



Was tun bei einem **Wasserschaden?**

Ein Leitfaden

ab Seite 14

Aktuelles Urteil zum Kabelanschluss

S. 3

Neuausrichtung der Mietpreisbremse

S. 9

Neues von den Roten Roben

S. 12

Ausflugstipp: Neustrelitz

S. 22

Titelstory:

Vermieterpfandrecht

Seite 4

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



2 Editorial

3 MSB Intern

Titelthema

4 **Vermieterpfandrecht**

Das „zahnlose“ Schreckgespenst im Mietrecht

9 Mietpreisbremse

Neuausrichtung durch die Bundesregierung

10 Miete und Mietrecht

Gerichtsurteile kurz kommentiert

12 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

14 Oh je, ein Wasserschaden!

Informationen zu Haftung, Versicherung und Schadensersatz

17 Impressum, Kleinanzeigen

18 Service

Neuigkeiten und Infos aus Ihrem Mieterschutzbund Berlin

19 „Mischmietverhältnisse“

Urteil des BGH

20 Mietrecht von A - Z

Unsere Serie, Teil VII: R - S

22 Ausflugstipp

Neustrelitz



Viel Neues und mehr Service für unsere Mitglieder finden Sie in diesem Heft, liebe Leser. Unser Verein wächst und wächst und damit sind wir als Verein in der Pflicht, unseren Service der gewachsenen Mitgliederzahl anzupassen.

Zuallererst findet das seinen Ausdruck in der Ausweitung der Telefonberatung. Viele Mitglieder benutzen die Telefonberatung als ersten Schritt, wenn ein mietrechtliches Problem auftritt. Ich will aber an dieser Stelle darauf hinweisen, daß insbesondere Betriebskostenabrechnungen für eine telefonische Beratung nicht geeignet sind. Hier ist die Vorlage und die Prüfung von Abrechnungen – auch des Vorjahres – unbedingt erforderlich.

Und damit sind wir schon bei unseren persönlichen Beratungsterminen. Auch hier haben wir das Angebot erweitert und bieten nun wöchentlich weit über 450 Beratungstermine an – eine Leistung, die sich sicher sehen lassen kann.

Erweitert haben wir auch die Möglichkeiten, für unsere Mitglieder, einen dringenden Beratungstermin zu buchen. Wir sind es mittlerweile gewohnt Flüge, Bahnfahrkarten und Waschmaschinen online zu bestellen – warum nicht auch einen Beratungstermin bei ihrem Mieterschutzbund. Dachten wir – und jetzt haben wir es realisiert. Alle Einzelheiten finden Sie in dieser Ausgabe des „Mieterschutz“.

Wenn Sie noch einen Vorschlag haben, wie wir unseren Service weiter verbessern können, bitte schreiben Sie mir an vorstand@mieterschutzbund.berlin Ich freue mich auf Ihre Anregungen.

*Ihre
Frigga Döscher*

Das aktuelle Urteil

Von den Berliner Gerichten wird zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen die von der Arbeitsgruppe Mietspiegel entwickelte „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ angewendet. Das nachstehende Urteil befasst sich mit der Frage, ob das negative Merkmal „Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage“ aus der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) eingreift, wenn zwar ein Anschluss vorhanden ist, über diesen jedoch eine Signalversorgung erst nach Abschluss eines Vertrags zwischen dem Mieter und einem Dritten erfolgt.

Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg zur Frage, wann von einem fehlenden Breitbandkabelanschluss gemäß der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2013 auszugehen ist.

Urteil vom 30.05.2014 – Aktenzeichen 25 C 188/14

Zum Sachverhalt:

Die Wohnung verfügt über einen Breitbandkabelanschluss mit entsprechenden Breitbandkabel Dosen, mangels Vertrags des Mieters mit einem Anbieter erfolgt jedoch keine Signaleinspeisung.

Aus den Gründen:

Die Wohnung des Beklagten ist mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet, der für den Beklagten jedoch nur dann nutzbar ist, wenn er mit einem dritten Anbieter einen Vertrag abschließt, der ein Rundfunksignal in das Kabel einspeist. Für das Vorliegen des Negativmerkmals „Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage“ ist indes erforderlich, dass ein entsprechender technischer Anschluss im Sinne des Vorhandenseins der entsprechenden Kabelverlegung sowie der Breitbandkabel Dosen fehlt. Die Tatsache allein, dass der Mieter zur Herbeiführung der Nutzbarkeit auf seine Kosten einen Vertrag abschließen muss, ist demgegenüber für die Annahme des Negativmerkmals nicht ausreichend.

Dies ergibt sich bereits aus einem Vergleich dieses *Negativmerkmals* mit dem *Positivmerkmal* zur Merkmalgruppe Wohnung „Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)“.

Für das Vorliegen des *Positivmerkmals* ist schon nach dem Wortlaut des Mietspiegels 2013 erforderlich,

dass die Nutzung des Anschlusses ohne weitere vertragliche Bindung des Mieters möglich ist. Entsprechend wird auch in der Rechtsprechung das Vorliegen des Merkmals verneint, falls der Mieter zusätzliche Verträge auf seine Kosten abzuschließen hat (vgl. AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 29.02.2012, Az.: 5 C 406/11; AG Lichtenberg, Urt. v. 18.10.2012, Az.: 16 C 96/12; AG Charlottenburg Urt. v. 28.06.2013, Az.: 213 C 497/12 bezüglich des wortgleichen Merkmals im Mietspiegel 2011).

Eine entsprechende Formulierung findet sich bezüglich des Negativmerkmals „Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage“ im Mietspiegel 2013 nicht, was indiziert, dass das bloße Erfordernis eines Vertragschlusses das Negativmerkmal nicht begründet.



NEU!

Ab 1. Oktober neue erweiterte telefonische Beratungszeiten:

Montag bis Donnerstag

jeweils von **12.00 Uhr bis 14.00 Uhr**

Dienstag und Donnerstag

jeweils von **17.00 Uhr bis 19.00 Uhr**

Nähere Einzelheiten Seite 18/19

Zwar kommt es für das Vorliegen der Wohnwertmerkmale grundsätzlich auf die konkrete Nutzbarkeit durch den Mieter an. Etwas anders gilt jedoch dann, wenn die konkrete Nutzbarkeit nur noch vom Mieter abhängt (LG Berlin Urt. v. 24.06.2011, Az.: 63 S 347/10; Urt v. 16.12.2011, Az.: 63 S 170/11). So ist es vorliegend der Fall. Der Abschluss eines entsprechenden Vertrages lässt sich mit der, für die Nutzung ebenfalls erforderlichen, Anschaffung eines Fernseh- oder Radiogerätes durch den Mieter vergleichen.

Hierfür spricht letztlich auch, dass dem Mieter die Wahlmöglichkeit bleibt, ob er seinen vorhandenen Anschluss nutzbar machen möchte oder ob ihm dies die entsprechenden Kosten nicht wert sind.

So hat es auch die Rechtsprechung bezüglich des Mietspiegels 2009 für die Annahme des damaligen *Positivmerkmals* „Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss“ mangels anderslautender Regelung im Mietspiegel ausreichen lassen, wenn eine entsprechende Kabelanlage im Haus vorhanden war, die sich der Mieter durch entsprechende Verträge nutzbar machen konnte (LG Berlin a. a. O.).

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher, der den MSB in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertritt.



Das Vermieterpfandrecht – Das „zahnlose“ Schreckgespenst des Mietrechts

von Rechtsanwältin Kati Selle

Die wenigsten Mieter können mit dem Begriff „Vermieterpfandrecht“ etwas anfangen: Was ist das? Ist das für mein Mietverhältnis von Bedeutung? Kann mir daraus etwas drohen?

In der rechtlichen Alltagspraxis spielt das Vermieterpfandrecht kaum mehr eine Rolle. Allenfalls bei der Gewerberaummieta oder bei besonders vermögenden Wohnraummieter – die kommen wohl aber eher selten vor – kann das Vermieterpfandrecht in der Praxis mal von Bedeutung sein. Im Übrigen ist es wohl der „zahnlose Tiger“ des Wohnraumvermieters.

ALLGEMEINES

Das Bürgerliche Gesetzbuch, welches die bundesweit geltenden rechtlichen Regelungen zum Mietrecht bestimmt, befasst sich in den Vorschriften der §§ 562 bis 562d BGB unter dem Kapitel „Pfandrecht des Vermieters“ mit dieser Materie. Darüber hinaus gelten – sofern die §§ 562 ff. BGB keine Sonderre-

gelungen treffen – die allgemeinen Bestimmungen des rechtsgeschäftlichen Pfandrechts nach §§ 1204 ff. BGB. Dies jedenfalls, soweit sie keinen Besitz des Pfandobjektes voraussetzen.

Die gesetzlichen Regelungen zum Vermieterpfandrecht gehören zu Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag, Untertitel 2. Mietverhältnisse über Wohnraum, Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters. Geregelt ist das Vermieterpfandrecht somit für die Wohnraummieta – jedoch über § 578 Absatz 1, 2 BGB ausdrücklich auf Mietverhältnisse über Grundstücke und auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, anzuwenden.

Die Tatbestandsmerkmale des § 562 BGB sind nur zu Gunsten des Mieters abdingbar. Damit kann das Ent-

stehen des Vermieterpfandrechts insgesamt ausgeschlossen oder von weiteren Voraussetzungen abhängig gemacht werden.

Die nachfolgenden Ausführungen zum Vermieterpfandrecht gelten entsprechend auch für das Verpächterpfandrecht, welches in § 581 Absatz 2 BGB geregelt ist.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ENTSTEHUNG DES VERMIETERPFANDRECHTS

Das Vermieterpfandrecht ist ein besitzloses gesetzliches Pfandrecht des Vermieters an den in die Mieträume eingebrachten Sachen des Mieters für die Forderungen aus dem Mietverhältnis. Zweck ist die vorzugsweise Befriedigung des Ver-

mieters durch die Möglichkeit der Verwertung der Sachen.

EINBRINGEN BEWEGLICHER SACHEN

Grundvoraussetzung ist, dass der Mieter Sachen aufgrund eines wirksamen Mietvertrages über ein Grundstück oder einen Raum in die Mieträume einbringt. Es ist nicht erforderlich, dass zum Zeitpunkt des Einbringens in die Räume bereits Forderungen des Vermieters bestehen.

Der Begriff der Sachen bestimmt sich dabei nach § 90 BGB. Darunter zu verstehen sind grundsätzlich körperliche, bewegliche Gegenstände, die im Rechtsverkehr auch als Vermögenswert angesehen werden können, zum Beispiel Möbel, Briefmarkensammlung, Banknoten. Ausgenommen sind daher in der Regel Gegenstände, an denen allenfalls ein persönliches Interesse besteht, zum Beispiel persönliche Andenken.

Das Pfandrecht entsteht durch Einbringen der Sachen in die Mieträume, bei einheitlichem Mietvertrag auch in Nebenräume wie zum Beispiel Garage, Keller oder Dachboden.

Es muss sich um bewegliche Sachen oder Inhaberpapiere handeln. Kein Vermieterpfandrecht entsteht an Order- oder Rektapapieren, zum Beispiel Sparbüchern, Versicherungspolicen, Hypothekenbriefe.

Als eingebracht gelten alle Sachen, die mit Willen des Mieters während der Mietzeit körperlich in die Mieträumlichkeiten hineingebracht werden. Auch an Dingen, die in den Mieträumen hergestellt werden, wird das Vermieterpfandrecht begründet. Selbst die Dinge, die bestimmungsgemäß zu vorübergehenden Zwecken in den Mieträumen verbleiben (zum Beispiel Warenlager), gelten als eingebracht und unterliegen dem Vermieterpfandrecht. Lediglich kurzfristig gelagerte Sachen gelten als nicht eingebracht (zum Beispiel Tageskasse).

An zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts unpfändbaren Sachen kann kein Vermieterpfandrecht begründet

werden. Dazu gehören alle in § 811 ZPO genannten Sachen, so Dinge, die dem persönlichen Gebrauch dienen, für kurze Zeit erforderliche Nahrungs- und Feuerungsmittel, Arbeitsmittel, die zur Fortführung eines Gewerbes benötigt werden, Bücher des Hausgebrauchs, Haustiere. Dem Haushalt dienende Gegenstände wie Kleidungsstücke, Wäsche, Betten, Haus- und Küchengeräten wie zum Beispiel Rundfunkgerät, Kühlschrank, Waschmaschine sind wertabhängig und damit relativ unpfändbar. Teure Geräte können gepfändet werden. Das kleine, einfache, gegebenenfalls veraltete Fernsehgerät, das letztlich auch keinen wahrnehmbaren Erlös erzielen wird, bleibt unpfändbar. Das gilt jedenfalls, „soweit der Schuldner ihrer zu einer seiner Berufstätigkeit und seiner Verschuldung angemessenen, bescheidenen Lebens- und Haushaltsführung bedarf“. Geregelt ist dies in § 811 Absatz 1 ZPO. Die gesetzlichen Regelungen zur Unpfändbarkeit sind zwingendes Recht und nicht abdingbar.

EIGENTUM DES MIETERS

Das Pfandrecht kann nur an Sachen entstehen, die im (Mit-)Eigentum des Mieters stehen. Allein der Besitz der Sache durch den Mieter genügt nicht. Daher entsteht das Vermieterpfandrecht an gemieteten, geleasteten oder geliehenen Sachen nicht.

Bei Ratenzahlungskäufen ist häufig bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ein Eigentumsvorbehalt des Verkäufers vereinbart. Werden derartige Sachen in die Mieträume eingebracht, unterliegen sie bezüglich des Anwartschaftsrechtes des Mieters dem gesetzlichen

Vermieterpfandrecht. Sind diese dann in voller Höhe bezahlt, setzt sich das Vermieterpfandrecht am Eigentum fort. Der (Rest-)Kaufpreis kann auch vom Vermieter gezahlt werden – selbst bei Widerspruch des Mieters. Treten die Parteien vom Kaufvertrag zurück, zum Beispiel bei Zahlungsverzug des Käufers oder heben die Parteien den Kaufvertrag einvernehmlich auf, kann der Vermieter das Erlöschen des Anwartschaftsrechtes und damit das Erlöschen des Vermieterpfandrechts nicht verhindern. In der Praxis häufig schwierig gestaltet sich die Situation, wenn mehrere Personen in den Mieträumen leben. Besonders dann, wenn lediglich eine Person Hauptmieter – und damit Forderungsgegner des Vermieters – ist. Grundsätzlich ist bei jedem einzelnen Gegenstand zu klären, in wessen Eigentum er steht. Ist nur ein Ehepartner Mietvertragspartei kommt es auf die güterrechtliche Beziehung an. Bei vertraglich vereinbarter Gütergemeinschaft erstreckt sich das Vermieterpfandrecht auf das Gesamtgut nach § 1438 BGB. Im Übrigen kann sich das Vermieterpfandrecht nur auf die vom mietenden Ehegatten eingebrachten und diesem gehörenden Sachen erstrecken. Dem Vermieter bleibt nur die Berufung auf die Vermutung nach § 1362 Abs. 2 BGB.



Bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften und Lebenspartnerschaften gelten die obigen Ausführungen. Bei sonstigen Personenmehrheiten, zum Beispiel Wohngemeinschaften, erfasst das Vermieterpfandrecht nicht die von den (nicht mietenden) Mitbewohnern eingebrachten Sachen.

Eine Gutgläubigkeit des Vermieters spielt keine Rolle. Der gutgläubige Erwerb gesetzlicher Pfandrechte ist nicht möglich.

UMFANG DES VERMIETERPFANDRECHTS

Das Pfandrecht sichert alle Forderungen des Vermieters, sei es Mietzins, Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache, Betriebskostensaldo, Vorauszahlungen auf Betriebskosten, Nutzungsentschädigung, Mietausfallschaden, Untermietzinszuschlag, Zahlungsansprüche wegen unterlassener Renovierung u.a. Nicht gesichert ist der Anspruch auf Leistung der Kautions. Es besteht eine

strenge Akzessorietät, d.h. die Entstehung des Vermieterpfandrechts ist untrennbar an den Bestand einer fälligen Forderung aus dem Mietverhältnis geknüpft.

Das Vermieterpfandrecht besteht für Forderungen vergangener Zeiträume sowie für künftige Zeiträume, beschränkt auf das laufende und folgende Mietjahr. Zu beachten ist dabei, dass es sich dabei nicht zwingend um ein Kalenderjahr handelt. Es kommt auf den Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses an.

Im Falle der Insolvenz des Mieters gilt nach § 50 Absatz 2 Insolvenzordnung eine weitere zeitliche Einschränkung. Eine abgesonderte Befriedigung des Vermieters wegen des Pfandrechts kann dann nur für Forderungen aus dem letzten Jahr vor Insolvenzeröffnung geltend gemacht werden.

Wird eine Sache, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt, für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

Das Pfandrecht kann unabhängig von der Frage des Bestands des Mietverhältnisses ausgeübt werden, also auch vor Beendigung des Mietverhältnisses.

ERLÖSCHEN DES VERMIETERPFANDRECHTS

Das Vermieterpfandrecht erlischt grundsätzlich, sobald die Sachen vom Grundstück entfernt wurden. Im Grunde ist es die Rückgängigmachung des Einbringens, d. h. die zielgerichtet vorgenommene Ortsveränderung in die andere Richtung. Das Vermieterpfandrecht erlischt allerdings erst dann, wenn die Sachen aus seinem Zugriffsbereich gebracht sind. Solange sie sich noch

im Treppenhaus, Nebenräumen oder Zuwegungen befinden, ist das Vermieterpfandrecht noch nicht erloschen.

Es muss sich um ein auf Dauer angelegtes Entfernen der Sache handeln. Umstritten

ist in der Rechtsprechung, wie zum Beispiel die tägliche Ausfahrt des Fahrzeuges vom Stellplatz rechtlich einzuordnen ist. Erlischt das Pfandrecht bei Ausfahren und entsteht beim wiederholten Einparken neu? Andererseits ist die tägliche Fahrt zur Arbeit mit dem Pkw kein auf Dauer angelegtes Entfernen – jedenfalls dann nicht, wenn die Absicht einer späteren Rückkehr besteht. Das würde das Vermieterpfandrecht nicht erlöschen. Hier wird eine obergerichtliche Entscheidung abzuwarten bleiben.

Etwas anderes gilt ausnahmsweise, wenn das Entfernen der Sache ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgte. Wissen bedeutet tatsächliche positive Kenntnis. Auch positive Kenntnis eines in mietrechtlichen Angelegenheiten Vertretenden, zum Beispiel Hausverwalter, gehört dazu.

Die Erklärung des Widerspruchs durch den Vermieter ist formfrei, kann auch konkludent erfolgen. Der Vermieter muss zum Ausdruck bringen, dass die Wegschaffung der Sache nicht seinem Willen entspricht, er mit den Handlungen nicht einverstanden ist. Unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang mit dem Entfernen der Sachen muss gegeben sein. Er muss gegenüber demjenigen erklärt werden, dem gegenüber das Vermieterpfandrecht aufrechterhalten werden soll. Unabhängig davon, ob dieser die Sache weggeschafft hat. Entfernt ein potentiell Berechtigter die Sachen aus dem Mietobjekt, zum Beispiel Käufer, muss der Widerspruch auch diesem gegenüber erklärt werden.

Das Vermieterpfandrecht erlischt ebenfalls, wenn der Vermieter sein Pfandrecht nicht mit Ablauf eines



Monats, nachdem er von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, gerichtlich geltend macht.

Wird die Sache mit Wissen und Wollen des Vermieters dauerhaft entfernt, erlischt das Vermieterpfandrecht auch.

Auf die subjektive Kenntnis des Vermieters kommt es für das Erlöschen des Pfandrechts dann nicht an, wenn die Entfernung im Rahmen eines regelmäßigen Geschäftsbetriebs oder gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder die noch in die Mieträume eingebrachten Sachen zur Sicherung der Forderungen des Vermieters ausreichen dürften.

SELBSTHILFERECHT UND HERAUSGABE

Bei Auszug des Mieters darf der Vermieter die seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen in seinen Besitz nehmen. Er kann seine Rechte als Gläubiger des Vermieterpfandrechts ausnahmsweise ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe durchsetzen. Deshalb ist Voraussetzung für das Selbsthilferecht, das wirksame Bestehen eines Pfandrechts mit Vorliegen sämtlicher oben geschilderter Voraussetzungen. Die Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen muss restriktiv erfolgen.

Widerspricht der Vermieter der Entfernung der Sachen durch den Mieter kann er selbst oder seine Hilfspersonen den Mieter – notfalls mit Gewalt – hindern, die Sachen wegzuschaffen. Er darf allerdings nicht bereits prophylaktisch den Mieter an der Wegschaffung der Sachen hindern. Reine Vorsorgemaßnahmen sind nicht zulässig. Das Selbsthilferecht berechtigt den Vermieter erst dann zum Einschreiten, wenn der Mieter mit der Entfernung eingebrachter Sachen beginnt bzw. begonnen hat. Droht der Mieter, das Pfandobjekt zu vernichten, liegen die Voraussetzungen des Selbsthilferechts nicht vor. In diesem Fall muss der Vermieter tatenlos zusehen.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten. Das gewaltsame Verhindern der Wegschaffung ist un-

zulässig, wenn es sich um eine Kleinstforderung handelt. Im Grunde aber ist sogar der Einsatz körperlicher Gewalt als Ultima Ratio nicht ausgeschlossen. Die konkrete Ausübung des Selbsthilferechts kann einmal auf eine Sperrung hinauslaufen, das heißt der Vermieter kann die Möglichkeit des Wegschaffens verhindern. Sind die Gegenstände bereits entfernt kann der Vermieter lediglich die Wiederherstellung des Besitzes des Mieters anstreben. Er darf nicht selbst besitzen. Dies nur dann, wenn der Mieter den Mietbesitz aufgibt und so ein Einbringen in die Mietsache und eine Besitzmöglichkeit des Mieters in der Mietsache nicht mehr möglich ist.

Das Selbsthilferecht kann der Vermieter nicht beanspruchen, wenn die Sache im Rahmen einer Zwangsvollstreckung nach § 808 ZPO oder wegen eines Insolvenzverfahrens nach §§ 166 ff. InsO weggeschafft werden. Dann muss der Vermieter seine etwaig bestehenden Ansprüche gerichtlich durchsetzen.

Der Vermieter hat im Übrigen einen Herausgabeanspruch, den er allerdings gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen muss. Zur Realisierung des Anspruchs ist es ihm nicht gestattet, das Mietobjekt zum Zwecke der Ausübung des Pfandrechts zu betreten. Auch im Wege der Selbsthilfe darf er sich nicht in den Besitz der Pfandsache bringen. Bei dem Herausgabeanspruch des Vermieters handelt es sich um einen dinglichen Anspruch, der gegen jeden Besitzer des Pfandobjektes geltend gemacht werden kann. Zur Durchsetzung etwaiger Herausgabeansprüche ist es unabdingbar, zu erfahren, wohin der Wegschaffende das Pfandobjekt verbracht hat. Zugunsten des Vermieters besteht ein Anspruch auf Auskunft gegen den Entfernenden.

Eine Pfandverschleppung durch den Mieter wird zivilrechtlich zu klären sein. Das Vermieterpfandrecht ist deliktisch geschützt. Dem Pfandgläubiger stehen zivilrechtliche Ansprüche auf Unterlassung der Entfernung oder auf Rückschaffung der entfernten Sache zu. Darüber hinaus kommen Schadensersatzansprüche aus deliktischer Haftung in Betracht. Bei unberech-

tigter Veräußerung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sache kann der Vermieter die Herausgabe des Verwertungserlöses verlangen.

Die sogenannte Pfandkehr wird nach § 289 StGB strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Dies jedenfalls dann, wenn der Vermieter vor Erlöschen des Pfandrechts, also binnen eines Monats ab Kenntnis, Strafantrag stellt.



VERWERTUNG UND SICHERUNG

Die Verwertung und Sicherung des Vermieterpfandrechts ist in den mietrechtlichen Sonderbestimmungen der §§ 562 ff. BGB nicht geregelt. Hier ist auf die allgemeinen Vorschriften zum vertraglichen Pfandrecht nach § 1257 BGB zurückzugreifen. Jedenfalls soweit sie nicht den Besitz voraussetzen. Die Verwertung des Pfandes erfolgt durch Verkauf im Wege der öffentlichen Versteigerung, §§ 1233 ff. BGB. Hat der Vermieter sein Pfandrecht ausgeübt und gepfändete Sachen in Besitz genommen, muss er die-

se sorgsam verwahren. Im Rahmen der ihm obliegenden Obhutspflicht muss der Vermieter alle von ihm gepfändeten Gegenstände sorgfältig erfassen, dokumentieren und bewerten. Für später nicht mehr vorhandene oder beschädigte Sachen kann der Mieter Schadensersatz verlangen. Der Vermieter ist in diesem Fall darlegungs- und beweisbelastet dafür, dass die gepfändeten Sachen geringeren Wert hatten oder nicht von ihm beschädigt wurden. Die Verletzung der Obhutspflicht durch den Vermieter stellt eine verbotene Selbsthilfe nach §§ 229, 231 BGB dar.

Nutzungen, die der Vermieter aufgrund des Besitzes der gepfändeten Sache zieht, zum Beispiel Eigengebrauch oder Weitervermietung, sind auf die dem Vermieterpfandrecht zugrunde liegende Forderung anzurechnen.

ABWENDUNG DES PFANDRECHTS DURCH SICHERHEITSLAISTUNG

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts durch den Vermieter durch Sicherheitsleistung abwenden. Die Möglichkeiten der Sicherheitsleistung richten sich nach §§ 232 - 240 BGB. Vor allem die Hinterlegung eines Wertgegenstandes, eines Geldbetrages oder von Wertpapieren bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichtes spielen eine besondere Rolle. Aber auch die Sicherheitsleistung durch Bürgschaft ist möglich. Die Höhe der zu hinterlegenden Sicherheitsleistung richtet sich nach der Höhe der Forderung des Vermieters, maximal allerdings der Wert der Pfandobjekte. Die Möglichkeit, Sicherheit zu leisten, steht dem Mieter wie auch jedem Dritten, dem möglicherweise der Verlust seiner Rechte durch die Ausübung des Pfandrechts droht, zu.

SONDERFÄLLE

Im Falle eines Eigentümer- bzw. Vermieterwechsels kann es zu einer gleichrangigen Konkurrenz mehre-

rer Vermieterpfandrechte – Erwerber und Veräußerer – kommen. Tritt der Veräußerer allerdings im Rahmen der schuldrechtlichen Vereinbarung mit dem Erwerber die Forderungen gegen den Mieter an Letzteren ab, geht auch das Vermieterpfandrecht auf ihn über.

Bei einem Wechsel der Mietvertragspartei haften die vom weichen den Mieter eingebrachten und in seinem Eigentum stehenden Sachen, selbst wenn sie in der Wohnung bleiben, nur für gegen ihn gerichtete Forderungen. An Sachen des neuen Mieters, die dieser in die Mietsache einbringt, kann ein Vermieterpfandrecht nur bezüglich gegen ihn gerichteter Forderungen entstehen.

FAZIT

Das Vermieterpfandrecht, das in seiner Ausgestaltung seit Erlass des BGB und damit seit mehr als 100 Jahren fast unverändert gestaltet ist, hat als Sicherungsmittel des Vermieters vor allem wegen der Möglichkeit der Vereinbarung einer Mietsicherheit und der umfangreichen Einschränkungen zu unpfändbaren Sachen in der Praxis kaum eine Bedeutung. Zudem stehen der Auf-

wand und der im Wege der Versteigerung zu erzielende Erlös häufig in keinem Verhältnis.

Es soll das Korrektiv zur Vorleistungspflicht des Vermieters für die Bereitstellung der Mietsache sein. So jedenfalls die Begründung für die Aufnahme des Vermieterpfandrechts in das BGB. Allerdings kann auch dieser Ansatz wegen der zwischenzeitlich gesetzlich geregelten Fälligkeit der Zahlung des Mietzinses heute nicht mehr überzeugen. Für die Vermieter ist es in den allermeisten Fällen wirtschaftlich sinnlos: Jedenfalls beim zahlungsunfähigen Mieter werden die Eigentumsverhältnisse meist überschaubar sein. Diese besitzen in der Regel nur unpfändbare oder unter Eigentumsvorbehalt auf Ratenzahlung erworbene Sachen. Allenfalls die Räumungsvollstreckung nach dem sogenannten Berliner Modell führt zu einer Reanimation des Vermieterpfandrechts.

Der Gesetzgeber sollte im Ansinnen der „Entbürokratisierung“ des BGB jedenfalls für den Bereich der Wohnraummiete über den rechtlichen und praktischen Sinn der fragwürdigen Aufrechterhaltung des Vermieterpfandrechts nachdenken.



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

Neuausrichtung der Mietpreisbremse durch die Bundesregierung

Nach der Koalitionsvereinbarung ist bereits eine zeitliche Begrenzung der Maßnahme auf fünf Jahre festgelegt, deshalb halten alle Mietervereine eine weitere Einschränkung bei der Deckelung von Wiedervermietungsmieten, nun auch bei Neubauten, für eine nicht akzeptable zusätzliche Verwässerung des geplanten Gesetzes.

Sollten nun Neubauten gänzlich von der Mietpreisbremse ausgenommen werden, so bedeutet dies eine eindeutige Verschlechterung der ohnehin schon nicht sehr ambitionierten Regierungspläne zum Nachteil der Mieter und Wohnungssuchenden.

Gerade in prosperierenden Groß- und Universitätsstädten, wie Berlin, München, Hamburg, Stuttgart und Köln, mit einem Anteil von deutlich über 70 Prozent Mieterhaushalten sind hunderttausende Mieter und Wohnungssuchende auf eine umfassende und funktionale Mietpreisbremse angewiesen. Nach vorliegenden Zahlen stiegen in diesen Städten die Marktmieten von 2009 bis 2014 von 9,8 Prozent in Köln bis zu 23,7 Prozent in Berlin – deutlich stärker als die Inflation sowie Löhne und Gehälter.



Hohe Mieten bei Vertragsabschlüssen heute sind die hohen ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels von morgen. „Aus Sicht des Mieterbundes behindert der bisherige Entwurf der Mietpreisbremse, einschließlich der Deckelung von Wiedervermietungsmieten auch bei Neubauten auf höchstens 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Neubaütätigkeit keineswegs, da hier die Neuvertragsmieten weiter frei vereinbart werden können.“

Wir fordern daher Justizminister Maas auf, wenigstens die Vereinbarung des Koalitionsvertrages zur so genannten Mietpreisbremse nun auch umzusetzen und den Verbänden der Immobilienwirtschaft nicht noch weiter entgegenzukommen“, so eine eindeutige Aussage des bundesweiten Deutschen Mieterbundes.

AvH mit Material des Statistischen Bundesamtes

Anstieg Mieten 2000 - 2012

Quelle: Stat. Bundesamt

Jahr	Mieten gesamt	Nettokaltmiete			Nebenkosten	Preis-Index		Warmmiete
		gesamt	Altbau	Neubau		mit Wohnungsmiete	ohne	
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	101,1	101,7	101,0	101,6	102,0	102,2	103,0
2002	102,6	102,5	103,5	102,3	103,2	103,4	103,6	104,0
2003	103,8	103,6	104,7	103,4	104,9	104,5	104,7	105,6
2004	104,8	104,5	105,8	104,2	107,3	106,2	106,7	107,2
2005	105,9	105,4	107,1	105,1	108,9	108,3	108,1	110,2
2006	107,0	106,5	108,4	106,1	110,5	110,1	111,1	113,4
2007	108,3	107,7	109,6	107,4	112,2	112,6	114,1	115,6
2008	109,6	109,0	111,1	108,7	113,0	115,5	117,6	119,5
2009	110,9	110,2	112,4	109,9	114,2	116,0	117,7	120,0
2010	112,2	111,5	113,9	111,1	116,0	117,3	119,0	121,2
2011	114,5	112,9	115,4	112,5	117,6	119,8	121,7	125,0
2012	116,8	114,3	116,9	113,7	118,7	122,2	124,4	127,8

Kein Stundenhotel - Ein derartiges Gewerbe kann im Wohngebiet untersagt werden

Keine Nachbarschaft wird begeistert sein, wenn in ihrer unmittelbaren Nähe ein so genanntes Stundenhotel eröffnet werden soll. Doch das alleine ist noch kein schlagendes Argument bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Um hier erfolgreich zu sein, muss eine schlüssige rechtliche Argumentation vorliegen. Genau darum ging es in einem Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht. Hier wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS darum gestritten, ob ein Stundenhotel eventuell in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich zulässig sein könne. Das wäre dann möglich gewesen, wenn man von einem Beherbergungsbetrieb oder von einer Wohnnutzung hätte sprechen können. Doch das sei nicht der Fall, entschieden die Richter. Ihr Fazit: „Ein Stundenhotel (...) verträgt sich nicht mit der



Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets. (...) Der häufig wechselnde Publikumsverkehr führt zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe, die das allgemeine Wohngebiet prägt.“

Bundesverwaltungsgericht
– Aktenzeichen 4 B 8.13

Quelle: LBS Infodienst
Bearbeitung: AvH

Die liebe Waschmaschine

Für einen der häufigsten Schadensfälle im Zusammenhang mit Wasser ist die Waschmaschine verantwortlich. Wenn ihr Zuleitungsschlauch platzt, dann werden schlimmstenfalls Tausende Liter von Wasser in die Wohnung gepumpt. Bei einer Wohnungseigentümerin hatte sich in ihrer Abwesenheit der Schlauch von der abgeschalteten Waschmaschine gelöst. Weil der Wasserhahn nicht zugezogen war und es auch keinen Aquastop gab, wurde die Immobilie „überflutet“. Das Landgericht Osnabrück (Aktenzei-

chen 9 O 762/10) entschied, daß die Wohngebäudeversicherung nicht in vollem Umfang haften müsse. Die Frau habe grob fahrlässig gehandelt. Wer beim Verlassen der Wohnung weder den Wasserhahn der Waschmaschine schließe noch über eine Schutzvorrichtung wie Aquastop verfüge, so hieß es im Urteil, der habe seine Sorgfaltspflichten in erheblichem Maße verletzt. Wegen dieser groben Fahrlässigkeit müsse die Versicherte eine Kürzung der Leistungen um 70 Prozent hinnehmen.

Auch wenn es einem Vermieter noch so riskant erscheint, daß seine Mieter in der Immobilie eine Waschmaschine betreiben, so kann er es im Regelfalle doch nicht untersagen. Der Einsatz von Haushaltsgeräten gehört nämlich zum üblichen Gebrauch einer Wohnung. Das stellte das Amtsgericht Eschweiler (Aktenzeichen 26 C 268/12) fest. Allerdings dürfe der Eigentümer erwarten, daß die Waschmaschine gegen das Auslaufen gesichert ist.

AvH

Ein zweiter Balkon - Widerstrebende Mieter mussten dem Anbau schließlich zustimmen

Ein Südbalkon kann den Wohnwert einer Immobilie steigern – selbst dann, wenn in dem Objekt bereits ein Nordbalkon vorhanden ist. Deswegen müssen Mieter unter bestimmten Bedingungen dem Einbau eines Zweitbalkons zustimmen, auch wenn sie persönlich kein Interesse daran haben.

*Landgericht Leipzig
– Aktenzeichen 2 S 385/12*

Der Fall: Ein Ehepaar bewohnte eine 120 Quadratmeter große Mietwohnung in Leipzig. Das Objekt verfügte über fünf Zimmer und – von der Küche aus begehbar – über einen großzügigen Nordbalkon. Der Eigentümer hatte den Wunsch, diesem noch einen vom Wohnzimmer aus erreichbaren Südbalkon hinzuzufügen. Dagegen wehrten sich die Mieter. Sie müssten den Umbau nicht hinnehmen, denn der

Anbau verschaffe dem Objekt keinen entscheidenden Mehrwert. Im Gegenteil: Die Arbeiten bereiteten ihnen erhebliche, nicht zumutbare Umstände.

Das Urteil: Die Richter einer Zivilkammer stellten sich auf die Seite des Eigentümers. Bei einem Südbalkon handle es sich um eine ganz besondere Bereicherung. Gerade in den Sommermonaten führe er zu einem angenehmeren Wohngefühl. Die Mietsache werde in ihrem Wert klar gesteigert – auch für die jetzigen Bewohner, selbst wenn diese das bestritten. Sie müssten den Umbau daher dulden. Die zu erwartenden, auf die Mieter umlegbaren Kosten in Höhe von rund 50 Euro im Monat stellten keine unzumutbare Härte dar.

*Quelle: LBS Infodienst
Bearbeitung: AvH*



Betriebskosten oder Instandhaltung?

Gelegentlich führen Baumängel dazu, dass ein Keller niemals so richtig dicht wird. Das war z.B. bei einer Immobilie in Berlin der Fall. Der Eigentümer musste das Wasser regelmäßig abpumpen lassen und legte die Kosten dafür unter dem Stichwort „Entwässerung“ auf die Betriebskosten für die Mieter um. Das wollten sich die Betroffenen nicht gefallen lassen. Das Amtsgericht Berlin-Wedding (*Aktenzeichen 15b C 15/11*) schloss sich dieser Meinung an. Dieses Abpumpen des Wassers zähle zu den nicht umlagefähigen Aufwendungen, denn die Ursache seien bauliche Mängel des Hauses. Es handle sich hier also um eine Instandhaltungsarbeit.

AvH

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



Vorvermieterbescheinigung, Kündigung

Leitsatz:

Die Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann.

Urteil vom 9. April 2014 – VIII ZR 107/13

Aus dem Tatbestand:

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten. Vor Abschluss des Mietvertrages erhielt der Kläger von den Beklagten das Formular einer „Vorvermieterbescheinigung“. Darin sollte der bisherige Vermieter des Klägers u.a. bestätigen, wie lange das Mietverhältnis gedauert hat und ob der Mieter die Kautions- und die Mietpfechtlich gezahlt hat. Der Kläger gab die Formulare vor Vertragsabschluss ausgefüllt zurück. Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis mit dem Kläger fristlos, weil die Vorvermieterbescheinigung gefälscht gewesen sei. Weder habe der Kläger an der angegebenen Adresse gewohnt noch mit dem genannten Vermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag abgeschlossen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Das Mietverhältnis ist beendet. Die Kündigung der Beklagten ist gerechtfertigt, weil in der Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung eine erhebliche Ver-

letzung (vor-)vertraglicher Pflichten zu sehen ist, die die fristlose Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.



Modernisierung; Indexmiete

Leitsatz:

Zur Duldung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 554 BGB aF bei Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB.

Urteil vom 12. März 2014 – VIII ZR 147/13

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte ist Mieter einer mit einer Ofenheizung ausgestatteten Wohnung der Klägerin. Es ist eine Indexmiete vereinbart. Die Klägerin teilte mit, dass die Ofenheizung durch eine Versorgung mit Fernwärme ersetzt werden soll. Sie kündigte die Umbaumaßnahmen im Einzelnen an und erbat die Zustimmung des Beklagten. Bezüglich der Kosten teilte sie mit, dass eine Erhöhung der Miete nicht erfolgen werde, für die Kosten der Belieferung mit Fernwärme würden allerdings monatliche Vorschüsse erhoben.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Beklagte hat die angekündigte Modernisierung zu dulden. Dem stehen die vereinbarte Indexmiete und die verwehrte Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung nicht entgegen. Denn einen Ausschluss der Duldungspflicht sieht das Gesetz nur für den Fall vor, dass die Maßnahme für den Mieter mit einer unzumut-

baren Härte verbunden ist. Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Modernisierungsmaßnahme mit Rücksicht darauf, dass die Klägerin die Kosten der Fernwärmelieferung anschließend anteilig auf den Beklagten umlegen will und insoweit monatliche Vorauszahlungen begehrt, eine unzumutbare Härte darstellen, sind nicht festgestellt. Der Schutzzweck der gesetzlichen Regelung zur Indexmiete verbietet nicht, die für eine zentrale Beheizung erforderlichen Investitionen durch den Lieferanten der Fernwärme vornehmen und in die dem Mieter auferlegten Kosten der Fernwärmelieferung einfließen zu lassen.



Nutzungen; Herausgabe, Untermieter

Leitsatz:

Der Eigentümer kann, von einem – bösgläubigen bzw. auf Herausgabe verklagten – Untermieter, der lediglich einen Teil des dem Hauptmieter überlassenen Hauses in Besitz hat(te), nur die auf diesen Teil entfallenden Nutzungen herausverlangen.

Versäumnisurteil vom 14. März 2014 – V ZR 218/13

Hinweis: Es ist Einspruch eingelegt worden

Aus dem Tatbestand:

Die Klägerin vermietete ein Haus. Dieses wurde in der Folgezeit jedenfalls teilweise von der untermietenden Beklagten genutzt. Den Mietvertrag kündigte die Klägerin. Nach rechtskräftiger Ent-



scheidung wurde die Räumung des Hauses im Wege der Zwangsvollstreckung durchgeführt. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Anspruch.

Aus den Entscheidungsgründen: Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Herausgabe der Nutzungen nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses zu. Die Vorschriften finden auch auf den Besitzer Anwendung, dessen ursprüngliches Besitzrecht entfallen ist. Somit auch, wenn infolge des Wegfalls des Hauptmietvertrags der Untermieter nicht mehr zum Besitz berechtigt ist. Ist das Eigentum der Klägerin an den vermieteten Räumen nicht streitig, kommt es sodann darauf an, in welchem Umfang die Beklagte Besitz an der herauszugebenden Sache hatte. Von dem unmittelbaren Besitzer kann der Eigentümer (lediglich) die tatsächlich gezogenen Nutzungen, also den objektiven Mietwert der innegehabten Räume, verlangen.



Verweigerte Untervermietung; Schadensersatz

Leitsatz:

a) Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen (Fortführung von BGH, Urteil vom 23. November 2005 – VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200).

b) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

*Urteil vom 11.06.2014
– VIII ZR 349/13*

Aus dem Tatbestand:

Die Kläger sind Mieter einer 3-Zimmer-Wohnung der Beklagten. Sie halten sich seit geraumer Zeit im Ausland auf, weil der Kläger eine befristete mehrjährige Arbeitstätigkeit aufgenommen hat. Sie unterrichteten die Beklagte von ihrer Absicht, die Wohnung – mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers – für zwei Jahre an eine namentlich benannte Interessentin unterzuvermieten. Nach verweigerter Zustimmung zur Untervermietung wurde die Beklagte zu deren Erteilung letztendlich rechtskräftig verurteilt.

Aus den Entscheidungsgründen:

Den Klägern steht ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an die Untermietinteressentin zu. Indem die



Beklagte die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat sie schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet. Zugunsten der Kläger ist ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung gegeben. Dabei kommt es auf den qualitativen Teil der zu überlassenden Fläche nicht an. Die Beklagte kann sich diesbezüglich nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Dass die Frage, ob ein Mieter Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung hat, wenn er einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt antritt, während dessen er den ihm verbleibenden Teil des Wohnraums nur sporadisch nutzen wird, bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen ist, entlastet die Beklagte nicht von ihrer rechtlichen Fehleinschätzung.

Oh je, ein Wasserschaden –

Informationen zu Haftung, Versicherung und Schadensersatz

Der Frage, wer bei einem Wasserschaden für die Schäden aufkommen muss, kommt im Mietrecht besondere Bedeutung zu. Dabei spielt es eine Rolle, dass diese Sachverhalte vor allem Mieter in einem Mehrfamilienhaus häufiger betreffen. Aber vor allem deshalb, weil aus einer kleinen Unachtsamkeit ein großer Schaden erwachsen kann. Nicht nur, dass Schäden am Gebäude und am Eigentum Dritter zu regulieren sind. Zu den möglichen Kosten eines Wasserschadens und damit von der Schadensersatzpflicht mit umfasst sind Kosten für den Einsatz Dritter, zum Beispiel der Feuerwehr.

Wie muss ich mich selbst verhalten?

Aufgrund der Obhutspflicht aus dem Mietvertrag ist der Mieter verpflichtet, den Betrieb von Haushaltsgeräten zu überwachen. Bei Betrieb eines Haushaltsgerätes sollte der Mieter daher weder einschlafen noch gar das Haus verlas-

sen. Die Gerichte fordern, dass der Mieter während des Betriebs von Geräten immer mal wieder nach diesen sieht. Sind die Geräte nicht in Betrieb, muss die Wasserzufuhr unterbrochen werden.

Dringt Wasser in die Mieträume ein, muss der Mieter unverzüglich reagieren. Ihm obliegt eine Schadensminderungspflicht. Daher muss ohne schuldhaftes Verzögern abgeklärt werden, woher das Wasser kommt, Notmaßnahmen zum Schutz der Mietsache und der eigenen Sachen sind einzuleiten. Der Vermieter ist zu informieren. Gegebenenfalls ist bei einer Notlage die Feuerwehr zu rufen.

Für beide Mietvertragsparteien besteht die Pflicht, im Falle eines Schadens den eigenen Versicherer zu informieren und in Anspruch zu nehmen.

Wer haftet bei Wasserschäden?

Der Vermieter ist verpflichtet, die Schäden an der Gebäudesubstanz zu beseitigen. Diese Pflicht besteht unabhängig von der Schadensverursachung. Der Vermieter kann vom Mieter unter Gesichtspunkten der Garantiehaftung auf Instandset-

zung der Mietsache in Anspruch genommen werden.

Für Schäden, die an Sachen des Mieters entstehen, muss grundsätzlich der Schadensverursacher aufkommen. Es gelten die allgemeinen Regelungen des Schadensrechtes, wonach derjenige für den Schaden haftet, der diesen verursacht hat. Das ist der Fall, wenn das Verhalten des Schädigers vorsätzlich oder fahrlässig gewesen ist. Zu beachten: Vermieter beschränken ihre Haftung in Mietverträgen regelmäßig auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz! Allerdings können auch Vermieter Mieter regelmäßig bei einfacher Fahrlässigkeit nicht in Anspruch nehmen.

Die Situation gestaltet sich etwas schwieriger, wenn es sich um vermietete Eigentumswohnungen verschiedener Eigentümer handelt. Hier kommen eigentumsrechtliche Aspekte hinzu. Es steht eine Haftung des schadensverursachenden Mieters für Schäden des benachbarten Mieters auch ohne Verschulden im Raum.

Wer handelt grob fahrlässig?

Es ist grundsätzlich grob fahrlässig, den Wasseranschluss über einen längeren Zeitraum hinweg unter Druck zu belassen – bei mehrwöchiger, aber auch einwöchiger, selbst zweistündiger Abwesenheit. Teilweise fordern Gerichte eine generelle Überwachung einer laufenden Waschmaschine. Grob fahrlässig kann es auch sein, wenn der Mieter einem Dritten die Nutzung der Waschmaschine gestattet, aber mit diesem nicht bespricht, dass die Wasserzufuhr bei mehrstündiger Abwesenheit unterbrochen werden soll. Wenn der Mieter den Zuleitungsschlauch einer Waschmaschine ohne Aqastop mit einer Schlauchschelle am Hahn befestigt und durchgängig geöffnet lässt, ohne ihn zu überprüfen, handelt er grob fahrlässig. Grobe Fahrlässigkeit des Vermieters ist anzunehmen, wenn dieser oder ein von ihm Beauftragter bei

begründeter Vermutung des Leerstand der Mietsache das Absperren, Entleeren und Entleerhalten der Wasserleitungen für mehrere Monate, vor allem im Winterhalbjahr, unterlässt. Ebenso ist es grob fahrlässig, eine leerstehende Wohnung im Winter unbeheizt zu lassen, wenn infolge von Frosteinwirkungen die Heizungsrohre platzen könnten.

Wann bekommt der Geschädigte Recht?

Für die Durchsetzung von Ansprüchen aus Gefährdungshaftung ist wichtig, ob der Geschädigte die haftungsbegründenden und haftungsausfüllenden Umstände des Schadens darlegen und vor allem beweisen kann. Grundsätzlich trägt derjenige, der einen Schadensersatzanspruch geltend macht, die Darlegungs- und Beweislast.

Im Mietrecht gelten einige Besonderheiten, die zu einer Umkehr der Beweislastregel führen. So gilt bei Ansprüchen des Vermieters: Kommt es durch den Mietgebrauch des Mieters zu einem Schaden an der Mietsache, muss der Mieter nachweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Ist aber nicht ausgeschlossen, dass der Schaden vom Mieter in keiner Weise zu vertre-

ten ist, bleibt es bei der Beweislast des Vermieters. Er muss dem Mieter eine Verursachung und ein Verschulden nachweisen; auch, dass der Schaden nicht auf dem Verhalten eines Dritten beruhen kann.

Welche weiteren Rechte hat der Geschädigte?

Ist der Gebrauch der Mietsache in erheblichem Umfang beeinträchtigt, kann eine Mietminderung geltend gemacht werden. Unabhängig von der Frage des Vertreten-Müssens ist der Mietzins herabgesetzt. Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung. Müssen etwa ganze Zimmer beräumt werden oder sind gar Trocknergeräte aufgestellt, liegt der Minderungsbetrag höher. Ist der Wasserfleck ausgetrocknet und lediglich eine optische Beeinträchtigung, fehlt es in der Regel an der Erheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung. Es besteht keine Minderungsmöglichkeit. Darüber hinaus stehen dem geschädigten Mieter alle Ansprüche aufgrund eines Sachmangels, vor allem Schadensersatzansprüche zu.

Wann zahlt die Versicherung?

Hausrat-, Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung sichern unterschiedliche Risiken ab. Die Hausratversicherung des Mieters deckt Schäden an seinen eigenen Sachen.

Die Gebäudeversicherung des Eigentümers kann bei Schäden an Gebäuden in Anspruch genommen werden. In der Regel kommt die Eintrittspflicht dieser Versicherungen bei Leitungswasserschaden in Betracht. Bei grober Fahrlässigkeit eines Beteiligten besteht Versicherungsfreiheit der Hausrat- bzw. Gebäudeversicherung.

Die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters deckt Schäden ab, die durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen. Die Haftpflichtversicherung des Mieters umfasst Schäden, für die der Mieter aufgrund vorwerfbareren Verhaltens eintreten muss. Zu beachten ist dabei, dass bei einigen Versicherern ein Haftungsausschluss hinsichtlich gemieteter Sachen besteht.

Hat die Gebäudeversicherung des Vermieters den Schaden reguliert, kann sie bei nur leichter Fahrlässigkeit des Mieters bei diesem nicht Regress nehmen. Anders bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Häufig ist es so, dass die Gebäudeversicherung vom Mieter verursachte Schäden an Wohngebäuden zunächst ersetzt. Besteht eine Haftpflichtversicherung des Mieters, wird eine Beteiligung dieser untereinander geklärt. **KS**



Wenn das Wort Wasserschaden fällt, kann man eigentlich gleich den Versicherungsordner aus dem Regal nehmen. Wichtig ist nur, daß bei Abschluss des Versicherungsvertrages auch an alles gedacht wurde. Der „Mieterschutz“ sprach mit Benno Rothkegel von der Allianz Versicherung, einem Experten in Sachen Gebäude- und Hausratversicherung.

Mieterschutz: Herr Rothkegel, ist ein Wasserschaden immer grundsätzlich eine Sache der Hausratversicherung?

Rothkegel: Nein, ganz und gar nicht, schon die Wortwahl ist problematisch. Wenn beim Putzen der gefüllte Wischeimer umfällt und das Wasser dem Mieter darunter in die Decke läuft, ist das ein klassischer Fall für die Haftpflichtversicherung. Den eigenen Schaden – so einer entstanden ist – bekommt man hier allerdings nicht ersetzt, da dieses leider kein Leitungswasserschaden wäre.

Mieterschutz: Nehmen wir den Klassiker, der Waschmaschinenzulauf platzt.

Rothkegel: Hier spricht man von einem sog. Leitungswasserschaden, der ist von der Hausratversicherung abgedeckt und somit werden die Schäden am eigenen Mobiliar ersetzt. Leitungswasserschäden sind Schäden, die im direkten oder

indirekten Zusammenhang mit Leitungswasser stehen.

Mieterschutz: Kann die Versicherung die Leistung verweigern, wenn z.B. keine Aquastoppvorrichtung am Waschmaschinenzulauf vorhanden ist?

Rothkegel: Früher ist so etwas oft passiert, doch dieses Problem hat sich weitestgehend im Laufe der Zeit erledigt. Eines sollte man jedoch nie tun, eigenmächtig an den Wasserzuleitungen bzw. Abwasserleitungen arbeiten, dafür sollte man immer einen Handwerker beauftragen, denn nur dann hat man die Sicherheit das die Hausratversicherung den eingetretenen Schaden übernimmt.

Herr Rothkegel, wir danken Ihnen für das Gespräch.

*Fragen?
benno.rothkegel@allianz.de*

Aufgezeichnet von AvH

**Älteres Ehepaar
sucht 2 Zimmer-Wohnung
mit Fahrstuhl**
in Berlin Rudow, Buckow
Miete ca. 570,00 € warm
Handy : 0157-57360605

Ihre kostenlose Kleinanzeige
können Mitglieder bei der Redaktion
MIETERSCHUTZ aufgeben.

Wir nehmen nur Anzeigen auf, die mit
Vermietung, Mieten, Renovieren etc.
zu tun haben. Bitte schicken Sie uns
keine Kleinanzeigen, die mit Verkauf
oder Ankauf von Möbeln, Hausrat etc.
verbunden sind.

**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*

**WENN NIEMAND
MEHR ÜBER
INHAFTIERTE
JOURNALISTEN
IN CHINA
SCHREIBT, SIND
DANN ALLE
WIEDER FREI?**

**REPORTER
OHNE GRENZEN**
[30. JAHRE]

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
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint
zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hoheneegg-
Quittek (AvH)
a.vonhoheneegg@mieterschutzbund-berlin

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Kati Selle (KS)
k.selle@mieterschutzbund.berlin
Rechtsanwältin Frigga Döscher
vorstand@mieterschutzbund.berlin

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll,
u.rossoll@mieterschutzbund.berlin

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 10,11: Tomicek/LBS,
S. 2, 5, 6, 7: Dieko (Rechtsanwalt Müller)

© Grafik S. 17: Reporter ohne Grenzen

© Fotos: S. 2, 8: Jörg Frank, S. 16: Rothkegel,
S. 21: FotoTaubert.de (LBS), S. 22: www.
neustrelitz.de

© fotolia – Titelseite: casiastock, pixelrobot,
S. 2: Gerhard Seybert, silbertaler, S. 3: guuka,
Amir Kajikovic, S. 4: Gerhard Seybert,
S. 6: B. Wylezich, S. 9: Trueffelpix,
S. 11: kalcutta, S. 13: Thomas Becker,
S. 14: pixelrobot, S. 14, 15, 16: robert,
S. 18: Marco2811, gena96, electriceye,
S. 19: goodluz, S. 20: Eric Limon, Weissblick,
S. 21: Bomix, S. 22: silbertaler, ArTo, S. 23:
ArTo, Almghren, silbertaler, UbsjP, daboost

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 29.08.2014



Neues und Informatives rund um Ihren Mieterschutzbund Berlin e.V.

Onlinebeitritt ...

Vor einigen Monaten haben wir allen Berlinern, die Interesse an einer Mitgliedschaft im Mieterschutzbund haben, die Möglichkeit des Online-Beitritts ermöglicht. Wir haben mit Interesse gerechnet, aber sicher nicht mit dem überwältigenden Erfolg dieser Neuerung. Mittlerweile treten rund 40% der neuen Mitglieder dem Verein online bei.

Ganz in Ruhe zu Hause die Formulare durchlesen und ausfüllen, in Ruhe überlegen ob man die optionale Rechtsschutzversicherung benötigt oder nicht – als das hat Vorteile.

Wenn Sie diese Zeilen lesen und noch nicht Mitglied im Mieterschutzbund Berlin sind – probieren Sie es aus!

Online Termine buchen ...



Unabhängig voneinander – aber nicht ohne Hintersinn – haben wir dann wenig später die Terminbuchung zu Hause am Computer oder unterwegs per Smartphone eingeführt.

Auch hier war die Resonanz überwältigend. Es war eigentlich nur ein Test, wir hatten ursprünglich geplant nur etwa 10% der Termine online freizugeben. Da die zur

Verfügung gestellten Termine innerhalb kürzester Frist ausgebucht waren, geben wir mittlerweile rd. 25% der Termine zur Onlinebuchung frei – Tendenz steigend.

Der Buchungsablauf wird in den nächsten Monaten technisch weiter verbessert und vereinfacht werden. Wir planen in der Zukunft die Freigabe von 50% aller Termine für die Onlinebuchung. Auch hier hat man dann zu Hause Gelegenheit in aller Ruhe zu überlegen, ob dieser oder jener Termin besser passt.

Übrigens – wußten Sie, daß wir wöchentlich über 450 Beratungstermine anbieten?

Neue Zeiten in der Telefonberatung



Wir erweitern die Beratungszeiten und bieten ab Oktober mehr Möglichkeiten unsere Rechtsanwälte telefonisch zu erreichen.

Beratungszeiten ab 1. Oktober 2014:

Montags bis Donnerstags von 12 bis 14 Uhr

Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr

Für „Mischmietverhältnisse“ gilt im Zweifel Wohnraummietrecht

Bundesgerichtshof stärkt Mieterrechte

Der Mieterschutzbund verzeichnet in den letzten Monaten einen starken Zulauf an Gewerbemietern die sich rechtlichen Rat suchen. Oft ist es – besonders bei Freiberuflern – gar nicht einfach festzustellen, ob wirklich ein Gewerbemietverhältnis vorliegt. In diesem Zusammenhang ist eine Entscheidung des BGH interessant.

Bei so genannten Mischmietverhältnissen – einheitliche Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume – gilt, wenn die gewerbliche Nutzung nicht überwiegt, im Zweifel das Wohnraummietrecht. Das bedeutet, der Mieter hat vollen Kündigungsschutz. (BGH VIII ZR 376/13).

Laut Mietvertrag wohnte der Mieter im Obergeschoss des Hauses, im Erdgeschoss betrieb er eine Hypnosepraxis. Da der Vermieter nach 6 Jahren das Mietverhältnis ohne irgendeine Begründung kündigte, kam es jetzt vor Gericht entscheidend auf die Frage an, ob Wohnraummietrecht oder Gewerberaummietrecht gilt. Während es bei Gewerbemietverhältnissen keinen gesetzlichen Kündigungsschutz gibt, der Vermieter ohne Angabe von Gründen kündigen kann und auch die Kündigungsfristen frei vereinbart werden können, hat der Mieter bei Wohnraummietverhältnissen vollen Kündigungsschutz.

Der Bundesgerichtshof betonte jetzt, dass bei einem einheitlichen Mietverhältnis über Wohn- und Ge-

schäftsräume entweder die Bestimmungen der Wohnraummiete oder die Vorschriften der Geschäftsräumraummiete anzuwenden sind. Für die rechtliche Einordnung eines derartigen Mischmietverhältnisses kommt es auf den überwiegenden Vertragszweck bei Vertragsabschluss an. Erforderlich – so der Bundesgerichtshof – sei eine sorgfältige Prüfung aller auslegungsrelevanten Umstände des Einzelfalls. Zu berücksichtigen seien deshalb zum Beispiel das verwendete Vertragsformular, das Verhältnis der Gewerbe- zu den Wohnraumflächen, die Verteilung der Gesamtmiete auf Gewerbe und Wohnung und natürlich Formulierungen im Mietvertrag, die auf Wohnraum bzw. Gewerberaum hindeuten. So spreche ein unbefristeter Mietvertrag genauso wie die Vereinbarung einer einheitlichen Miete ohne Umsatzsteuerausweis für ein Wohnraummietverhältnis.

Lässt sich ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung im Einzelfall nicht feststellen, gelten im Zweifel die Vorschriften für die Wohnraummiete. AvH



Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

R

RAUCHEN

Rauchen ist sozialadäquates Verhalten und vom mietvertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Jeder Mieter darf in seiner Wohnung rauchen. Die Grenze des von anderen Mietern hinzunehmenden Tabakkonsums ist dann erreicht, wenn sich Mitmieter gestört fühlen und der Raucher trotz bestehender „Schadensminderungsmöglichkeit“ darauf keine Rücksicht nimmt. Auch wenn das Rauchen so exzessiv erfolgt, dass die dadurch entstehenden Ablagerungen nicht (mehr) durch Ausführung malermäßiger Arbeiten zu beseitigen sind, ist das als vertragsgemäß geltende Maß überschritten.



RAUCHMELDER

Umgangssprachlich werden Geräte und Anlagen als Rauchmelder bezeichnet, die bei Rauch- oder Brandentwicklung entsprechende – optisch oder akustisch – Warnsignale abgeben. Die Funktionsweise kann dabei sehr verschieden sein. Der klassische Rauchmelder löst bei Rauchentwicklung über einen physikalischen Effekt automatisch einen

Alarm aus. Es gibt aber auch Brandgas- oder Rauchgasmelder, Wärmemelder oder Flammenmelder. Das Land Berlin beabsichtigt durch Novellierung der Landesbauordnung noch im Jahr 2014 eine Rauchmelderpflicht einzuführen. Auch Bestandsobjekte sollen dann mit mindestens einem Rauchmelder für jeweils alle Wohnräume außer Küche und Bad nachgerüstet werden.

RÄUMUNGSFRIST

Ist ein Wohnraummietverhältnis beendet und hat ein Gericht auf Räumung der Wohnung erkannt, kann es auf Antrag des Räumungsschuldners (in der Regel: Mieter) oder von Amts wegen eine Räumungsfrist gewähren. Häufig ist dies der Fall, wenn neuer Wohnraum (noch) nicht beschafft werden konnte. Der Antrag ist vor Schluss der mündlichen Verhandlung zu stellen und zu begründen. Die Räumungsfrist muss den Umständen nach angemessen sein. Verlängerungsanträge sind möglich. Allerdings darf sie insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen.

RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG

Bei einer Rechtsschutzversicherung handelt es sich um einen privatrechtlichen Versicherungsvertrag. Der Versicherungsnehmer (zum Beispiel: Mieter) ist zur Zahlung der Versicherungsprämie bereit. Der Versicherer ist verpflichtet, die erforderlichen (Geld-) Leistungen für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen bereit zu stellen. Gesetzliche Regelungen zu diesem Versicherungsverhältnis finden sich

im Versicherungsvertragsgesetz (VVG). Im Übrigen wird das Vertragsverhältnis durch die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Versicherungsnehmer und Versicherer konkretisiert.



REVISION

Die Revision ist ein Rechtsmittel, welches in Mietsachen gegen Berufungsurteile des Land- oder Oberlandesgerichts (in Berlin: Kammergericht) beim Bundesgerichtshof eingelegt werden kann. Sie bedarf einer gesonderten Zulassung des Berufungs- oder Revisionsgerichts. Die Revision ist zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung es erfordern. Mit der Revision können nur Rechtsfehler gerügt werden. Sie ist keine Tatsacheninstanz.

RÜCKGABE DER WOHNUNG

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Die Rückgabe bedeutet, dass dem Vermieter die alleinige Verfügungsgewalt über die Mietsache

*Die Serie zum Sammeln*Teil 7 **R-S**

einzuräumen ist. In der Regel sind dazu sämtliche Schlüssel zurückzugeben – auch die selbst angeschafften/nachgemachten. Bei mehreren Mietern ist die Rückgabepflicht von allen zu erfüllen. Die Rückgabe hat ordnungsgemäß zu erfolgen – frei von Mietereinbauten, besenrein, frei von verursachten Substanzschäden, in wiedervermietbarem Zustand und unter Beachtung etwaiger Renovierungsverpflichtungen.

**RÜCKTRITT VOM MIETVERTRAG**

Rücktritt ist die einseitige Erklärung einer Vertragspartei, das Vertragsverhältnis aufzuheben. Ein allgemeines Recht, vom Vertrag zurückzutreten, kennt das deutsche Recht nicht. Es besteht nur bei gesetzlich normiertem oder vertraglich vereinbartem Rücktrittsrecht. Der Rücktritt vom Mietvertrag ist nur vor Bezug der Wohnung und bei vertraglich vereinbartem Rücktrittsrecht möglich. Der Vermieter von Wohnraum kann sich auf ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht berufen.

S **SCHÖNHEITSREPARATUREN**
Unter Schönheitsreparaturen sind alle malermäßigen Arbeiten zu verstehen, die erforderlich sind, um die Mietsache in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu bringen und in diesem zu erhalten. Nach Bundesgerichtshof zählen dazu insbesondere das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Der Mieter ist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nur dann verpflichtet, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart ist.

**SELBSTBESEITIGUNGSRECHT**

Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Verzug oder ist eine umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der dafür erforder-

lichen Aufwendungen vom Vermieter verlangen.

SELBSTSTÄNDIGES BEWEISVERFAHREN

Bei einem selbstständigen Beweisverfahren handelt es sich um ein von der Zivilprozessordnung zugelassenes gerichtliches Verfahren, das in eilbedürftigen Fällen bei Bestehen eines besonderen rechtlichen Interesses dem eigentlichen Hauptsacheverfahren vorgeschaltet werden kann. Gegenstand des Verfahrens ist die Beweissicherung, wenn wegen einer (zu erwartenden) langen Verfahrensdauer der Verlust von Beweismitteln zu besorgen ist. Zweck des Verfahrens kann auch die aufgrund der Ergebnisse der Beweiserhebung gegebene Verhinderung des Hauptsacheverfahrens sein.

STAFFELMIETE

Bereits bei Abschluss des Mietvertrages können die Vertragsparteien schriftlich eine Vereinbarung über die zukünftige Miethöhe treffen. In der Regel wird eine Mietpreissteigerung für die Folgejahre festgelegt. Diese Mietanpassung muss im Vertrag betragsmäßig festgeschrieben sein. Dabei muss der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert sein. Eine Mieterhöhung nach Mietspiegel oder nach Modernisierung ist dann ausgeschlossen.

Neustrelitz



Perle inmitten eines Nationalparks



Haben Sie Lust auf eine prickelnde Mischung zwischen Kultur und Natur? Dann kommen Sie mit uns nach Neustrelitz und genießen Sie die Atmosphäre einer Residenzstadt und die überwältigende Natur eines Nationalparks vor den Toren Berlins. Mit dem Regionalexpress ist man in einer guten Stunde dort. Stündlich ab Berlin und nach Berlin, die Voraussetzung für die Planung auch eines langen Tages.



FÜRSTLICHES ERBE – EUROPAWEIT EINMALIG!

Neustrelitz entstand im Auftrag von Großherzog Adolf Friedrich III. von Mecklenburg-Strelitz 1733 als spätbarocke Planstadt. Europaweit einzigartig ist die barocke Stadtanlage – der vom quadratischen Markt ausgehende acht-



strahlige Straßen sternförmig. Der Stadtgrundriss ist einer italienischen Idealstadt nachempfunden.

1840-42 wurde auch der Kammerkanal erbaut, die schiffbare Verbindung bis nach Berlin und Hamburg. Ein Hafen am Zierker See entstand. Mit der Eröffnung des Eisenbahnverkehrs von Berlin nach Stralsund (1877/78) kam der Fremdenverkehr nach Neustrelitz. Die Seen um die Stadt sind seit den 1920er Jahren „Badewannen“ der Berliner.

(HEIRATS)-POLITIK UND KULTUR

Das Residenzschloss wurde Ende des Zweiten Weltkrieges weitgehend zerstört und die Ruine später abgetragen. Erhalten blieb das malerische Schlossgartenensemble mit vielen Skulpturen, Brunnen und alten Bäumen. Sehenswert sind die Bauwerke des früheren Schlossareals, darunter die neugotische Schlosskirche, die klassizistische Orangerie und die Gedächtnishalle für Königin Luise von Preußen. Die Gemahlin von Friedrich Wilhelm III. war eine geborene Prinzessin zu Mecklenburg-Strelitz. Einer ihrer Söhne wurde als Wilhelm I. deutscher Kaiser, eine Tochter Zarin von Russland.

Das herzogliche Haus Mecklenburg-Strelitz unterhielt durch Heirat Beziehungen in alle Welt. Eine Strelitzer Prinzessin, Sophie Charlotte, war 1761-1818 sogar englische Königin.

WELTNATURERBE UND MÜRITZ-NATIONALPARK

Neustrelitz ist aber auch das ideale Eingangstor in den Müritz-Nationalpark. Wenn Sie erleben wollen,

was das Nationalpark-Motto „Natur Natur sein lassen“ bedeutet, empfehlen wir Ihnen eine Wanderung in den Nationalpark-Teil Serrahn. Die Buchenwälder von Serrahn wurden 2011 von der UNESCO zum Weltnaturerbegebiet erklärt.

Informationen

Neustrelitz liegt rund 100 Kilometer nördlich von Berlin. Sie erreichen die Stadt

mit dem Auto:

über B 96, B 193 und B 198 A 19 und A 20

mit der Eisenbahn:

auf den Strecken Berlin-Rostock und Berlin-Stralsund mit dem RE 5 stündlich in 1 Std. 16 Min. nach Neustrelitz

Ab 2 Personen lohnt sich das Brandenburg-Berlin-Ticket für 29,00 €.

Gemeinsame Touristinformation Neustrelitz und Nationalpark

geöffnet Mai - September
Mo - Fr 9:00 - 18:00 Uhr,
Sa & So 9:30 - 13:00 Uhr

Strelitzer Str. 1
17235 Neustrelitz
Tel.: 03981 - 25 31 06

www.neustrelitz.de





Es ist auch lohnenswertes Ziel einer längeren Radwanderung, die im Stadtzentrum der Residenzstadt beginnt.

STADTHAFEN AM ZIERKER SEE – WASSERWANDERN

Der Neustrelitzer Stadthafen am Zierker See ist ein attraktives Tor in das Naturparadies der Mecklenburgischen Seenplatte.

Der Zierker See ist der ideale Ausgangspunkt für ein- und mehrtägige reizvolle Touren durch die mecklenburgische Seenplatte und den Müritz-Nationalpark. Am Stadthafen und im Wassersportverein können Boote direkt eingesetzt werden. Von hier besteht die Möglichkeit über den Kammerkanal in den Wo-

blitzsee und weiter nördlich in das Havelquellgebiet zu paddeln.

TOUREN-TIPPS ZUM WELTNATURERBE:

»»» Von Zinow aus wandern Sie auf dem „Wald-Erlebnis-Pfad“ und dem Moorsteg in den kleinen Ort Serrahn oder Sie fahren mit dem Fahrrad über den Fahrweg dorthin. Danach geht es weiter durch das Weltnaturerbe-Gebiet und am Schweingartensee vorbei. Zurück nach Zinow geht es auf dem straßenbegleitenden Radweg oder mit dem Bus der Linie 619 (ca. 11 km).

»»» Kürzere Familientour: von Zinow über den „Wald-Erlebnis-Pfad“ nach Serrahn, zurück auf dem Fahrweg (ca. 8 km) Auch GPS-Touren sind möglich.

Ausführliche Informationen für einen entspannenden Ausflug bekommen Sie auf der Webseite www.neustrelitz.de in der Rubrik „Tourismus“. Hier kann man seinen Tagesausflug schon im Voraus sorgfältig planen.

Eine Bitte an unsere Leser

Hin und wieder bekommen wir von unseren Mitgliedern einen Hinweis, das sich die eine oder andere Information in unseren Ausflugstipps geändert hat oder entfallen ist. Wir bekommen auch Informationen über neue Angebote in den von uns besuchten Ausflugszielen. Ab dem nächsten Heft werden diese Informationen zusammengefasst in einer neuen Rubrik „Aktuelle Informationen“. Bitte schreiben Sie uns an reisedredaktion@mieterschutzbund.berlin



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
info@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung Sa 10 – 14.00

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9 – 20.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00
Spätsprechstunde am Dienstag im Juli/August nach Bedarf Fr 9 – 14.00

Filiale 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
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00
Fr 9 – 14.00

Filiale 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
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 13.00
Beratung nach Voranmeldung



Werden Sie Fan
bei Facebook!



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!

* Hinweis: Die angegebenen Beratungszeiten gelten nur noch bis zum 30. September 2014. Die neuen Beratungszeiten ab 1. Oktober 2014 finden Sie auf Seite 3.

www.mieterschutzbund.berlin