

# Wärmecontracting – für Mieter kein Gewinn

Titelthema: Wärmecontracting

**S. 4**

Neues von den Roten Roben

**S. 12**

Parteiengespräch: Wolfram Prieß

**S. 18**

Ausflugstipp: Schwerin

**S. 22**

**Wichtige Hinweise zur Umstellung  
auf das SEPA - Lastschriftverfahren  
Seite 15**

Teil III unserer Serie:  
Mietrecht von A-Z **S. 20**



- 2\_\_ Editorial
- 3\_\_ MSB Intern

**Titelthemen**

- 4\_\_ **Wärmecontracting - Fass ohne Boden?**
- 8\_\_ **Interview zum Thema**  
mit Mitglied Angelika Müller-Schmidt



- 18\_\_ **Parteiengespräch**  
mit Wolfram Prieß  
von den PIRATEN
- 10\_\_ **Miete und Mietrecht**  
Gerichtsurteile kurz kommentiert
- 12\_\_ **Aktuelle Rechtsprechung**  
Neues von den Roten Roben
- 15\_\_ **Serviceseite - SEPA**



- 16\_\_ **Große Koalition**  
Was bedeutet das für uns Mieter?
- 19\_\_ **Impressum**
- 20\_\_ **Mietrecht von A - Z**  
Unsere Serie, Teil 3: G - H
- 22\_\_ **Ausflugstipp**  
Schwerin



**Liebe Mitglieder,**

im November und Dezember eines jeden Jahres kommen wieder die bösen Ankündigungen. Die Bahn, die Post und der Stromlieferant sind die üblichen Verdächtigen, aber auch zahlreiche weitere Einrichtungen, Vereine und andere Dienstleister teilen uns „leider“ mit, sie müssten Ihre Preise erhöhen.

Die Begründungen sind immer dieselben, z.B. erhöhte Strompreise bei der Bahn (obwohl die Bahn den Großteil Ihres Stroms selbst herstellt), höhere Löhne bei der Post oder ganz allgemein „gestiegene Kosten“ bei vielen anderen. Jedes Jahr ärgere ich mich und erwarte innerlich schon die nächste Erhöhung im Folgejahr.

Jetzt bin ich in der schlechten Situation, selbst Überbringer einer solchen Nachricht zu sein. Die gute Nachricht zuerst, die Mitgliedsbeiträge **werden nicht erhöht**. Aber die Allrecht – unsere Mietrechtsschutzversicherung – wird zum 1. April 2014 ihre Preise erhöhen.

Nach allerdings 9 Jahren Preisstabilität, eine wirkliche Erfolgsgeschichte, vergleicht man es mit den Beispielen weiter oben. Einzelheiten finden Sie auf unserer Serviceseite 15. Trotz dieser nicht so schönen Nachricht für unsere Mitglieder mit Mietrechtsschutzversicherung (alle anderen betrifft es nicht) wünsche ich Ihnen einen schönen Start in ein gutes und erfolgreiches Jahr 2014. Bleiben sie uns auch weiterhin gewogen.

*Ihre  
Frigga Döscher*



## Kältehilfe der Berliner Stadtmission

Auch wenn man Probleme mit seinem Vermieter hat, so heißt das letztendlich, man hat eine Wohnung. Diese simple Weisheit trifft leider nicht auf alle Berliner zu. Experten schätzen die Zahl der Obdachlosen in Berlin auf sechs- bis achttausend.

Auch wenn die Temperaturen – zumindest bis zum Jahreswechsel – noch relativ mild waren, so kommt der Winterfrost in den nächsten

Wochen mit Sicherheit auf uns zu. Jedes Jahr sterben viele Obdachlose in Deutschland wortwörtlich auf der Straße. Sie haben keine Möglichkeit, in den kalten Nächten eine Übernachtungsmöglichkeit zu finden. Dagegen kämpft die Berliner Stadtmission mit ihrer Aktion Kältehilfe.

Der damit finanzierte Kältebus und Notübernachtungsplätze retten Menschenleben. Helfen Sie mit!



In allen Zweigstellen des Mieterschutzbundes Berlin finden Sie bis Ende März Sammelbüchsen für Ihre Spende.

Alternativ können Sie auch eine SMS mit dem Text „kalt“ an 81190 senden. Diese SMS kostet sie 5,00 € – 4,83 € gehen davon direkt und ohne weitere Abzüge an die Berliner Stadtmission.

*Herzlichen Dank!*



## Grenzwert für Blei im Trinkwasser seit dem 1. Dezember 2013 herabgesetzt

**Die Qualität des Trinkwassers wird in Deutschland durch die Trinkwasserverordnung geregelt (TrinkwV 2001). Zum gesundheitlichen Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher hat der Gesetzgeber festgelegt, dass der Grenzwert für Blei ab dem 1. Dezember 2013 auf 10 Mikrogramm pro Liter gesenkt wird. Damit endet eine zehnjährige Übergangsfrist, in der Wasserversorger und Hauseigentümer bleihaltige Leitungsrohre austauschen konnten. Bei einem Verbleib von Bleileitungen kann dieser Grenzwert künftig nicht mehr eingehalten werden.**

Für die Qualität des Trinkwassers in der Hausanschlussleitung (Zuleitung

von der Straße bis zum Wasserzähler) sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB) verantwortlich. Von den BWB wurden daher seit 2005 straßenweise alte Bleileitungen ausgetauscht. Grundstücks- und Hauseigentümer haben die Auswechslung des Teils der Hausanschlussleitung innerhalb ihres Grundstücks und im Gebäude durchführen zu lassen. Vermieter, die Bleirohre in der Hausinstallation bis zum 1. Dezember 2013 nicht ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Mieterinnen und Mieter schriftlich oder per Aushang darüber informieren. Die Informationspflicht gilt unabhängig vom tatsächlichen Bleiwert im Trinkwasser.

Für die Überwachung der Umsetzung dieser Anforderungen an die Trinkwasserinstallation sind die bezirklichen Gesundheitsämter zuständig. Weitere Informationen sind einem Merkblatt für Haus- und Wohnungseigentümer zum Thema Bleileitungen in der Trinkwasserinstallation auf folgender Internetseite des LAGeSo zu entnehmen: <http://www.berlin.de/lageso/gesundheit/trinkwasserhygiene/rechtsvorschriften.html>

Das Umweltbundesamt informiert ausführlich auf folgender Internetseite: <http://www.umweltbundesamt.de/presse/presseinformationen/trinkwasser-wird-bleifrei-neuer-grenzwert-fuer-blei>.



# Wärmecontracting - Fass ohne Boden?

Warum viele Berliner Mieter hohe Heizkosten hinnehmen müssen

von Rechtsanwältin Kati Selle

## Was ist Wärmecontracting?

Der Vermieter ist verpflichtet, für eine ausreichende Beheizung der Mietsache Sorge zu tragen. Regelmäßig kommt er seiner Pflicht dadurch nach, dass er die Objekte über eine von ihm betriebene Zentralheizungsanlage beheizt. Allerdings nehmen die Vermieter seit den 1990er Jahren immer häufiger die Dienstleistung des sogenannten Wärmecontractings in Anspruch. Das heißt der Wärmelieferant liefert nicht nur die Wärme sondern betreibt auf eigenes Risiko auch die Heizungsanlage. In der Regel handelt es sich dabei um eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung. Der Lieferant betreibt die Wärmelieferung auf Dauer angelegt und mit Gewinnerzielungsabsicht, wobei diese keine Nebenpflicht eines Nutzungsvertrages ist. Angeboten wird das Wärmecontracting in der Regel vom mittelständischen Heizungsbaunternehmen, aber auch von öffentlichen und privaten Energielieferanten.

## Wie funktioniert Wärmecontracting?

Der Vermieter schließt mit dem Wärmecontractor einen Wärmelieferungsvertrag. Dieser stellt sich in der Regel juristisch als Kaufvertrag dar. Hauptinhalt dieses Vertrages ist die Versorgung der vereinbarten Objekte mit Wärme. Hierfür wird ein Entgelt, welches sich – wie bei anderen Versorgern auch – aus einem Grund- und einem Arbeitspreis zusammensetzt, vereinbart. Grundlegende Besonderheit dieser Wärmedienstleistung ist allerdings, dass der Vermieter zugleich die ihm ursprüngliche Verantwortlichkeit für den Betrieb der Anlage auf den Contractor überträgt. Somit werden gegebenenfalls erforderliche Investitionen für Instandhaltung oder Modernisierung der Anlage auf den Contractor überbürdet. Gegenleistung dafür ist die Zusage der exklusiven Wärmelieferungsmöglichkeit für eine lange Laufzeit. In der Regel bindet sich der Vermieter 10–15 Jahre. Selbstverständlich übernimmt der Contractor das Investitionsrisiko nicht

ohne besonderes wirtschaftliches Interesse. Er ist aufgrund der langen Laufzeiten in der Lage, dieses genau zu kalkulieren und die aufgewendeten bzw. aufzuwendenden Kosten über den Preis der Wärmelieferung für die Dauer des Vertrages umzulegen. Maßgebend für die Höhe des verabredeten Entgelts ist das wirtschaftliche Risiko. Kostenbestandteile des Wärmepreises sind neben der Energielieferung auch Kapitalkosten, Abschreibungen, Instandhaltungskosten, Unternehmergewinn.

## Welche Vorteile hat Wärmecontracting?

Da die Kosten für die Wärmelieferung regelmäßig auf den Mieter umlegbar sind, liegen die Vorteile des Wärmecontractings – wenn überhaupt – lediglich auf Seiten des Vermieters und des Contractors. Letzterer benötigt keine Eigenmittel für seine Investitionen. Diese erhält er über den erhöhten Verkaufspreis letztendlich vom Mieter. Der Vermieter muss sich um den Betrieb der Anlage nicht kümmern. Die Kos-

ten für die von ihm in Anspruch genommene Dienstleistung gibt er an den Mieter weiter. Allenfalls vorteilhaft aus Mietersicht ist, dass der Contractor aufgrund der von ihm zu tragenden wirtschaftlichen Risiken die Wärmeversorgungsanlage für das zu versorgende Objekt genau zugeschnitten und möglichst effizient planen wird. Immerhin möchte er keine Verluste durch Stillstand oder ineffiziente Verteilung tragen.

### Welche Nachteile hat Wärmecontracting?

Die mit dem Wärmecontracting verbundene Grundidee, dass nämlich der Contractor als Gegenleistung für die lange Bindung des Vermieters im Gegenzug die Heizanlage modernisiert, geht an der bestehenden Realität völlig vorbei. Um möglichst nicht ein zu hohes Investitionsrisiko einzugehen, übernimmt der Wärmecontractor in der Regel die (veraltete) Technik des Vermieters. Wärmecontracting bedeutet indes also nicht, dass in jedem Fall eine effizientere Anla-

ge installiert wird. Dennoch werden die Preise unter Einschluss des Investitionsrisikos bestimmt und „gerechtfertigt“. Häufig wird also lediglich die Anlage betrieben, nicht modernisiert. Das wiederum ist nichts anderes als die Erfüllung der Vermieterpflichten unter Einschaltung eines Dritten verbunden mit der Kostenhöhung für die Mieter. Die Kostenbelastung für die Mieter ist deutlich höher. Besonders unangenehm ist vor allem der Fall, dass der Vermieter die Anlage zunächst selbst betreibt. Im Zuge der Modernisierung der Heizungsanlage macht er eine Modernisierungsmieterhöhung geltend. Danach übergibt er die Anlage einem Contractor. Und letztendlich zahlt der Mieter nochmals über den vom Contractor abgerechneten Wärmepreis etwaig nicht erforderliche und tatsächlich nicht geleistete Investitionen für die Heizungsanlage. Für den Mieter gibt es kaum eine Möglichkeit der Überprüfung des Wärmepreises, da die Kapitalkosten, Abschreibungen, Instandhaltungskosten und der Unternehmergewinn untrennbare Bestandteile des Gesamtpreises sind.

### Kann der Vermieter auf Wärmecontracting umstellen?

Die Frage, ob der Vermieter die ihm als wichtige Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis obliegende Beheizungsmöglichkeit des Objektes an einen Dritten weitergeben darf, ist rechtlich schwierig zu beantworten. Unproblematisch sind die Fälle, in denen Wärmecontracting bereits bei Anmietung des Objektes gegeben ist. Dann hat der Mieter das Objekt so als vertragsgemäß übernommen. Nicht ganz so eindeutig ist die Situation, wenn der Vermieter die Aufgabe der Ermöglichung der Beheizung im laufenden Mietverhältnis an einen Dritten übertragen will. Der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang des Vermieters soll immerhin abgeändert werden.

Ursprünglich ist abgesprochen, dass der Vermieter die Wärmeversorgung übernimmt. Er hat dafür in seinem Nettomietpreis einen Bestandteil für das wirtschaftliche Risiko im Hinblick auf Instandsetzung, Modernisierung und Ausfallwagnis kalkuliert. Dem Grunde nach bedarf es einer expliziten vertraglichen Absprache. In neueren Mietverträgen findet sich oft der Passus, dass der Vermieter sich das Recht vorbehält, die Wärmeversorgung einem Dritten zu übertragen. Findet sich ein solcher Vorbehalt nicht im Mietvertrag lässt der Bundesgerichtshof in seiner kritikwürdigen Rechtsprechung eine Bezugnahme auf die gesetzlichen Regelungen zu den Betriebskosten als Grundlage einer vertragsabändernden Absprache ausreichen. Umfasst der Mietvertrag die wirksame Abrede, dass Anlage 3 Ziffer 4 c zu § 27 II. BV bzw. § 2 Absatz 1 Nr. 4 c BetrKV gelten sollen, legt dies nach obergerichtlicher Rechtsprechung nicht nur den Umfang der Umlage von Betriebskosten fest. Der BGH liest aus dem Einverständnis der potentiellen Umlagemöglichkeit auch das





Einverständnis der modifizierenden Ausgestaltung der grundlegenden vertraglichen Absprachen. Anders ist dies nur bei vor dem 1.3.1989 abgeschlossenen Mietverträgen. Die Bezugnahme ist dann nicht ausreichend, da die frühere Fassung der Anlage 3 zur § 27 II. BV diese Kosten nicht erfasste.

### Wann muss der Mieter Wärmecontracting-Kosten tragen?

Besteht zwischen Vermieter und Contractor ein Wärmelieferungsvertrag kann der Vermieter den mit dem Contractor vereinbarten Preis über die Heizkostenabrechnung jeweils anteilig an den Mieter weitergeben. Dazu bedarf es einer wirksamen Umlagevereinbarung im Mietvertrag. Das gilt sowohl für den Fall, dass Wärmecontracting von Beginn des Mietverhältnisses an gegeben ist wie auch für den Fall, dass der Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf die gewerbliche Wärmelieferung umstellen möchte.

Im Mietvertrag muss das Thema (eigenständig gewerbliche) Wärmelieferung konkret abgesprochen sein. Es kommt dabei darauf an, wann der Mietvertrag geschlossen

worden ist. In den meisten Mietverträgen ist die Übernahme der gewerblichen Wärmelieferungskosten nicht ausdrücklich vereinbart. Die Rechtsprechung lässt einen Verweis auf „Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung“ oder eine Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung genügen (Anlage 3 Ziffer 4 c zu § 27 II. BV bzw. § 2 Absatz 1 Nr. 4 c BetrKV).

Gibt es keine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag, setzt die Umlagemöglichkeit eine Mietvertragsänderung, d.h. eine Zustimmung des Mieters voraus. Davor kann wegen der zu erwartenden hohen Kostenbelastung nur gewarnt werden.

Bei fehlender mietvertraglicher Umlagevereinbarung zu den Kosten für eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung kann der Vermieter nicht den vollen Wärmelieferungspreis umlegen. Er ist auf die Umlage von Brennstoff- und Nebenkosten zu verweisen. Die Investitionskosten wie auch der Unternehmergewinn u.a. sind aus dem Preis heraus zu rechnen.

Ausnahmsweise kann die Umlage der Kosten für die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme ohne konkrete Umlageabsprache im Mietvertrag in Betracht kommen. Dies kann in den Fällen gel-

ten, in denen sich der Vermieter im Mietvertrag ausdrücklich ange-dacht hat, die Wärmeversorgung einem Dritten zu übertragen. Auch in Fällen einer Modernisierung der Heizungsanlage können die Wärmelieferungskosten als Kosten, die in direktem Zusammenhang mit der Modernisierung stehen, auf den Mieter umlegbar sein. Dann allerdings sollte der Vermieter auf eine gesonderte Modernisierungsmieterhöhung verzichten. Denn diese Kosten sind im Wärmelieferungspreis bereits berücksichtigt.

### Wie hoch sind die Kosten für das Wärmecontracting?

Die Kosten für eine eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme liegen üblicherweise wegen der Berücksichtigung der weiteren Kostenkomponenten (z.B. Investitionskosten, Unternehmergewinn) deutlich höher als reine Brennstoff- und Nebenkosten. Der Vermieter allerdings muss das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Es müssen angemessene Preise berücksichtigt werden. Hat der Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Wärmecontracting umgestellt, dürfen nicht erheblich höhere Kosten anfallen. Wie hoch die Kosten tatsächlich sind, lässt sich nicht verallgemeinern. Dies deshalb nicht, weil die kostenbestimmende Komponente, nämlich das wirtschaftliche Risiko, sehr einzelfallbezogen abgebildet wird.

### Was kann der Mieter gegen die hohen Kosten tun?

Der Mieter kann gegen eine Heizkostenabrechnung substantiierte Einwendungen vortragen. Bei preisfreiem Wohnraum muss er das ab Erhalt der Abrechnung binnen 12 Monaten tun. Zugleich besteht die Möglichkeit, in die der Abrechnung zu Grun-

de liegenden Belege Einsicht zu nehmen. Das mit dem Wärmecontractor abgeschlossene Vertragswerk und die Rechnungen zum Abrechnungszeitraum können geprüft werden. Zugleich kann der Mieter einen Verstoß gegen das vom Vermieter einzuhaltende Gebot der Wirtschaftlichkeit rügen. Um hier gegebenenfalls weitergehende Rechte geltend zu machen, müssten dann allerdings Vergleichsangebote eingeholt werden.

### Wie steht die Rechtsprechung zum Wärmecontracting?

In der Rechtsprechung ist die Problematik des Wärmecontractings im Mietverhältnis zwischenzeitlich erkannt, allerdings nicht hinreichend abgebildet. Es gibt Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zur Frage der Umlegbarkeit. Offen und damit völlig unklar allerdings ist bislang, wo letztendlich die Höhe der Kosten begrenzt werden müssen. Wann ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt? Muss der Contractor den Wärmepreis vernünftig kalkulieren? Muss er seine Kalkulation offen legen? Kann er fiktive Investitionskosten in die Kalkulation des Wärmepreises einfließen lassen, ohne jemals die Heizungsanlage zu modernisieren? All diese wegen der kostenbestimmenden Wirkung für den Mieter evident wichtige Fragen von entscheidender Bedeutung sind bislang nicht geklärt. Der Mieter ist bislang quasi den Kosten für das Wärmecontracting ausgeliefert. Eine den Mieter hinreichend schützende, transparente Rechtslage besteht nicht.

### Was regelt die Mietrechtsreform 2013 zum Wärmecontracting?

Der Gesetzgeber hat sehr wohl erkannt, dass die Thematik des Wärmecontractings gesetzlich reglementiert werden sollte. Die seit

dem 1.7.2013 geltende neue gesetzliche Regelung des § 556c BGB und der Wärmelieferungsverordnung bestimmen, dass die Umstellung auf Wärmecontracting nicht zu erheblich höheren Heiz- und Warmwasserkosten führen darf. Wärmecontracting soll ein Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz sein:

§ 556c BGB regelt die wesentlichen Voraussetzungen für eine Umlage der Wärmecontractingkosten nach Umstellung im laufenden Mietverhältnis. Ist der Mieter zur Tragung von Betriebskosten nach § 556 BGB verpflichtet, kann der Vermieter nach Umstellung der Wärmeversorgung die Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung verlangen, wenn mit der Umstellung Effizienzgewinne, d.h. Einsparung von Endenergie, durch eine vom Contractor neu errichteten Anlage oder über ein Wärmenetz erzielt werden. Daneben ist als weitere Voraussetzung der Umlagemöglichkeit eine annähernde Kostenneutralität für den Mieter gefordert. Die Umstellung der Wärmeversorgung darf nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung des Mieters führen. Ist Kostenneutralität

nicht eingehalten, kann der Mieter mit diesen Mehrkosten nicht belastet werden.

Die Umstellung der Wärmeversorgung auf das Wärmecontracting ist dem Mieter drei Monate vor Umstellung in Textform anzukündigen.

Wärmelieferungsverträge, die ein Vermieter abschließt, müssen die Lieferung, die Preise, den Übergabeort der Wärme, den Umstellungszeitpunkt und einen Kostenvergleich ausweisen.

Die Wärmelieferungsverordnung verbietet abweichende Regelungen zum Nachteil des Mieters.

Die Regelung des § 556c BGB gilt nur in den Fällen, in denen die Umstellung der Wärmeversorgung im laufenden Mietverhältnis ab dem 1.7.2013 erfolgte bzw. erfolgen wird. Bereits durchgeführte Umstellungen bleiben von den neuen Bestimmungen unberührt.

Erfüllt die Umstellung auf das Wärmecontracting die Voraussetzungen des § 556c BGB nicht, kann der Vermieter mangels Rechtsgrundlage lediglich die fiktiv zu ermittelnden bisherigen Betriebs-, aber gerade nicht vollen Kosten der gewerblichen Wärmelieferung umlegen.





*Rechtsanwältin Kati Selle  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Beraterin im Mieterschutzbund Berlin  
Mitarbeiterin in der Redaktion des MIETERSCHUTZ*

**Wie lautet das  
Fazit zum  
Wärmecontracting?**

Wärmecontracting ist ein Thema, welches die Berliner Mieter seit einiger Zeit umtreibt. Immer häufiger sind trotz unveränderten Heizverhaltens oder gar trotz bewusster Einsparung von Heizleistung höher, zumeist überdurchschnittlich hohe Heizkosten festzustellen. Die Überprüfung der Heizkostenabrechnung ergibt dann immer häufiger, dass der Vermieter auf Wärmecontracting umgestellt hat. Auf Vermieterseite wird dann zumeist der Hinweis auf die im Gesamtabrech-

nungsobjekt deutlich hoch anfallenden Brennstoffkosten unter Hinweis darauf, dass diese tatsächlich angefallen seien, abgetan. Für den Mieter ist eine Überprüfung der Abrechnung im Hinblick auf die Verletzung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit wegen hoher Substantiierungsanforderungen hingegen schwierig. Die Rechtsprechung ist in diesem Punkt zögerlich. Es braucht mehr mutige oder wenigstens rechtsschutzversicherte Mieter, die der Höhe der Kosten für das Wärmecontracting die Stirn bieten.

## *Das Problem Wärmecontracting*

Ein Interview zum Thema mit unserem Mitglied  
Angelika Müller-Schmidt, Berlin-Reinickendorf



*Sehr geehrte Frau Müller-Schmidt, zunächst vielen Dank, dass Sie sich für ein Gespräch mit uns zur Verfügung gestellt haben. Bitte stellen Sie sich kurz vor!*  
Ich heiße Angelika Müller-Schmidt und bin 61 Jahre alt.

*Wo wohnen Sie, Frau Müller-Schmidt?*

Ich lebe in Berlin-Reinickendorf. Seit längerer Zeit bin ich Mieterin der GSW. Im August 2001 bin ich in meine derzeitige Wohnung, im Grünrockweg gezogen.

*Seit wann sind Sie Mitglied beim Mieterschutzbund?*

Ich bin seit dem 6. November 2013, also erst seit kurzem Mitglied im Verein.

*Was war für Sie Anlass, Mitglied beim Mieterschutzbund Berlin e.V. zu werden?*

Ich erhielt im September vergangenen Jahres die alljährliche Nebenkostenabrechnung von der GSW zugeschickt. Ich soll für das Jahr 2012 insgesamt 913,00 Euro nachzahlen. Dazu will die GSW meine monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen anpassen. Meine Miete soll um

62,00 Euro im Monat steigen. Das hat mich sehr überrascht. Ich kann mir das nicht erklären. Nachdem meine Schreiben an die GSW ohne Erfolg blieben, wollte ich die Nebenkostenabrechnung mal von einem Fachmann prüfen lassen.

*Von Kosten in welcher Höhe sprechen wir konkret?*

Der Hauptteil der Nachzahlung betrifft die Heizkosten. Und hier ist auch mein Problem. Für mich ergab sich nicht, weshalb ich plötzlich fast 800,00 Euro für Heizkosten nachzahlen sollte. Eine so hohe Nachzahlung hatte ich noch nie. Außerdem habe ich nicht anders geheizt als sonst auch. Meine Wohnung ist nur 43,95 Quadratmeter groß. Und ich soll dafür 1.928,76 Euro Heizkosten zahlen.

*Was hat das Beratungsgespräch ergeben?*

Also zunächst hat sich der Rechtsanwalt die Höhe der Gesamtbeträge für kalte und warme Nebenkosten angesehen und festgestellt, dass vor allem die Heizkosten weit über dem Durchschnitt für Berlin liegen. Mir wurden 3,66 Euro pro Quadratmeter monatlich abgerechnet. In Berlin liegen die durchschnittlichen Heizkosten aber lediglich bei circa 1,00 Euro pro Quadratmeter monatlich. Schon nach wenigen Minuten war klar, dass die Abrechnung intensiver geprüft werden sollte. Da die GSW die Heizkostenabrechnung über 7 Seiten und 13 einzelne Kostenpositionen in die Länge zieht, hat der Rechtsanwalt die Abrechnung, die Vorjahresabrechnung, meinen Mietvertrag und meine bisherige Korrespondenz mit der GSW zur Überprüfung an sich genommen. Wir haben uns dann zu einem weiteren Gespräch verabredet.

**Wie ging es dann weiter?**

Der Rechtsanwalt hat die Unterlagen genauer geprüft. Er hat festgestellt, dass die in dem Gesamt-abrechnungsobjekt angefallenen Brennstoffkosten sehr hoch sind. Es ist ein relativ kleines Haus mit insgesamt 320,95 Quadratmetern. Dafür wurden 9.013,64 Euro Brennstoffkosten angesetzt. Das sind 28,08 Euro pro Quadratmeter im Jahr. Allein für Brennstoffe entfallen auf die Mieter bei durchschnittlicher Beheizung Kosten in Höhe von 2,34 Euro pro Quadratmeter im Monat. Hinzu kommen ja auch noch die anderen Kosten für den Betrieb der Anlage und die Abrechnung. Ich wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es sich wahrscheinlich um ein sogenanntes Wärmecontracting handelt. Der Rechtsberater schließt das aus der in der Abrechnung zu findenden Anmerkung „MVV-Wärmeliefer.“. Auch ist der Preis für eine Kilowattstunde Heizenergie überdurchschnittlich hoch.

**Wie ist der aktuelle Stand in dieser Sache?**

Der Mieterschutzbund hat die GSW angeschrieben und die Feststellun-



Frau Müller-Schmidt im Gespräch mit Rechtsanwalt Dr. Koch

gen, das heißt die Einwendungen gegen die Heizkostenabrechnung jetzt nochmals schriftlich vorgebracht. Vor allem wurde die Nichteinhaltung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit gerügt. Es muss jetzt geklärt werden, ob es sich tatsächlich um Wärmecontracting handelt und seit wann die Verträge bestehen. Von besonderem Interesse ist auch, wie hoch Grund- und Arbeitspreis angesetzt und wie lange die Laufzeiten des Wärmelieferungsvertrages sind. Der Mieterschutzbund wird die Konditionen des Wärmelieferungsvertrages hinterfragen. Die GSW wurde um Übersendung der Kopien der Abrechnungsbelege gebeten. Das soll Klarheit bringen, wie die hohen Brennstoffkosten zu Stande kommen und ob sie gerechtfertigt sind. Die GSW hat bislang leider noch nicht auf das Schreiben des Mieterschutzbundes geantwortet.

**Was bleibt für Sie als Zwischenfazit?**

Ich bin doch sehr überrascht, was der Profi aus der Heizkostenabrechnung auf Anhieb herausgelesen hat. Bisher war ich davon ausgegangen, dass meine Verbrauchseinheiten nicht stimmen können. Von Wärmecontracting hatte ich noch nie etwas gehört. Dass der Einkauf der Brennstoffe für die hohen Kosten verantwortlich sein

Für den Zeitraum 01.01.2012 bis zum 31.12.2012  
Mietverträge Nr.: 109027066-0006-04  
Berlin, 30.08.2013

**Teil 1: Gesamtkostenübersicht der Wärmelieferungsanlage (WEA-Grievodweg 9) mit Vorjahresvergleich**

Rechnungsdatum	Lieferant / Energieart	Menge	Betrag in EUR	Gesamtkosten in EUR	Vergleich in EUR
14.01.2013	MVV-Wärmeliefer	14.274,00 kWh	9.013,64	9.013,64	2.750,14
	Brennstoff		259,10	234,62	
	Wärmung		142,88	142,88	
	Wärme- und Abrechnungskosten		441,20	1.432,98	
	Erhaltung Wärmespeicher		73,44	43,12	
	Gesamtkosten der WEA		9.937,06	8.617,96	

Der Gesamtergebnisvergleich ergibt eine Erhöhung von 15,3 %.

**Teil 2: Kostenverteilung und Ermittlung Ihres Abrechnungsergebnisses**  
Gesamtabrechnungszeitraum: 01.01.2012 bis 31.12.2012 (366 Tage, 3.501,0 m²W)  
Ihr Vertragszeitraum innerhalb der Abrechnungsperiode: 01.01.2012 bis 31.12.2012 (366 Tage, 3.501,0 m²W)

Gesamtkosten	Umlegungs-einheiten	Preis je Einheit	Umlegungs-einheiten	Zeitfaktor	Zeitfaktor	Ihr Kostenanteil
EUR	m²W/m²Stk	EUR	Ihr Mietzuschuß m²W/m²Stk	Tage	Ihr Mietzuschuß Tage	EUR
<b>Berechnungsweg für Ihren Kostenanteil:</b> Gesamtkosten / Gesamteinheiten = EUR x anteilige Einheiten / Zahlentag x Zeitfaktor = Kostenanteil						
<b>Brennstoffe</b>						
Gesamtkosten WEA	9.013,64					
Ihre AE Heizung	6.901,74	45.222,96 kWh				
50% Grundkosten	3.450,87	276,75 m²	12,4893	36,54 m²	HGW 3.501,0	3.501,0
50% Verbrauchskosten	3.450,87	21.670,93 kWh	0,1592	9.790,88 kWh		
Ihr Anteil für Heizung aus Ihrer AE 540A						405,63
						200,64
						1.276,17
Ihre AE Warmwasser	2.111,90	13.841,04 kWh				
50% Grundkosten	1.055,95	320,85 m²	3,2901	43,95 m²	Tage 366	366
50% Verbrauchskosten	1.055,95	110.777 m²	9,5363	34,13 m²		
Ihr Anteil für Warmwasser aus Ihrer AE 540A						144,60
						230,11
						374,71
<b>Betriebskosten</b>						
Gesamtkosten WEA	259,10					
Ihre AE Heizung	198,38	45.222,96 kWh				
50% Grundkosten	99,19	276,75 m²	0,3584	36,54 m²	HGW 3.501,0	3.501,0
50% Verbrauchskosten	99,19	21.670,93 kWh	0,0046	6.780,88 kWh		
Ihr Anteil für Heizung aus Ihrer AE 540A						13,10
						26,48
						39,58
Ihre AE Warmwasser	60,72	13.841,04 kWh				
50% Grundkosten	30,36	320,85 m²	0,0946	43,95 m²	Tage 366	366
						4,18

Seite 17 von Anlage 2

kann, hätte ich nicht gedacht. Ich denke, dass ich gemeinsam mit dem Verein Aufklärung schaffen kann. Ich fühle mich jedenfalls gut beraten. Das Rad ist jetzt ins Rollen gebracht. Ich bin sehr gespannt, was die Überprüfung der Abrechnungsbelege ergeben wird und guter Dinge, dass jedenfalls am Ende klar sein wird, ob der Vermieter korrekt oder überhöhte Kosten abgerechnet hat.

Vielen Dank!

# Grenzenlose Steuervorteile

Handwerkerleistungen über den eigenen Grund hinaus absetzbar



Der Gesetzgeber hat vor einigen Jahren für den Steuerzahler die Möglichkeit geschaffen, bei haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerarbeiten Steuerermäßigungen in Anspruch zu nehmen. In der Regel müssen diese Arbeiten auf dem Grundstück des Betroffenen erfolgen. Doch es ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch möglich, dass durch die Arbeiten die Grundstücksgrenzen überschritten werden, ohne dass damit die Steuerrelevanz verloren ginge.

*Finanzgericht Berlin-Brandenburg,  
Aktenzeichen 7 K 7310/10*

**Der Fall:** Eine Familie lebte in einem Einfamilienhaus und erhielt ihr Trinkwasser aus einem Brunnen. Die Abwasserentsorgung fand über eine Grube statt. Eines Tages wurde das Anwesen an die zentrale Wasserversorgung eines Zweckverbandes angeschlossen. Das war natürlich

mit Kosten für die Grundstücksbesitzer verbunden. Sie versuchten, den Handwerkeranteil an diesen Leistungen in ihrer Steuererklärung geltend zu machen. Das zuständige Finanzamt lehnte dies allerdings ab – mit der Begründung, es habe sich nicht um eine einheitliche Leistung für das Grundstück gehandelt, weil dessen Grenzen überschritten werden mussten (für die Zu- und Ableitung an die zentrale Wasserversorgung).

**Das Urteil:** Die Finanzrichter korrigierten die Entscheidung des Fiskus. Handwerkerleistungen seien auch dann anzuerkennen, wenn sie sich zum Teil zwangsläufig auf öffentlichem Grund abspielen. Man müsse hier von einer einheitlichen, nicht teilbaren Leistung sprechen. Ebenfalls keine Rolle spiele es, dass der Anschluss des Hauses eine hoheitliche Maßnahme darstelle.

*Quelle: LBS*



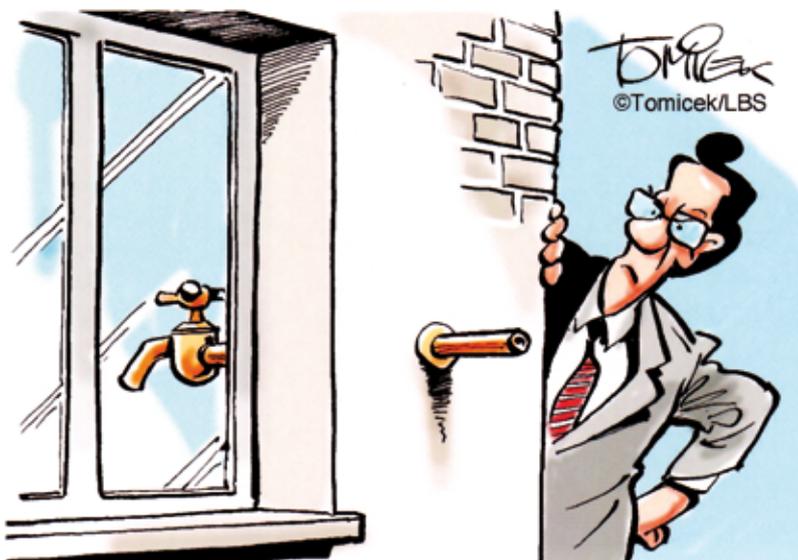
## Haus ohne Wasser

Käufer war über diese Besonderheit nicht informiert worden

Man kann von einem Haus- oder Wohnungskäufer nicht erwarten, dass er sich vor Vertragsabschluss nach allen nur irgendwie denkbaren Fehlern des Objekts erkundigt. Er muss sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS darauf verlassen dürfen, auf schwer wiegende, nicht erkennbare Fehler hingewiesen zu werden. Geschieht das nicht, kann der Käufer den Vertrag rückgängig machen.

*Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VZR 185/10*

**Der Fall:** Eine Familie erwarb ein Grundstück mit Wohnhaus in einer entlegenen Gegend des Hochschwarzwaldes. Später stellte sich heraus, dass dieses Objekt nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen war. Der Zufluss von Wasser erfolgte ausschließlich über ein Nachbargrundstück und war rechtlich nicht abgesichert. Das heißt, die Käufer hätten jederzeit auf dem Trockenen sitzen können. Sie wa-



ren daraufhin an dem Haus nicht mehr interessiert, drängten auf eine Rückabwicklung des Vertrages und auf Schadenersatz.

**Das Urteil:** Zwar könne man bei abgelegenen Grundstücken nicht immer automatisch damit rechnen, dass diese an das Wasser- und Abwassersystem angeschlossen sind, stellten die BGH-Richter

fest. Aber solange der Verkäufer diese Besonderheit nicht erwähne, dürfe der Käufer auch annehmen, dass damit alles in Ordnung sei. Im konkreten Fall müsse man von einem Fehler ausgehen, mit dem das Grundstück behaftet sei. Deswegen sei der Rücktritt vom Vertrag möglich.

*Quelle: LBS*

## Zehn Jahre nicht da

Vermieterin wollte mal wieder einen Blick in ihre Wohnung werfen

Der Mietvertrag regelte die Angelegenheit eigentlich unmissverständlich. Darin hieß es, dass die Mieterin der Eigentümerin nach rechtzeitiger Ankündigung einen Zugang zu der Ein-Zimmer-Wohnung gewähren müsse. Mit mehreren Schreiben bat die Eigentümerin darum, dass ihr ein Besichtigungstermin vorgeschlagen werde. Erfolglos. Die Betroffene reagierte nicht und erhielt deswegen nach einer Abmahnung die

Kündigung. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS war dieses Vorgehen rechtlich korrekt. Das zuständige Landgericht ging davon aus, dass hier „ein erhebliches Bedürfnis“ der Vermieterin auf eine Besichtigung vorgelegen habe. Sie habe sich nach über zehnjähriger Mietzeit erstmals wieder einen Eindruck vom Zustand der Wohnung machen und dabei auch einen Handwerker zuziehen wollen. Die Ernsthaftigkeit

dieses Anliegens sei auch dadurch bewiesen, dass die Eigentümerin später tatsächlich einen Heizungsmonteur mit diversen Arbeiten beauftragte.

*Landgericht Oldenburg, Aktenzeichen 6 S 75/12  
Quelle: LBS*

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

## Neues von den Roten Roben



### Kündigungsbeschränkung; Rechtsnachfolger

#### Leitsatz:

Durch eine mietvertragliche Bestimmung, der zu Folge der Vermieter das Mietverhältnis „nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechnigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechnigte Interesse des Vermieters nicht.

Urteil vom 16. Oktober 2013  
– VIII ZR 57/13

#### Aus dem Tatbestand:

Die Mieterin mietete eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Der auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag enthielt die Abrede, dass die Vermieterin das Mietverhältnis grundsätzlich nicht, jedoch in besonderen Ausnahmefällen schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen, wenn wichtige berechnigte Interessen eine Beendigung notwendig machen, kündigen kann. Das Gebäude wurde mehrfach, zuletzt ohne Mieterschutzbestimmung im Kaufvertrag verkauft. Die aktuellen Vermieter kündigten das Mietverhältnis.

#### Aus den Entscheidungsgründen:

Eine Kündigung ist durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber vermieteten Wohn-

raums anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Dies gilt auch für eine mietvertraglich verabredete Kündigungsbeschränkung. Zwar bezieht sich die Kündigungsbeschränkung ihrem Wortlaut nach auf wichtige berechnigte Interessen der ursprünglichen Vermieterin. Dies erklärt sich jedoch daraus, dass es hinsichtlich des berechnigten Interesses grundsätzlich auf die Person des Vermieters – damals der Erstvermieterin – ankommt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Parteien des Mietvertrages die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum der Erstvermieterin stand.



### Verjährung; Ersatzansprüche

#### Leitsatz:

Für die Frage der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters setzt die Rückerlangung der Mietsache außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus.

Urteil vom 23. Oktober 2013  
– VIII ZR 402/12

#### Aus dem Tatbestand:

Mit jeweils am 30. Juni 2010 beim Mahngericht eingegangenen Mahnbescheidsanträgen haben die Kläger gegen die Beklagten das Mahnverfahren eingeleitet. Die Beklagten erheben die Einrede der Verjährung. Sie meinen, eventuelle Ansprüche der Vermieter seien verjährt, weil

sie nach ihrem Auszug aus der Wohnung die Wohnungsschlüssel am 20. Dezember 2009 an die im gleichen Haus wohnende Hauswirtschafterin übergaben.

#### Aus den Entscheidungsgründen:

Nach § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Zweck des § 548 BGB ist es, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erlangen. Das bedeutet, dass der Vermieter in die Lage versetzt werden muss, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Zum anderen ist es erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und eindeutig aufgibt, wobei der Vermieter hiervon Kenntnis erlangen muss. Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters an der Wohnung, ist der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen.



### Wohnungseigentum; Vorkaufsrecht

#### Orientierungssatz:

Zum Vorkaufsrecht des Mieters bei dem Verkauf eines ungeteilten Mietshauses.

Urteil vom 22. November 2013  
– V ZR 96/12



#### **Aus dem Tatbestand:**

Die Beklagte war Eigentümerin eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Eine der vier in dem Gebäude vorhandenen Wohnungen vermietete sie an die Klägerin. Nachdem die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt hatte, verkaufte die Beklagte den ungeteilten Grundbesitz an drei Erwerber. Diese ließen noch am gleichen Tag eine Teilungsvereinbarung beurkunden. Die Klägerin übte gegenüber der Beklagten das gesetzliche Vorkaufsrecht aus.

#### **Aus den Entscheidungsgründen:**

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters entsteht grundsätzlich nicht, wenn ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück verkauft wird und erst die Erwerber durch Teilungsvereinbarung Wohnungseigentum begründen. Es entsteht bei dem Verkauf eines ungeteilten Grundstücks vor Begründung des Wohnungseigentums im Grundsatz nur dann, wenn sich der Veräußerer gegenüber den Erwerbern vertraglich verpflichtete, seinerseits die Aufteilung durchzuführen. Im Einzelfall kann das Vorkaufsrecht allerdings entstehen, wenn ein Rechtsmissbrauch festzustellen ist. Dies setzt voraus, dass die Parteien des Kaufvertrags nur zur Ausschaltung des Vorkaufsrechts bewusst auf eine an sich beabsichtigte Teilung durch den Veräußerer verzichteten und die Teilung den Erwerbern überlassen.

## **Schadensersatz; farbige Dekoration**

#### **Leitsatz:**

Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadens-

ersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

*Urteil vom 6. November 2013  
– VIII ZR 416/12*

#### **Aus dem Tatbestand:**

Die Beklagten waren von Anfang 2007 bis Juli 2009 Mieter einer Doppelhaushälfte der Klägerin. Die Beklagten, die das Objekt frisch in weißer Farbe renoviert übernommen hatten, strichen einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) und gaben es in diesem Zustand zurück.

#### **Aus den Entscheidungsgründen:**

Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird und eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich macht. Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss.



## **Untervermietung; Kündigung**

#### **Leitsatz:**

Zum Kündigungsrecht des Vermieters bei unerlaubter Untervermietung

*Urteil vom 4. Dezember 2013  
– VIII ZR 5/13*

#### **Aus dem Tatbestand:**

Der Beklagte mietete eine Wohnung. Im Mietvertrag heißt es: „Eine Untervermietung ... ist gestattet. Diese Untervermietungsgenehmigung kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen“. Die Vermieterin widersprach der Untervermietungserlaubnis und kündigte zugleich das Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten wegen unerlaubter Untervermietung fristlos. Zu diesem Zeitpunkt führte der Beklagte nach einer von ihm ausgesprochenen Kündigung bereits einen Räumungsprozess gegen seine Untermieter.

## ... Rote Roben

### Aus den Entscheidungsgründen:

Der Beklagte verletzt seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht. Die Vermieterin war nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Denn der Beklagte hat im Anschluss an seine Kündigung einen Räumungsprozess gegen die Untermieter betrieben und damit alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte unternommen, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug der Untermieter herbeizuführen. Der Beklagte hat seine vertraglichen Pflichten gegenüber der Klägerin auch nicht dadurch verletzt, dass er mit den Untermietern einen Räumungsvergleich unter Bewilligung einer Räumungsfrist abgeschlossen hat. Denn mit der anderenfalls erforderlichen Fortsetzung des gerichtlichen Verfahrens hätte eine Räumung jedenfalls nicht deutlich früher erreicht werden können.



### Zwangsversteigerung, Sonderkündigungsrecht

#### Leitsatz:

- a) Dem Ersterer einer Wohnungseigentumseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG gegenüber dem Mieter auch dann zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist.
- b) Der Ersterer kann von einem Mieter, der die Eigentumswohnung im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung an einen End-

mieter zu Wohnzwecken vermietet hat, trotz Wirksamkeit der auf § 57 a ZVG beruhenden Kündigung nicht Räumung und Herausgabe verlangen, weil der Endmieter wegen § 565 BGB unbeschadet dieser Kündigung zu Besitz und Nutzung berechtigt bleibt.

*Urteil vom 30. Oktober 2013  
– XII ZR 113/12*

### Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte schloss mit dem vermietenden Bauträger einen Mietvertrag zum Betrieb einer Altenwohnanlage („betreutes Wohnen“). Der Beklagte vermietete diese Wohnung an die Endmieter. Laut der mietvertraglichen Vorbemerkung ist der Beklagte Zwischenmieter, der die Wohnung vom Eigentümer zum Zwecke der Weitervermietung angemietet hat. In der Folgezeit veräußerte der Bauträger einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der streitgegenständlichen Wohnung. Durch Beschluss des Vollstreckungsgerichts erhielt die Klägerin den Zuschlag über den Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der streitgegenständlichen Wohnung. Die Klägerin erklärte gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietvertrags. Sie berief sich dabei auf § 57 a ZVG.

### Aus den Entscheidungsgründen:

In § 57 a ZVG wird dem Ersterer ein außerordentliches Kündigungsrecht gegenüber Mietern eingeräumt. Versteigerungsgegenstand war das Sondereigentum an der Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, zu dem es gehört, mithin Wohnungseigentum. Das Recht der gesonderten Beleih- und Veräußerbarkeit von Wohnungseigen-

tum würde in nicht gerechtfertigter Weise beeinträchtigt, wenn § 57 a ZVG auf den Fall einer sich auf mehrere Wohneinheiten beziehenden Gesamtvermietung keine Anwendung fände. Der Beleihungswert wäre regelmäßig spürbar reduziert. Den Interessen des Mieters ist dadurch Rechnung getragen, dass er sein Mietrecht gemäß § 9 Nr. 2 ZVG anmelden und gemäß § 59 Abs. 1 Satz 1 ZVG Änderungen der Versteigerungsbedingungen durchsetzen kann.

Allerdings muss der Zwischenmieter die Wohnung nicht räumen und herauszugeben. Dies ist ihm unmöglich i.S.d. § 275 Abs. 1 BGB, weil die Klägerin gemäß § 565 BGB als Vermieterin in das Mietverhältnis mit den Endmietern eingetreten ist und diese daher nach wie vor zum Besitz und zur Nutzung berechtigt sind, ohne dass der Beklagte einen Einfluss hierauf hat.





## Eine wichtige Information für unsere Mitglieder

Die SEPA-Zahlverfahren sind ab Februar 2014 verbindlich

### Single Euro Payments Area

SEPA-Basislastschriftverfahren:  
Am 1. Februar 2014 lösen aufgrund gesetzlicher Vorgaben der EU die SEPA-Zahlverfahren für Überweisungen und Lastschriften mit Nutzung der internationalen Bankkontonummer IBAN (International Bank Account Number) und der internationalen Bankleitzahl BIC (Business Identifier Code) die heutigen nationalen Verfahren ab.

Sie nutzen für die Zahlung Ihrer Beiträge an den Mieterschutzbund Berlin e.V. das Lastschrifteinzugsverfahren? Dieses Verfahren werden wir weiterhin anwenden. Die von Ihnen bereits erteilte Einzugsermächtigung wird dabei als SEPA-Lastschriftmandat weitergenutzt.

Sie erkennen unsere Abbuchung an:

→ Ihrer Mitgliedsnummer, die bei Abbuchungen als Mandatsreferenznummer fungiert.

→ Unserer Gläubigeridentifikationsnummer:

**DE22ZZZ00000090365**

Die bisher mit Ihnen vereinbarten Fälligkeiten und Beträge behalten Ihre Gültigkeit und werden zum Fälligkeitstermin eingezogen. Wenn uns Ihre Mailadresse vorliegt, bekommen Sie vor jedem Einzug eine Mitteilung.

Wenn wir von einer dritten Person die Einzugsermächtigung zur Zahlung Ihrer Beiträge bekommen haben, ist diese Information auch für diese Person wichtig.

**Wichtig:**

Bitte überprüfen Sie, ob Sie uns evtl. Änderungen Ihres Bankkontos mitgeteilt haben. Ihre bestehenden, unveränderten Kontodaten werden automatisch auf das neue System umgerechnet.



### Euro-Überweisung

Mit der Euro-Überweisung können Sie von Ihrem Konto aus innerhalb Deutschlands und in den weiteren EU-/EWR-Staaten sowie Monaco und die Schweiz Überweisungen in Euro an den Mieterschutzbund Berlin e.V. durchführen.

Bitte beachten Sie dabei die neue IBAN des Mieterschutzbundes:

**IBAN: DE30100208900354937166**

**BIC: HYVEDEMM488**

### Beitragsanpassung der Rechtsschutzversicherung

Unser Gruppenvertragspartner, die ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG, wird den Einzelbeitrag für Gruppenmitglieder ab dem 1. April 2014 von bisher 39,00 € auf dann 45,00 € anheben.

Beitrag je Mieteinheit	37,00 €
Zzgl. Gesetzl. Versicherungssteuer	7,00 €
Zzgl. Verwaltungsgebühr	<u>1,00 €</u>
Gesamtbeitrag je Mietwohneinheit	45,00 €

Bitte lesen Sie dazu auch die Anmerkungen unserer Vereinsvorsitzenden, Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher auf Seite 2.

Ihre **kostenlose Kleinanzeige** können Sie bei der Redaktion **MIETERSCHUTZ** aufgeben.

### Belohnung

(bei erfolgreicher Vermittlung, nach Mietvertrag!)

Ruhiger Mieter sucht sonnige 2-3 Z.-Balkonwohnung, gerne mit Dachzimmer, Dachgeschoss (ggf. Fahrstuhl), mögl. Tempelhof, Mariendorf, Steglitz

**oder Tausch gegen:**

Schöne helle 4 1/2 - Zimmerwohnung, z.Zt. 736 € kalt/ 1.063 € w. 3.OG (Fahrstuhl), 2 Balkone, 2 Bäder, 2 Kammern, Keller, U-Bhf Neu-Westend

*Wtausch@kabelmail.de (oder s. auch Immowelt.de: 2W6MR3Q)*

### Suche 1,5 - 2 Zimmer Wohnung (mit Balkon)

Angebote bitte unter *etiberlin@aol.com (ruhige Mieterin)*.

# Die Union und SPD bilden eine große Koalition

## Was bedeutet das für uns Mieter?

**Deutschlands Zukunft gestalten – So lautet der Titel des zwischen der Union und SPD geschlossenen Koalitionsvertrages.**

Nach wochenlangen Verhandlungen haben sich die Führungsspitzen der Parteien am 27.11.2013 geeinigt. Herausgekommen ist ein 185 Seiten umfassender Vertrag, der in einigen Zeilen wunderbar nichtssagend ist „*Unser Maßstab für eine erfolgreiche Politik ist die Lebensqualität der Menschen in Deutschland und Europa und die Wirksamkeit unseres Handelns.*“ und in anderen Zeilen eine graue Zukunft verspricht, so ist zwischen den Zeilen zu lesen, dass zwar auf Erneuerbare Energien gesetzt wird, jedoch muss diese für die Bürger und Bürgerinnen in Deutschlands wirtschaftlich vertretbar und Versorgungssicherheit gewährleistet sein, zusammengefasst: Die Braunkohle bleibt (noch). Die große Koalition möchte „*in den nächsten Jahren die guten Entwicklungen fortführen und Missstände überwinden.*“ Dies klingt zunächst positiv, doch was plant die Bundesregierung? Welche Veränderungen kommen auf uns uns Mieter zu? Wir haben uns für Sie den Koalitionsvertrag genauer angesehen:

### BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Die Bundesregierung strebt ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren an.

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität soll dabei das große Ziel der Regierung werden. Augenmerk soll insbesondere auf den rasenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren, dem notwendigen energetischen Umbau sowie den demografischen und sozialen Herausforderungen gelegt werden.

Umsetzen will die große Koali-

tion dies durch einen wohnungspolitischen Dreiklang aus Stärkung durch Investitionen, der Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und ausgewogenen miethrechtlichen und sozialpolitischen Beistand. Hierzu im Einzelnen:

### Bezahlbare Mieten

Gezwungen durch Wahlkampfversprechen der letzten Monate haben sich CDU/CSU und SPD auf eine Begrenzung der Mieterhöhung bei Neuvermietung verständigt.

In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, und so ein Markt dürfte Berlin ohne Weiteres sein, wird den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit eingeräumt, bei Wiedervermietung die Mieterhöhung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Ausgeschlossen hiervon sind Neuvermietungen nach Neubau sowie Anschlussvermietungen nach Modernisierung.

Zur Behebung dieses Mangels sollen die betroffenen Länder einen Maßnahmenplan erarbeiten.

Doch wie geht es mit der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ weiter? Während dieser Legislaturperiode soll es bei der bisherigen sogenannten „Kappungsgrenze“ und somit der Erhöhung der Bestandsmieten auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren verbleiben.

Die positive Nachricht in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass „*die ortsübliche Vergleichsmiete nun auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnaher dargestellt*“ werden soll.

Wie dies umgesetzt werden soll, ist dem umfassenden Koalitionsvertrag nicht zu entnehmen, jedoch hat sich der Mieterschutzbund Berlin e.V. in der Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel dafür stark gemacht, dass Basis der Berechnung der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete nicht nur die *veränderten* Mieten der letzten vier Jahre sein dürfen, sondern die Durchschnittsmieten der bis zu zehn letzten Jahre sowie die *unveränderten* Mieten werden muss. Immerhin haben sich die Berliner Mieter in den letzten drei bis vier Jahren dramatisch erhöht! Sollten wir vierjährlich genau diese veränderten Mieten als Berechnungsmaßstab zugrundelegen, wird sich die Mietsituation nicht entspan-



nen. Auf diese Neuerungen sind wir besonders gespannt!

Dem § 559 BGB soll ein neuer Absatz 4 hinzugefügt werden, der die Mieter vor zu hohen Mieten nach Modernisierung und Sanierung schützen soll. Bislang war es den Vermietern möglich, die Miete nach Modernisierung/Sanierung um bis 11 % der Instandsetzungsarbeiten zu erhöhen. Nun soll die Obergrenze 10 % betragen und bis längstens zur Amortisierung der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch diese Regelung soll die Miete für den Einzelnen überschaubar bleiben und ihn nicht finanziell überfor-

**Wohnraum schaffen**

**Wohnungsbau stärken**

**Bezahlbare**

# GroKo

dern. Vermieterverbände protestieren bereits, da sich eine Modernisierung oder Instandhaltung der Immobilien nun nicht mehr rechnet. Warum soll der Immobilienbesitzer jetzt noch investieren?

Damit unsere Wohnhäuser also in Zukunft nicht vernachlässigt werden, will die große Koalition „wirksame Instrumente“ gegen grobe Vernachlässigung durch Hauseigentümer überprüfen.



## Wohnungsbau stärken, Wohnraum schaffen

Die Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage sollen erhalten bleiben. Die Rahmenbedingungen für das genossenschaftliche Wohnen sollen verbessert werden. Die Bundesregierung will insbesondere prüfen, wie der Erwerb von Genossenschaftsanteilen besser gefördert werden kann. Im Gegenzug sollen sich die Genossenschaften zum Neubau von Wohnanlagen verpflichten lassen.

Fortgesetzt werden soll ebenfalls die Initiative zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Studenten: Bei jungen

Menschen ist Berlin beliebt, viele bewerben sich hier für einen Studienplatz, mit den Einschreibungen an den Unis steigt auch der Wohnungsbedarf. Hier strebt die Regierung eine Vereinbarung mit den Ländern an, um für die Studierenden bezahlbare und barrierefreie Wohnheimplätze auszubauen.

So können zum Beispiel seit dem Wintersemester 2013/2014 Berliner Studenten im Plänterwald erstmals in ehemalige Frachtcontainer gegen Zahlung einer Miete von 349 € (inkl. Heizung, Strom, Müllabfuhr und Internet) ziehen. Die Regierung plant weitere Ausbaumöglichkeiten.

## Liegenschaftspolitik

Die Konversionsliegenschaften, die sich im öffentlichen Eigentum befinden und nicht mehr benötigt werden, sollen gegen eine verbilligte Abgabe zur Schaffung von bezahlbarem und lebendigem Wohnraum von den Kommunen günstiger erstanden werden können.

Die Kommunen erhalten bei diesen Vorhaben nach wie vor von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Unterstützung.

Für die nächsten vier Jahre ist jedoch das Gesamtvolumen auf höchstens 100 Mio. € begrenzt.

## Sozialer Wohnungsbau/Wohngeld

*„Wir setzen auf eine Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus. Wir unterstützen die hierfür zuständigen Länder bis Ende 2019 mit jährlich 518 Mio. Euro.“*

Was zunächst positiv klingt, ist nichts Anderes als die Verlängerung der bisherigen durch den Bund an die Länder in der Zeit von 2007 bis 2013 zur Verfügung gestellten Transferleistungen. Die Länder sollen diese Mittel zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen sowie für die sozialverträgliche

Sanierung des Wohnungsbestandes einsetzen.

Die Bundesregierung strebt an, die Leistungshöhe des Wohngeldes und die Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anzupassen. Unter dem Gesichtspunkt, dass in den letzten Jahren die Mieten drastisch gestiegen sind, ist dieser Schritt auch dringend erforderlich. Auskunft, wie die Regierung es schaffen will, mit weiterhin 518 Mio. € ihren eigenen Ansprüchen gerecht zu werden, gibt sie nicht.

Was das Wohngeld betrifft, bleibt die „Reform“ aus.

Zudem gibt es positive Nachrichten, was die Anmietung über Makler betrifft: Was die Versicherungsmakler bereits vor einigen Jahren getroffen hat, nämlich die Einholung eines Sachkundenachweises bei den zuständigen Behörden, soll nun auch auf die Immobilienmakler zukommen. Die Bundesregierung plant nicht nur die Einführung des marktwirtschaftlichen Prinzips bei Immobilienmaklern (wer bestellt, der bezahlt), sondern auch „bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und ebenso Qualitätssicherung“. Die schwarzen Schafe des Immobilienmarktes sollen so vertrieben und transparente Regelungen für den Verbraucher geschaffen werden. Eine erfolgsunabhängige Vergütung, angepasst an den Beratungsaufwand, ist ebenfalls im Gespräch.

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. ist gespannt, ob und wann die ersten Umsetzungen dieses Koalitionsvertrages erfolgen und wird Sie natürlich auf dem Laufenden halten.

Ulrike Rossoll, Online-Redaktion

Liegenschaftspolitik

bare Mieten

Sozialer Wohnungsbau/Wohngeld



# Parteiengespräch

mit Wolfram Prieß von der Piratenfraktion

In lockerer Folge wollen wir unsere Mitglieder über das Denken der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien zu der aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin informieren.

Die Pläne der großen Koalition (siehe den entsprechenden Artikel in diesem Heft) sind ja nur der äußere Rahmen in dem die einzelnen Länder bzw. Stadtstaaten einen eigenen Gestaltungsspielraum haben.

**Wir beginnen mit den PIRATEN. Wolfram Prieß, stadentwicklungspolitischer Sprecher der Piratenfraktion, im Gespräch mit der Redaktion des MIETERSCHUTZ.**

*MS: Herr Prieß, eine Einstiegsfrage, wo liegt denn der wohnungspolitische Schwerpunkt der Piratenpartei in Berlin?*

WP: In der Änderung und Verbesserung der demokratischen Strukturen im Mietwohnungsrecht. Die Mieter dürfen nicht mehr einem mietspiegelabhängigen Wucher ausgeliefert sein. Sonst wird der Kiezcharakter und die soziale Mischung, das, was Berlin ausmacht, zerstört. Wir bevorzugen die genossenschaftlichen Modelle. Hier sind die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter am größten.

*MS: Das schon, aber wollen Mieter als Genossen wirklich gegebenenfalls über die Miete hinaus investieren? Das wäre doch notwendig, damit das Modell nicht scheitert. Die Ausgestaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues muss noch ausdiskutiert werden.*

WP: In der neuen Senatsinitiative in Sachen sozialer Wohnungsbau sind die alten Fehler wieder eingebaut, so z.B. feste Preissteigerungen ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Rahmendaten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden durch Aufnahme neuer Kredite finanziell ausgequetscht. Wie sollen sie da selbst bauen, ohne aus hohen Mieten die Refinanzierung sicher zu stellen. Das scheint uns keine Lösung zu sein.

Das Modell Erwerb von Wohnobjekten durch Teile der Wohngemeinschaften ist uns das liebste. Die PIRATEN bevorzugen eine personenbezogene Förderung gegenüber einer objektorientierten. Deshalb wollen die PIRATEN die Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaften und Wohngemeinschaftsprojekten finanziell fördern. Wichtig ist, dass die Förderung unabhängig von Alter, Lebensmodell oder der Zusammensetzung einer Wohngemeinschaft ist.

*MS: Wie steht ihre Partei zu der allgemeinen Grenze von 15% in Berlin für Mieterhöhungen innerhalb einer bestimmten Frist?*

WP: Die PIRATEN sind für eine Deckelung des Mietanstieges. Eine allgemeine Grenze ist wohl zu undifferenziert.

*MS: Würden sie eine Mietpreiskontrolle befürworten?*

WP: Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, die Eigentümer von Wohnhäusern in die Pflicht zu nehmen. Eigentümer, die Wohngebäude mit mehr als zehn Mietparteien besitzen, sollten verpflichtet sein 20% ihrer Wohnungen zu einem Preis zu vermieten, bei dem Kaltmiete inklusive Betriebskosten nicht über der Angemessenheitsgrenze von Wohngeld liegt. Zum Ausgleich bekäme der Eigentümer Steuervorteile. Mietpreisbremsen für Kleinvermieter dagegen lehnen wir ab, sie könnten den privaten Wohnungsbau bremsen.

*MS: Wie steht ihre Partei zum sozialen Wohnungsbau, wenn man weiß, dass die Kostenmiete höher sein kann als die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau.*

WP: Den sozialen Wohnungsbau in seiner bisherigen Form betrachten wir als gescheitert. Ziel ist es, in allen Wohngebieten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, statt soziale Brennpunkte und Segregation zu schaffen. Ein neues Fördersystem für sozialen Wohnraum muss her. Es ist unser Ziel dass das neue Modell diese „Verwerfungen“ nicht mehr beinhaltet. Wir wollen sichere Mieten haben. Konkret soll die Grundmiete in Großsiedlungen 4 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter nicht übersteigen.

*MS: Wie steht ihre Partei zur Bildung von Wohnungseigentum.*

WP: Die heutige Arbeitswelt verlangt Mobilität und Flexibilität. Diese haben Mieter eher als Immobilienbesitzer. Wohneigentum ist eine nützliche Option für den, der es sich leisten kann, aber ich sehe keinen Bedarf, dieses Modell staatlich zu fördern. In jedem Fall müssen Mieter oder Mietergemeinschaften Vorkaufsrecht haben.

*MS: Wie stehen sie zu der These, 30% des Nettoeinkommens sollten die Mietobergrenze sein?*

WP: Eine Beschränkung des Mietanstieges ist wünschenswert, aber wir betrachten das Einkommen als alleinigen Maßstab als problematisch.





*MS: Was halten sie von einer Deckelung der Miete?*

**WP:** Das Mietenbündnis bei den Wohnungsbaugesellschaften ist ja eine Quasi-Deckelung, aber bei einem Umzug wäre der Mieter wieder dem Wohnungsmarkt ausgeliefert.

*MS: Der Mietpreisspiegel + vielleicht 10% sollte reichen um Wohnungsbau zu refinanzieren – zumal bei den aktuellen Zinssätzen. Aber wer soll denn bauen?*

**WP:** Vor allem die Genossenschaften, aber auch städtische Wohnungsbaugesellschaften. Man darf zudem keine Gelder mehr aus den Wohnungsbaugesellschaften abziehen.

*MS: Ein Problem des Mietspiegels ist die Ermittlung auf Grund von Neuvermietungen, Bestandsmietverhältnisse werden hierbei nicht berücksichtigt.*

**WP:** Der Mietspiegel ist in seiner jetzigen Form nicht realistisch solange die Bestandsmieten nicht eingebaut werden. So wird er de facto zur Erhöhung der Mieten genutzt. Die PIRATEN sind deshalb für eine Begrenzung der Wirksamkeit des Mietspiegels auf Neuvermietungen oder besser eine grundsätzliche Überarbeitung der Richtlinie.

*MS: Die Grundsteuern kommen in die Betriebskostenabrechnung – muss das sein? Zumal der heutige Einheitsbescheid die höhere Steuerlast bei Gewerbeantei-*

*len einschließt. Was halten sie weiterhin von der Modernisierungumlage – Stichwort energetische Sanierung? Energetische Maßnahmen, für die 11% Umlage bezahlt werden, sind oft teurer als die bisherigen Heizkosten.*

**WP:** Wir würden das gesamte derzeitige Modell hinterfragen. Unsere Idee ist folgende: Wohnungen mit einem Grundwärmesockel zu vermieten. Investiert der Eigentümer in Wärmedämmung, refinanziert sie sich für ihn, ohne dass die Mieter gesondert durch die Umlage belastet werden. Unser Ziel ist, durch die Ermächtigung der Bürger deren Mitbestimmungsmöglichkeiten zu stärken. Zugleich müssen die Informationsmöglichkeiten der Mieter verbessert werden. Transparenz ist das Stichwort für die Vermieter im Umgang mit den Mietern. Dass die Rechnung für den Makler demnächst der Auftraggeber bezahlen muss, also nach dem Verursacherprinzip, ist absolut positiv und wird von uns befürwortet.

*MS: Herr Prieß, wir danken ihnen für dieses Gespräch*



## IMPRESSUM

Mieterschutz  
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:  
Mieterschutzbund Berlin e.V.,  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel.: (030) 921 02 30 -10

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

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:  
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hohenegg-Quittek  
a.vonhohenegg@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:  
Rechtsanwältin Kati Selle  
(k.selle@mieterschutzbund-berlin.de),  
Rechtsanwältin Frigga Döscher

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 5, 6, 7: Dieko (Rechtsanwalt Müller), S. 10, 11: Tomicek/LBS

Fotos: S. 2, 8 – Jörg Frank, S.2, 19: Berthold Stadler, Piratenfraktion, S. 8, 9: Petra Wiemann, S. 22, 23: Landeshauptstadt Schwerin, www.schwerin.de

© fotolia – Titel: ankiro, S. 2, 22: powell83, S. 2, 4: Sven Petersen, S. 3: Delphine, Wende, S. 12, 13, 14: Thomas Becker, S. 14: m.schuckart, S. 15: kanate, S. 16: Denis Junker, S. 17, 21: VRD, S. 18, 19: natis, S. 20: Wrangler, S. 21: britta60

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH  
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 16.12.2013

# Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

## G

### GARANTIEHAFTUNG

Der Vermieter haftet unabhängig davon, ob ihn eine Verantwortlichkeit trifft, für alle nachteiligen Abweichungen des tatsächlichen vom vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorhanden gewesen sind. Diese verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel bezeichnet man als Garantiehaftung des Vermieters. Achtung! Die Garantiehaftung für anfängliche Mängel kann mietvertraglich ausgeschlossen werden.

### GEBOT DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

Der Gesetzgeber fordert, dass der Vermieter im Rahmen der jährlich zu erstellenden Betriebskostenabrechnung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet. Die umgelegten Kosten dürfen nicht außer Verhältnis zu Inhalt und Umfang der abgerechneten Betriebskostenart stehen. Die vom Vermieter in Ansatz gebrachten Betriebskosten müssen angemessen und vertretbar sein. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

### GENOSSENSCHAFT

Eine Genossenschaft ist eine Gesellschaft mit offener Anzahl von Mitgliedern, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Es handelt sich dabei um einen Zusammenschluss natürlicher oder auch juristischer Personen. Der Mieter einer Genossenschaftswohnung geht zwei Rechtsverhältnisse ein: der

Miet- oder meist Nutzungsvertrag und die Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Bezüglich des Mietvertrages gelten grundsätzlich keine mietrechtlichen Besonderheiten. Allerdings zahlt der Nutzer einer Genossenschaftswohnung statt der Mietkaution in der Regel Genossenschaftsanteile. Im Rahmen dieser wirtschaftlichen Beteiligung des Mitgliedes haftet das Genossenschaftsmitglied auch für etwaige Verluste der Genossenschaft.

### GERICHTSSTAND

Als Gerichtsstand wird in der Bundesrepublik Deutschland der Ort des zuständigen Gerichts bezeichnet. Für Rechtsstreitigkeiten über Wohnraummietsachen ist erstinstanzlich ausschließlich das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die streitbefangene Mietsache liegt. Die Parteien können keine andere Gerichtsstandsvereinbarung treffen.

### GESCHÄFTSRAUMMIETE

Da der Gesetzgeber die Interessen der Wohnraummietler weitaus stärker schützt und Wohnraummietverträge deshalb stärker reglementiert, kann die Unterscheidung, ob Wohn- oder Geschäftsraummiete vorliegt, wichtig sein. Dafür ist zunächst der im Mietvertrag bezeichnete Anmietungs-zweck, im Weiteren bei Mischmietverhältnissen die überwiegende tatsächliche Nutzung durch den Mieter entscheidend. Unter Geschäftsräumen versteht man alle Räume, die gerade nicht Wohnzwecken dienen und auch gerade nicht zu diesem Zweck angemietet wurden. Die gesetzlich zwingend einzuhaltenden Vorgaben für die Geschäftsraummiete sind sehr überschaubar. Die Parteien eines Geschäftsraummietvertrages können weitgehende – auch vom gesetzlichen Leitbild abweichende – vertragliche Vereinbarungen treffen.

### GLEITKLAUSEL

Im Mietrecht versteht man unter Gleitklausel die mietvertragliche Absprache der Vertragsparteien bereits zu Beginn des Mietverhältnisses, dass zukünftige, näher definierte Voraussetzungen zu einer Anpassung – meist Erhöhung – der Miete führen.

### GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist das öffentliche, amtliche Verzeichnis von Grundstücken und Wohneigentum, das Auskunft über die Eigentumsverhältnisse und über mit dem Grundstück verbundene Rechte sowie auf ihm liegende Lasten gibt. Bei berechtigtem Interesse kann auch der Mieter Einsicht in das Grundbuch nehmen. Ein berechtigtes Interesse liegt unter anderem vor, wenn der Mieter Klarheit über die Eigentümerstellung seines Vermieters oder über den Zeitpunkt der Aufteilung in Wohnungseigentum erlangen will. Auch dann, wenn der Mieter prüfen möchte, ob der Vermieter gegebenenfalls Eigentümer weiterer Wohnungen ist.

## H

### HAUSFRIEDENSBRUCH

Wer ohne Einverständnis des Mieters auch nur mit einem Teil des Körpers in dessen angemietete Wohnung eindringt oder trotz Aufforderung diese nicht verlässt, verletzt das Hausrecht des Mieters und begeht einen Hausfriedensbruch. Stellt der Mieter einen Strafantrag, kann der widerrechtlich Betretende/Verweilende bestraft werden. Etwas anderes kann allerdings im Notfall gelten, wenn sofortiges Handeln geboten und die Erlaubnis des Mieters zum Betreten der Wohnung nicht rechtzeitig eingeholt werden kann.



*Die Serie zum Sammeln*Teil 3 **G-H****HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN**

Auch Mieter können 20 Prozent der Lohnkosten für haushaltsnahe Dienstleistungen von der Steuer absetzen. Unter haushaltsnahen Dienstleistungen sind Tätigkeiten zu verstehen, die



in der Regel durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und für die ein Dienstleister in Anspruch genommen wird, z.B. Putzen der Wohnung, Gartenarbeiten, Malerarbeiten, Hausreinigungsarbeiten, Handwerkerarbeiten. Nicht dazu zählen personenbezogene Dienstleistungen, z.B. Frisör. Der Vermieter ist verpflichtet, die auf die Wohnung des Mieters entfallende anteilige Höhe der haushaltsnahen Dienstleistungen in der Betriebskostenabrechnung auszuweisen.

**HAUSORDNUNG**

Die Hausordnung enthält Bestimmungen für die Mieter, Besucher und Bewohner eines Hauses, die das einvernehmliche und vor allem rücksichtsvolle Zusammenleben gewährleisten sollen. Sie hat für den Mieter verbindlichen, d.h. verpflichtenden Charakter, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist. Im Regelfall wird die Hausordnung als direkter Bestandteil in den Mietvertrag einbezogen. Sie kann dann nicht einseitig abgeändert werden und eigene Rechte der Mieter begründen. Der Vermieter ist aber auch einsei-

tig berechtigt, eine Hausordnung aufzustellen. Dies jedenfalls dann, wenn dies zur Aufrechterhaltung der Ordnung und für das vernünftige Zusammenleben der Mieter erforderlich ist.

**HAUSREINIGUNG**

Zur Ausführung der Hausreinigung ist der Mieter nur verpflichtet, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag so geregelt ist. Es gibt keine allgemein gültige Pflicht zur Ausführung der Kehrwoche. Wird die Hausreinigung nicht von den Mietern ausgeführt, obliegt es der Disposition des Vermieters, wie dies erfolgen soll. Er kann sie selbst ausführen, den Hauswart oder einen externen Dienstleister beauftragen. Dafür anfallende Kosten können bei entsprechender Umlagevereinbarung den Mietern als Betriebskosten umgelegt werden.

**HAUSTIER**

Haustiere, die der Mieter in einem Käfig oder ähnlichem Behältnis halten kann, sind als sogenannte Kleintiere auch ohne Erlaubnis des Vermieters zu halten. Etwas anderes kann bei gefährlichen oder giftigen Tieren gelten. Im Übrigen gilt: Die Haltung von Tieren kann zwar im Mietvertrag nicht grundsätzlich verboten, aber unter den Vorbehalt der Erlaubnis des Vermieters gestellt werden. Bei der Frage, ob der Vermieter diese Erlaubnis erteilen muss, ist eine auf den konkreten Sachverhalt bezogene Interessenabwägung vorzunehmen. Führt die Tierhaltung zu Störungen des Hausfriedens kann eine ursprünglich erteilte Erlaubnis auch wieder entzogen werden.

**HEIZKOSTENVERTEILER**

Heizkostenverteiler sind an den Heizkörpern angebrachte Erfassungsgereäte, die die verbrauchsabhängige Berechnung von Heizkosten ermöglichen sollen. Es werden keine physikalischen Größen sondern dimensionslose Ein-

heiten erfasst, die nach Verhältnisrechnung der Erfassungsergebnisse den individuellen Verbrauch des Nutzers darstellen. Der Heizkostenverteiler besteht in der Regel aus einem Rückenteil, meistens aus Metall, das wärmeleitend mit dem Heizkörper verbunden wird, und einem Vorderteil, das auf das Rückenteil aufgesteckt und verplombt wird. Das Vorderteil ist meistens aus Kunststoff und enthält die Erfassungsvorrichtung.

**HEIZPFLICHT**

Unter Heizpflicht versteht man die Verantwortlichkeit, das Mietobjekt zu beheizen. Wann dies der Fall sein muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Zur Heizpflicht des Vermieters finden sich häufig Regelungen im Mietvertrag. Allgemein ist anzunehmen, dass die Heizperiode vom 1.10. bis zum 30.04. jahresübergreifend andauert. Bei entsprechend kühler Außenwitterung muss auch außerhalb der Heizperiode geheizt werden. Eine klare Regelung im Gesetz hierzu fehlt. Die Heizpflicht dürfte bestehen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber unter 19°C sinkt und absehbar ist, dass die kühlere Witterung länger als zwei Tage anhält. Eine unzureichende Beheizung kann ein Grund für eine Mietminderung sein. Eine Heizpflicht für den Mieter besteht nur dann, wenn die Beheizung erforderlich ist, um Schäden vom Mietobjekt durch zu niedrige Raumtemperaturen abzuwenden.



## EIN AUSFLUG NACH ... **SCHWERIN**



**D**ie Zahl der Residenzen rund um Berlin ist groß, Dresden vielleicht die kunstsinnigste, Potsdam die bedeutendste und Weimar die klangvollste. Kaum eine aber hat den Reiz von Schwerin. Das liegt natürlich zu allererst an ihrer Lage am Wasser – zugegeben das hat Potsdam auch – aber auch die Nähe zum Meer. Das Schweriner Schloß, betrachtet man die Bilder auf dieser Seite, hat aber schon eine wirklich einzigartige Lage. Eine super Location würde man im neudeutschen sagen, die der Bauherr sich da ausgesucht hat.

### MUSEUM SCHLOSS SCHWERIN

In der traditionellen Großherzogresidenz haben die mecklenburgischen Herzöge im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Kostbarkeiten gesammelt. Einmalige Architektur und wertvolle Kunstschätze machen die Stadt zu einem Schmuckkästchen. Mittendrin: Das Märchenschloß auf einer Insel im Schweriner See, das als Wahrzeichen heute das öffentlich zugängliche prunkvolle Schlossmuseum und den Landtag von Mecklenburg-Vorpommern beherbergt. Das Schloss Schwerin gehört zu den schönsten und bedeutendsten Schöpfungen des romantischen Historismus in Europa. Neben all den liebevoll gestalteten Fassadendetails, den unzähligen goldenen Türmchen und der einzigarti-



gen Insellage mitten in der Stadt besticht es auch in seinem Inneren: Hier im Museum werden Geschichten rund um die Großherzogsdynastie zum Leben erweckt und Besucher zu Zeitreisenden durch die Jahrhunderte.

Die prachtvollen Wohn- und Festräume der mecklenburgischen Großherzöge beeindrucken mit historischem Mobiliar und kunstvollen Intarsienböden. Und im Thronsaal ist noch immer die ehrfürchtige Aura wie zu Audienzzeiten zu spüren. Außergewöhnlich für das Schweriner Schloss sind die durch Napoleon in Mode gekommenen Thron-Appartements. Die letzte vollständig erhaltene Anlage einer zeremoniellen Reihenfolge von prunkvollen Räumen in ganz Europa ist nur noch hier zu bewundern.

Wer durch den 25 Hektar großen Schlossgarten wandelt, unternimmt zeitgleich eine Reise durch die Epo-

chen fürstlicher Gartenkunst. Ursprünglich als Lustgarten nach französischem Vorbild angelegt, präsentiert sich der traumhaft schöne Barockgarten – gesäumt von Alleen, als Mittelpunkt der Anlage.

Auch die Erweiterungen des Schlossgartens nach den Vorstellungen des berühmten preußischen Gartendirektors Peter Joseph Lenné zeigen die historischen Gestaltungsideale herrschaftlicher Parks. Im Stil englischer Landschaftsgärten stehen Grünhausgarten und der südliche Schlossgarten mit Hippodrom, Irrgarten und majestätischem Baumbestand der Barockanlage kontrastreich gegenüber.

### ORANGERIE

Wer stadteinwärts über die große Schlossbrücke zum Hauptportal des Wahrzeichens schlendert, ahnt nicht, welch Kleinod sich auf der Wasserseite verbirgt. Es ist die Orangerie, eine filigrane Konstruktion aus Eisenguss und Glas.

### Anreise:

Am Wochenende kommen bis zu 5 Personen mit dem „Schönes Wochenende Ticket“ der DB für 44 € hin und zurück. Unter der Woche gibt es das „Quer durchs Land Ticket“ für 44 € (eine Person) zzgl. 8 € für jede weitere Person.

Abfahrten zweistündlich von den Berliner Regionalbahnhöfen auf der Stadtbahn, die Fahrzeit beträgt gut 2 Stunden.



Als Deutschlands einziger direkter Schlossanbau dieser Art galt die Orangerie Schwerin Mitte des 19. Jahrhunderts als höchste Ingenieurskunst. Bis heute werden wie eh und je unter den hohen Streben im Innern empfindsame Topf- und Kübelpflanzen vor Frost geschützt.

#### **DIE WASSERSTADT**

Vor mehr als 160 Jahren stachen die ersten Schweriner Fährschiffe in See. Sie verbanden die Stadt mit den beliebten Ausflugszielen Zippendorf und Kaninchenwerder. Auch heute noch fahren die Schiffe der Weißen Flotte von März bis Oktober die Strandpromenade mit ihren Villen und die idyllische Naturschutzinsel an. Das Routennetz entlang der Uferlandschaft ist größer geworden: Touren bis zum Heiden- und Ziegelsee stehen auf dem Fahrplan. Man kann zwischen „Klassikern“, den romantischen Dämmertörns oder den abendlichen „Boardpartys“ wählen. Doch alle Strecken eint: Nur vom Wasser aus erleben Sie die ganze

Schönheit der Schlossstadt-Silhouette.

#### **ZU FUSS**

Allein die Wege durch die Schlossstadt Schwerin führen zu immer neuen idyllischen Orten, ein Drittel der Stadtfläche besteht aus Wasser und Wäldern. In allen Himmels-

richtungen findet man grüne Winkel. Hinter den Stadttoren wird das Land weit und still. Die sanften Hügel werden über ein gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz erobert. Auf den Wanderwegen durch die Schweriner Seenlandschaft liegen urige Dörfer, erzählen Hügelgräber von längst vergangenen Zeiten.

#### **Essen und Trinken:**

##### **Ruderhaus**

Etwas abseits der klassischen Touristenpfade gibt es kaum einen anderen Ort, von dem aus man einen so tollen und freien Blick auf das Schweriner Schloss hat. Wer im Sommer auf der großen Holzterrasse sitzt, hat fast das Gefühl, er sei auf einem Boot – so nah ist das Wasser. Leichte Weine und mediterrane Küche können auch im Winter genossen werden – und durch die riesigen Panoramafenster die Sicht auf das Schloss ebenfalls. Der Spazierweg zum „Ruderhaus“ führt durch den Schlossgarten.

##### **Dampfwäscherei**

Einen guten Kaffee kann man bei schönem Wetter auch auf der Terrasse trinken, die dem historischen, sandfarbenen Backsteingebäude vorgelagert ist. Es befindet sich direkt gegenüber dem Marstall und liegt nur wenige hundert Meter vom Schloss entfernt. Der Name verrät bereits, wozu das Haus einst diente: Tatsächlich war es die „Waschküche“ der mecklenburgischen Großherzöge und ihres Hofstaats.



# R Guter Rat rentiert sich.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin      Mo, Di, Do 9 – 19.00  
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11      Mi 9 – 20.00  
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de      Fr 9 – 14.00  
Beratung nach Voranmeldung      Sa 10 – 13.00

## Zweigstelle Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin      Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31      Di 9 – 20.00  
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de      Mi 9 – 17.00  
Beratung nach Voranmeldung      Do 9 – 18.00  
Fr 9 – 13.00

## Zweigstelle Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin      Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51      Di 9 – 18.30  
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de      Mi 9 – 17.00  
Beratung nach Voranmeldung      Do 9 – 19.00  
Fr 9 – 14.00

## Zweigstelle Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin      Mo, Di, Do 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41      Mi 9 – 19.00  
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de      Fr 9 – 13.00  
Beratung nach Voranmeldung



Werden Sie Fan  
bei Facebook!



[www.facebook.com/mieterschutzbundberlin](http://www.facebook.com/mieterschutzbundberlin)

MIETE  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.:**  
unter der Rufnummer **030/882 30 85**  
**Di und Do 16 – 19.00 Uhr, Mi 10 – 12.00 Uhr**

## Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer**  
**0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14.00 Uhr**

Dieser Dienst kostet 1,69€/Min (Abrechnung im Sekundentakt) aus dem deutschen Festnetz 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,- € auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

[www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)