz bilden Dom St. Nikolai und Domplatz, der als Grünanlage, umgrenzt von alten Bäumen, gestaltet wurde. Das heutige Erscheinungsbild von St. Nikolai geht auf das 15. Jahrhundert zurück. Hauptattraktion bei der Besichtigung sind die Glasmalereien. Im spätgotischen Glasgemäldezyklus, der von böhmischer wie niederländischer Malerei beeinflusst ist und sich über Chor und Querschiff erstreckt, sind das Leben Christi sowie Heiligenlegenden dargestellt.

Die Kulturgeschichte der Landschaft wird im Altmärkischen Museum im ehemaligen Katharinenkloster unweit von St. Nikolai vermittelt. Vom ehemaligen Kloster sind heute noch die Klosterkirche, Reste der Klausur sowie ein kleiner Kreuzgang erhalten.

Tangermünde

Auf einem sanften Hügel westlich der



l.: Marktplatz Stendal; r.: Tangermünder Schloss und Stadttor

Elbe liegt die Stadt an der Mündung des Tangers.

Als Gesamtensemble besticht Tangermünde – das gerade mal 11.000 Einwohner zählt – mit seinem mittelalterlichen Stadtbild. Geprägt wird dieser Eindruck durch die Stadtmauer mit ihren Toren und Türmen, die elbseitig eine Höhe von bis zu 20 Meter erreicht und, wie viele andere Bauwerke in der Altmark, aus Backstein gefertigt wurde. Besucher ahnen auch heute noch den einstigen Reichtum der Hansestadt.

Tangermünde lässt sich leicht erkunden: Das Zentrum bilden die parallel verlaufenden Lange Straße und Kirchstraße. Schmucke Fachwerkhäuser reihen sich aneinander und zeugen von der Geschichte des einstigen Handelsplatzes.

Um 1430 erhielt Tangermünde sein spätgotisches Rathaus mit reich verziertem Schaugiebel an der Nordseite. Teilnehmer einer Stadtführung haben Gelegenheit, den historischen

Ratssaal sowie das Standessamt zu besichtigen. An Grete Minde, die den Stadtbrand 1617 gelegt haben soll und dafür zwei Jahre später zu Unrecht hingerichtet wurde, erinnert eine Plastik an der Ostseite des schmucken Rathauses. Wer mehr über dieses und andere Kapitel der Geschichte von Tangermünde erfahren möchte, besucht das stadtgeschichtlichen Museum im Erdgeschoss des Rathauses. Ein im wahrsten Sinne des Wortes überragendes Wahrzeichen der Stadt ist der Kirchturm von St. Stephan. Der spätgotische Backsteinbau beeindruckt mit einer Renaissancekanzel von 1619 sowie mit der kostbaren Scherer-Orgel aus dem Jahr 1624, eine der zehn wertvollsten historischen Orgeln Europas.

Elbabwärts, außerhalb der Stadtmauer, befindet sich die Burganlage, die 1009 ihre erste Erwähnung fand. Ältestes erhaltenes Gebäude ist die Alte Kanzlei aus dem 14. Jahrhundert, in der heute Veranstaltungen

stattfinden. In unmittelbarer Nähe, direkt über der Mündung des Tangers in die Elbe, steht das aus dem frühen 18. Jahrhundert stammende Schloss, das heute ein Wellness-Hotel beherbergt. Von der Terrasse wie auch vom Schlossgarten blickt man in die karge Landschaft östlich der Elbe, die Türme der Klosterkirche zu Jerichow sind gut zu erkennen. Einen noch besseren Überblick bietet der heute als Aussichtsturm genutzte Kapitelsturm, der ebenfalls aus dem 14. Jahrhundert stammt. Sein jetziges Aussehen und das Dach – angelehnt an Vorbilder aus Prag – erhielt der 50 Meter hohe Kapitelsturm bei der historischen Erneuerung unter Kaiser Wilhelm II. im Jahr 1903.

Stendal und Tangermünde können von Berlin aus in einem Tagesausflug besucht werden. Wer sich zwei Tage Zeit nehmen möchte, findet in beiden Städten eine genügende Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten unterschiedlicher Kategorien vor. 

Verkehrsverbindungen:

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof stündlich nach Stendal, Fahrzeit 1 – 1,5 h. Von Stendal nach Tangermünde stündlich, Fahrzeit 10 min.

Mit dem Auto:

B 5 Richtung Hamburg bis kurz vor Briesen, danach B 188 bis Stendal oder Tangermünde. Fahrzeit ca. 2 h.

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 Mitarbeiter:
Stefanie Egner, Kati Selle

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

V.i.S.d.P.: A. von Hohenegg-Quittek
a.vonhohenegg@mieterschutz-berlin.de

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

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: st-fotograf, Rückseite:
P. Atkins, S.3: S. Nivens, bloomua,
masterphotofo, S.6–9: cygnusX, S.10:
J. Merdan, S.12: Y. Arcurs, S.13/14:
P. Tilly, Fotowerk, S.15: Schlierner,
S.18: Rumkugel, Shmara, S.19: flucas,
S.22/23: fotobeam.de, U. Graf, K. Weiß
© istockphotos – S.20: V. Melmikov
© Jörg Frank – S.17

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 14.12.2012

Schön zu wissen, dass jemand aufpasst!



Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

☎ 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do 9 – 19⁰⁰

Mi 9 – 20⁰⁰

Fr 9 – 14⁰⁰

Sa 10 – 13⁰⁰

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

☎ 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo 9 – 17⁰⁰

Di 9 – 20⁰⁰

Mi 9 – 17⁰⁰

Do 9 – 18⁰⁰

Fr 9 – 13⁰⁰

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

☎ 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo 9 – 17⁰⁰

Di – Do 9 – 19⁰⁰

Fr 9 – 14⁰⁰

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin

☎ 452 909 31, Fax 452 909 35

filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do 9 – 17⁰⁰

Mi 9 – 19⁰⁰

Fr 9 – 13⁰⁰



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

MIETER SCHUTZBUND

BERLIN e.V.

Die Telefon-Beratung

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

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19⁰⁰, Mi 10 – 12⁰⁰

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14⁰⁰**

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

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

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