

Privat

Gewerbe

Wo liegen die Grenzen?

Achtung: Stolperstellen bei teilgewerblicher Nutzung

S 12

Rückzahlung der Wasserbetriebe

S 3

Neue Urteile zum Mietrecht

S 8

Mietrechtsschutz wird immer wichtiger

S 20

Ausflugstipp: Bautzen

S 22

Liebe Leserin, lieber Leser,

was lange währt wird endlich gut? Diese Weisheit gilt nicht immer, im speziellen Fall des Mietrechtsänderungsgesetzes (Mietrechtsreform 2012) jedenfalls nicht. Den Bundesrat hat die entsprechende Vorlage des Bundestages nunmehr passiert, den Änderungen steht jetzt nach mehr-jährigem Hin und Her nichts mehr im Wege. Die Gesetzesänderungen werden voraussichtlich im April/Mai dieses Jahres in Kraft treten. Ein kleines Zugeständnis an die Mieter ist die mögliche Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von bislang 20 Prozent auf nunmehr 15 Prozent innerhalb von drei Jahren – wenn ein Bundesland dies für Gebiete mit besonderer Wohnungsknappheit beschließt. Auf der anderen Seite des Blattes steht u. a. der Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters bei einer energetischen Modernisierung innerhalb der ersten drei Monate der Bauarbeiten. Unser Titelthema richtet sich diesmal nicht ausschließlich, aber doch in erster Linie, an Mieter von Gewerberäumen. Ein paar Unterschiede zum Wohnungsmietvertrag existieren, und die haben es in sich.

Auch in diesem Jahr findet wieder die Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes statt. Jedes Vereinsmitglied ist dazu herzlich eingeladen – lesen Sie mehr dazu auf den Seiten 6 und 7. Rechtsschutz ist wichtiger denn je, gerade im Hinblick auf Mietminderung bei Mängeln. Wer bislang noch keine Versicherung abgeschlossen hat, erfährt mehr auf Seite 20.

Unser Ausflugstipp führt Sie diesmal in die Oberlausitz nach Bautzen.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht Ihnen

Frigga Döscher

Vorsitzende des Mieterschutzbundes
Berlin e. V.

Berlin-Fotomotiv von Claudia Paulussen

- 2 Editorial
- 3 Aktuelle Kurznachrichten
- 4 **Miete und Mietrecht**
Es muss „behaglich“ sein
Grob daneben gelegen
- 5 Untermieter ohne Erlaubnis
Vom Laubfall zum Rechtsfall
- 6 **Einladung**
Mitgliederversammlung
- 8 **Aktuelle Rechtsprechung**
Neues von den Roten Roben
- Titelthema –
Gewerberaummieten**
- 12 Ein gutes Geschäft?
- 18 **Urteil und Kommentar**
des Mieterschutzbundes
- 20 **Miete und Mietrecht**
Mietrechtsschutz wird immer
wichtiger

Feuchter Keller:
Kein Negativmerkmal
bei Mieterhöhung
- 21 **Serviceseite**
Unsere Mitglieder fragen –
wir antworten
- 22 **Ausflugstipp**
Bautzen
- 23 **Impressum**

Bezirksämter gegen Ferienwohnungen

Nachdem die Berliner Koalition aus SPD und CDU sich in der Frage nach einem Gesetzentwurf gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwohnungen zumindest ein wenig angenähert hat, sind manche Berliner Bezirke bei dem Thema bereits einen Schritt weiter. Der Bezirk Pankow geht zumindest im Bereich Prenzlauer Berg gegen Zweckentfremdung vor, das Bezirksamt Kreuzberg-Friedrichshain hat beschlossen in Milieuschutzgebieten künftig keine Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen mehr zu erlauben. Auch der Bezirk Mitte arbeitet an einem entsprechenden Zweckentfremdungsverbot.



Rückzahlung der Wasserbetriebe

Durch eine Entscheidung des Bundeskartellamtes müssen die Berliner Wasserbetriebe (BWB) ihre Preise um 15 Prozent senken. So entstehen für das Jahr 2012 Guthaben der Wasserkunden in Höhe von insgesamt knapp 60 Millionen Euro. Dieses Guthaben soll zunächst den Vermietern zufließen, denn diese sind Kunden der BWB und legen die Wasserkosten auf ihre Mieter um. Danach sollen die Guthaben mit den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2012 den Mietern gutgeschrieben werden. Rein rechnerisch handelt es sich durchschnittlich um ca. 13,- Euro pro Person und Jahr. Mieter sollten bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für 2012 auf die Verrechnung der entsprechenden Gutschrift bei den Wasserkosten achten.

Asbestbelastung rechtfertigt Schadenersatz

Das Landgericht Berlin hat in einem aktuellen Fall entschieden, dass einer Familie aus Charlottenburg aufgrund der Asbestbelastung in ihrer Mietwohnung Schadenersatz zusteht. Nach mehreren Jahren der Auseinandersetzung zwischen Mieter und Vermieter stehen den Kindern der betroffenen Familie Schadenersatz und Schmerzensgeld zu, sollten diese aufgrund der Belastung der Mietwohnung erkranken. In einem ähnlichen Fall sprachen die Richter des Landgerichts Berlin einem Mieter eine zehnprozentige Mietminderung aufgrund eines Risses in einer asbesthaltigen Bodenplatte zu. Zur Begründung hieß es, dass die Benutzung der Mietsache mit der Gefahr der Gesundheitsbeeinträchtigung verbunden ist.

Mietrechtsreform kommt

Das sogenannte Mietrechtsänderungsgesetz wurde jetzt auch vom Bundesrat gebilligt. Die von der schwarz-gelben Koalition auf den Weg gebrachte Gesetzesnovelle war in den letzten Jahren mehrfach Streitpunkt zwischen Bundestag und Länderkammer.

Wichtigste Änderung im Mietrecht ist der Wegfall des Minderungsrechts des Mieters für die ersten drei Monate bei einer energetischen Modernisierung. Damit sollen Anreize für Vermieter geschaffen werden, energetische Modernisierungen durchzuführen und diese in möglichst kurzer Zeit zu vollenden – ab dem vierten Monat der Maßnahme kann der Mieter nämlich mindern.

Den Bundesländern steht es zukünftig frei, für bestimmte, zuvor ausgewiesene Gebiete mit Wohnungsknappheit die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von bisher 20 Prozent auf nunmehr 15 Prozent innerhalb von drei Jahren abzusenken.

Um zukünftig Wohnungsräumungen zu vereinfachen, gilt die Berliner Räumung künftig bundesweit, d. h. der Mieter muss die Wohnung verlassen, seine Möbel verbleiben darin und könnten vom Vermieter versteigert werden. Voraussichtlich wird das Mietrechtsänderungsgesetz noch in diesem Frühjahr in Kraft treten.

Kautionsicherung bei Insolvenz des Vermieters

Wenn der Vermieter die vom Mieter geleistete Kautionsicherung nicht getrennt von seinem eigenen Vermögen auf einem Sonderkonto angelegt hat und insolvent wird, muss der Mieter um seine Kautionsicherung bangen. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13.12.2012 (Aktenzeichen IX ZR 9/12) unterliegt der Mieter in dem Fall keinem besonderen Schutz. Der Mieter verlangte vom Insolvenzverwalter die Rückzahlung seiner geleisteten Kautionsicherung, doch der BGH entschied anders. Um sich vor einem möglichen Verlust der Kautionsicherung zu schützen, könne der Mieter bereits im Vorfeld darauf achten, dass der Vermieter die Kautionsicherung gemäß § 551 Abs. 3 BGB insolvenzsicher auf einem Sonderkonto anlegt.



Es muss „behaglich“ sein

Urteil zum Thema Raumtemperaturen in Mietwohnungen

Amtsgericht Köln,
Aktenzeichen 201 C 481/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Wenn jemand eine beheizbare Wohnung mietet, dann müssen darin auch Temperaturen herzustellen sein, die ein durchschnittlicher Mensch als angenehm empfindet.



Die Justiz spricht bei 20 bis 22 Grad von einer sogenannten „Behaglichkeitstemperatur“. Wird diese über einen längeren Zeitraum oder gar dauerhaft nicht erreicht, dann gibt es vom Vermieter unter Umständen Geld zurück.

So richtig wohl fühlten sich die Mieter während der kalten Jahreszeit in ihrer

Wohnung nicht. Wurden doch kaum jemals die 20 Grad Celsius erreicht, die sie sich als Minimum gewünscht hätten. Die Betroffenen führten ein genaues Wärmeprotokoll, mahnten den Eigentümer, Abhilfe zu schaffen und kürzten schließlich die Miete. Ein weiterer Kritikpunkt war, dass man die Temperatur in den Räumen nicht unterschiedlich regulieren konnte. Der Vermieter verwies auf das Baujahr des Hauses (1964) und merkte an, man könne angesichts dieser Tatsache nicht den neuesten Stand der Heiztechnik erwarten. Das Kölner Amtsgericht ließ in der Frage der

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

Grob daneben gelegen

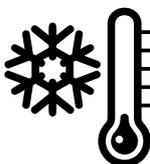
Spezialisten für Wärmemessung hatten komplett falsche Werte geliefert

AG Krefeld,
Aktenzeichen 6 C 52/12

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Fehler macht jeder einmal. Von einer Spezialfirma sollte man allerdings erwarten dürfen, dass zumindest keine groben Schnitzer vorkommen.

Das hatte auch ein Hauseigentümer gedacht, der ein Ableser-Unternehmen mit der Feststellung des Wärmeverbrauchs seiner Mieter beauftrag-



te. Statt des echten Vorjahreswertes registrierte die Firma jedoch einen völlig falschen Wert, der dann zur Grundlage für die – ebenfalls falsche – Abrechnung mit dem Mieter wurde. Nach einiger Zeit fand der Eigentümer den Fehler heraus und forderte von dem Unternehmen den Ersatz des Schadens in Höhe von insgesamt

rund 1.400 Euro. Doch der Dienstleister weigerte sich, zu bezahlen. Er berief sich auf seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die ihn von jeder Haftung bei Fehlern freistellten. Das hatte allerdings vor den Schranken der Justiz keinen Bestand. Das Gericht ging von einer groben Fahrlässigkeit aus und entschied, dass der Schaden zu ersetzen sei.

Untermieter ohne Erlaubnis

Student konnte trotzdem nicht gekündigt werden



Der Eigentümer einer Immobilie hat ein Recht darauf, zu erfahren, wer sich außer den regulären Mietern dauerhaft in seinem Haus oder seiner Wohnung aufhält. Deswegen muss vor einer Untervermietung seine Erlaubnis eingeholt werden. Das war auch einem Studenten bewusst, der sein Zimmer innerhalb einer Wohngemeinschaft weitervermietete.

Er wandte sich an den Eigentümer, erhielt jedoch keine abschließende Auskunft. Stattdessen prozessierten beide Parteien wegen dieser Frage gegeneinander. Der Student vermietete im Laufe der Jahre trotzdem mehrfach unter – bis ihm selbst gekündigt wurde. Doch diese Kündigung hatte letztlich keinen Bestand. Der Student habe sich in einer Zwangslage befunden, hieß es im

Urteil. Denn bei einem Abwarten bis zum Erlass eines rechtskräftigen Urteils wären ihm in der Zwischenzeit die Einnahmen aus der Untermiete entgangen und mögliche Interessen hätten sich anderweitig orientiert. Man müsse stets die Umstände des Einzelfalls betrachten. Hier jedenfalls liege zwar eine Vertragsverletzung vor, doch sie rechtfertige keine Kündigung.

BGH, Aktenzeichen VIII ZR 74/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Vom Laubfall zum Rechtsfall

Wer trägt die Kosten für das Fällen eines Baumes?

Ein vergleichsweise teurer Posten bei der Gartenpflege kann das Fällen eines Baumes sein. Vor Gerichten wird immer wieder darum gestritten, ob und inwieweit ein Eigentümer seine Mieter daran beteiligen kann.

Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg stellte sich in einem Prozess auf die Seite des Mieters. Die Kosten – hier:

knapp 1.500 Euro – seien nicht umlegbar, entschieden die Richter, denn es handele sich nicht um regelmäßige, in kurzen Abständen wiederkehrende Betriebskosten. Ein Baum habe eine sehr lange Lebenszeit von meistens deutlich mehr als zehn Jahren, deswegen könne man schwerlich einen zufällig zu diesem Zeit-

punkt dort lebenden Mieter das Fällen bezahlen lassen.

Anmerkung der Redaktion: Hierbei handelt es sich nicht um gängige Rechtsprechung. Vielfach entscheiden die Gerichte in ähnlichen Fällen, dass es gerade nicht darauf ankommt, ob solche Kosten in kurzen oder langen Abständen regelmäßig anfallen.

Amtsgericht Schöneberg, Aktenzeichen 106 C 110/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Werben Sie neue Vereinsmitglieder!

Die Gewinner des Jahres 2012

Tue Gutes und rede darüber! Wer sich dieses Motto zu eigen macht und von seinen guten Erfahrungen beim Mieterschutzbund im Bekanntheitskreis berichtet, kann leicht ein neues Vereinsmitglied werben. Dafür gibt es eine Gutschrift in Höhe von 5,- Euro pro Neumitglied und am Jahresende werden unter allen Werbern drei Sonderpreise verlost.

Die diesjährigen Gewinnerinnen sind:

1. Preis: Frau Helga Schulz
(Gutschein über 150,- Euro)

2. Preis: Frau Iwona Suchomska
(Gutschein über 100,- Euro)

3. Preis: Frau Ursula Boer
(Gutschein über 50,- Euro)

Wir gratulieren allen Gewinnerinnen!

Werben auch Sie neue Mitglieder für den Mieterschutzbund und nutzen Sie die Chance auf einen Gewinn. Viel Erfolg!



Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Am 23. April 2013, 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 | 4 Die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin |
| 2 Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung | 5 Rechnungsprüfungsbericht |
| 3 Bericht der Vorsitzenden über das Geschäftsjahr 2012 | 6 Entlastung des Vorstandes |
| | 7 Anträge |
| | 8 Sonstiges |

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

Mitgliederversammlung 2012

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des
Mieterschutzbund Berlin e. V. vom 17. April 2012

Am 17. April 2012 fand im Logenhaus Berlin, Emser Str. 12–13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2012 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr.
Die Sitzung endete um 20.30 Uhr.
Anwesende Teilnehmer: 39 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1

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

TOP 2

Das im Vereinsmagazin „Mieterschutz“ Heft Nr. 2/2012 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung vom 3. Mai 2011 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 2011. In Folge eines erfreulichen, kontinuierlichen Mitgliederzuwachses stellt sie die aktuelle Mitgliederzahl mit 25.100 fest. Somit ist die Mitgliederzahl innerhalb der letzten drei Jahre um insgesamt 5.000 Personen gestiegen. Die Vereinsvorsitzende berichtet über die Eröffnung der vierten Geschäftsstelle des Vereins in der Müllerstraße 53 am 4. Oktober 2010, die bereits auch in Folge lebhafter Werbetätigkeit im örtlichen Umfeld eine gute Akzeptanz gefunden hat und an fünf Werktagen wöchentlich geöffnet ist und die Serviceleistungen des Vereins dort anbietet.

In der Geschäftsstelle Müllerstraße werden erste Schritte mit Blick auf ein „papierloses Büro“ erprobt. Frau Döscher berichtet über die inhaltliche und optische Neugestaltung des Vereinsmagazins „Mieterschutz“ und über die Neugestaltung des Internetauftritts des Vereins.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist das Beratungsangebot des Vereins stark ausgeweitet worden. Trotzdem hat der stark gestiegene Beratungsbedarf die Berater und Geschäftsstellen zur Jah-

reswende erneut an die Belastungsgrenze gebracht. Hauptgrund war die gestiegene Nachfrage nach der Prüfung von Nebenkostenabrechnungen. In diesem Zusammenhang wird von ihr auf den vom Verein jetzt gegen einen geringen Unkostenbeitrag angebotenen Service einer Belegeinsicht vor Ort durch einen hierfür abgestellten, fachlich geschulten, Mitarbeiter hingewiesen.

Besondere Belastungen haben die Mitglieder im abgelaufenen Geschäftsjahr durch im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegenen Nachzahlungen in den Heizkostenabrechnungen erfahren. Maßgeblicher Faktor hierfür war im Wesentlichen die erheblich gestiegenen Energiekosten. Gerade vor diesem Hintergrund ist es für die Mieter besonders wichtig die jeden einzelnen möglichen zumutbaren Maßnahmen und zwar auch mit Unterstützung des Mieterschutzbundes darauf hinzuwirken, dass vom Vermieter zu vertretende Ursachen für erhöhten, vermeidbaren Energieverbrauch beseitigt werden.

In diesem Zusammenhang leitet Frau Döscher zur Darstellung der im

Rahmen der Rechtsberatung anfallenden Beratungsschwerpunkte über, die in der Reihenfolge

- Betriebskosten
 - Mieterhöhungen
 - Mängel der Mietsache
 - Mietvertragsprüfungen
- festgestellt werden.

Die Vereinsvorsitzende analysiert den aktuellen Mietspiegel 2011, mit welchem eine durchschnittliche Steigerung der Mietspiegelwerte des Mietspiegels 2009 von rund 20 Prozent festzustellen ist.

Das Referat wurde unterbrochen durch Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher, der bei der Arbeit der Mietspiegelgruppe als Teilnehmer des Mieterschutzbundes berichtet. Herr Schirmacher erklärt rechtliche Bedeutung und Funktion des Qualifizierten Mietspiegels und weist im Besonderen auf eine bereits Gegenstand einer Pressemitteilung des Vereins vom 23.3.2012 zu bildende Position des Mieterschutzbundes gegen die noch geltende Regelung, dass in die Daten des Mietspiegels nur Mietzinsvereinbarungen einfließen, die im Laufe der vorangegangenen vier Jahre zustande kamen. Das Außerachtlassen von sogenannten Bestandsmieten ist keine besonders kritisch zu beurteilende maßgebliche Mitursache für den deutlichen Anstieg der Mietspiegelwerte.

Frau Döscher setzt ihren Vortrag im Anschluss hieran fort mit einer ausführlichen Kritik dieser Regelung und bekräftigt nochmals die Forderung des Vereins nach Einbeziehung der Bestandsmieten. Ebenso wird die Forderung nach einer letzten Begrenzung des Mietanstiegs bei Neuvermietung erhoben. Im Rahmen ihrer mieterpolitischen Betrachtung referiert sie über das Problem der sogenannten Gentrifizierung und seine negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Sie berichtet über die unterschiedliche Mitgliederstruktur in den einzel-

nen Geschäftsstellen. Während in der Geschäftsstelle Torstraße die unter 35-jährigen die stärkste Mitgliedergruppe bilden und nur 5 Prozent zur Altersgruppe 65plus gehören, stellen in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße die Gruppe der 36- bis 55-jährigen mit 40 Prozent Mitgliederanteil die am stärksten vertretene Altersgruppe dar.

Kritisch nimmt die Vereinsvorsitzende zur ungebremsten Umlage von Kosten für Energieeinsparungsmaßnahmen Stellung, die nicht selten den Effekt hat, dass die Kosten der Energieeinsparungsmaßnahmen für den Mieter ein Vielfaches der eingesparten Energiekosten ausmachen. Ebenfalls kritisch berichtet sie über geplante gesetzliche Änderungen, die ein Mietminderungsrecht für die Dauer von drei Monaten bei Energieeinsparungsmaßnahmen ausschließen sollen.

Auch weitere gesetzliche Vorgaben, wie der Einbau von Rauchwarnmeldern und Maßnahmen zu Legionellenbefall des Trinkwassers, wirken sich negativ auf die Höhe der dem Mieter gegenüber abgerechneten Betriebskosten aus. Frau Döscher berichtet weiter über die negativen Auswirkungen, sowohl für den Wohnungsmarkt als auch für die jeweils betroffenen Mieter durch steigende Vermietungszahlen an Touristen in Ferienwohnungen.

TOP 5

Vorstandsmitglied Alexander von Hohenegg-Quittek referiert über die Finanzsituation des Vereins und stellt den anwesenden Mitgliedern die Einnahmen des Vereins und die Ausgaben in betragsmäßiger und prozentualer Aufschlüsselung für die Positionen Rechtsberatung, Personalkosten, Sachausgaben sowie EDV-Aufwand, Steuerberaterkosten, Mitgliederzeitung dar. Kostensparend wird hierzu die Planung künftigen Versands der Mitgliederzeitung in PDF-Format angekündigt.

Im Anschluss beantwortet der Vorstand im Rahmen einer regen Diskussion Fragen aus der Mitte der anwesenden Mitglieder. Hierbei werden Erfahrungen der Mitglieder mit namentlich diskutierten „schwarzen Schafen“ unter den Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltungen diskutiert.

TOP 6

Rechnungsprüferin Frau Schulz verliest den Rechnungsprüfungsbericht.

TOP 7

Bei Enthaltung der fünf Vorstandsmitglieder beschließt die Mitgliederversammlung einstimmig die Entlastung des Vorstands für das vorangegangene Geschäftsjahr.

TOP 8

Bei der anschließenden Neuwahl des Vorstands stellen sich dessen bisherige Mitglieder, Rechtsanwältin Frigga Döscher, Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt, Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher sowie Rechtsanwalt Bernhard Zuther und Dipl.-Kfm. Alexander von Hohenegg-Quittek zur Wiederwahl.

Sie werden jeweils einstimmig für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt.

TOP 9

Aus der Mitte der Mitglieder werden einige Mietprobleme und Mietrechtsfragen, soweit sie von allgemeinem Interesse sind, mit dem Vorstand diskutiert.

Die Versammlung schließt um 20.30 Uhr. Frigga Döscher (Vorsitzende) Bernhard Zuther (Protokollführer) 



Frigga Döscher
Vorsitzende des
Mieterschutzbundes
Berlin e. V.



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.

Schönheitsreparaturklausel; Verjährung

 **Leitsatz:**
Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB.

BGH, Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 12/12

Anmerkungen: Der Kläger war Mieter einer Wohnung der beklagten Wohnungsgenossenschaft. Im Mietvertrag ist in einem Fristenplan zur Durchführung der Schönheitsreparaturen geregelt, dass der Mieter nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Die Beklagte untersagte 2007 dem Kläger wegen in der Wohnung anstehender Modernisierungsarbeiten die Durchführung der Schönheitsreparaturen und forderte stattdessen einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.310,- Euro, den der Kläger bezahlte. Mit seiner Klage forderte der Kläger die Beklagte zur Rückzahlung dieses Betrages auf, diese beruft sich

auf Verjährung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht der Klage in Höhe von 5.534,92 Euro stattgegeben. Die dagegen gerichtete Revision beim Bundesgerichtshof war erfolgreich. Der vom Kläger geltend gemachte Rückforderungsanspruch ist gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjährt. Die im Mietvertrag bestimmte Regelung über die Ausführung von Schönheitsreparaturen benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter auch während des Bestehens des Mietverhältnisses eine bestimmte Ausführungsart vorschreibt. Damit bestand für die vom Kläger im August 2007 geleistete Zahlung zur Abgeltung von Schönheitsreparaturen kein Rechtsgrund. Nach der Rechtsprechung des Senats unterliegen sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, der kurzen Verjährung nach § 548 Abs. 2 BGB, mithin auch ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Es macht dabei keinen Unterschied, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst durchführt beziehungsweise durchführen lässt und vom Vermieter anschließend

den hierfür aufgewendeten Betrag fordert, oder ob der Mieter einen Abgeltungsbetrag für die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen zahlt. Sowohl die geldwerte Sachleistung als auch der Abgeltungsbetrag dienen der Verbesserung der Mietsache und sind deshalb als Aufwendungen auf die Mietsache im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB anzusehen. Auch gibt es keinen sachlichen Grund, der es rechtfertigen würde, den Mieter, der die Mietsache infolge einer von ihm unerkannt unwirksamen Klausel selbst renoviert, hinsichtlich der Verjährung anders zu behandeln als den Mieter, der zur Abgeltung einer vermeintlichen Renovierungsverpflichtung an den Vermieter einen Geldbetrag zahlt. Das Mietverhältnis der Parteien endete am 31. August 2007. Die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB war daher bei Einreichung der Klage im April 2010 längst abgelaufen.

Mietmängel; Anzeigepflicht

 **Im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht.**

BGH, Urteil vom 5. Dezember 2012 VIII ZR 74/12

Anmerkungen: Die Beklagten sind seit 2003 Mieter einer Mietwohnung, in der Risse an den Bodenfliesen auftraten. Dies rügten die Beklagten mit Schreiben vom 9. Juni 2008 und vom 15. September 2008. Zwischen den Parteien besteht Streit darüber, ob die Beklagten die Fliesenrisse schon zu einem früheren Zeitpunkt beanstandet hatten. Am 10. Oktober 2008 wiesen die Beklagten erneut auf Schäden an den Bodenfliesen hin und kündigten für den Fall einer ausbleibenden Mängelbeseitigung die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens an. Entsprechend dieser Ankündigung minderten sie ab Oktober 2008 die Kaltmiete monatlich um 20 Prozent und leiteten ein selbständiges Beweisverfahren ein mit dem Ergebnis, dass die Fliesenrisse auf einen mangelhaften Einbau des Fliesenbelags zurückzuführen sind.



Die Kläger nehmen die Beklagten auf Zahlung der einbehaltenen Minderungsbeträge in Anspruch. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat auf die Berufung der Beklagten das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger beim BGH hat keinen Erfolg. Bereits das Berufungsgericht hat zu Recht einen Anspruch der Kläger nach § 535 BGB auf Zahlung restlicher Miete mit der Begründung verneint, die vertraglich vereinbarte Miete sei für den in Frage stehenden Zeitraum wegen Mängeln an den Bodenfliesen der gemieteten Wohnung um 125,- Euro monatlich gemindert (§ 536 BGB). Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass die bauseitigen Mängel an den Fußbodenfliesen eine Minderung in Höhe der von den Beklagten einbehaltenen Beträge rechtfertigen (§ 536 BGB). Dies zieht auch die Revision nicht in Zweifel. Die Mietminderung ist auch nicht im Hinblick auf § 536c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen, denn die Beklagten haben die aufgetretenen Fliesenrisse unstreitig spätestens mit Schreiben vom 9. Juni 2008 und vom

15. September 2008 und damit vor Geltendmachung der Minderung angezeigt.

Zwar ist der Mieter nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Hinblick auf das Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) daran gehindert, sich auf eine eingetretene Minderung zu berufen, wenn und soweit dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch gemäß § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB wegen Verletzung der den Mieter treffenden Pflicht zur (rechtzeitigen) Anzeige von Mängeln der Mietsache (§ 536c Abs. 1 BGB) zusteht. In diesem Fall kann sich ein Mieter auf eine kraft Gesetzes eingetretene Mietminderung nicht berufen, weil es – nach einem allgemein gebilligten Rechtsgrundsatz – einen Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) darstellt, wenn ein Gläubiger etwas fordert, was er sofort wieder zurück zu gewähren hat.

Ein Schadenersatzanspruch der Kläger nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB scheidet jedoch daran, dass sie den Beklagten keine Verletzung der rechtzeitigen Anzeigepflicht nachweisen konnten. Sie haben die Behauptung der Beklagten nicht widerlegt, diese hätten die aufgetretenen Mängel bereits in

den Jahren 2005 und 2006 – also rechtzeitig vor Ablauf der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist – angezeigt. Dies geht zu ihren Lasten. Denn im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB tragen – wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat – die Kläger als Vermieter die Beweislast für das Unterbleiben einer (rechtzeitigen) Mängelanzeige. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg. Der Senat hält daran fest, dass der Vermieter im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der Anzeigepflicht nach § 536c Abs. 1 BGB trägt. Es bedarf im Streitfall keiner Entscheidung, welcher Partei im Rahmen des Ausschlussstatbestands des § 536c Abs. 2 Satz 2 BGB die Beweislast für die (Nicht-)Erfüllung der Anzeigepflicht aufzuerlegen ist. Jedenfalls bei dem vorliegend allein zu beurteilenden Schadenersatzanspruch nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB ist die Beweislast für die Verletzung der Anzeigepflicht dem Vermieter zuzuweisen. Dies ergibt sich schon aus den allgemein anerkannten Grundregeln

der Beweislastverteilung, wonach der Anspruchsteller auf der ersten Ebene die rechtsbegründenden Tatsachen und der Anspruchsgegner auf einer zweiten Ebene die rechtsvernichtenden, rechtsmindernden oder rechtshemmenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat. Wer Ersatz eines auf eine Pflichtverletzung des Vertragspartners zurückgeführten Schadens verlangt, hat demnach darzutun und nachzuweisen, dass der andere Vertragsteil eine ihn treffende Pflicht verletzt hat und hierdurch einen kausalen Schaden verursacht hat. Dies gilt auch dann, wenn negative Umstände anspruchsbegründend sind.

Tatbestand.

in einer Wohnung der Klägerin in M. ...
nung befindet, besteht aus einer Gewerbe...



Verkehrslärm; Mietminderung

Leitsatz (Auszug):
Eine vorübergehende erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.

BGH, Urteil vom 19. Dezember 2012 – VIII ZR 152/12

Anmerkungen: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Aufgrund umfangreicher Straßenbauarbeiten und dadurch geänderter Verkehrsführung kam es von 2009 bis 2010 zu einer gestiegenen Lärmbelastung, sodass die Beklagten die Miete minderten. Das Amtsgericht hat der dagegen gerichteten Klage stattgegeben, das Landgericht hat das amtsgerichtliche Urteil zum Groß-

teil abgewiesen. Die Revision beim BGH war erfolgreich. Den Beklagten steht hinsichtlich des gesamten streitgegenständlichen Zeitraums kein Recht auf Minderung der vereinbarten Miete zu. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts stellen die von den Beklagten vorgetragenen Lärmwerte, ausgehend von der im Berliner Mietspiegel 2009 aufgestellten Grenze der Verkehrslärmbelastung, keine hohe Belastung dar. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich die vermietete Wohnung in der Berliner Innenstadt befindet, mithin in einer Lage, bei der jederzeit mit Straßenbauarbeiten größeren Umfangs und längerer Dauer zu rechnen ist, haben die Beklagten diese (erhöhte) Lärmbelastung redlicherweise hinzunehmen.

Gastherme; Wartungskosten

Leitsatz:
Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht.

BGH, Urteil vom 7. November 2012 – VIII ZR 119/12

Anmerkungen: Die Klägerin als Vermieterin macht gegen die Beklagte als Mieterin die Kosten für die Wartung der zur Mietwohnung gehören der Gastherme geltend. In § 23 Nr. 11 des Formular-Mietvertrages aus dem Jahr 1987 heißt es: „Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermieter durch Sammelauftrag bei der Firma ... durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.“ Die Klägerin nimmt die Beklagte für die im Jahr 2010 durchgeführte

Wartung der Gastherme auf Zahlung der anteilig entstandenen Kosten in Höhe von 58,48 Euro nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, in der Berufung ist die Beklagte verurteilt worden. Die Revision der Beklagten beim BGH ist erfolglos. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Klausel über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 11 des Mietvertrags der Parteien als wirksam angesehen und der Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung der Kosten für die Wartung der Gastherme in Höhe von 58,48 Euro zuerkannt. Die Wartungskosten für eine Gastherme gehören zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 4 a, 4 b Betriebskostenverordnung. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, sofern es sich bei der Gastherme um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 1 Nr. 1 HeizkostenVO handelt und keine Ausnahme-

Verkaufe Einbauküche

Sehr gut erhaltene, komplette „Eggersmann“-Küche (2-zeilig) in Berlin-Schmargendorf, Blütenweiß, matt verchromte Griffe, Vollauszug, Ober- und Unterschränke, Spüle, Bosch-Abzugshaube, Bauknecht Ofen, Ceranfeld, Siemens Kühlkombi, Privileg Spülmaschine, an Selbstabholer, VHB 1.500,- Euro. tinacor@gmx.de



Eigenbedarfskündigung; Familienangehörige

regelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der Verordnung gemäß §§ 2, 11 HeizkostenVO eingreift. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Das ist indessen unschädlich, denn die Beklagte hat die Kosten der Wartung der Gastherme jedenfalls nach § 23 Nr. 11 des Mietvertrages zu tragen. Die Betriebskosten einer Mietwohnung, deren Umlegung auf den Mieter entweder gesetzlich bestimmt oder von den Vertragsparteien vereinbart ist, hat der Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze dafür sieht die gesetzliche Regelung nicht vor. Es ist lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB bei der Abrechnung und der Verursachung von Betriebskosten zu beachten. Dass die hier entstandenen Kosten der Gasthermenwartung dem Wirtschaftlichkeitsgebot widersprächen, wird von der Revision nicht geltend gemacht. Soweit sich aus der eine Vornahmeklausel betreffenden Entscheidung des Senats aus dem Jahr 1991 etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat hieran nicht fest.

Leitsatz:
Auch wenn der Vermieter, der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.

BGH, Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11

Anmerkungen: Die Beklagten sind seit 2002 Mieter der streitgegenständlichen Wohnung. 2009 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für seine Ehefrau, die beabsichtigte, eine Anwaltskanzlei in die Wohnung der Beklagten zu verlegen. Die Beklagten widersprachen der Kündigung und machen Härtegründe geltend. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage des Klägers abgewiesen, die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat das



Landgericht zurückgewiesen. Die Revision beim Bundesgerichtshof hat Erfolg. Der Kläger hat ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB (ordentliche Kündigung des Vermieters) an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt. Dies setzt zum einen voraus, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen. Zum Anderen ist zu beachten, dass der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen gleichwertig ist, da sonst der Schutzzweck des Gesetzes vereitelt würde. Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es daher auch darauf an, ob es ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe. Beides ist hier der Fall. Der Kläger beabsichtigt, die von den Beklagten innegehaltene Wohnung seiner Ehefrau zur Ausübung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin zu überlassen.

Dieser Nutzungswunsch ist nachvollziehbar und vernünftig. Das vom Kläger geltend gemachte Interesse ist auch den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig. Es ändert sich auch nichts dadurch, dass der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder die eines Familienangehörigen nutzen will. Denn auch insofern ist ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB „artverwandtes“ Interesse vorhanden. Dies gilt umso mehr, wenn sich die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die an die Mieter vermietete Wohnung in demselben Haus befinden. Die Entscheidung des Vermieters, ob die berufliche Tätigkeit innerhalb seiner Wohnung oder in einer anderen Wohnung im Haus ausgeübt werden soll, ist zu respektieren, sofern der Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig begründet ist.

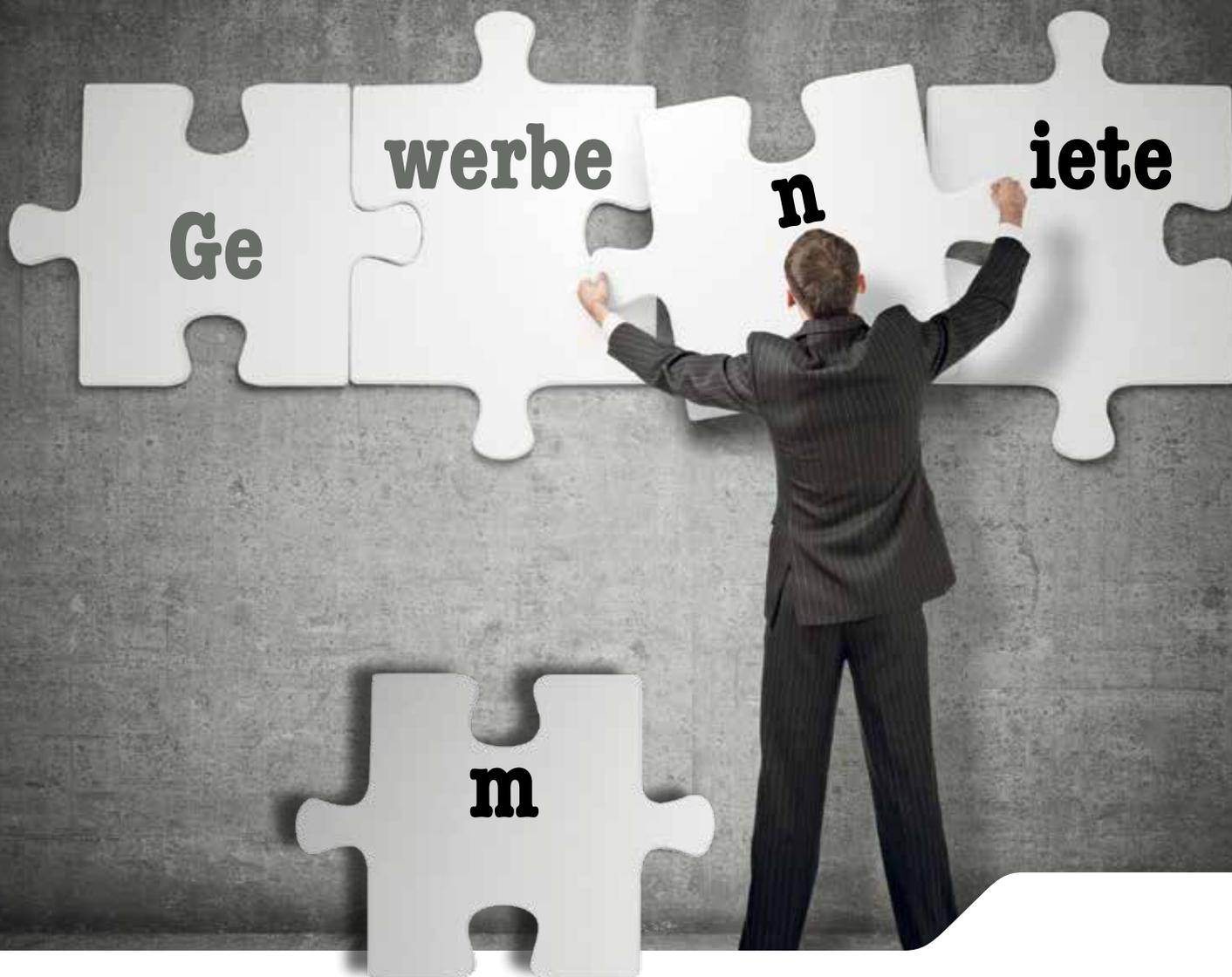
Ihre kostenlose Kleinanzeige rund ums Thema Mietwohnung können Sie bei der Redaktion Mieterschutz aufgeben.

Wohnungsrenovierungen zum Festpreis!

Sauber, termintreu und fachgerecht durch Handwerksfirma. Torsten Ruckat 0177 4620703

Suche 2-3 Zimmerwohnung in Charlottenburg/Wilmersdorf
 ab 1.7.13 Warmmiete bis 450 €, Kautions kein Problem. B. Weber
 Mail: sanybel@web.de

Kreative Raumgestaltung www.michael-radtko.com
 Kinderzimmergestaltung, Deckenmalerei und Marmormalerei



Ein gutes Geschäft?

Gewerberaummiete unterscheidet sich von Wohnraummiete

Die Rechtsberatung des Mieterschutzbundes befasst sich nicht nur mit Mietwohnungen, sondern auch mit Gewerberäumlichkeiten unserer Mitglieder. Egal ob Zeitungsladen, Zahnarztpraxis oder ein zusätzlich angemieteter Garagenstellplatz – all dies und noch viel mehr fällt unter das Gewerbemietrecht, das sich vom Wohnraummietrecht in mancher Hinsicht deutlich unterscheidet.

Was ist Gewerberaummiete?

Ein typisches Merkmal der Gewerberaummiete ist der vereinbarte Zweck der Nutzung, der eben nicht im Woh-

nen liegt. So kann ausgehandelt sein, dass Räume z.B. als Ladenflächen, Büros, Praxisräume, Kanzleien, Lagerräume, Werkstätten, Fabrikationsräume oder Garagen genutzt werden. Räumlichkeiten, die laut vertraglicher Beschreibung zum Teil gewerblich und zum Teil als Wohnraum genutzt werden, sind so genannte Mischmietverhältnisse. Da diese nicht gleichzeitig dem Wohnraummietrecht und dem Gewerberaummietrecht unterliegen können, ist es eine Frage der Nutzung, welches Mietrecht zur Anwendung kommt. Entscheidend ist, worauf das Schwergewicht des Vertrages liegt, auf dem Wohnzweck

oder auf dem Gewerbezweck. Oftmals ist diese Gewichtung jedoch nicht eindeutig festzustellen, sodass in der Regel die Umstände eines jeden Einzelfalls zu berücksichtigen sind bei der Entscheidung, ob Wohnraummietrecht oder Gewerbemietrecht zutreffend sind.

Der Mieter ist grundsätzlich – auch bei Wohnraummiete – an den vertraglich vereinbarten Zweck der Anmietung gebunden, d.h. er kann nicht einfach ein anderes Geschäft betreiben als das im Mietvertrag ausgewiesene. Sofern der Zweck der Nutzung von Gewerberäumen nicht schriftlich fixiert wurde, ergibt sich dennoch

eine Zweckvereinbarung in der Regel aus den Umständen bei Vertragsabschluss. Im Gewerbemietverhältnis hat der Vertragszweck eine besondere Bedeutung, da dieser den Umfang von Rechten und Pflichten bestimmt. Bei der Gewerberaummieta können im Vertrag viele Rechte ausgeschlossen werden, die einem Mieter von Wohnraum zustehen. So steht Gewerberaummietern z.B. kein gesetzlicher Kündigungsschutz zu, es können mehr und andere Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden etc.

Wirksame und unwirksame Vertragsklauseln

Um die Unterschiede zum Wohnraummietvertrag zu verdeutlichen, sind im Folgenden einige Formularklauseln in Gewerbemietverträgen wiedergegeben, die aufgrund von entsprechenden Entscheidungen der Rechtsprechung wirksam sind:

- Instandsetzungsarbeiten können auf den Mieter abgewälzt werden
- Der Mietzins kann unter bestimmten Voraussetzungen durch einseitige Erklärung angepasst werden
- Konkurrenzschutz kann ausgeschlossen werden
- Ankündigung der Minderung einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses
- Mietminderung kann auf vom Vermieter verschuldete Mängel beschränkt werden
- Mietminderung unter der Bedingung der Hinterlegung des Minderungsbetrages bei der Justizkasse
- Umlage der Kosten kaufmännischer und technischer Hausverwaltung
- Umlage von Verwaltungskosten
- Kautionshöhe von mehr als drei Monatsmieten
- Modernisierungszustimmung ist bereits mietvertraglich vereinbart
- Ausschluss der Verzinsung der Kautions

Auch im Gewerbemietrecht finden Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter ihre Grenzen. Unwirksam sind nach Auffassung der Rechtsprechung z.B. folgende Vertragsklauseln:

- Ausschluss der Minderung, wenn die Minderungsgründe unstreitig sind
- Ausschluss von Schadensersatz wegen Mängeln
- Ausschluss des Minderungsrechts bei Renovierungsarbeiten
- Bestimmung der Gesamtnutzfläche durch den Vermieter nach billigem Ermessen
- Haftungsausschluss des Vermieters für den Fall, dass eine behördliche Genehmigung für den Gewerbebetrieb aus Gründen untersagt wird, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes beruhen
- Übernahme weiterer Betriebskosten neben § 27 Abs. 1 Anlage 3 II. BV, wenn der Umfang nicht klar ist
- Verbot der Untervermietung bei langfristigen Mietverträgen
- Wettbewerbsverbot für den Umkreis von drei Kilometern, wenn die Interessen des Vermieters einseitig berücksichtigt werden
- Wettbewerbsverbot für die Dauer von mehr als zwei Jahren

Mietvertrag

Im Gewerbemietverhältnis können Verträge zeitlich befristet oder unbefristet sein. Wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann er von beiden Parteien gemäß § 542 Abs. 1 BGB gekündigt werden unter Einhaltung der Kündigungsfristen (mehr dazu im Abschnitt Kündigung).

Die Vertragsparteien können sich auch darauf einigen, das Gewerbemietverhältnis zeitlich zu befristen. Zeitmietverträge sind bei der Gewerberaummieta der Regelfall. Gesetz-

liche Befristungsgründe müssen – im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis – nicht vorliegen.

Gewerbemietverträge müssen nicht zwangsläufig schriftlich fixiert werden, eine mündliche Vereinbarung reicht aus. Handelt es sich jedoch um ein befristetes Mietverhältnis mit einer Dauer von mehr als einem Jahr, dann ist die Schriftform gemäß den §§ 578 Abs. 2, 550 BGB erforderlich. Liegt der Vertrag dennoch nicht in Schriftform vor, ist dieser zwar zustande gekommen, die zeitliche Befristung allerdings ist nicht wirksam und das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag kann dann ohne Vorliegen von Kündigungsgründen beendet werden, was für eine Mietpartei ein erheblicher Nachteil sein kann, weshalb die Einhaltung der Schriftform in der Praxis von erheblicher Bedeutung ist.

Bei befristeten Verträgen im Gewerbemietverhältnis ist auch eine so genannte Verlängerungsoption üblich. Dann kann eine Mietvertragspartei einseitig erklären, dass sie die Verlängerung des Vertrages über die Befristung hinaus beansprucht. Enthält der Vertrag eine so genannte Verlängerungsklausel, dann verlängert sich das Mietverhältnis über das vereinbarte Mietvertragsende hinaus, sofern nicht eine Vertragspartei kündigt.

Beendigung des Mietverhältnisses

Gemäß § 580a BGB können Geschäftsräume bei einem unbefristeten Mietverhältnis bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erfolgen. Dies entspricht einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten. Einer Angabe von Kündigungsgründen bedarf es dabei nicht.

Im Gegensatz zur Wohnraummietung kann bei der Gewerberaummieta vertraglich vieles frei vereinbart werden, so z.B. Kündigungsfristen. Es ist also durchaus möglich, dass die Kündigungsfristen nicht denen des § 580a BGB entsprechen, sondern

kürzer sind, wenn dies vertraglich so vereinbart wurde. Wenn im Mietvertrag nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, kann eine

Im Gewerberaummietrecht existiert kein gesetzlicher Kündigungsschutz, d.h., auch wenn die Kündigung für den Gewerbemietler eine besondere Härte darstellt, kann er mit Hinweis darauf der Kündigung nicht widersprechen. Bei einer ordentlichen fristgemäßen Kündigung muss der Vermieter keine Kündigungsgründe angeben. Anders bei der fristlosen Kündigung. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei der Geschäftsraummietauf eine Monatsmiete übersteigt, den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Voraussetzung ist, dass monatliche Mietzahlung vertraglich vereinbart wurde und der Mietrückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten

stammt. Hat sich ein solcher Rückstand über einen längeren Zeitraum angestaut, ist die außerordentliche fristlose Kündigung nur dann gerechtfertigt, wenn der rückständige Betrag die Höhe von zwei Monatsmieten erreicht hat (BGH, Urteil vom 23. Juli 2008 – XII ZR 134/06).

Spricht der Vermieter im Gewerberaummietverhältnis eine Kündigung aus, kann er diese unter eine Bedingung stellen, die ausschließlich von der Entscheidungsmöglichkeit des Mieters abhängig ist (z.B. erhöhte Miete). Nimmt der Mieter diese Bedingung in der vom Vermieter gesetzten Frist nicht an, endet das Mietverhältnis. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann auch eine Vertragsklausel wirksam sein, die den Mieter dazu verpflichtet, Sachen, die er in der Mietsache eingebaut oder angebracht hat, entschädigungslos zurückerzulassen.

Kautio

Im Gegensatz zur Wohnraummietauf im Gewerbe die Höhe der zu leistenden Kautio nicht begrenzt. Die

Höhe der vereinbarten Kautio kann allerdings dann unwirksam sein, wenn sie ein nachvollziehbares Maß überschreitet. Dies ist laut Rechtsprechung allerdings bei der siebenfachen Monatsmiete noch nicht der Fall.

Bei einer Mieterhöhung kann sich der Kautionsbetrag ebenfalls erhöhen, wenn dies vorher im Mietvertrag vereinbart wurde. Genauso kann vereinbart werden, dass die Kautio bereits vor Übergabe der Gewerberäume fällig ist. Wie bei der Wohnraummietauf auch, ist der Geschäftsraumvermieter in der Regel dazu verpflichtet, die geleistete Barkautio von seinem Privatvermögen getrennt anzulegen, um so eine Insolvenzsicherheit zu gewährleisten. Des Weiteren sind Barkautionen im Gewerberaummietverhältnis zu verzinsen, und zwar zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist, wenn die Verzinsung nicht ausdrücklich im Mietvertrag ausgeschlossen wurde. Beides ergibt sich aus einer von der Rechtsprechung angenommenen ergänzenden Vertragsauslegung.

Betriebskosten

Grundsätzlich gilt § 535 Abs. 2 BGB, der besagt, dass die auf dem Grundstück ruhenden Lasten der Vermieter zu tragen hat, auch für Gewerberaummietauf. Deshalb muss eine Umlage der Betriebskosten auf den Mieter explizit zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden. Auf Gewerbemietler können Betriebskostenarten umgelegt werden, die auf Wohnraummieter nicht abgewälzt werden können. Insbesondere handelt es sich dabei um Instandhaltungs- und Verwaltungskosten – lesen Sie zu diesem Thema auch das im Anschluss an diesen Text abgedruckte BGH-Urteil XII ZR 205/09 sowie den Kommentar des Mieterschutzbundes. Betriebskostenarten, die auf den Gewerbemietler umgelegt werden sollen, sind entweder explizit im Vertrag zu benennen oder mit



Kündigung über ein Gewerberaummietverhältnis auch mündlich erfolgen, in der Praxis enthält der Mietvertrag jedoch in der Regel ein Schriftformerfordernis.

Ein befristetes Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Einer expliziten Kündigung bedarf es daher nicht. Anders verhält es sich, wenn der Vermieter z.B. generell die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dann nämlich kann der Gewerbemietler auch ein befristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist schon vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit kündigen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass im Vertrag der Anspruch auf Untervermietung sowie das sich daraus ergebende Kündigungsrecht nicht ausgeschlossen wurde.

Eine fristgemäße Kündigung gemäß § 542 Abs. 2 BGB ist bei befristeten Verträgen im Gewerberaummietrecht weder dem Vermieter noch dem Mieter möglich.

dem Mieter konkludent zu vereinbaren; diese müssen auch der Höhe nach für den Mieter transparent sein. Die Abrechnung von Betriebskostenarten, die nicht vertraglich vereinbart oder in sonstiger Weise für den Mieter ersichtlich ausgehandelt wurden, kann zur Unwirksamkeit der jeweiligen Umlage führen. Taucht im Mietvertrag der Begriff „sonstige Betriebskosten“ ohne weitere Spezifizierung auf, so reicht dies für eine Umlage auf den Mieter in der Regel nicht aus. Mehrdeutige oder ungenaue Bezeichnungen der Betriebskosten genügen ebenfalls nicht, ein eindeutiger Inhalt muss einer solchen Umschreibung zuzuordnen sein. So führt der Begriff „Center-Manager“ als Betriebskostenposition, wie sie im nachfolgenden BGH-Urteil vorkommt, nicht zur Umlagefähigkeit auf den Mieter, weil unklar ist, was genau darunter zu verstehen ist und welche einzelnen Kosten unter dieser Position subsummiert werden sollen.

Instandsetzung/Minderung

In Gewerbemietverträgen sind Vereinbarungen, die den Mieter zur Instandsetzung verpflichten, wirksam. Handelt es sich um Instandsetzungsmaßnahmen an Gemeinschaftsflächen, muss eine Kostenobergrenze vereinbart werden. Darüber hinaus können Reparaturen auf den Mieter übertragen werden, wenn die Schäden im Bereich des Mietgebrauchs bzw. des Risikos des Mieters liegen. Mietminderung und Schadenersatz können im Gewerbemietrecht vertraglich eingeschränkt bzw. unter bestimmten Umständen ausgeschlossen werden. Allerdings sind Formalklauseln in Gewerbemietverträgen unwirksam, wenn sich der Vermieter dadurch über ein gewisses Maß hinaus von seiner Instandhaltungspflicht entbinden und Ansprüche des Mieters wegen mangelnder Gebrauchstauglichkeit ausschließen will.

Miethöhe/Mieterhöhung

Im Gewerbemietverhältnis kann die Miethöhe individuell zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt werden. Nach oben hin wird die Miethöhe einzig durch Sittenwidrigkeit oder Wucher (beides gemäß § 138 BGB) begrenzt. Ein Mietspiegel findet auf Gewerbemiete keine Anwendung. Der Vermieter kann den Mieter zur Zahlung von Umsatzsteuer verpflichten, wenn der Mieter Umsätze macht, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und die Umsatzsteuerzahlung vertraglich vereinbart wurde. Die Möglichkeit der Mieterhöhung bei Gewerbe ist gesetzlich nicht vorgesehen – im Gegensatz zum Wohnraummietrecht. Nur wenn eine vorherige vertragliche Vereinbarung stattgefunden hat, kann der Vermieter die Miete eines Gewerberaumes erhöhen. Entsprechend können dann Staffelmiete, Indexmiete, Spannungsklauseln, Kostenelementklauseln, Umsatzmiete oder Leistungsvorbehalte vereinbart werden. Bei Mieterhöhungen in Gewerbemietverhältnissen gilt die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (20 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren) nicht.

Leistungsvorbehaltsklausel

Anstelle von Mieterhöhungsvereinbarungen finden sich in Gewerbemietverträgen häufig so genannte Leistungsvorbehaltsklauseln. Damit ist beiden Mietvertragsparteien die Möglichkeit eingeräumt, während des laufenden Mietverhältnisses über eine Anpassung des Mietpreises zu verhandeln. Dazu kann im Vertrag eine Bezugsgröße festgelegt sein wie z.B. ein Preisindex des Statistischen Bundesamtes.

Ein Merkmal von Leistungsvorbehaltsklauseln ist, dass nicht eine Mietvertragspartei durch einseitige Erklärung die Miethöhe ändern kann, sondern dass beide Parteien darüber in Verhandlung treten und diese mit einem gemeinsam getragenen Ergebnis beenden. Kommt es nicht zu einer

Einigung, entscheidet ein Gericht über die neue Miethöhe, sofern die Parteien sich im Vorfeld nicht auf einen Schiedsgutachter geeinigt haben. Bei Leistungsvorbehaltsklauseln ändert sich die Miethöhe nicht automatisch, sondern unterliegt immer den Verhandlungen der Vertragsparteien oder den Entscheidungen Dritter.

Wertsicherungsklausel

Eine weitere vertragliche Regelung zur Mieterhöhung ist die Wertsicherungsklausel. Dadurch soll der Ge-



winn des Vermieters erhalten bleiben, indem die Miete sich mit der vereinbarten Bezugsgröße verändert. Dabei treten die Vertragsparteien im Gegensatz zur Leistungsvorbehaltsklausel jedoch nicht in Verhandlungen, sondern die Miete ändert sich automatisch.

Voraussetzung für eine Wertsicherungsklausel im Gewerbemietvertrag ist, dass dieser mindestens für zehn Jahre abgeschlossen ist oder das Recht auf Kündigung durch den Vermieter für den gleichen Zeitraum ausgeschlossen ist. Des Weiteren muss die Mietpreisentwicklung an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes – auch an den des entsprechenden Landesamtes bzw. der entsprechenden

europäischen Behörde – gekoppelt sein. Als Index kann auch die Preisentwicklung der vom Gewerbemietler produzierten oder verkauften Waren dienen.

Konkurrenzschutz

Gerade bei der Ausübung von Gewerbe ist dem Mieter daran gelegen, vor Konkurrenz geschützt zu sein. Erfolg oder Misserfolg einer gewerblichen Tätigkeit können dadurch wesentlich bestimmt sein. So ist der Vermieter auch ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung dazu verpflichtet, in seinem Einflussbereich, also innerhalb des Gebäudes, in dem die Gewerbeimmobilie gelegen ist sowie auf den daran angrenzenden, im Besitz des Vermieters stehenden Grundstücken die Vermietung an einen Konkurrenzbetrieb zu unterlassen. Eine solche Unterlassung wird auch als ein Teil der Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs angesehen.

Seine Einschränkung findet der Konkurrenzschutz dann, wenn bereits ein Gewerbemietverhältnis mit einem bestimmten Geschäftszweig besteht und ein neu eingezogener Mieter seinerseits Konkurrenzschutz für sich in Anspruch nehmen möchte. Hier gilt der Grundsatz der Priorität, ein bereits bestehendes Gewerbemietverhältnis genießt Konkurrenzschutz gegenüber den nachziehenden Mietern.

In Gewerbemietverträgen wird in der Regel der Zweck der Nutzung genau definiert. Eine Abweichung von dieser Festlegung, z.B. durch eine Änderung des Angebots an Dienstleistungen oder Waren, kann bereits zu einer Konkurrenzsituation mit einem anderen Gewerbemietler im selben Haus führen und eine Konfliktsituation unter den Mietern herbeiführen. Insofern ist ein Mieter von Gewerberäumen an den im Mietvertrag vereinbarten Zweck der Nutzung gebunden und darf davon nicht abweichen. Zwischen den Parteien kann vertraglich vereinbart werden, dass

Konkurrenzschutz ausgeschlossen wird.

Schönheitsreparaturen

Ähnlich wie für die Betriebskosten gilt auch für die Schönheitsreparaturen, dass es einer vertraglichen Regelung bedarf, um die Pflicht zur Ausführung derselben auf den Mieter zu übertragen. Hat dies nicht stattgefunden, trifft den Gewerberaummieter diese Pflicht nicht. In der Regel wird sich der Vermieter jedoch von seinen diesbezüglichen Pflichten wirksam entbinden.

Beim Thema Schönheitsreparaturen unterscheiden sich Gewerbemietrecht und Wohnraummietrecht nur unwesentlich. Starre Fristen in einer Schönheitsreparaturklausel in einem Formulgewerbemietvertrag führen zur Unwirksamkeit der jeweiligen Klausel, der Mieter ist zur Ausführung nicht verpflichtet. Andererseits kann eine individualvertraglich vereinbarte Endrenovierung wirksam sein. Darüber hinaus können auch so genannte Allgemeine Geschäftsbedingungen den Gewerbemietler zu weitergehenden Schönheitsreparaturen verpflichten, die z.B. im Wohnraummietrecht nicht wirksam sind. Der Mieter ist dann dazu verpflichtet, Arbeiten an der Substanz der Mietsache (z.B. an den elektrischen Leitungen) durchzuführen.

Gehört ein Teppichboden zum mitvermieteten Inventar und ist die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Gewerbemietvertrag vereinbart, dann gehört nach Auffassung des Bundesgerichtshofes die Grundreinigung des Teppichbodens im Zuge der Schönheitsreparaturen zu den Pflichten des Gewerbemietlers (BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 – XII ZR 15/07).

Werbung

Gewerbemietler müssen auf sich aufmerksam machen können, insbesondere wenn von außen nicht zu erkennen ist, dass sich in einem Gebäude



Gewerbeflächen befinden und welcher Art diese sind. Man denke hierbei z.B. an Anwälte oder Steuerberater. Ist dies nicht ausdrücklich vertraglich geregelt, ist der Gewerbemietler je nach Vertragszweck dazu berechtigt, z.B. durch Anbringen eines Schildes an der Außenfassade des Gebäudes auf sich aufmerksam zu machen. Es können dennoch besondere Gründe seitens des Vermieters vorliegen, die Werbung nur eingeschränkt zuzulassen (z.B. Denkmalschutz).

Teilgewerbe

Hierbei handelt es sich in der Regel um einen Wohnraummietvertrag – nicht um Gewerbemiete – über Räumlichkeiten, die in erster Linie dem Wohnen dienen und in denen darüber hinaus ein Beruf oder ein Gewerbe ausgeübt wird. Dies kann mietvertraglich vereinbart sein. Ist dies nicht der Fall, ist die Zustimmung des Vermieters zu dieser besonderen Nutzung der Wohnräume erforderlich, wenn die berufliche Tätigkeit des Mieters nach außen in Erscheinung tritt. Bei der Ausübung einer Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne Beeinträchtigung anderer Mieter (z.B. durch regen Kundenverkehr) wird der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern können. Ihre Grenzen findet die Duldungspflicht des Vermieters dann, wenn Hilfskräfte beschäftigt sind, regelmäßiger



Kundenbesuch stattfindet oder die Benutzung von Maschinen bzw. technischen Hilfsmitteln andere

Mieter im Haus beeinträchtigen. Der Vermieter kann bei der teilgewerblichen Nutzung einen Mietzuschlag verlangen.

Geht der Mieter in der Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit über die vereinbarten Grenzen der Ausübung des Teilgewerbes hinaus (verstärkter Kundenverkehr oder erhöhte Lärmbelastung), kann der Vermieter seine Erlaubnis zur Ausübung des Teilgewerbes widerrufen. Reduziert der Mieter nach einer Abmahnung seine teilgewerbliche Tätigkeit nicht auf das zulässige Maß, kann der Vermieter wegen Verstoßes gegen den vertraglich vereinbarten Gebrauch fristlos kündigen.

Zweckentfremdung

Die Bundesländer können für Gebiete mit Wohnungsknappheit bestimmen, dass Wohnraum ohne behördliche Zustimmung nicht in Gewerberaum umgewandelt bzw. zu Gewerbezwecken genutzt werden darf (Zweckentfremdungsverbot). Dazu zählt z.B. auch die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung. Zweckentfremdung gilt bei teilgewerblicher Nutzung des Wohnraums in der Regel nicht. Ein Telearbeitsplatz, ein Arbeitszimmer oder die Ausübung künstlerischer

Tätigkeiten in der Wohnung stellen beispielsweise keine Zweckentfremdung dar. Ein möglicherweise bestehendes Zweckentfremdungsverbot kann einen Mangel der Mietsache darstellen.

Gesondert abzurechnende Nebenkosten

Wird ein Gebäude sowohl zu Wohn- als auch zu Gewerbezwecken genutzt, müssen die im Gewerbe anfallenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten nicht gesondert erfasst werden. Ausnahmen sind nur dann zu machen, wenn die Mieter durch eine fehlende Trennung erheblich benachteiligt werden. In einem kleinen Büro z.B., in dem vorwiegend Schreibebeiten durchgeführt werden, werden keine höheren Verbräuche verursacht als in einer Mietwohnung. Anders verhält es sich bei Friseurläden oder Gaststätten, in denen allein der Wasserverbrauch den einer Mietwohnung bei Weitem übersteigt. Auch der anfallende Müll kann im Gewerbe deutlich höher sein als bei der Wohnraumnutzung. Hinzu kommen andere Versicherungstarife für Gewerberäume sowie höhere Grundsteuer. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine nach Gewerbe und Wohnraum getrennte Abrechnung der Betriebskosten nicht erforderlich ist, wenn die Wohnraummieter durch eine gemeinsame Abrechnung nicht

schlechter gestellt werden (BGH, VIII ZR 78/05). Im konkreten Fall handelte es sich u.a. um ein Jobcenter sowie ein Internet-Café.

Versorgungssperre

Ist ein Gewerbemietverhältnis beendet, der Mieter nutzt die Mietsache jedoch weiter und es bestehen Mietrückstände, kann der Vermieter gemäß Urteil des BGH die Versorgung der Gewerberäumlichkeiten mit Heizenergie, Strom oder Wasser unterbrechen, um so seinen Forderungen Nachdruck zu verleihen (BGH, Urteil vom 9. Mai 2009 – XII ZR 137/07). Er ist zur Lieferung nicht mehr verpflichtet, sofern der Mieter dafür nicht mehr zahlt und dem Vermieter daraus ein Schaden droht.

Voraussetzung für die Durchführung einer Versorgungssperre durch den Vermieter ist, dass dieser den Mieter frühzeitig von der Sperre unterrichtet, sodass sich der Mieter auf die Situation einstellen kann.

Betriebspflicht

Ein Mieter von Gewerberäumen kann vertraglich dazu verpflichtet sein, während bestimmter Zeiten seine Mieträume offenzuhalten und sein Gewerbe zu betreiben. Dies gilt selbst bei Erkrankung des Mieters oder bei ausbleibendem geschäftlichem Erfolg. Hintergrund ist, dass der Vermieter ein gesteigertes Interesse daran haben kann, dass das Mietobjekt genutzt wird und durch Leerstand kein Wertverlust oder gar ein Sicherheitsrisiko entsteht. 



Urteil des Bundesgerichtshofes zu Nebenkosten bei Gewerbemietverträgen

BGH-Urteil vom 3. August 2011 – XII ZR 205/09 

Leitsatz:

Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufszentrums zusätzlich zu den Kosten der „Verwaltung“ nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des „Center-Managements“ gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien sind durch einen im Jahre 1993 formularmäßig geschlossenen Mietvertrag über ein in einem Einkaufszentrum belegenes Ladenlokal miteinander verbunden.

Streitgegenstand ist die Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2006 in Höhe von 15.962 Euro nebst Zinsen. Damit verbunden ist die Frage, ob die hier konkret verwendete Formulklausel unter Berücksichtigung der §§ 305 ff. BGB wirksam ist. Bei Gewerberaum kann fast alles umgelegt werden, aber teilweise nur individualvertraglich.

Insbesondere die Umlage von im Mietvertrag unter § 8/II u.a. aufgeführten Kosten für „Center-Manager“ ist strittig. Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Zahlungsklage unter Hinweis auf Intransparenz der Klausel zurück. Die dagegen gerichtete Revision der Klägerin ist erfolglos.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der im Mietvertrag verwendete Begriff der „Verwaltungskosten“ ist hinreichend bestimmt im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Zwar fallen bei gewerblichen Mietobjekten andere Verwaltungskosten an als bei der

Wohnungsmiete. Daraus folgt aber nicht, dass die gesetzliche Definition bei der Gewerbemiete nicht sinnvoll anzuwenden wäre. Wenn die im Einzelfall anfallenden Verwaltungskosten auch weitere als die gesetzlich definierten Positionen erfassen, so folgt daraus allein, dass die Kosten insoweit bei Heranziehung der gesetzlichen Definition nicht umlegbar sind. Die Transparenz des Begriffs der Verwaltungskosten wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Verbleibende Unklarheiten gehen überdies nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Klauselverwenders.

Die unter der Position Centermanagement abgerechneten Kosten sind nicht umlagefähig. Denn der Begriff des Centermanagements oder „Center-Manager“, wie im Vertrag aufgeführt, ist nicht ausreichend bestimmt. Hinsichtlich dieses Begriffs fehlt es an ausreichender Transparenz. Es ist nicht ersichtlich, welche Kosten hier einbezogen werden sollen oder welche Leistungen dem Inhalt nach hiervon erfasst werden sollen. Denn gerade weil die Klägerin daneben auch „Kosten für Verwaltung“ und fernerhin „Raumkosten für Büro- und Verwaltungsräume“ verlangt, ist nicht ersichtlich, welche anderen Kosten unter dem Begriff „Center-Manager“ anfallen. Der Begriff „Kosten für Center-Manager“ erlaubt keine Eingrenzung der damit inhaltlich verbundenen Einzelpositionen, da etwa auch Aufwendungen für Marktanalysen, Ermittlung von Kundenwünschen, Werbe- und PR-Maßnahmen, Dekoration, Veranstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen erfasst sein könnten. Dem steht nicht entgegen, dass die Beklagte sich in § 13/II des

Mietvertrages eigens verpflichtete, einer mit ähnlicher Zielsetzung noch zu gründenden Werbegemeinschaft für das Einkaufszentrum beizutreten. Weil der Umfang der durch den „Center-Manager“ zu ergreifenden Maßnahmen weder vertraglich eingegrenzt ist noch etwa die Begriffe eines allgemein „Ortsüblichen und Notwendigen“ eine hinreichend klare Eingrenzung ermöglichen, können die hierunter entstehenden Kosten auch nicht im Groben abgeschätzt werden und sind deshalb intransparent. Verstöße gegen das Transparenzgebot entsprechen nicht den Gebräuchen und Gepflogenheiten des Handelsverkehrs und führen daher auch gegenüber einem Unternehmer zur Unwirksamkeit formularmäßiger Geschäftsbedingungen. Das gilt auch dann, wenn der mit den Geschäftsbedingungen konfrontierte Unternehmer eine bedeutende Marktstellung innehat, aufgrund derer er von vornherein hätte versuchen können, andere Vertragsbedingungen auszuhandeln.

Die mehrjährige unbeanstandete Begleichung der u.a. die Position „Center-Manager“ enthaltenen Betriebskostenabrechnung begründet auch keine gesonderte, außerhalb des Mietvertrages stehende Vereinbarung einer Umlageregelung.

Da die Klägerin nur einen aus ihrer Abrechnung offen stehenden Betrag von 15.962 Euro beansprucht, die nicht umlagefähigen Kosten des Centermanagements diesen Betrag jedoch übersteigen, haben die Instanzgerichte die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen, ohne dass es weiterer Aufklärungen zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots im Übrigen bedarf.

Kommentar zum Urteil

Die Frage, welche Betriebskosten umgelegt werden können und vom Mieter bezahlt werden müssen, spielt im Alltag und in der Rechtsprechung bekanntlich eine zentrale Rolle. Zunächst ist hierbei der Mietvertrag heranzuziehen und auszulegen. Es kann eine Bruttomiete vereinbart sein, wonach alle Nebenkosten bereits in der Miete enthalten sind und nicht gesondert umgelegt werden können. Oder es kann eine Betriebskostenpauschale vereinbart sein oder eine Betriebskostenvorauszahlung, über die regelmäßig abzurechnen ist. Die Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind und extra zu bezahlen sind, müssen im Mietvertrag unzweideutig definiert sein. Dabei soll allerdings eine Bezugnahme auf die II. Berechnungsverordnung bei älteren Verträgen oder auf die Betriebskostenverordnung bei jüngeren Verträgen ausreichen. In Wohnraummietverträgen ist die Anzahl der umlagefähigen Nebenkosten in diesen beiden Verordnungen hierbei abschließend geregelt. Dies bedeutet, dass in Wohnraummietverträgen z. B. keine Verwaltungskosten oder Instandhaltungskosten als Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Anders in Gewerbemietverträgen: Dort hat das Prinzip der Vertragsfreiheit Vorrang. Der Phantasie sind fast keine Grenzen gesetzt. Eine Grenze hat die Rechtsprechung allerdings mit dem sogenannten Transparenz-Gebot bei Formular-Mietverträgen gesetzt. Bei älteren Mietverträgen wird dieses Transparenz-Gebot aus der Generalklausel des § 9 AGBG a. F. abgeleitet. Der BGH zieht seit dem 1.1.2003 nur noch § 309 BGB heran. Diese Vorschrift besagt, dass Verwender

allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet sind, Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Wirtschaftliche Nachteile und Belastungen müssen abschätzbar sein. Abzustellen sei auf die Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners. Im Fall, den der BGH am 3.8.2011 zum Aktenzeichen XII ZR 205/09 entschieden hat, waren im Geschäftsraum-Mietvertrag u. a. als Nebenkosten ohne jede Beschränkung in der Höhe Kosten für „Verwaltung“ und „Center-Manager“ enthalten. Das OLG Dresden als Vorinstanz hatte diese beiden Positionen wegen Verstoßes gegen das Transparenz-Gebot als unwirksam angesehen und die entsprechende Nachzahlungsklage abgewiesen. Der BGH als Revisionsinstanz differenziert nun: Die „Verwaltungskosten“ seien hinreichend transparent und mithin umlagefähig. Es gebe einschlägige rechtliche Regelungen zu diesem Begriff in der II. Berechnungsverordnung und der Betriebskostenverordnung. Die Höhe dieser Kosten sei durch das „Ortsübliche“ und Notwendige beschränkt und könne von dem gewerblichen Mieter im Groben abgeschätzt werden. Diese Begründung überzeugt nicht wirklich. Woher soll ein Mieter wissen, welche Verwaltungskosten beim Betrieb eines Einkaufszentrums anfallen werden und wie hoch diese tatsächlich sind? Der BGH räumt an anderer Stelle auch selbst ein, dass die Höhe dieser Kosten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht absehbar war. Die Kosten des „Center-Managements“ hält der BGH dagegen –



Erich Schulze ist Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Mietrecht und Notar a.D. Seit 1985 ist er für den Mieterschutzbund als Rechtsberater tätig.

ebenso wie das OLG Dresden – nicht für hinreichend transparent und daher nicht für umlagefähig. Es sei nicht erkennbar, welche Leistungen hiervon erfasst sein sollen und eine Abgrenzung zu ähnlichen Kostenpositionen, die bereits abgewälzt werden würden, sei nicht möglich. Diesem Teil der BGH-Entscheidung ist sicherlich zuzustimmen. Große Bedeutung für Wohnraummieter hat die Entscheidung aber nicht. Ein anderer Aspekt der Entscheidung ist noch hervorzuheben: Die Tatsache, dass der Mieter die Abrechnungen seit 1996 nicht beanstandet und bezahlt habe, bewirke keine Heilung der unwirksamen Vertragsklausel. Es fehle am Bestätigungswillen. Die jahrelange Zahlung begründe keine eigenständige stillschweigende Umlagevereinbarung. So auch schon die Vorinstanz. Diese Auslegungen und Festlegungen sind auch für Wohnungsmieter von Bedeutung. Vergleichbare Fälle kommen in der Praxis häufig vor.

Erich Schulze

Mietrechtsschutz wird immer wichtiger

Aktuelle Rechtsprechung erschwert Mieterberatung

Mietrechtsschutzversicherung bei Vereinsmitgliedschaft für zwölf Monate:

für Wohnraum 39,- EUR
(Wartezeit sechs Wochen)
für Gewerbe 175,- EUR
(Wartezeit drei Monate)

Weitere Informationen
www.mieterschutzbund-berlin.de
unter „Rechtsschutz“.
Oder rufen Sie uns einfach an, wenn Sie Fragen dazu haben.

In der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wurden die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters mit einer nachteiligen Tendenz für Mieter ausgeweitet. Vor diesem Hintergrund wird die Beratung der Mieter dann kompliziert, wenn diese keine Mietrechtsschutzversicherung abgeschlossen haben.

Wenn sich eine Beratung z.B. mit dem Thema Mängel in der Mietwohnung und Mietminderung beschäftigt, steht auch immer die Frage im Raum, ob der betroffene Mieter eine Mietrechtsschutzversicherung abgeschlossen hat. Denn die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters sind aufgrund verschärfter Rechtsprechung ausgeweitet worden, was leicht zu einer Kündigungs- bzw. Räumungsklage durch den Vermieter füh-

ren kann, da die Miete gemindert wird und der Vermieter einen Mietrückstand behaupten kann. Hat der Mieter in diesem Fall eine Mietrechtsschutzversicherung abgeschlossen, kann er z.B. eine Feststellungsklage anstreben, ohne sich über die finanziellen Belastungen Gedanken machen und eine Kündigung fürchten zu müssen. Auch sind die Möglichkeiten der Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe nach dem Abschluss einer Mietrechtsschutzversicherung wesentlich leichter – man denke nur an ein Sachverständigengutachten, dessen Kosten leicht im vierstelligen Bereich liegen können. Das Gericht beauftragt zwar das Gutachten, doch dieses wird erst erstellt, sobald der Beweispflichtige – das ist bei Mängeln in der Regel der Mieter –

einen Vorschuss dafür geleistet hat. Wer eine Mietrechtsschutzversicherung abgeschlossen hat, muss diese Kosten nicht fürchten.

Die Mietrechtsschutzversicherung des Mieterschutzbundes kann jederzeit abgeschlossen werden – einzige Voraussetzung ist die Vereinsmitgliedschaft. 



Feuchter Keller: kein Negativmerkmal bei Mieterhöhung

Wie ein Amtsgericht den Mietspiegel interpretiert

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 11.12.2012,
Aktenzeichen 23 C 209/12

Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Es geht um eine Mieterhöhung gemäß Mietspiegel. Der Beklagte wies darauf hin, dass der Keller eine permanente Feuchte aufweist und somit die Merkmalgruppe 4 der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2011 als negativ zu bewerten sei. Das sah das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg anders.

Wörtlich heißt es dazu im Urteil: „Entgegen dem Vorbringen des Beklagten ist das Merkmal 4 (Ausstattung des Gebäudes) nicht als negativ sondern als neutral zu bewerten. Das Vorbringen des Beklagten, der Kel-

ler weise eine permanente Feuchte auf, vermag eine Einstufung der Gebäudeausstattung als negativ nicht zu begründen. Denn hierzu müssten entweder weitere Schäden an der Gebäudesubstanz vorhanden sein, etwa große Putzschäden oder erhebliche Schäden an der Dacheindeckung (vgl. Landgericht Berlin, GE 2008, 1494), oder die Feuchtigkeit in den Kellerräumen müsste so gravierend sein, dass sie das Gebäude insgesamt prägt und von vergleichbaren Kellerräumen in erheblichem Maß abweicht (vgl. LG Berlin, GE 2012, 271). Das System der Einstufung in die Merkmalsgruppen des Mietspiegels gibt hier keine

Differenzierung vor, welche bei Vorliegen eines deutlichen Mangels wie etwa der Kellerfeuchte das Vorliegen eines positiven Merkmals eines überdurchschnittlichen Instandhaltungszustandes ausschließt, das Negativmerkmal jedoch erst bei mehreren Mängeln oder einem außerordentlich bedeutsamen Mangel eingreifen lässt (LG Berlin, GE 2008, 1494; GE 2008, 1259; GE 2010, 271). Der Beklagte hat jedoch weder bezüglich weiterer Schäden am Gebäude noch bezüglich eines gravierend schlechten Zustandes der Kellerräume zur Überzeugung des Gerichts vorgetragen.“ 

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

Was kann ich tun, wenn meine Wohnung kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben?

Es kommt darauf an, wie groß die Abweichung zwischen der im Mietvertrag angegebenen und der tatsächlichen Größe der Wohnung ist. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen, z.B. VIII ZR 144/09 vom 10. März 2010, festgelegt, dass eine Abweichung von mehr als zehn Prozent nach unten als erheblich zu bewerten ist und einen zur Minderung berechtigenden Sachmangel darstellt. Bei Abweichungen von weniger als 10 Prozent wird nur dann von einem Mangel ausgegangen, wenn der Mieter belegen kann, dass diese Abweichung zu einer nicht unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung führt. Die Minderungsquoten richten sich nach der prozentualen Quote der Flächenabweichung.

Wie messe ich die Wohnungsgröße richtig aus?

Zunächst werden alle Räume der Wohnung vermessen, auch Flure und Kammern etc. Man misst von Wand zu Wand, Fußleisten werden nicht berücksichtigt. Fenster- oder Wandnischen, die nicht bis zum Boden reichen, werden nur berücksichtigt, wenn diese eine Tiefe von mehr als 13 cm aufweisen. Bei Dachschrägen gilt, dass die Grundfläche bis zu einer Raumhöhe von 2 m zu 100 Prozent berechnet wird, bei Raumhöhen zwischen 1 – 2 m zu 50 Prozent zählt und bei Raumhöhen unter 1 m nicht mitgezählt wird. Balkone, Terrassen und Loggien werden in der Regel zu 25 Prozent, maximal zu 50 Prozent mitgezählt. Keine Berücksichtigung bei der Wohnflächenberechnung finden Keller, Dachböden, Garagen, Waschküchen, Trockenräume etc. sowie außerhalb der Wohnung liegende Nebenräume.

Kann der Vermieter die Stromversorgung unterbrechen, wenn Mietzahlungen ausstehen?

Die Stromversorgung darf der Vermieter im Wohnraummietverhältnis nicht unterbrechen, um dadurch Druck auf den Mieter zur Zahlung der ausstehenden Miete auszuüben. Der Mieter hat in der Regel einen eigenen Stromlieferungsvertrag mit dem Versorgungsunternehmen abgeschlossen. Dann kann das Versorgungsunternehmen die Stromlieferung nach Ausbleiben der Zahlungen einstellen. Bei einem gewerblichen Mietverhältnis kann der Vermieter die Versorgung (auch mit Wasser oder Heizenergie) ausnahmsweise nach Beendigung des Mietverhältnisses unterbrechen, wenn der Mieter die Mietsache nicht herausgibt, Zahlungsrückstände bestehen und dem Vermieter daraus ein wachsender finanzieller Schaden droht.

Habe ich beim Erhalt einer Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht?

Bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Erhält der Mieter das Mieterhöhungsverlangen mit der Bitte um Zustimmung, so kann er bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Das Mietverhältnis endet dann zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Kündigung. Erhält der Mieter z.B. am 20. Februar das Mieterhöhungsverlangen, kann er bis spätestens Ende April desselben Jahres von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, das Mietverhältnis endet dann am 30. Juni. Die Mieterhöhung tritt dann nicht ein.

Wo kann ich
mein Fahrrad
abstellen?

Grundsätzlich kann ein Mieter sein Fahrrad in der Wohnung oder in seinem Keller abstellen. Sind spezielle Fahrradparkplätze auf dem Grundstück vorhanden oder gibt es einen zum Haus gehörenden Fahrradkeller, können diese auch benutzt werden. Im Treppenhaus, Hausflur, in den Kellergängen oder auf dem Hof dürfen Fahrräder nicht abgestellt werden bzw. es bedarf einer ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters. Dabei ist allerdings zu beachten, dass andere Hausbewohner dadurch nicht über Gebühr beeinträchtigt werden.



Stadt der tausend Türme

Bautzen, mittelalterliches Zentrum der Oberlausitz

Von welcher Seite man sich Bautzen auch nähert – schon von weitem ist die Stadt an ihren vielen, gut erhaltenen Stadttürmen zu erkennen. Beeindruckend ist die restaurierte Altstadt mit ihren vielen Sehenswürdigkeiten und malerischen Gässchen. Wer Zeit und Muße mitbringt, kann die Altstadt auf einem schmalen Weg zwischen Spree und Stadtmauer zusätzlich umrunden.

Im Mittelalter waren Städte übersichtlich. Die wichtigsten Institutionen lagen innerhalb der Stadtmauer, bestens vor Feinden geschützt. Heute gibt es keine Feinde mehr und die Stadtmauer von Bautzen ist noch zum Großteil in gut erhaltenem Zustand vorhanden. Ein Spaziergang entlang der alten Stadtbefestigung lädt dazu ein, die Altstadt zu umkreisen und Sehenswürdigkeiten wie Schülerturm, Gerberbastei, Nicolaiturm, Ortenburg, Burgwasserturm, Mühlbastei, Mühltor oder die Alte Wasserkunst zu besichtigen.

Reichenturm und Reichenstraße

Er wird auch der „schiefe Turm von Bautzen“ genannt, der Reichenturm aus dem späten 15. Jahrhundert. Seine 56 m hohe Spitze weicht nicht weniger als 1,44 m vom Lot ab. Ursache dafür ist der barocke Turmaufsatz aus dem Jahr 1718, der wohl doch ein wenig zu schwer geraten ist für den spätmittelalterlichen Unterbau. Dennoch ist das Bauwerk begehbar, die Aussichtsplattform steht wagemutigen Besuchern offen. Vom Reichenturm zum Hauptmarkt führt die Reichenstraße mit ihren barocken Bürgerbauten.

Hauptmarkt

Zentraler Platz in der Bautzener Altstadt ist der Hauptmarkt mit barockem Rathaus, Touristeninformation und zahlreichen Restaurants. Gesäumt wird der gefällige Marktplatz von Patrizierhäusern, die Namen tragen wie „Goldenes Buch“ oder „Goldener Adler“. An seiner Südseite liegt das Gewandhaus aus dem frühen 19. Jahr-

hundert, in dessen Untergeschoss sich der spätgotische Ratskeller befindet.

Dom St. Petri

Inmitten der Altstadt, am Fleischmarkt, gegenüber dem barocken Rathaus, steht die Hauptkirche Bautzens, der Dom St. Petri. Das gotische Gotteshaus wurde 1497 fertiggestellt und besitzt gleich drei Alleinstellungsmerkmale: St. Petri ist die älteste und größte Simultankirche Deutschlands, d.h. Protestanten und Katholiken teilen sich den Dom seit 1524. Resultat dieser Teilung sind z.B. ein protestantischer und ein katholischer Teil unter einem Dach mit je einer eigenen Orgel. Gegen Ende seiner Bauzeit – um 1463 – wurde St. Petri ein viertes, südliches Kirchenschiff hinzugefügt. Schließlich weist das Gebäude einen ungewöhnlichen, aber deutlich zu erkennenden Knick auf seiner Längsachse auf – die Ursache hierfür ist unklar.



„Alte Wasserkunst“



Turmsilhouette aus einer anderen Zeit

Der schiefe Turm von Bautzen

Ortenburg

Zu den ältesten Gebäuden Bautzen zählt die Ortenburg, die sich heute mit ihren markanten Renaissancegiebeln präsentiert. Seinen Ursprung hatte das Ensemble auf einem Felssporn, der von drei Seiten von der Spree umflossen wird, im 10. Jahrhundert und diente als Herrschersitz, danach dem sächsischen Oberverwaltungsgericht. Heute befindet sich in den Gebäuden der Ortenburg neben einem Puppenspieltheater das sorbische Museum, das über Kultur und Geschichte der Sorben informiert.

Ein weiteres Highlight der Ortenburg ist der so genannte Rietschelgiebel des Künstlers Ernst Rietschel aus dem Jahr 1840. Ursprünglich für das Hoftheater in Dresden geschaffen, ziert das Figurenensemble „Allegorie der Tragödie“, das sich zum Schutz hinter einer Glasfront befindet, seit 1995 den Neubau des Bautzener Burgtheaters auf der Ortenburg. Dargestellt sind Szenen aus Aischylos' Orestie-Trilogie.

Alte Wasserkunst und Michaeliskirche

Nahe der Friedensbrücke befindet sich eine Gruppe von Bauwerken, bestehend aus Michaeliskirche und Alter Wasserkunst, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Die Michaeliskirche wurde nach dem heiligen St. Michael benannt, der – der Legende nach – die Bautzener im Kampf gegen die Hussiten unterstützt haben soll. Daraufhin wurde zum Dank im 15. Jahrhundert das Gotteshaus errichtet. Vom Kirchplatz aus, der den Namen Wendischer Kirchhof trägt, hat man einen sehr schönen Blick auf Friedensbrücke und Spree. Der Kirche gegenüber liegt die Alte Wasserkunst. Zwei Aufgaben hatte diese gleichzeitig zu erfüllen: Sie diente als Bollwerk dem Schutz gegen Angreifer und war Schöpfwerk, versorgte so die Bewohner der Stadt mit Wasser. In ihrer heutigen Form entstand das Bauwerk im Jahr 1558. Nur ein halbes Jahrhundert später entstand auf der anderen Seite der Friedensbrücke die – ebenfalls sehenswerte –

Neue Wasserkunst. Heute ist in der Alten Wasserkunst ein technisch-historisches Museum untergebracht.

Kulinarisches

In der Bautzener Altstadt finden sich viele Gaststätten mit unterschiedlicher kulinarischer Ausrichtung, die zum Verweilen einladen – im Sommer auch gerne vor der Tür oder hinterm Haus unterm Sonnenschirm. Wichtigster Anlaufpunkt ist der Hauptmarkt, es lohnt sich aber auch, in den Seitenstraßen rund um Dom und Ortenburg Ausschau nach Lokalitäten zu halten.

In diesem Ausflugstipp können nur die wichtigsten Sehenswürdigkeiten Bautzens beschrieben werden. Obwohl die Altstadt überschaubar ist, wartet sprichwörtlich hinter jeder Ecke eine Attraktion auf den Besucher. Nehmen Sie deshalb genügend Zeit mit, Bautzen hat auch für ein ganzes Wochenende genügend zu bieten.

Verkehrsverbindungen:

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof stündlich mit Umsteigen in Cottbus und Görlitz oder in Dresden, Fahrzeit ca. 3,5 – 4 h

Mit dem Auto:

A 13 Richtung Dresden bis Dreieck Dresden-Nord, danach A 4 Richtung Görlitz/Bautzen bis Bautzen/West. Fahrzeit ca. 2 h 20 min.

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:
Stefanie Egner, Kati Selle

Karikaturen:
© Dieko (Rechtsanwalt Müller),

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: Alexandre Zeiger, Rückseite: P. Atkins, S. 3: Claudia Paulussen, S. 4: Javier Brosch, S. 5: el lobo, S. 8–11: cygnusx, S. 12: determined, S. 14, 16/17: olly, S. 20: gigatrop, S. 21: Benicce, S. 22/23: World travel images, Stephan Rietschel, Karin Jähne
© Jörg Frank – S. 7, 19

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

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 25.2.2013

Hier fühl' auch ich mich wohl!



MIETER  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 ⁰⁰
Mi	9 – 20 ⁰⁰
Fr	9 – 14 ⁰⁰
Sa	10 – 13 ⁰⁰

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin
 201 15 27, Fax 201 15 96
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

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

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin
 687 01 21, Fax 682 11 47
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17 ⁰⁰
Di – Do	9 – 19 ⁰⁰
Fr	9 – 14 ⁰⁰

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 ⁰⁰
Mi	9 – 19 ⁰⁰
Fr	9 – 13 ⁰⁰



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

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