MIETERSCHUTZ

Heft 4/2014

ORGAN DES MIETERSCHUTZBUNDES BERLIN E.V.

Termine Online buchen

Wie das geht lesen Sie auf Seite 3.

Der Mieterschutzbund intern (Teil II) S. 3

Neues von den Roten Roben S. 12

Parteiengespräch: Die Linke S. 14

Ausflugstipp: Buckow S. 22

Titelstory:

Der Mietvertrag im Erbfall

Seite 4

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

Titelbild:
Rechtsanwältin Andrea Koch berät ein Mitglied

2 Editorial

3 MSB Intern

Titelthema

4 **Der Mietvertrag im Erbfall**
Wissenswertes für Mieter und Erben

10 Miete und Mietrecht
Gerichtsurteile kurz kommentiert

12 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

14 Parteiengespräch
mit Katrin Lompscher (DIE LINKE)

16 Impressum, Kleinanzeigen

17 Der MIETERSCHUTZ berichtete (Raucherurteil)

18 Vereinsstatistik
aus der Mitgliederversammlung

20 Mietrecht von A - Z
Unsere Serie, Teil : O - Q

22 Ausflugstipp
Buckow

Liebe Mitglieder,

im Verlauf eines „juristischen Lebens“ – wenn man die aktive Lebensphase von Anwälten, Richtern usw. so nennen darf – gibt es immer wieder Überraschungen. Oft werden als sicher geglaubte Fälle plötzlich ganz anders entschieden oder man erlebt eine Entwicklung in der Rechtsprechung, mit der man nie gerechnet hätte. In meiner Anwaltspraxis bin ich oft mit fröhlichen oder traurigen Mandanten aus der Verhandlung gekommen, hier war das Urteil ganz anders ausgefallen, als wir erwartet hatten.

So ist es auch im nebenstehenden Fall des mittlerweile berühmten Rauchers aus Düsseldorf (meiner Heimatstadt, übrigens).

Rein juristisch hätte ich ein ganz anderes Urteil erwartet, aber es scheint so, daß eine kleine juristische Nachlässigkeit einer Anwältin dem Landgericht gar keine andere Möglichkeit ließ, als das Urteil so zu fällen. Nur um das gleich klarzustellen. Ich begrüße das Urteil, es stärkt zwar nicht den einzelnen Mieter, aber die Hausgemeinschaft der Mieter, die sich gegen den – sicherlich sehr extremen – Kettenraucher, der noch nicht einmal lüftet, in ihrer Nachbarschaft gewehrt haben.

Ich hoffe nur, daß die wegen der grundsätzlichen Bedeutung zugelassene Revision beim BGH im Interesse aller Mieter das Urteil bestätigt. Wie Sie, liebe Leser, das dem Urteil auf Seite 17 entnehmen können, gilt das nicht nur für das Rauchen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Spaß und neue Anregungen beim Studium der neuen Ausgabe des „Mieterschutz“ und einen erholsamen Sommer.

Ihre Frigga Döscher

Onlinebuchbarkeit –
Beratungstermine sind jetzt Online buchbar

Beginn einer Testphase

Der Ansturm auf unsere Telefonleitungen ist während des Tages oft sehr groß – und das nicht nur in der Telefonsprechstunde.

Viel einfacher wäre es doch stattdessen, wenn ich mir abends oder am Wochenende ganz in Ruhe den mir passenden Beratungstermin im Internet aussuchen könnte. Genau das wollen wir im Interesse unserer Mitglieder jetzt verwirklichen.

In einer Testphase, die am 21. Juli beginnt, können Sie auf unserer Webseite www.mieterschutzbund.berlin notwendige Beratungstermine online buchen. Es ist sogar möglich, den Termin nach einem Anwalt auszusuchen, bei dem man schon einmal einen Beratungstermin in dieser oder einer anderen Mietsache hatte, und den man kennt.

Wie funktioniert das?

Im Rahmen dieser Probephase haben wir in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße und in der Filiale Neukölln an jedem Tag in der Woche einen Teil der Beratungstermine online gestellt und zur direkten Buchung für unsere Mitglieder freigegeben. Die Filialen Mitte und Wedding werden im Laufe der nächsten Monate folgen.

Zur Benutzung dieses Services ist eine einmalige Anmeldung dafür auf der Webseite erforderlich. Nur so können wir die Verknüpfung Ihres Namens mit Ihrer Mitgliedschaft sicherstellen. Ganz zum Schluß sei noch erwähnt, ja es gibt schon eine Handy App, in Kürze wird die Buchung eines Beratungstermins auch per Smartphone möglich sein.

Der Mieterschutzbund intern *(Teil 2)* –
Was passiert nach der Terminvereinbarung?

Wie funktioniert so ein Mieterverein eigentlich, wie sehen bei uns die internen Abläufe aus und welche Möglichkeiten gibt es für mich als Mitglied, möglichst effizient von meiner Mitgliedschaft zu profitieren um meine Probleme zu lösen?

In der Regel vergeht meist eine Woche zwischen der Terminvereinbarung und dem eigentlichen Termin. Zeit genug, diesen Termin unsererseits vorzubereiten. Wenn es sich um einen Folgetermin handelt – also um einen Termin in einer laufenden Sache – muss durch uns geprüft werden, ob relevante Akten zu diesem Termin vorgelegt werden müssen.

Dabei muss beachtet werden, ob der Ablageort der Akten zum Ort des aktuellen Termins passt. In einigen Fällen kommt es vor, dass der Folgetermin in einer anderen Filiale stattfindet. Das kann Termingründe haben – die Termine in der ursprünglichen Filiale sind ausgebucht – oder der Anwalt, der mit diesem Fall befasst war, arbeitet in den nächsten Tagen in einer anderen Filiale. Dann müssen die Akten zeitnah in die andere Filiale geschickt werden.

Der Termin selbst ist aus Sicht unserer Mitarbeiter anschließend der einfachste Punkt des Gesamtablaufs. Erst nach dem Termin beginnt die Arbeit von neuem. Sie haben mit dem beratenden Anwalt vereinbart, der anderen Partei einen Brief zu schreiben? Dann diktiert der Anwalt im Anschluss an den Termin diesen Brief und gibt ihn unseren Mitarbeitern im Schreibdienst. Momentan noch althergebracht mit Hilfe einer Tonbandkassette, jetzt schon oft über ein Sprachsystem, das gesprochene Sätze direkt in Schriftsprache umsetzt. Dann wird die so erzeugte Datei über unser Intranet den Mitarbeitern nur noch zum Ausdruck übermittelt. Die Zukunft lässt grüßen.

Das war, liebe Leser, ein Parforceritt durch die vielfältigen Aufgaben unserer Mitarbeiter in den Zweigstellen und in der Hauptgeschäftsstelle. Vielleicht haben diese Zeilen Ihnen eine kleine Idee von unserem Arbeitsalltag gegeben.

Normalerweise sollte spätestens nach dem Klingeln ein Mitarbeiter am Apparat sein – sollte es einmal etwas länger dauern, denken sie daran, vielleicht ist er gerade mittendrin in einer ganz anderen Aufgabe.

Wir freuen uns aber immer über Ihren Anruf!

Der Mietvertrag im Erbfall – Was Sie als Mieter oder Erbe wissen sollten

von Rechtsanwältin Kati Selle

Niemand beschäftigt sich gern mit diesem Thema. Und doch sollte man wissen, was im Falle des Falles zu tun ist oder auch nicht zu tun ist. Welche Rechte und Pflichten hat man als Erbe, Angehöriger und überlebender Mieter im Falle des Todes eines Hauptmieters. Auch wenn die emotionale Belastung nach dem Tod eines geliebten Menschen sehr stark ist, in einigen Situationen ist zügiges Handeln geboten.
Grundsätzlich gelten auch im Mietrecht die erbrechtlichen Vorschriften der §§ 1922 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Rechte und Pflichten aus einem Mietverhältnis gehen mit dem Tod des Mieters im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den bzw. die Erben über. Diese treten in das Vertragsverhältnis ein. Jedoch bestimmen die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 563 ff. BGB ergänzend eine vom Erbrecht losgelöste Sonderrechtsnachfolge oder ein Eintrittsrecht. Sie beschränken die Rechte der Erben und stärken das schützenswerte Interesse an der Nutzung der Wohnung als Mittelpunkt der Lebensführung.
Wir erklären nachfolgend die wichtigsten gesetzlichen Regelungen der §§ 563 ff. BGB. Sie schaffen den Personen, die neben dem Erblasser keine eigenständigen Rechte aus einem Mietverhältnis herleiten können, eine vom Willen des Erben unabhängige Rechtsposition. Dies jedenfalls in der Regel dann, wenn sie mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Der Lebensmittelpunkt soll nicht entzogen werden.

Eintritt in das Mietverhältnis

Stirbt der alleinige Hauptmieter während des laufenden Mietverhältnisses, kann sich kraft Gesetzes ein sogenanntes Eintrittsrecht anderer Personen in das bestehende Mietverhältnis ergeben. Dieser privilegierte Personenkreis schließt die Gesamtrechtsnachfolge der Erben aus. Das Mietrecht enthält hierzu den allgemeinen erbrechtlichen Bestimmungen vorgehende Sonderregelungen.

EINTRITTSBERECHTIGTE PERSONEN

Eintrittsberechtigt sind der Ehepartner, der Lebenspartner, Kinder, Familienangehörige und sonstige Personen. Grundvoraussetzung – und so der Schutzzweck der gesetzlichen Regelungen – ist, dass diese Personen mit dem Verstorbenen zum Zeitpunkt des Todes einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt oder mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Der Lebensmittelpunkt des Hinterbliebenen soll erhalten werden. Entscheidend kommt es auf die gemeinsame persönliche und wirtschaftliche Haushaltsführung an.

Sind mehrere Mieter zugleich Eintrittsberechtigte bestimmt das Gesetz eine Rangfolge. Vorrangig eintrittsberechtigt ist der Ehepartner des Verstorbenen. Danach sieht das Gesetz die Eintrittsmöglichkeit des Lebenspartners im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes. Kinder des Verstorbenen, ob nun unmittelbare Abkömmlinge oder adoptiert, sind gegenüber dem Ehepartner nachranging, jedoch untereinander und gegenüber dem Lebenspartner gleichrangig eintrittsberechtigt. Familienangehörige und sonstige Personen sind gegenüber Ehe- und Lebenspartnern nachrangig, mit Kindern allerdings gleichrangig eintrittsberechtigt.

Bei Kindern und Lebenspartner, Kindern untereinander oder Kinder und Familienangehörigen bzw. sonstigen Personen kann es somit sein, dass mehrere Personen gleichrangig berechtigt sind, in das Mietverhältnis einzutreten und dies auch tun.

GEMEINSAMER HAUSHALT

Unter Berücksichtigung des Schutzzwecks der gesetzlichen Norm zum Eintrittsrecht, nämlich den Lebensmittelpunkt eines Menschen zu erhalten und zu schützen, stellt das Gesetz in der Frage, ob eine Eintrittsrecht besteht, unmittelbar und stark auf die auf Dauer angelegte gemeinsame Haushaltsführung ab. In der Gesetzesbegründung wird neben der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft auch eine innere Bindung, die ein gegenseitiges Füreinandereinstehen begründet, von dem privilegierten Personenkreis gefordert. In der Praxis häufiger mit Schwierigkeiten verbunden sind Situationen der Trennung von Eheleuten, Lebenspartnern oder eheähnlichen Lebensgemeinschaften. Insbesondere dann, wenn eine räumliche Trennung ohne Auszug aus der Wohnung oder ein nur vorübergehender Auszug aus der Wohnung gegeben sind. Hier ist dann nach Einzelfall unter Berücksichtigung der Gesamtumstände zu entscheiden.

ABLEHNUNG DES EINTRITTS

Der Eintrittsberechtigte muss keine Erklärungen abgeben. Der Eintritt in das Mietverhältnis wird gesetzlich vollzogen. Er ist zur Abgabe einer Erklärung allerdings für den Fall verpflichtet, dass er den Eintritt ablehnt. Es handelt sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes dem Vermieter zugehen muss. Sind mehrere Personen Vermieter, muss die Erklärung allen Vermietern fristgerecht zugehen. Die Erklärung ist formfrei und bedingungsfeindlich. Sie kann allerdings vorsorglich bereits vor dem Eintrittsfall abgegeben werden. Bei mehreren Eintrittsberechtigten kann jeder gesondert von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Die Erklärung wirkt auf den Zeitpunkt des Todes des Mieters rückwirkend.

Die Frist für die Erklärung des Eintrittsberechtigten, das Mietverhältnis nicht fortführen zu wollen, beginnt mit dem Zeitpunkt der Gewissheit des Todes des Mieters und der positiven Kenntnis des Eintrittsberechtigten vom Tod des Mieters. Gerüchte oder Mutmaßungen genügen nicht. Erkundigungen muss der Eintrittsberechtigte nicht einholen. Schwierigkeiten kann es bei verschollenen bzw. vermissten Personen geben. Hier ist die Bestandskraft der Todeserklärung nach dem Verschollenheitsgesetz maßgeblich.

Lehnt der Eintrittsberechtigte die Fortführung des Mietverhältnisses ab, rücken gegebenenfalls nachrangig eintrittsberechtigte Personen nach. Wollen auch diese das Mietverhältnis nicht fortsetzen und geben eine entsprechende Willenserklärung fristgerecht ab, kommt es zur Gesamtrechtsnachfolge durch den Erben. Diesem steht ein Ablehnungsrecht nicht zu. Er kann den Mietvertrag kündigen oder das Erbe insgesamt ausschlagen.

Kommt es nicht zum Eintritt in das Mietverhältnis ist die Mietsache an den Berechtigten – entweder nach-

rangig Eintretendem, Erben oder Vermieter – herauszugeben. Weitere Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis, etwa Renovierungsarbeiten, sind nicht geschuldet. Die den Eintritt ablehnende Person stand und steht in keinerlei vertraglicher Beziehung zum Vermieter.

RECHTSFOLGEN DES EINTRITTS

Der Eintrittsberechtigte ist nicht mit dem Erben des verstorbenen Mieters gleichzusetzen. Die Sonderrechtsnachfolge bezieht sich lediglich auf den Wohnraummietvertrag. Dieser Vertrag wird von dem Eintrittsberechtigten übernommen. Das Mietverhältnis bleibt so erhalten wie es zum Zeitpunkt des Ablebens des Mieters gestaltet war. Es wird lediglich die Person des Mieters ausgewechselt. Der (Neu-)Abschluss des Mietvertrages ist nicht erforderlich. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine Vertragsanpassung. Der Eintrittsberechtigte übernimmt die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. Verträge mit Dritten, zum Beispiel Versorgern, gehen – auch wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang zum Mietvertrag stehen – nicht automatisch auf den Eintrittsberechtigten über. Hier kommt es zur Gesamtrechtsnachfolge durch die Erben.

Tritt eine privilegierte Person in das Mietverhältnis ein, haftet sie nicht für Altverbindlichkeiten. Diese treffen grundsätzlich die Erben. Also alle Ansprüche, die zum Zeitpunkt des Todes des Mieters bereits entstanden waren, sind Altverbindlichkeiten. Das heißt Ansprüche des Vermieters, zum Beispiel rückständige Miete, Schadensersatz, die zum Todeszeitpunkt fällig waren, sind gegenüber den Erben anzumelden. Es handelt sich um Nachlassverbindlichkeiten. Allerdings bestimmt § 563b Absatz 1 Satz 1 BGB, dass der Eintretende neben den Erben gesamtschuldnerisch mithaftet. Ansprüche des verstorbenen Mieters, zum Beispiel Rückerstattung überzahlter Miete oder Aufwendungsersatz, die zum Zeitpunkt seines Todes fällig waren, gehören zum Nachlassvermögen.

Vorauszahlungen auf die Miete, die der verstorbene Mieter vorgenommen hat, stehen im Innenverhältnis zum Eingetretenen den Erben zu. Das heißt der eingetretene Mieter muss diese Vorauszahlungen auf die Miete an die Erben herausgeben.

Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung sind von den Erben und den Eintretenden als Gesamtschuldner auszugleichen, wenn der abgerechnete Abrechnungszeitraum vor dem Tod des Mieters bereits abgelaufen war. Guthaben aus entsprechenden Abrechnungen stehen beiden gemeinschaftlich zu. Für Nachforderungen aus dem Abrechnungszeitraum, in dem der Mieter verstorben ist, muss der Eintretende allein einstehen. Ein Guthaben kann er dann allerdings auch allein beanspruchen.

Hat der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet, kann der Vermieter von dem Eintretenden nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften eine Kaution verlangen.

Die Berechnung von Fristen, zum Beispiel für Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen, Modernisierungen oder Kündigungen erfolgt gegebenenfalls zu Lasten des Eintretenden so als ob ein Wechsel der Vertragspartei nicht stattgefunden hat. Hier können dann Zeiträume zu berücksichtigen sein, die vor dem Tod des Mieters liegen oder gar schon abgelaufen waren.

SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Ist der eintretenden Mieter für den Vermieter nicht akzeptabel, bleibt ihm lediglich die Möglichkeit, das Mietverhältnis über das Sonderkündigungsrecht nach § 563 Absatz 4 BGB zu beenden. Dies gilt auch für befristete Mietverträge oder Verträge mit befristetem Kündigungsausschluss. Der Vermieter kann die Kündigung aussprechen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund besteht. In der Regel ist das der Fall, wenn konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände und gerade nicht nur subjektive Befürchtungen dem Vermieter die Fortführung des Mietverhältnisses gerade mit dieser Person nicht zumutbar machen. Auf ein Verschulden des Eintretenden kommt es dabei nicht an. Der klassische Fall, in dem der Vermieter von der Sonderkündigungsmöglichkeit Gebrauch machen kann, ist die fehlende Zahlungsfähigkeit des Eintretenden.

Die Kündigung des Vermieters nach § 563 Absatz 4 BGB ist gegenüber allen Eintretenden binnen eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt sichere Kenntnis erlangt hat, schriftlich zu erklären. Sie ist schriftlich zu begründen. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Der Eintretende hat in sozialen Härtefällen die Möglichkeit, der Kündigung nach §§ 574 bis 574d BGB zu widersprechen und gegebenenfalls Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Fortsetzung des Mietverhältnisses

Ein Mietvertrag kann von mehreren Mietern geschlossen sein. Alle Mieter sind dann Hauptmieter und damit gleichberechtigte Vertragspartner des Vermieters.

FORTSETZUNGS-BERECHTIGTE

Stirbt nun einer der Hauptmieter wird ein Wohnraummietverhältnis mit dem überlebenden Mieter nach § 563a BGB fortgesetzt. Eine Eintrittsmöglichkeit – wie zuvor geschildert – besteht dann nicht. Die Berechtigung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gilt für den privilegierten Personenkreis nach § 563 BGB, also Ehegatten, Lebenspartner, Kinder, Familienangehörige, Lebensgefährten, die mit dem verstorbenen Mitmieter einen gemeinsamen Haushalt führten. Die Möglichkeit der alleinigen Fortführung des Mietverhältnisses ist daher bei bloßen Wohngemeinschaften nicht gegeben. Hier kann es dann so sein, dass der Erbe in den Anteil des Verstorbenen an dem Mietverhältnis eintritt. Dieser kann im Innenverhältnis gegenüber dem Mitmieter die Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

RECHTSFOLGEN DER FORTSETZUNG

Unabhängig von der Frage, ob dieser überlebende Mitmieter gegebenenfalls auch Erbe ist, tritt er eine Sonderrechtsnachfolge an. Diese verdrängt die erbrechtlichen Regelungen. Der überlebende Mitmieter führt das Mietverhältnis mit dem Vermieter zu den bisherigen Konditionen fort. Der Mietvertrag muss nicht neu abgeschlossen werden. Dem Vermieter steht ein Anspruch auf Vertragsanpassung nicht zu. Die rechtliche Position des überlebenden Mieters ist durch den Tod des Mietmieters nicht beeinträchtigt. Das Mietverhältnis wird fortgeführt wie es „steht und liegt".

Der das Mietverhältnis fortsetzende Mieter haftet – gegebenenfalls gemeinsam mit den Erben – für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis – auch für solche aus der Zeit vor dem Tod des Mitmieters. Es gelten die oben zum Eintrittsrecht geschilderten Ausführungen zur Haftung für Verbindlichkeiten. Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen eintretendem und fortsetzendem Mieter.

Kündigungsfristen richten sich nach der Dauer der längsten Besitzzeit eines Mitmieters. Die Berechnung übriger Fristen erfolgt unter Berücksichtigung des gesamten Mietverhältnisses, das heißt unter Berücksichtigung der Zeiträume, die vor dem Ableben des Mitmieters liegen. Auch hierzu gelten die obigen Ausführungen zum Eintrittsrecht.

SONDERKÜNDIGUNG

Möchte der überlebende Mitmieter das Mietverhältnis nicht fortführen, kann er es außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen. Heranzuziehen ist § 573d Absatz 2 BGB mit der dort geltenden dreimonatigen Kündigungsfrist. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Sie muss zwar nicht begründet werden. Es sollte aber auf das Sonderkündigungsrecht als überlebender Mieter Bezug genommen werden. Mehrere überlebende Mitmieter müssen die Kündigungserklärung gemeinsam abgeben.

Da seit der Mietrechtsreform 2001 zwingend in jedem Fall für Mieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten gilt, spielt dieses Sonderkündigungsrecht nur noch eine sehr untergeordnete Rolle. Wichtig ist es zum Beispiel bei laufenden Kündigungsausschlüssen, bei Zeitmietverträgen oder bei Altverträgen mit Verlängerungsoption.

Von der Möglichkeit der Sonderkündigung des Mietverhältnisses nach dem Tod des Mitmieters kann nur innerhalb eins Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters Gebrauch gemacht werden. Der Tod muss gewiss sein und der Kündigungsberechtigte muss positive Kenntnis vom Tod des Mitmieters haben. Gerüchte oder Mutmaßungen genügen nicht. Erkundigungen muss der Mitmieter nicht einholen. Schwierigkeiten kann es bei verschollenen bzw. vermissten Personen geben. Hier ist die Bestandskraft der Todeserklärung nach dem Verschollenheitsgesetz maßgeblich.

Der Vermieter hat nicht die Möglichkeit eines Sonderkündigungsrechtes. Er kann das Vertragsverhältnis allein aufgrund der Tatsache, dass einer der Mieter verstorben ist, nicht außerordentlich beenden.

Erbe des Mietverhältnisses

Treten nach dem Tod des Mieters keine berechtigten Personen in das Mietverhältnis ein und wird es auch nicht mit berechtigten überlebenden Mietmietern fortgesetzt, geht der Mietvertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit allen Rechten und Pflichten auf den bzw. die Erben über.

RECHTSFOLGEN DES ERBES

Der Erbe – schlägt er das Erbe nicht aus – übernimmt sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag. Er wird Mietvertragspartei und haftet für sämtliche Verbindlichkeiten. Für Verbindlichkeiten aus der Zeit nach dem Erbfall haftet er als Mieter. Für Altverbindlichkeiten, das heißt für aus der Zeit vor dem Erbfall stammende Forderungen, haftet er als Erbe. Zu den Verbindlichkeiten gehören Mietzinszahlungen ebenso wie Schadensersatzforderungen des Vermieters und insbesondere nicht zu vergessen Renovierungsverpflichtungen. Letzteren hat der Erbe bei Fälligkeit spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses nachzukommen.

SONDER-KÜNDIGUNGSRECHT

Sowohl der Erbe als auch der Vermieter können das Mietverhältnis binnen eines Monats ab Tod des Mieters und positiver Kenntnis davon, dass ein Eintritt oder eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht erfolgen werden, kündigen. Es handelt sich um ein außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Sie schriftlich von allen und gegenüber sämtlichen Beteiligten zu erklären. Wichtig ist dieser Umstand bei einer Erbengemeinschaft. Hier müssen alle Erben die Kündigungserklärung unterzeichnen. Die Vorlage des Erbscheins zur Legitimation ist nicht erforderlich. Auch bei Abgabe der Kündigungserklärung haften die Erben bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für die bis dahin entstehenden Verbindlichkeiten.

Tod des Vermieters

Die §§ 563 ff. BGB regeln im Falle des Todes des Mieters von Wohnraum eine Sonderrechtsnachfolge. Verstirbt der Vermieter sind derartige gesetzliche Bestimmungen nicht gegeben. Stirbt der Vermieter bestimmen §§ 1922, 1967 BGB, dass dessen Erben in den Mietvertrag eintreten. Sind keine Erben vorhanden, wird der Fiskus als Gesamtrechtsnachfolger neuer Vermieter.

Bei den Regelungen nach §§ 1922 ff. BGB handelt es sich um einen Wechsel des Vermieters im Wege der Gesamtrechtsnachfolge. Die Erben übernehmen den Mietvertrag mit allen zum Todeszeitpunkt bestehenden Rechten und Pflichten. Eine Vertragsänderung oder der Abschluss eines neuen Mietvertrages sind nicht erforderlich. Das Mietverhältnis wird so fortgeführt, wie es bei Übergang auf die Erben bestand. Der Erbe hat keine weitreichenderen Rechte oder umfangreicheren Pflichten als der verstorbene Vermieter.

Bestanden mit dem verstorbenen Vermieter mündliche Absprachen, gelten diese auch für die Erben. Gibt es Mängel in der Wohnung sollte der Mieter diese dem Erben unverzüglich anzeigen. Das gilt auch, wenn dies gegenüber dem verstorbenen Vermieter bereits erfolgt war. Mieterhöhungen, die der verstorbene Vermieter noch vorgenommen hat, bleiben wirksam – auch bei Ableben des Vermieters während einer laufenden Zustimmungsfrist. Die Erben müssen über Betriebskosten abrechnen. Guthaben aus bereits vorliegenden Nebenkostenabrechnungen sind von den Erben an den Mieter herauszugeben; Nachforderungen stehen ihnen zu.

Für den Mieter wichtig bei einem Wechsel der Mietvertragspartei nach Ableben des Vermieters ist, dass die Erbenstellung gesichert nachgewiesen ist. Dies geschieht am besten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines eröffneten öffentlichen Testaments. Es muss geklärt werden, an wen und zu welcher Bankverbindung Zahlungen erfolgen sollen. Bei einer Erbengemeinschaft sollte der Mieter alle Erben anfragen. Gibt es Unstimmigkeiten in der Erbengemeinschaft können Zahlungen zunächst zurückgehalten oder hinterlegt werden.

Gewerberaummiete

Bei Mietverhältnissen, die nicht die Vermietung von Wohnraum betreffen, sind gesetzliche Regelungen zu einer Sonderrechtsnachfolge im Falle des Todes des Mieters nicht gegeben. Hier kennt das Gesetz nur die allgemeine Regelung des § 580 BGB, die sich mit dem Recht zur außerordentlichen Kündigung bei Tod des Mieters befasst. Es gibt weder bevorrechtigte Eintritts- noch Fortführungsrechte für einen privilegierten Personenkreis wie wir ihn bei der Wohnraummiete kennen. Der Mietvertrag wird vielmehr nach §§ 1922, 1967 BGB mit den Erben des verstorbenen Mieters im Wege der Gesamtrechtsnachfolge fortgesetzt. Das Mietverhältnis geht auf die Erben über.

§ 580 BGB, der nur für den Fall anwendbar ist, dass es sich bei dem Mieter um eine natürliche Person handelt, gewährt sowohl dem Vermieter als auch den Erben des verstorbenen Mieters eine Sonderkündigungsmöglichkeit. Ein besonderes Kündigungsinteresse muss nicht vorliegen. Der Vermieter seinerseits kann überdenken, ob er das Mietverhältnis mit der Person des Erben seines verstorbenen Mieters fortführen möchte. Andererseits haben auch die Erben die Möglichkeit für sich zu entscheiden, ob die Übernahme des Mietverhältnisses gewünscht ist.

Die Kündigungserklärung muss innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters der jeweils anderen Vertragspartei schriftlich zugegangen sein. Sie ist von allen Vermietern bzw. allen Erben zu unterzeichnen. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

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

Üble Gerüche – Starke Ausdünstungen aus Mietwohnungen können zur Kündigung führen

Grundsätzlich ist es einem Mieter überlassen, was er hinter der verschlossenen Türe seiner Wohnung macht. Zumindest, so lange durch sein Handeln keine Gefahr oder keine übermäßige Störung für andere ausgeht. Die Grenze ist nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS aber dann erreicht, wenn Zigarettenqualm und Körpergerüche aus einer Wohnung die Nachbarn in erheblichem Maße beeinträchtigen.

Amtsgericht Wetzlar – Aktenzeichen 38 C 1389/12

Der Fall: Die Mieter einer Wohnung scherten sich offenkundig nicht darum, dass sich von ihrem Objekt aus über das gemeinsame Treppenhaus erhebliche Ausdünstungen in die gesamte Anlage verbreiteten. Es handelte sich um eine Mischung aus Schweiß und kaltem Tabakrauch. Die Nachbarn beschwerten sich, der Eigentümer mahnte die Betroffenen ab, doch nichts wurde besser. Daraufhin wurde den Verursachern der Geruchsstörungen die fristlose Kündigung ausgesprochen. Nachdem sie sich weigerten, kam es zu einer Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Urteil: Ausdünstungen gehörten zur körperlichen Natur des Menschen, beschied das zuständige Amtsgericht. Deswegen seien sie bis zu einer bestimmten Grenze zu dulden. Auch die Gerüche von Essen, Rauch und Parfüm fielen darunter. Doch es gebe einen Punkt, von dem an es den Mitbewohnern schlechterdings nicht mehr zuzumuten sei, dass regelmäßig Schwaden über den Flur in ihre eigenen Wohnungen dringen. Dieser Punkt sei hier erreicht gewesen, zumal ja auch schon eine Abmahnung erfolgt war. Nun mussten die Mieter im Sinne des Hausfriedens die Wohnung räumen.

Quelle: LBS

Wenn der Trockner singt – Er darf ebenso wie eine Waschmaschine in einer Mietwohnung betrieben werden

Die gegenseitige Rücksichtnahme einer Hausgemeinschaft geht nicht so weit, dass die Mieter weder eine Waschmaschine noch einen Trockner betreiben dürften. Geräusche, die von diesen Haushaltsgeräten ausgehen, sind nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS als sozialadäquat hinzunehmen.

Landgericht Freiburg – Aktenzeichen 9 S 60/13

Der Fall: Es war ein Streit darüber aufgekommen, ob Mieter innerhalb einer Wohnanlage eigenmächtig Waschmaschine und Trockner betreiben dürfen. Das hatte in erster Linie mit den Motoren- und Schleudergeräuschen zu tun, die manche Nachbarn als störend empfinden und die auch eine gewisse Lautstärke entwickeln können. Eine Regelung zur Nutzung dieser Geräte gab es im Mietvertrag nicht, also auch kein ausdrückliches Verbot.

Das Urteil: Das Aufstellen von Waschmaschinen und Trocknern gehöre, in Neubauten allemal, zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache, entschieden die zuständigen Freiburger Richter. Selbstverständlich müsse dabei auf das Einhalten von Ruhezeiten geachtet werden. Aber darum war es hier gar nicht gegangen. Die Geräte durften also bleiben. Der Eigentümer müsse sich allerdings darauf verlassen können, dass der Mieter sowohl Waschmaschine als auch Trockner bei der Benutzung je nach Alter und technischem Zustand immer wieder überwacht, um keine Schäden anzurichten.

Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern

Wo das Auto wohnt

Aus Platzgründen wird der ursprüngliche Artikel hier nur in Auszügen wiedergegeben. Den gesamten Text finden Sie auf unserer Webseite mit vielen weiteren Beispielen.

Immer wieder droht rechtlicher Ärger um den Stellplatz, das Parkhaus und die Tiefgarage.

Die meisten Familien verfügen über ein Auto, manche sogar über zwei. So angenehm es ist, mit Hilfe eines PKW mobil zu sein – zum Einkaufen, zur Arbeit oder in den Urlaub zu fahren –, so schwierig ist es aber oft auch, einen geeigneten Unterstellplatz für sein Auto zu finden. Im schlechtesten Falle gibt es sogar juristische Auseinandersetzungen um den Zuschnitt des Stellplatzes oder um Unfälle, die sich in einem Parkhaus ereignen.

Hier sind einige besonders markante Fälle zusammengestellt:

Wer mit seinem Auto eine Tiefgarage verlässt, der sollte es nicht zu eilig haben. Das gilt vor allem dann, wenn die Garage über ein Tor mit Fernbedienung verfügt. In diesem Falle sollte ein PKW-Lenker Blickkontakt zu der Schließanlage haben, wenn er auf den Auslöser drückt. Eine Frau hatte das nicht getan. Sie wollte per Knopfdruck das Tor heben, bemerkte aber nicht, dass ein anderer Nutzer bereits gedrückt hatte und sich deswegen das Tor wieder schloss statt aufzugehen. Motorhaube und Dach des Autos wurden eingedellt. Trotzdem musste nach Ansicht des Amtsgerichts München *(Aktenzeichen 231 C 2920/08)* der andere Hausbewohner den Schaden nicht begleichen. Die Richterin war der Meinung, die geschädigte Autofahrerin hätte selbst besser aufpassen müssen.

Nicht immer werden Garagen zweckbestimmt genutzt. Übertreibt es allerdings ein Nutzer und stapelt dort alte Küchenmöbel, Kartons und Fahrräder, so kann ihn die örtliche Bauaufsicht dazu zwingen, wieder Platz zu schaffen. Das ist zumindest dann der Fall, wenn es sich im rechtlichen Sinne um eine „notwendige Garage" handelt – das heißt, eine Garage, die vom Bauherrn auf Grund behördlicher Vorschriften wegen der örtlichen Verkehrsverhältnisse errichtet werden musste. So urteilte das Verwaltungsgericht Darmstadt *(Aktenzeichen 2 K 48/12.DA)*. Dem Betroffenen blieb daraufhin nichts anderes übrig, als auszuräumen.

Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH

Neues von den Roten Roben

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.

\+

Mietkaution; Verwertung

Leitsatz:
Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.

Urteil vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13

Aus dem Tatbestand:
Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung des Beklagten. Vereinbarungsgemäß zahlte die Klägerin 1.400 € auf ein Kautionskonto. Eine Zusatzvereinbarung der Parteien zum Mietvertrag bestimmt: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen…" Als die Klägerin später eine Minderung der Miete geltend machte, ließ sich der Beklagte während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Dagegen wehrt sich die Klägerin.

Aus den Entscheidungsgründen:
Der Beklagte war nicht berechtigt, die Kaution während des laufenden Mietverhältnisses wegen der von der Klägerin bestrittenen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen. Das Vorgehen des Beklagten widerspricht dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandcharakter der Mietkaution. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die hiervon zum Nachteil der Klägerin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist deshalb gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

\–

Eigenbedarf; Kündigung

Leitsatz:
Zur Begründung der Eigenbedarfskündigung

Urteil v. 30. April 2014 – VIII ZR 284/13

Aus dem Tatbestand:
Die Beklagten sind Mieter einer 158 qm großen Wohnung der Kläger. Letztere erklärten die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Begründung, ihre Tochter, die bisher eine 80 qm große Wohnung in der benachbarten Doppelhaushälfte bewohne, benötige die größere Wohnung der Beklagten, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

Aus den Entscheidungsgründen:
Es ist nicht erforderlich, den Lebensgefährten in dem Kündigungsschreiben namentlich zu benennen. Das Begründungserfordernis in § 573 Abs. 3 BGB soll gewährleisten, dass der Kündigungsgrund derart konkretisiert ist, dass er von anderen Kündigungsgründen unterschieden werden kann. Diese Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, denn eine Auswechselung des Kündigungsgrundes ist dem Vermieter verwehrt. Im Falle der Eigenbedarfskündigung genügt es, die Eigenbedarfsperson – hier die Tochter – identifizierbar zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Insoweit reicht die Angabe, dass die Tochter in die größere Wohnung der Beklagten ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen.

\–

Mieterhöhung; Hausverwaltung

Leitsatz:
Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

Urteil vom 2. April 2014 – VIII ZR 231/13

Aus dem Tatbestand:
Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die von ihr beauftragte Hausverwaltung verlangte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete nach Mietspiegel. Sie teilte dabei nicht ausdrücklich mit, dass sie für die Klägerin handelte. Die Beklagten rügen die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Aus den Entscheidungsgründen:
Die Klägerin hat durch das Schreiben ihrer Hausverwaltung ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt. Gemäß § 164 Abs. 1 Satz 1 BGB wirkt eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, für und gegen den Vertretenen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgt. Die erforderliche Klarheit über den Vertragspartner bei einer Stellvertretung ist durch eine Auslegung der Erklärung und der sie begleitenden Umstände gewährleistet. Gibt eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin ist, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, ist aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt.

Urteil vom 5. März 2014 – VIII ZR 205/13

\–

Betriebskosten, formelle Wirksamkeit

Leitsatz:
Ermittelt der Vermieter die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten aus kalenderübergreifenden Rechnungen des Versorgers, ist die Abrechnung nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter die insoweit erforderlichen Zwischenschritte nicht offen gelegt hat.

Urteil vom 2. April 2014 – VIII ZR 201/13

Aus dem Tatbestand:
Die durch ein Wohnraummietverhältnis verbundenen Parteien streiten über eine Nachforderung der Klägerin aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2010.

Aus den Entscheidungsgründen:
Zwar setzt die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung die Angabe der auf die Mieter verteilten Gesamtkosten voraus. Dies heißt aber nicht, dass der Vermieter aus formellen Gründen gehalten wäre, sämtliche zur Ermittlung dieses Betrags erforderlichen Rechenschritte offen zu legen. Das gilt insbesondere, wenn der Vermieter aus jahresübergreifenden Abrechnungen seines Energieversorgers die auf das jeweilige Kalenderjahr entfallenden Kosten errechnet. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung wird nicht durch die unterbliebene Offenlegung der Zwischenschritte beeinträchtigt, denn dem Mieter wird der für die Abrechnung maßgebliche Gesamtbetrag der Brennstoffkosten mitgeteilt. Etwaige inhaltliche Fehler bei dem angegebenen Gesamtbetrag sind der materiellen Ebene zuzuordnen und berühren die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung nicht.

\–

Schadensersatz; Verlust eines Wohnungschlüssels

Orientierungssatz:
Zum Umfang des Schadensersatzanspruchs des Vermieters gegen den Mieter wegen eines verlorenen Wohnungsschlüssels (hier: Austausch der Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage).

Aus dem Tatbestand:
Der Beklagte mietete Wohnung des Klägers. Bei Übernahme der Wohnung wurden ihm zwei Wohnungsschlüssel übergeben. Das Mietverhältnis endete einvernehmlich. Der Beklagte gab nur einen Wohnungsschlüssel zurück. Er konnte den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen. Der Kläger verlangt Zahlung der Kosten für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Tatsächlich wurde die Schließanlage bis heute nicht ausgetauscht.

Aus den Entscheidungsgründen:
Die wegen Verletzung der Obhuts- und Rückgabepflicht gegebene Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, kann auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ein Vermögensschaden liegt insoweit aber erst vor, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Daran fehlt es hier.

DIE LINKE.

Parteiengespräch

mit Katrin Lompscher von der Linken

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 sind ja nur der äußere Rahmen in dem die einzelnen Länder bzw. Stadtstaaten einen eigenen Gestaltungsspielraum haben.

Katrin Lompscher im Gespräch mit den Vorstandsmitgliedern Michael Müller-Degenhardt und Alexander von Hohenegg

MIETERSCHUTZ: *Frau Lompscher, zum Einstieg, wie steht die Linke ganz allgemein zur Wohnungspolitik in Berlin.*

Katrin Lompscher: Ganz offen zurück, in den Zeiten der Rot-Roten Koalition war die Wohnungspolitik kein Schwerpunkt der damaligen Regierungsarbeit. Die Linke hatte sich vor allem in bestimmten Problembezirken Berlins um wohnungspolitische Belange gekümmert, es gab aber kein Gesamtkonzept für die Stadt.
Das hat sich natürlich geändert. Seit 2006 gibt es einen Widerstand der SPD gegen jede wohnungspolitische Regulation, seit 2011 ist auch jeder Widerstand gegen Umwandlungen seitens der SPD vorbei.

MIETERSCHUTZ: *Können Sie die wohnungspolitischen Kernforderungen der Partei zusammenfassen?*

Katrin Lompscher: Die wichtigste Aussage, wir fordern den Schutz des preiswerten Wohnraums, nicht zuletzt durch eine weitgehende Einschränklung der Umwandlungen und der Einrichtung von Milieuschutzgebieten.
Weiter sind wir für die Beibehaltung der landeseigenen Wohnungen, wobei wir die Genossenschaften nicht vergessen. Aber im Gegensatz zu den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entziehen sie sich naturgemäß politischen Regelungen und Einflussnahmen. Man kann aber versuchen, die Genossenschaften zumindest in politische Strukturen einzubauen.
Wir fordern weiterhin den Neubau und den Ankauf preiswerten Wohnraums. Das ist auch, aber nicht nur eine Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaften. Eine Wohnungsbauförderung muß in diesem Zusammenhang sehr individuell und reguliert eingesetzt werden. Vor allem muß alles transparent verlaufen.

MIETERSCHUTZ: *Ein Wort zum Mietspiegel*

Katrin Lompscher: Für den Mietspiegel 2013 hat die Linke erstmals einen Antrag gestellt, den Mietspiegel transparenter zu gestalten und die Bestandsmieten stärker einzubeziehen. Insbesondere haben wir den Senat aufgefordert, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen in der Ermittlung der Mietspiegelwerte auch Wohnungen einzubeziehen, in denen in den letzten Jahren keine Mieterhöhungen stattgefunden haben.
Auch die Methodik der Wohnwertmerkmale und Sondermerkmale muß nachvollziehbar sein.
Der Senat führt sich beim Mietspiegel wie ein Vermittler auf und ist nicht schwerpunktmäßig auf Seiten der Mieter. Wir haben übrigens weitergehende Forderungen für den Mietspiegel 2015 gestellt. Insbesondere sollen Anträge von Bürgerinnen und Bürgern an den Mietspiegel in anonymisierter Form vorab veröffentlicht werden.

MIETERSCHUTZ: *Ein weiteres immer wiederkehrendes Thema ist die energetische Sanierung.*

Katrin Lompscher: Sinnvolle energetische Maßnahmen sollten nicht zu Lasten der Mieter, aber auch nicht nur zu Lasten der Vermieter gehen. Hier ist eine staatliche Förderung sinnvoll, insbesondere bei einer Erneuerung der Heizungsanlage oder einem Wechsel der Energiequelle. Daß der Mieter unbegrenzt eine 11%ige Mieterhöhung zu verkraften hat geht gar nicht. 5% und zeitlich befristet ist unsere Forderung als Sofortmaßnahme.
Lassen sie mich noch ein Wort zum Thema Neubau sagen, der Neubau von Heute ist der der preiswerte Wohnraum von Morgen. Tempelhof ist kein Thema mehr, hier wurde die Entwicklung – die vorauszusehen war – 10 Jahre lang verschlafen. Ganz anders sehen die Möglichkeiten in Tegel aus, hier liegen planerische Ansätze vor. Allerdings weiß niemand wann Tegel zur Bebauung zur Verfügung stehen wird. Aber es gibt noch andere Flächen in Berlin, die wohnungspolitisch genutzt werden könnten. Hier sehe ich noch großes Potential.

MIETERSCHUTZ: *Frau Lompscher, wir danken ihnen für dieses Gespräch.*

Rentnerin sucht Wohnung

mit 2 Zimmern sowie Küche + Bad, 53-55 m², Warmmiete bis zu 470,00 € in Berlin- Marzahn, Lichtenberg, Biesdorf, Friedrichsfelde, Hellersdorf, Treptow, Neukölln.

Telefon : 030-680 555 34

Ursula.com.uss@gmail.com

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

Wohnungsaus und -umbau? Kleinreparaturen oder Komplett-renovierung ihrer Wohnung?

Wir übernehmen den kompletten Ausbau im Innen- und Außenbereich, Malerarbeiten aller Art, Fassadendämmung, Trockenbau und Anstrich. Komplettrenovierung von Bädern, Tischlerarbeiten, Elektroinstallation und Rohrverlegungen, Hausmeisterservice.

Kostenlose Beratung.
Prüfen sie uns, sie werden zufrieden sein!

Firma Torsten Ruckat – Reulestr. 30 – 12105 Berlin
torsten.ruckat@gmx.de

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

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. 10,11: Tomicek/LBS

© Grafik S. 21: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 16: Reporter ohne Grenzen

© Grafiken + Fotos S. 22,23: www.reiseland-brandenburg.de

© Fotos: Titel: A. von Hohenegg-Quittek, S. 2, 9: Jörg Frank, S. 2, 15: fotostudio-charlottenburg, S. 2, 23: Michael Mertens, S. 21: LBS

© fotolia – S. 2, 4: M. Schuppich, S. 3: pixeleins, S. 5: contrastwerkstatt, S. 6: Christos Georghiu, S. 7: Petair, S. 8, 9: orangeberry, S. 12: Thomas Becker, S. 18: Robert Kneschke, S. 20: Cornelia Kalkhoff, spuno, S. 22: naddya, f/2.8 by ARC, S. 23: schaltwerk, Andrea Wilhelm

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 01.07.2014

Der „MIETERSCHUTZ“ berichtete:

Im Streit um Zigarettenrauch in einem Düsseldorfer Mietshaus muss ein rauchender Rentner nach 40 Jahren seine Wohnung räumen. Das Landgericht wies damit seine Berufung zurück.

Das Gericht befand, Rauchen in der Wohnung stelle für sich genommen kein vertragswidriges Verhalten dar und könne dementsprechend weder eine fristlose noch eine ordentliche Kündigung rechtfertigen. Der rauchende Mieter Friedhelm Adolfs habe jedoch einen schwerwiegenden Pflichtverstoß begangen: Der Rentner habe nicht versucht zu verhindern, dass Zigarettenrauch in den Hausflur zieht. Er habe die unzumutbare Geruchsbelästigung sogar noch gefördert, indem er seine Wohnung unzureichend gelüftet und seine zahlreichen Aschenbecher nicht geleert habe.

Zum Verhängnis wurde Adolfs, dass seine frühere Anwältin in der ersten Instanz das Vorliegen einer "unzumutbaren Belästigung" nicht bestritten hatte. Somit hatten die Gerichte die Belästigung als unstreitige Tatsache zu werten.

Aussage gegen Aussage

In der mündlichen Verhandlung im Januar hatte das Landgericht noch durchblicken lassen, dass es die Räumungs-Entscheidung des Amtsgerichts für falsch hielt. Auch deshalb, weil die Vermieterin zwischen Abmahnung und Kündigung über ein Jahr verstreichen ließ. Doch die Vermieterin legte nach: Sie habe keinesfalls tatenlos abgewartet, sondern den Mieter mehrfach mündlich abgemahnt. Adolfs bestritt das, doch die Vermieterin konnte einen Zeugen bringen, den das Landgericht für glaubwürdig hielt. Noch hat Adolfs eine Chance, doch noch zu bleiben, denn das Landgericht hat überraschenderweise die Revision gegen das Urteil beim Bundesgerichtshof zugelassen. Damit wollen die Richter eine grundsätzliche Klärung der Frage ermöglichen, ob die durch das Rauchen eines Mieters verursachten Immissionen innerhalb eines Mehrfamilienhauses einen Kündigungsgrund darstellen können.

Adolfs hatte bei der mündlichen Verhandlung im Januar noch angekündigt, sich notfalls durch alle Instanzen zu klagen. „Sehr vieles spricht dafür, dass wir die Rechtsmittel ausschöpfen“, sagte Adolfs Anwalt Martin Lauppe-Assmann nach dem Richterspruch. Vor einer Entscheidung müsse er aber das schriftliche Urteil studieren. Den Mieter hat das Urteil offenbar überrascht. Er habe sich für den Fall einer Niederlage keine Gedanken gemacht, wie es mit ihm weitergehe und müsse sich nun mit seinem Anwalt beraten, sagte der Kläger.

Quelle: NTV
Bearbeitung: AvH

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

aus SPIEGEL ONLINE

Geruchsbelästigung:

Amtsgericht bestätigt Kündigung für rauchenden Mieter

Im Prozess um die fristlose Kündigung für einen rauchenden Mieter hat das Amtsgericht Düsseldorf der Vermieterin recht gegeben. Der Mann müsse seine Wohnung räumen, weil er die anderen Parteien im Haus mit dem Zigarettenkonsum belästige. Allerdings ist eine Berufung gegen das Urteil möglich.

Laut Amtsgericht ist die Kündigung rechtens. Zwar dürfe ein Mieter grundsätzlich in seiner Wohnung rauchen, heißt es im Urteil. Dies sei von dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gedeckt. Der Vermieter eines Mehrparteienhauses müsse es jedoch nicht dulden, dass Zigarettenrauch im Treppenhaus zu einer „unzumutbaren und unerträglichen Geruchsbelästigung“ führe.

Der Prozess hatte für Aufregung gesorgt, weil Adolfs die Öffentlichkeit gesucht und Unterstützung von Rauchern und Gastronomen bekommen hatte, welche die Klage als Bevormundung und Beschneidung persönlicher Freiheit gebrandmarkt hatten. Sympathisanten starteten eine Sammelaktion für seine Prozesskosten.

In Nordrhein-Westfalen gilt seit dem 1. Mai das neue Nichtraucherschutzgesetz, wonach in Kneipen und Restaurants absolutes Rauchverbot herrscht. Zahlreiche Gastwirte befürchteten finanzielle Einbußen und demonstrierten gegen das Gesetz.

Die Vermieterin hatte den Rentner vor der Kündigung mehrfach abgemahnt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig (Az.: 24 C 1355/13). Der 75-Jährige kann Berufung dagegen einlegen. ala/AFP

Das hat er inzwischen getan. Die Redaktion

Düsseldorf - Das Amtsgericht Düsseldorf hat die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses von Friedhelm Adolfs bestätigt. Die Vermieterin seiner Wohnung hatte bemängelt, der starke Raucher würde die anderen Parteien im Haus unzumutbar belästigen, indem er die Fenster ständig geschlossen halte und seine Aschenbecher nicht entleere. Der Rauch sei dadurch über das Treppenhaus entwichen. Der Mieter und ehemalige Hausmeister des Gebäudes hatte dies bestritten. Man wolle ihn loswerden, um aus der Wohnung mehr Geld herauszuholen, vermutete der Rentner. „Aber ich gebe nicht auf“, sagte er.

18 mieterschutz 4 / 2014

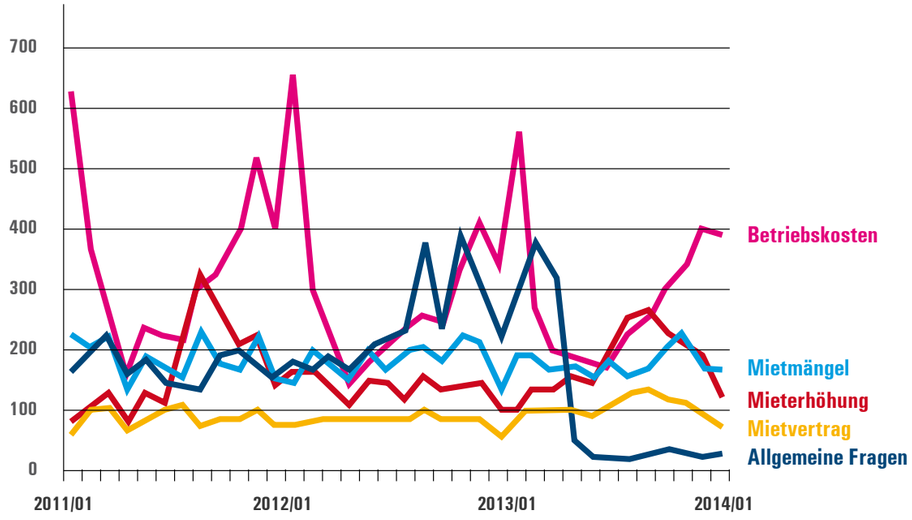
Interessantes aus der Mitgliederversammlung

Für alle die keine Gelegenheit hatten, unsere Mitgliederversammlung zu besuchen, haben wir einige der Informationen über unsere Mitgliederstruktur und andere interessante statistische Informationen hier noch einmal zusammengefasst.

Beratungsbedarf

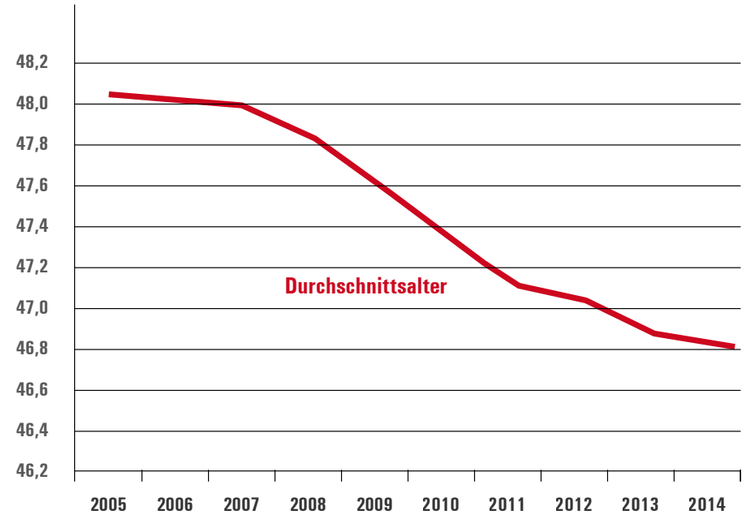
Die für uns und unsere beratenden Anwälte spannendste Frage ist seit vielen Jahrzehnten immer gleich: Mit welchen Problemen kommen die Mitglieder zu uns?

Beratungsbedarf



Mieterhöhungen sind der Klassiker, allerdings gibt es immer wieder Zeiten mit erhöhtem Beratungsbedarf. Im langjährigen Durchschnitt liegt die Zahl der Beratungen leicht hinter dem Thema Mietmängel. Den Spitzenwert bilden jedoch die Betriebskosten. Hier gibt es extreme Spitzen, bedingt durch die weithin übliche Versendung von Betriebskostenabrechnungen zum Jahresende (Fristablauf). Aber auch im Verlaufe des Jahres bleibt das Thema immer Spitzenreiter.

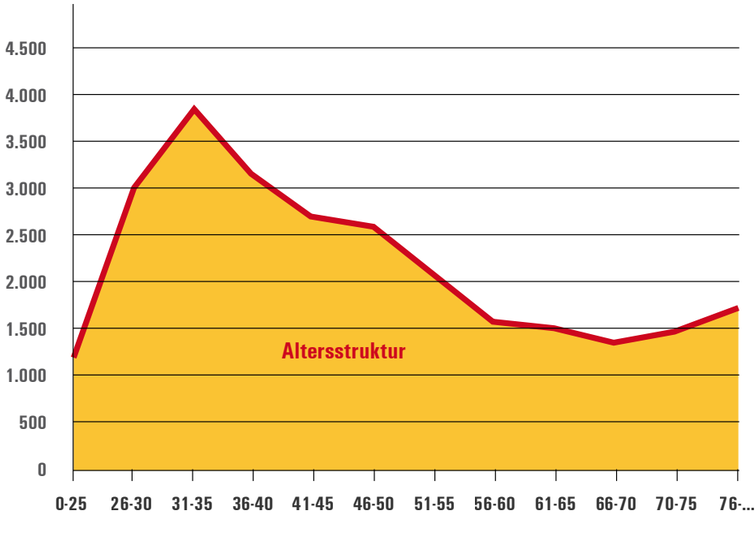
Durchschnittsalter



Die Altersstruktur unserer Mitglieder

Das Durchschnittsalter des Vereins sinkt (siehe Grafik) permanent durch den Eintritt vieler jüngerer Mitglieder. Das kann man begründen mit der allgemeinen Mietsituation in Berlin und den Schwierigkeiten – insbesondere als Neuberliner – bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Viele ältere Berliner dagegen wohnen in mehr oder minder gesicherten Mietverhältnissen, der Beratungsbedarf ist entsprechend geringer.

Altersstruktur



Die neue Möglichkeit des Online-Beitritts wird die Anzahl der jüngeren Mitglieder sicherlich noch einmal forcieren. Aber auch ein genauerer Blick in die Statistik ist interessant: Die jüngste Alterstruktur hat unsere Zweigstelle in Mitte, die älteste unsere Hauptgeschäftsstelle in Charlottenburg.

MIETRECHT VON A - Z

Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

Die Serie zum Sammeln

Teil 6 O-Q

O

OBHUTSPFLICHT

Für die Dauer der Anmietung ist primär der Mieter für die Mietsache verantwortlich, das heißt obhutspflichtig. Das bedeutet, dass der Mieter Sorge dafür tragen muss, dass an der Mietsache kein Schaden entsteht. Die Obhutspflicht umfasst sowohl die aktive Schadensabwendung als auch die vorsorgliche Vermeidung eines Schadensrisikos. Die Obhutspflicht ist besonders in den Zeit, wenn der Mieter sich nicht in der Wohnung aufhält, sensibel zu handhaben. Dann muss ein Bevollmächtigter die Obhutspflicht wahrnehmen und nach der Mietsache sehen.

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Als öffentlich gefördert gelten alle Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert ist. Fördermöglichkeiten sind u.a. die Gewährung von Darlehen, Zuschüssen oder Zinsvergünstigungen. Öffentliche Fördermittel können befristet sein. Sozialwohnungen sind die Wohnungen, die entsprechend der Pflichtförderung durch öffentliche Mittel gefördert werden. Vertraglich oder integriert (einkommensorientiert) gefördert sind Wohnungen, die durch öffentliche Mittel auf Basis freiwilliger Gewährung begünstigt werden. Es gelten alle mietrechtlichen Bestimmungen, soweit keine Besonderheiten geregelt sind.

OPTIONSRECHT

Das Optionsrecht spielt mietrechtlich fast ausschließlich bei der Gewerberaummiete eine Rolle. Dort betrifft es in der Regel den Fall, dass einer Mietvertragspartei mit Ablauf des Zeitmietvertrages die Möglichkeit eingeräumt ist, einseitig eine Vertragsverlängerung zu begehren. Gesetzlich gibt es keine Optionsmöglichkeiten. Daher muss das Optionsrecht ausdrücklich und eindeutig im Mietvertrag geregelt sein.

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlte Miete. Sie wird in Berlin durch den Berliner Mietspiegel abgebildet. Bei Einhaltung der übrigen Voraussetzungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete der Maßstab für die Möglichkeit des Vermieters, die Miete zu erhöhen.

P

PACHT

Durch einen Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit

sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten. Es handelt sich also um eine Gebrauchsüberlassung auf Zeit gegen Entgelt mit der Möglichkeit der Fruchtziehung.

PAUSCHALE

Haben Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten tragen soll, kann die Übernahme bei preisfreiem Wohnraum auch als Pauschale erfolgen. Anders als bei vereinbarten Vorauszahlungen auf Betriebskosten erfolgt keine jährliche Betriebskostenabrechnung. Mit der Zahlung der Pauschale sind sämtliche Betriebskosten abgegolten. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umzulegen. Voraussetzung ist, dass diese Erhöhungsmöglichkeit im Mietvertrag vereinbart ist.

PFANDRECHT

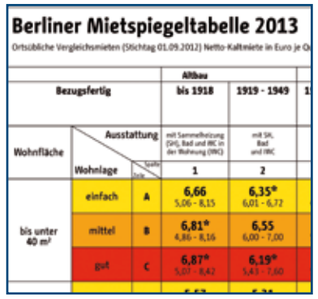
Beim Pfandrecht des Vermieters handelt es sich um ein besitzloses gesetzliches Recht an den in die Mieträume eingebrachten Sachen des Mieters für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis. Es entsteht an beweglichen Sachen und Inhaberpapieren, die im Alleineigentum des Mieters stehen, nicht unpfändbar sind und die mit Willen des Mieters während der Mietzeit in die Mieträume hineingeschafft werden. Der Vermieter darf bei Auszug des Mieters die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen in seinen Besitz nehmen und gegebenenfalls verwerten.

PREISBINDUNG

Handelt es sich um geförderten Wohnraum besteht zu Gunsten der Mieter regelmäßig eine Mietpreisbindung, das heißt eine Begrenzung der Miete der Höhe nach. So ist bei die höchstzulässige Miete für Sozialwohnungen die so genannte Kostenmiete. Der Fördermittelgeber, meist die Investitionsbank Berlin (IBB), legt auf Basis der vom Vermieter vorgelegten Schlussabrechnung eine Durchschnittsmiete fest. Nach Berücksichtigung der entsprechenden Fördersummenhöhe folgt daraus die meist herabgesetzte (subventionierte) Kostenmiete. Mietpreisbindung besteht für die Dauer der Förderung sowie während der Nachwirkfrist.

PROZESSKOSTENHILFE

Prozesskostenhilfe ist die in der Zivilprozessordnung geregelte Möglichkeit, einkommensschwache Personen bei der Durchführung eines Gerichtsverfahrens staatlicherseits finanziell dahingehend zu unterstützen, dass Gerichts- und eigene Anwaltskosten übernommen werden. Sie kann sowohl in Verfahren vor den Zivil-, Verwaltungs-, Arbeits- und Sozialgerichten gewährt werden. In Strafverfahren kann nur Nebenklägern oder Adhäsionsklägern Prozesskostenhilfe gewährt werden. Die Gewährung von Prozesskostenhilfe setzt voraus, dass die Rechtsverfolgung nicht mutwillig erfolgt und hinreichende Erfolgsaussichten bestehen.



Berliner Mietspiegeltabelle 2013

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2012) Netto-Kaltmiete in Euro je Q

Bezugsfertig			Altbau bis 1918	Altbau 1919 - 1949	1
Wohnfläche	Ausstattung / Wohnlage	Schlüssel	1 (mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (WW))	2 (mit SH, Bad und WC)	
bis unter 40 m²	einfach	A	6,66 5,06 - 8,15	6,35* 6,01 - 6,72	
	mittel	B	6,81* 4,86 - 8,16	6,55 6,00 - 7,00	
	gut	C	6,87* 5,07 - 8,42	6,19* 5,43 - 7,60	

Q

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§558d Absatz 1 BGB).

QUOTENABGELTUNG

Für den Fall, dass der Mieter die Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen wirksam im Mietvertrag übernommen hat und im laufenden Renovierungsturnus auszieht, kann er verpflichtet werden, sich quotal an potentiellen Renovierungskosten zu beteiligen. Zwar muss er die Renovierung nicht ausführen. Es bleibt allerdings bei einer finanziellen Beteiligung. Derartige mietvertragliche Vereinbarungen sieht die Rechtsprechung als unbedenklich an, wenn die Renovierungsquote von der Mietdauer seit der zuletzt ausgeführten Renovierung abhängt. Die Quote muss angemessen sein und sich an den Fristen für die Ausführung von Schönheitsreparaturen orientieren. Ein Kostenvoranschlag des Vermieters darf nicht verbindlich gelten. Dem Mieter muss möglich sein, sich durch kostensparende Eigenarbeit von der Zahlungsverpflichtung zu befreien.

Buckow

Von Armbädern und vom Wassertreten - ein Kneippheilbad bei Berlin

Exakt 58 km vom Kurfürstendamm, eine vertretbare Strecke für einen Tagesausflug. Dann ist man in Buckow, eine Perle in der Märkischen Schweiz. Vielleicht bin ich nicht unbedingt mit positiven Erwartungen dorthin gefahren, immerhin kenne ich Kneippkurorte einer ganz anderen Größenordnung – z.B. Bad Wörishofen.

Umso überraschter war ich, als ich nach gut 80 Minuten in einen hübschen sauber herausgeputzten Ort kam, der mir sofort jenes „Kurort-Gefühl" gab, das ich aus anderen Orten kannte.

Überall hat man den Eindruck, daß die Kneipp Philosophie hier auch gelebt wird und der Ort sich wirklich Mühe gibt, den großen Vorbildern nachzueifern.

WASSER

Allein 7 Wassertretstellen – einige davon ganz „original" in kleinen Bächen – warten auf den Gast. Natürlich auch Armbecken, ein Duft- und Rosengarten und einen richtigen Schloßpark als Kurpark – was will man mehr.

BEWEGUNG

Aber es gibt mehr! Der 130 Meter hohe Krugberg und der 45 Meter tiefe Schermützelsee liegen keine 2000 Meter voneinander entfernt. Buckow liegt in einer wunderbaren Geländesenke, alles um Buckow herum liegt deutlich höher. Von der „Schweiz" zu sprechen ist dennoch vielleicht etwas übertrieben. Aber hier gibt es alles: Feuchtwiesen und Trockenrasen, Moore und Bachtäler, Hügel und Schluchten.

Und wie es sich für einen richtigen Kurort gehört, gibt es natürlich auch genau vermessene Terrainkurwege, gegliedert nach Steigung und Länge – der richtige Weg sich bei einem mehrtägigem Aufenthalt langsam zu steigern.

Wer mit dem eigenen Fahrrad kommt, kann im Tourismusamt eine Radkarte der Umgebung bekommen, eine gute Orientierung bietet aber die einfache Tatsache, das es nach Buckow zurück immer abwärts gehen muß – Richtung See. Alternativ kann man übrigens auch ein Fahrrad mieten – besonders Elektrofahrräder sind zunehmend beliebt.

ERNÄHRUNG

Zahlreiche Resataurants und Cafes sowohl im Ort, als auch direkt am See bzw. auf Anhöhen über dem See laden den Besucher zu einer kleinen oder großen Erfrischung ein. Auch die durchaus gehobene Küche hat in Buckow ihren Platz.

KRÄUTER

Kneipp hätte sicher auch seine Freude an den weitläufigen Obst- und Gemüsegärten gehabt, die den Ort umgeben. Und an den Stauden und Heilkräutern die den Schlosspark alljährlich in ein üppiges Pflanzenparadies verwandeln.

INNERE BALANCE

Für Kneipp war seine 5. Säule immer mit religiösen Elementen verbunden. Heute wird diese Säule mit Ausgeglichenheit, Entspannungsübungen und kulturellem Erleben interpretiert. In dieses Schema passen sowohl die zahlreichen Entspannungsangebote, als auch ein Besuch im Brecht Weigel Haus. Regelmäßige Lesungen und Ausstellungen, aber auch Theateraufführungen prägen das Haus des großen Dichters.

Die 5 Säulen der Kneippkur, die wir hier ganz nebenbei abgehandelt haben, geben uns in Buckow einen lebendigen Eindruck vom Wirken Kneipps, der Ort ist zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.

Anreise

mit dem Auto:
rund 60 km von Berlin über die B 1

mit der Bahn:
von Berlin-Lichtenberg mit der Oderlandbahn in 35 Min. bis Müncheberg. Von dort ganzjährig Busanschluss (10 Min.) nach Buckow, im Sommer auch mit der Museumsbahn (von Mai bis Oktober).

Restaurantempfehlung:

Ristorante Castello Angelo
Wriezener Straße 59
15377 Buckow
Telefon: 0 33 43 3-57 513
Dienstag Ruhetag

Hotel Vier Jahreszeiten
Ringstraße 5-6
15377 Buckow
Telefon: 0 33 43 3-151 39-0

Guter Rat rentiert sich.

MIETERSCHUTZBUND BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11
info@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 – 19.00
Mi	9 – 20.00
Fr	9 – 14.00
Sa	10 – 14.00

Filiale Mitte
Torstraße 25, 10119 Berlin
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31
mitte@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung
Spätsprechstunde am Dienstag im Juli/August nach Bedarf

Mo	9 – 17.00
Di	9 – 20.00
Mi	9 – 17.00
Do	9 – 18.00
Fr	9 – 14.00

Filiale Neukölln
Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51
neukoelln@mieterschutzbund.berlin
Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 – 17.00
Di	9 – 18.30
Mi	9 – 17.00
Do	9 – 19.00
Fr	9 – 14.00

Filiale Wedding
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41
wedding@mieterschutzbund.berlin
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.:
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!