

Vollbremsung?

Kritische Betrachtungen zur Mietpreisbremse

Seite 16

Wichtige Neuigkeiten für Mitglieder

S. 3

Neues von den Roten Roben

S. 12

Verhalten im Treppenhaus

S. 19

Ausflugstipp: Weihnachtsmärkte

S. 22

Das Mietverhältnis im Winter

Rechtliche Betrachtungen zur kalten Jahreszeit

Seite 4

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

2 __ Editorial

3 __ MSB Intern

Titelthema**4 __ Das Mietverhältnis im Winter**

Rechtliche Betrachtungen zur kalten Jahreszeit

10 __ Miete und Mietrecht
Gerichtsurteile kurz kommentiert12 __ Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

14 __ Impressum

15 __ Wohnungspolitik
Wohnungsbaubedarf bleibt hoch16 __ Die Mietpreisbremse ist beschlossen
Eine kritische Betrachtung19 __ Unter Mietern
Verhalten im Treppenhaus20 __ Mietrecht von A - Z
Unsere Serie, Teil VIII: T - U22 __ Ausflugsstipp
Weihnachtsmärkte rund um Berlin*Liebe Mitglieder,*

mit diesem Heft melden wir uns bei Ihnen ein letztes Mal in diesem Jahr. Aus diesem Grunde wünsche ich Ihnen im Namen des gesamten Vorstandes eine sehr schöne Vorweihnachtszeit, ruhige Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr. Auch im neuen Jahr wird uns das Mietrecht sehr beschäftigen, denn egal wo man hinschaut, sei es in

Zeitungen, Fernsehen oder Radio, bestimmt kaum ein anderes Thema die Innenpolitik so sehr wie die zum Teil eklatant steigenden Mieten und die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten. Hierzu ist nunmehr durch die Bundesregierung die Mietpreisbremse beschlossen worden, über die Sie sich in diesem Heft schon einmal etwas informieren können. Unser bisheriger für dieses Ressort zuständige Senator Michael Müller, der nun offensichtlich mangels anderer ernstzunehmender Alternativen Regierender Bürgermeister Berlins werden soll, wird uns in unserem Bemühen, die Wohnungssituation für die Berliner zu verbessern, wahrscheinlich nicht sonderlich unterstützen, hat er doch in der Pressekonferenz, in der der Mietspiegel 2013 vorgestellt wurde, auf die Frage, wie sich der Senat zu den stark steigenden Mieten im Innenstadtbereich stelle, nur launig mitgeteilt, man könne ja auch nach Hohenschönhausen

oder Rudow ziehen, dort gäbe es noch genügend preiswerten Wohnraum. Wenn man dies schon nicht als zynisch bezeichnen will, ist es aber doch immerhin „abgehoben von der Basis“.

Ich meine, Berlin könnte längst wieder einen Bürgermeister von Format gebrauchen, wie es Willy Brandt oder Richard von Weizsäcker waren, ein solcher ist aber leider nicht in Sicht.

Schließlich und endlich möchte ich Sie auf unsere neue Rubrik „Unter Mietern“ hinweisen und würde mich über Ihre Rückmeldungen freuen, wie Ihnen diese gefällt.

Mit den besten Wünschen zum Jahresende verbleibe ich

*Ihre Frigga Döscher***Erweiterte Telefonberatungszeiten für Mitglieder**

Wir haben für unsere Mitglieder die telefonischen Beratungszeiten erweitert. So können Sie ab sofort auch von Montag bis Donnerstag mittags zwischen 12.00 und 14.00 die telefonische Beratung in Anspruch nehmen.

Eine vollständige Übersicht der Beratungsstunden und der Telefonnummern finden Sie auf der Rückseite dieses Heftes.

Bitte halten Sie bei Ihrem Anruf Ihre Mitgliedsnummer bereit. Wir bemühen uns, mit dieser Erweiterung Wartezeiten am Telefon während der Beratungsstunden weiter zu reduzieren. Bitte haben Sie Verständnis, wenn es doch einmal ein paar Minuten dauert, bis ein Anwalt sich Ihrer Fragen annehmen kann.

Erfahrungsgemäß ist die zweite Hälfte einer Beratungszeit immer weniger frequentiert als die erste. Nutzen Sie daher mittags die Zeit zwischen 13.00 und 14.00 Uhr für Ihren Anruf.

Wichtige Informationen für unsere Mitglieder!**Vereinfachung und Umstellung der Online-Terminbuchung**

Seit einigen Monaten besteht für unsere Mitglieder die Möglichkeit, Beratungstermine Online zu buchen.

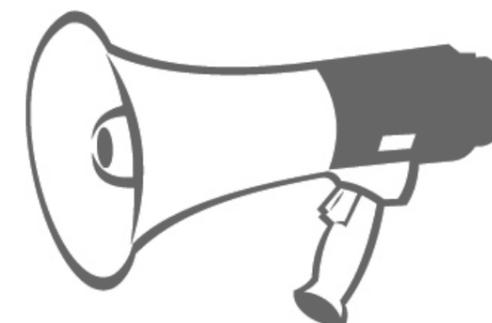
Bis jetzt ist der dazu notwendige separate Login und das gesamte Verfahren noch etwas – das geben wir gerne zu – umständlich.

Ab Dezember wird das Verfahren nun deutlich vereinfacht. Es reicht dann der normale Login mit Mitgliedsnummer und Name auf unserer Webseite und schon können Sie im geschlossenen Mitgliederbereich die Ihnen passenden Termine in Ruhe zu Hause auswählen.

Wir wollen das System im Laufe des November implementieren, so dass Sie ab etwa Mitte November

Termine ab 1. Dezember 2014

online buchen können. Selbstverständlich haben Sie nach wie vor die Möglichkeit, in der Hauptgeschäftsstelle und allen Zweigstellen während der üblichen Öffnungszeiten Ihre Termine auch telefonisch zu buchen.





Das Mietverhältnis im Winter – Rechtliche Betrachtungen zur kalten Jahreszeit

von Rechtsanwältin Kati Selle

Nun ist es mal wieder so weit. Nach einem wunderbaren und altweibersommerlichen Herbst steht endgültig der kalte, ungemütliche und dunkle Teil des Jahres bevor. Unbarmherzig werden die Tage kürzer, die Abende länger und die Temperaturen kälter. Wir möchten Ihnen ein paar Tipps, Hinweise und rechtliche Anmerkungen zum Mietverhältnis zur Winterzeit mit auf den Weg geben.

Heizpflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten mietvertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Nutzung der Mietsache zu Wohnzwecken ist es daher erforderlich, dass sich in der angemieteten Wohnung Menschen aufhalten und leben können. Dies wiederum setzt voraus, dass in der Wohnung akzeptable Temperaturen herrschen. Die Gerichte sprechen in diesem Zusam-

menhang auch immer wieder von der sogenannten Wohlfühltemperatur. In welcher Höhe die Wohlfühltemperatur anzunehmen ist, mag je nach subjektivem Empfinden, nach Geschlecht und Herkunft divergierend sein. Den einen Mietern genügen 18°C; sie ziehen lieber noch einen Pulli über. Die anderen Mieter hätten am liebsten 26°C in den eigenen vier Wänden. Eine gesetzliche Regelung, in welcher Höhe von einer Wohlfühltemperatur gesprochen werden kann, sucht man vergebens. So haben die Gerichte ihrerseits durch vielfältige Rechtsprechung ein inzwischen verlässliches Maß entwickelt. Danach ist der Vermieter verpflichtet, die Beheizung

der Wohn- und Schlafräume auf eine Temperatur von mindestens 20°C zu ermöglichen. In Dielen/Fluren genügen 17°C. In Badezimmern sollte es hingegen etwas wärmer, das heißt 22°C sein. Nennt der Rechtsberater diese Mindesttemperaturen gegenüber dem Mitglied in der Rechtsberatung wird dies in der Regel von einem ungläubigen Staunen begleitet. In der Tat diese Temperaturen sind nicht hoch angesetzt. Aber sie sind selbstverständlich die unterste Grenze dessen, was der Mieter hinnehmen muss.

Sinken die Außentemperaturen und wird es in der Mietwohnung so kalt,

dass die vorgenannten Temperaturen ohne zusätzliche Wärmequelle nicht erreicht werden können, muss – wenn der Mieter dies nicht selbst beeinflussen kann – der Vermieter für eine Beheizung der Wohnung Sorge tragen. Dies gilt nicht für kurzzeitige Temperatureinbrüche. Aber: Sinken die Innentemperaturen an drei aufeinanderfolgenden Tagen auf unter 20°C, besteht Heizpflicht. Sinkt die Raumtemperatur auf 16°C und ist in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit einer Erwärmung auf 20°C zu rechnen, besteht Heizpflicht.

Die Frage, ab welchem kalendarischen Zeitpunkt der Vermieter die Heizungsanlage in jedem Fall in Betrieb nehmen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Allerdings findet sich in den meisten Fällen im Mietvertrag ein entsprechender Passus. In der Regel ist mietvertraglich verabredet, dass die Heizungsanlage im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres durch den Vermieter in Betrieb zu nehmen ist. Damit sind der regelmäßige Beginn und das Ende der Heizpflicht des Vermieters bestimmt. Ist es außerhalb dieser Heizperiode allerdings witterungsbedingt schon sehr kalt, kann die Heizpflicht des Vermieters auch früher einsetzen bzw. später enden.

Heizpflicht besteht grundsätzlich während des gesamten Tages. Allerdings kann der Vermieter eine Nachtabsenkung vornehmen. Sie betrifft die Zeitspanne zwischen 24.00 Uhr und 6.00 Uhr. Dabei darf es aber nicht zu einem völligen Auskühlen der Mieträume kommen. 16°C müssen mindestens gegeben sein.

Werden in der Mietwohnung vorsehende Mindesttemperaturen nicht erreicht, ist von einer erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache auszugehen. Der Mietzins ist von Gesetzes wegen gemindert. Der Mieter kann das einseitige Recht der Mietminderung geltend machen. Die Höhe des Min-

derungsbetrages hängt vom Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung ab. Je kühler es in den Mieträumen ist, desto höher der Minderungsbetrag. Gemindert werden kann für den konkreten Zeitraum der Beeinträchtigung – gegebenenfalls lediglich für einzelne Tage. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass der Mieter Beweissicherung betreibt. Im besten Fall werden die drei Mal täglich einen Meter über dem Boden in der Raummitte gemessenen Temperaturen in einem Temperaturprotokoll erfasst. Auch Zeugen, die bestätigen können, welche Raumtemperaturen herrschten, sind im Falle des Bestreitens durch den Vermieter hilfreich.

Heizpflicht des Mieters

Auch dem Mieter obliegt eine Heizpflicht: Der Mieter ist verpflichtet, Schäden vom Mietobjekt fern zu halten. Dies gilt selbstverständlich auch für Frostschäden. Es kann daher erforderlich sein, die Mietwohnung – auch bei Abwesenheit – ausreichend zu beheizen. Das Thermostatventil sollte ununterbrochen mindestens auf „Sternchen“ gestellt sein. Die Mieträume sollten konstant eine Temperatur von mindestens 15°C haben. Im Übrigen ist das Aufrechterhalten dieser konstanten Temperatur gemeinsam mit dem regelmäßigen Entlüften der Heizkörper (bestenfalls alle 3 Monate) ein guter Ansatz für effektives und kostengünstiges Heizen. Sollten aufgrund unzureichender Beheizung Schäden an der Mietsache auftreten, kann der Vermieter den Mieter auf Ersatz derselben in Anspruch nehmen.

Feuchtigkeit und Schimmel

In den Wintermonaten immer wieder ein Problem, sind Feuchtigkeit

und Schimmel in den Mieträumen. In vielen Fällen finden diese Phänomene ihre Ursache in Gegebenheiten der Bausubstanz. Grundsätzlich handelt es sich zunächst um einen Mangel der Mietsache, der dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen ist. Dies sollte schriftlich erfolgen. Wenn dann der Vermieter mit dem regelmäßigen Hinweis auf eine mangelnde Beheizung und Belüftung durch den Mieter und das bei Mietvertragsabschluss überreichte Merkblatt kommt, gilt es, sich nicht bange machen zu lassen. Denn: Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes obliegt dem Vermieter in derartigen Fällen zunächst die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass Feuchtigkeit und Schimmel keine bauseitige Ursache haben. Erst dann spielt das Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters eine Rolle. Allerdings ist das selbstverständlich kein Freibrief. Ausreichendes Heizen und vor allem auch das regelmäßige Stoßlüften der Mieträume sollten nicht vergessen werden.



Minderungen im Winter

Wie bereits dargestellt, ist der Mietzins gemindert, wenn die Mietsache eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung aufweist. Hierbei kommt es auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls an. Das wiederum kann dann auch zu jahreszeitlich bedingt abweichenden Beurteilungen führen. So ist zum Beispiel die Nichtbenutzbarkeit des Balkons im Winter weniger bis kaum beeinträchtigend im Gebrauch. Im Regelfall sprechen die Gerichte daher von einer sich nur unerheblich auswirkenden Beeinträchtigung im Winter und gewähren keine Mietminderung. Der Ausfall von Heizung oder Warmwasser hingegen fällt sehr stark ins Gewicht. Im Ergebnis führt dies dazu, dass ein Minderungsrecht wegen defekter Heizung im Sommer nicht, im Winter – je nach Temperaturen – in erheblichem Umfang besteht. Wenn die Mieträume feucht und von Schimmel befallen sind, begründet dies im Winter regelmäßig eine Mietminderung. Trocknet die Feuchtigkeit mit einsetzender wärmerer Witterung ab, besteht das Minderungsrecht nicht (mehr). Wichtig ist, die Situation, ob ein Minderungsrecht besteht, jeweils abhängig von den konkreten Begleitumständen monatlich einer Überprüfung zu unterziehen.

Schneeberäumung

Wenn es im Winter schneit, kann das für Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechtes oder aber auch für den Mieter viel Arbeit bedeuten. Auf Wegen privater Grundstücke, die von Anliegern genutzt werden, auf anliegenden öffentlichen Gehwegen und Fußgängerbereichen und auf anliegenden nicht genügend ausgebauten Straßen nach dem Straßenverzeichnis C sind Maßnahmen zur Beseitigung von Schnee und Eis zu treffen. Das Berliner Straßenreinigungsgesetz regelt für den öffentlichen Straßenraum genau, wer, wann und wie Straßen und Gehwege von Schnee und Eis zu befreien hat. Die am 11.11.2010 beschlossene 7. Novelle des Straßenreinigungsgesetzes (StrReinG) verschärfte die bis dato geltenden Bestimmungen erheblich.

Grundsätzlich obliegt die Schneeberäumungspflicht den Eigentümern oder sonstigen obigen genannten Verantwortlichen mit Anteil an öffentlichen Gehwegen. Diese Aufgabe kann aber auch auf gewerbliche Dienstleister – Firma oder Hauswart – oder auch auf Mieter übertragen werden. Dabei trifft die Winterdienstpflicht nicht automatisch den Erdgeschossmieter. Für die Übertragung auf den Mieter ist eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich. Auch eine Regelung in der Hausordnung ist möglich, wenn diese ausdrücklich in den Mietvertrag einbezogen wurde. Dennoch: Auch bei Übertragung der Schneeberäumungspflicht auf einen

gewerblichen oder privaten Dritten bleibt der anliegende Grundstückseigentümer in der Pflicht. Er muss die Ausführung des Winterdienstes überwachen, mindestens kontrollieren. Tut er dies nicht und erfolgt der Winterdienst nicht entsprechend der Anforderungen des Gesetzes, kann ein Bußgeld drohen.

Die Schneeberäumungspflicht beginnt werktags spätestens um 7.00 Uhr, am Wochenende spätestens um 9.00 Uhr. Sie endet um 21.00 Uhr. Dauert der Schneefall auch nach 20.00 Uhr an, genügt die Beseitigung am Folgemorgen bis spätestens 7.00 Uhr (werktags) bzw. 9.00 Uhr (Wochenende bzw. feiertags). Schneit es dauerhafter, kann es erforderlich sein, auch mehrfach täglich Schnee und Eis zu räumen. Lediglich, wenn die Schneebeseitigung aussichtslos ist, darf eine Besserung der Witterungsverhältnisse abgewartet werden. Dies ist allerdings nur in besonderen Ausnahmefällen so.

Grundsätzlich sind die Wege von Schnee und Eis zu beseitigen. Einfaches Abstreuen genügt nicht. Dies kann lediglich eine erste akute Maßnahme sein. Der Verpflichtete muss den Schnee beräumen, die Winter- und Eisglätte mit abstumpfenden Mitteln abstreuen und Eisbildungen auf Gehwegen und Fußgängerbereichen beseitigen.

Auf Gehwegen und Fußgängerbereichen muss der Winterdienst in einer Breite von 1,50 m ausgeführt werden. Hierbei sind allerdings die Gesamtumstände entscheidend. Je nach Lage des Grundstücks oder der Beschaffenheit der Wege kann eine weitergehende Beräumungspflicht bestehen.

Hat der Mieter, wie dies bei Ein- oder Zweifamilienhäusern häufig der Fall ist, im Mietvertrag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übernommen, kann auch das Entfernen von Eiszapfen am Dach dazu gehören. Sofern zumutbar sind Dachflä-

chen und Vordächer von Schnee zu befreien. Für Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gilt dies nicht. Hier betrifft die Verkehrssicherungspflicht nur die angemietete Wohnung und daher allenfalls die zur Mietsache gehörenden Terrassen und Balkone.

Für die Beräumung auf privaten Grundstücken muss sich der Eigentümer von der Überlegung leiten lassen, dass berechtigt nutzende Dritte nicht zu Schaden kommen. Der Weg zur Mülltonne, zum Briefkasten, zum Fahrradschuppen oder zum Stellplatz muss gefahrlos zu nutzen sein.

Ist die Schnee- und Glättewitterung dann überstanden, gehört auch das Entfernen des gegebenenfalls ausgebrachten Streuguts zu den Winterdienstpflichten. Grundsätzlich kommt die Stadtreinigung nicht zum Streugut-Aufkehren. Das Streugut muss dann nicht sofort entfernt werden. Als Faustregel gilt hier der Zeitraum von einer Woche. Ist das Streugut nicht beim nächsten Winterdienstesinsatz wieder verwendbar, kann es in die Hausmülltonne entsorgt werden.

Schadensersatz wegen Sturzes

Sind private oder öffentliche Wege nicht oder nicht ausreichend entsprechend der gesetzlichen Vorgaben von Schnee und Eis beräumt, haftet primär grundsätzlich der Grundstückseigentümer. Dies gilt auch für den Fall, dass er den Winterdienst einem gewerblichen oder privaten Dritten übertragen hat. Jedenfalls treffen ihn Überwachungs- oder Kontrollpflichten. Der Eigentümer kann gegebenenfalls bei dem Dritten, dem er die Aufgabe übertragen hat, Regress nehmen.

Nutzt der Fußgänger einen schlecht oder nicht gestreuten Gehweg und

stürzt, ist nicht per se von einer Mithaftung auszugehen. Die Rechtsprechung setzt für ein Mitverschulden des Fußgängers voraus, dass eine gefahrlose Alternative bestand und er daher den nicht geräumten Gehweg ohne Not betreten habe. Dem Fußgänger kann auch nicht vorgehalten werden, dass er bei Witterung, die Schnee- und Eisglätte mit sich bringt, überhaupt das Haus verlässt. Auch das Wechseln auf den auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gehweg ist nicht zwangsweise eine Alternative. Auch dies kann andere, gar zusätzliche Gefahren mit sich bringen. Allerdings – und darauf muss auch hingewiesen werden – ist die Beurteilung, ob eine Mitverschulden des Gehwegnutzers vorliegt, immer einfallabhängig und bei den Gerichten nicht einheitlich.

Beleuchtung der Wege und Gemeinschaftsanlagen

Die grundlegende Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers bezieht sich auch darauf, dass insgesamt das Grundstück gefahrlos genutzt werden kann. Dazu gehört vor allem, dass bei einsetzender Dunkelheit der Weg zur Hauseingangstür, zum äußeren Kellerzugang oder auch zu Briefkasten und Müllstandsfläche beleuchtet werden. Auch hier gelten die obigen Haftungsgrundsätze. Kommt es infolge einer fehlenden, mangelhaften oder defekten Beleuchtung zu einem Unfall eines Wegennutzers haftet primär der Grundstückseigentümer. Ein mögliches Mitverschulden des Verunfallten und etwaige Regressansprüche gegenüber Dritten müssen je nach individuellem Sachverhalt geprüft werden.

Weihnachten und Jahreswechsel

So schön die anheimelnde Jahreszeit auch sein mag, seine Dekorationswut darf der Mieter lediglich innerhalb der von ihm angemieteten Räume austoben. Außerhalb der Mietwohnung im Hausflur und auf dem Grundstück aufgestellte Weihnachtsdekorationsgegenstände gehen über die Nutzungsrechte hinaus, die dem Mieter aufgrund des Mietvertrages zustehen. Man kann sicherlich über Türkränze oder Bilder an der Wohnungseingangstür sprechen. Aber aufgeblasene Weih-

nachtsmänner oder der leuchtende Schlitten mit einem Elchgespann gehen im Hausflur deutlich zu weit. Sie sind zu unterlassen. Wenn der Vermieter es fordert, sollte die Dekoration auch umgehend entfernt werden. Achtung! Bei Dekorationen an Wohnungseingangstür oder Fenstern ist darauf zu achten, dass diese rückstandslos wieder entfernt werden können. Anbohrungen stellen eine Substanzverletzung und damit eine Beschädigung der Mietsache dar!

Geruchsstoffe – z.B. weihnachtliche Duftsprays – dürfen nicht eigenmächtig vom Mieter im Treppen-



haus versprüht werden. Die Frage, ob das Abbrennen einer Duftkerze auf dem Balkon eines Mieters eine bestimmungswidrige Benutzung darstellt, kann generell weder bejaht noch verneint werden. Sie hängt vielmehr von den in ihrer Gesamtheit zu würdigenden Gegebenheiten (Geruchsintensität, Häufigkeit, schikanoöse Begleitumstände etc.) ab.

Über das äußere Erscheinungsbild eines Mietshauses darf grundsätzlich der Vermieter entscheiden. Sicherlich wird der Vermieter bei einer weihnachtlichen Fensterdekoration in angemessenem Umfang nicht einschreiten (können). Möchte der Mieter allerdings den Balkon oberhalb der Brüstung und von außen sichtbar weihnachtlich schmücken, soll zum Beispiel eine Lichterkette mit Kabelbindern an der Balkonbrüstung angebracht werden, benötigt dies die Zustimmung des Vermieters.

Vorsicht geboten ist auch beim Umgang mit offenem Feuer. Selbstverständlich darf der Mieter Kerzen auf einem Adventskranz oder einem Weihnachtsbaum entzünden. Allerdings- und dies versteht sich dabei von selbst – muss dabei besonders Obacht gegeben werden. Kerzen dürfen nicht unbeaufsichtigt brennen. Der Raum darf nicht verlassen werden. Zu achten ist auch darauf, dass man nicht einschläft. Kinder dürfen mit

brennenden Kerzen nicht allein gelassen werden. Der Mieter hat einen Wohnungsbrand zumindest leicht fahrlässig verursacht und die Unbewohnbarkeit der Mieträume damit zu vertreten, wenn er Kinder in der Nähe eines in der Wohnung aufgestellten Weihnachtsbaumes mit Wunderkerzen nicht zureichend beaufsichtigt herumlaufen ließ.

Beim Abbrennen von Feuerwerkskörpern muss ein Platz gewählt werden, von dem aus fehlgehende Raketen aller Voraussicht nach keinen nennenswerten Schaden anrichten können. Allerdings: Tritt an einem in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude durch eine fehlgehende Feuerwerksrakete ein Brandschaden ein und war die Gefahr des Eindringens des Feuerwerkskörpers in das Gebäude und eines dadurch ausgelösten Brandes bei aller Sorgfalt nicht erkennbar, haftet derjenige, der die Feuerwerksrakete gezündet hat, mangels Verschulden nicht für den eingetretenen Schaden.

Veranstaltet die 18jährige Tochter des Hauseigentümers, die mit Wissen der Eltern in ihrer Abwesenheit das Haus alleine bewohnt, eine Silvesterfeier (ebenso mit Wissen und Billigung der Eltern), so ist sie als Verrichtungsgehilfin des Hauseigentümers bezüglich der Verkehrssicherungspflichten anzusehen. Unterlässt sie die erforderliche Nachschau, ob alle Silvesterfeuerwerksraketen ord-



nungsgemäß abgebrannt sind, liegt darin ein Sorgfaltsverstoß, der ein rechtswidriges Verhalten begründet. Das führt dazu, dass dem Hauseigentümer eine Mitverantwortung anzulasten ist.

Einbruchgefahr

In der dunklen Jahreszeit steigt auch die Gefahr von Einbrüchen. Nicht nur Hauseigentümer sondern vor allem auch Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sind häufig betroffen. Wenn es dämmert, drohen Einbrecher unbehelligt einzusteigen. Im Schutz der Dunkelheit und der Anonymität eines Mehrfamilienhauses lässt sich Diebes- und Raubgut leicht unbemerkt fortschaffen. So ist es ratsam, einige Sicherheitshinweise zu beachten! Dazu kann es sinnvoll sein, sich von Fachleuten beraten zu lassen. Die Berliner Polizei bietet neben Broschüren zu diesem Thema und einer umfangreichen Produktpalette auch einen Sicherheitscheck für Ihre Wohnung. Die Mitarbeiter der Zentralstelle für Prävention (LKA PräV 3 – Technische Prävention) kommen auch zu vereinbarten Ortsterminen. Eine sicherungstechnische Beratung erhalten Sie auch im Beratungsladen der Technischen Prävention, Platz der Luftbrücke 5, 12101 Berlin-Tempelhof.

Aus mietrechtlicher Sicht gilt: Gemietet wie besehen! So sollte bereits bei der ersten Besichtigung der Wohnung darauf geachtet werden, welche Sicherheitsstandards erfüllt sind. Schauen Sie sich den Zustand vor allem der Fenster und Türen an! Hauseingangs- und Wohnungstür sollten ein Sicherheitsschloss haben. Die Hauseingangstür sollte zudem eine Türdrückgarnitur mit einer Klinke ausschließlich an der Innenseite und einen hydraulischen Türschließer aufweisen. Fenster-, Terrassen- und Balkontüren, vor allem im Erdgeschoss, sollten abschließbare Griffe haben. Regelmäßig nämlich bedarf der nachträgliche Einbau von Sicherheitsvorrichtungen der Zustimmung des Vermieters.

Der Einbau eines neuen Schlosses oder eines größeren stabilen Schließbleches ist ohne Zustimmung des Vermieters möglich, wenn nicht in das Türblatt gebohrt werden muss. Bei einem Wechsel des gesamten Beschlages müssen Sie an mögliche Lackschäden denken – Zustimmung erforderlich. Der Einbau eines Türspions ist zwangsläufig mit einer "Beschädigung" des Türblattes verbunden. Die vorherige Zustimmung des Vermieters ist einzuholen. Dies gilt ebenso für den Einbau zusätzlicher (Quer-)Riegel oder Sicherheitsketten. Die Verstärkung der Wohnungstür mittels einer zusätzlichen Platte ist regelmäßig sehr kostenintensiv. In jedem Fall ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Das gilt auch für den kompletten Austausch der Wohnungseingangstür oder den Anbau von Rollläden oder Fenstergittern von außen. Der Ein- bzw. Anbau ausschließlich im Mietobjekt ist zustimmungsfrei. Zu bedenken ist allerdings die Rückbaupflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglich angemieteten Zustandes.

Im Ausnahmefall kann zu Gunsten des Mieters ein Anspruch auf Nachrüstung der Sicherheitsanlagen auf Kosten des Vermieters bestehen, wenn sich die Sicherheitslage in der

Wohnumgebung seit Beginn des Mietverhältnisses deutlich spürbar verschlechtert hat.

Grundsätzlich allgemein anzuraten ist der Abschluss einer Hausratversicherung. Diese kann bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen im Falle eines Wohnungseinbruchs auf Schadensregulierung bezüglich des Eigentums des Mieters in Anspruch genommen werden. Ist bei einem Einbruch die Mietsache selbst beschädigt worden (z. B. Wohnungstür oder Fenster), muss der Vermieter für die Instandsetzung aufkommen. Auch er ist in der Regel entsprechend versichert.

Zu guter Letzt...

Der Vermieter ist verpflichtet, auch die Zufahrt zur Tiefgarage fahrbereit zu halten. Sie ist von Schnee und Eis zu befreien bzw. frei davon zu halten. Häufig wird die Tiefgaragenzufahrt beheizt.

Sowohl bei den Kosten für die Beheizung als auch den Kosten für die

Beräumung von Schnee und Eis handelt es sich um Betriebskosten, die bezüglich der allgemeinen Flächen auf die Mieter und hier im Besonderen auf die Mieter eines Tiefgarageneinstellplatzes umgelegt werden können.

Das Zufrieren von Wasserleitungen ist unbedingt zu verhindern. Dazu sind diese in der Regel zu entleeren. Sind sie dennoch einmal eingefroren, sollten sie mit einem Föhn oder einem warmen nassen Umschlag beginnend vom geöffneten Hahn bis hin zur „Verstopfung“ der Leitung aufgetaut werden.

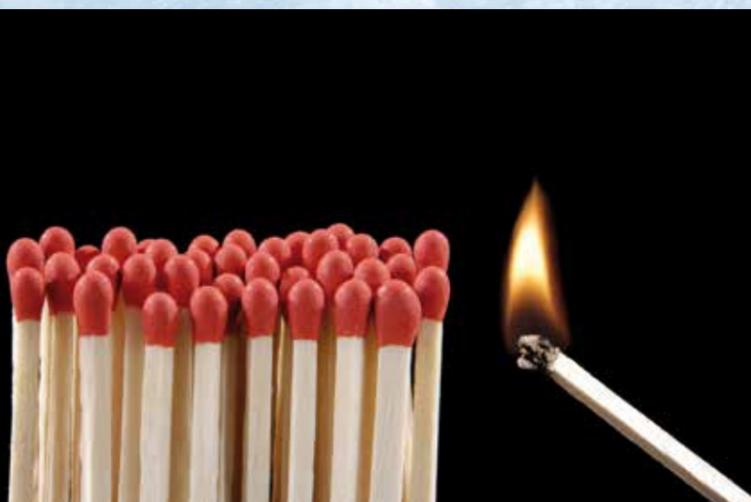
Hauseingangstüren sind geschlossen zu halten! Fallen häufig Fremde im Haus auf, sollte der Vermieter benachrichtigt werden. Bei Verdacht eines Wohnungseinbruchs ist unbedingt die Polizei zu benachrichtigen.

Wir wünschen Ihnen, liebe Mitglieder, dass Sie gut über den Winter kommen!

Sollten Sie zu vorstehenden Themen weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat sommers wie winters jederzeit gern zur Seite!



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



Unverzüglich beginnen - Mieter muss Vorschuss zur Mängelbeseitigung auch wirklich einsetzen

Wenn der Eigentümer einer Immobilie seinem Mieter einen Vorschuss zur Mängelbeseitigung übergibt, dann muss dieser dafür sorgen, dass die Arbeiten schnellstmöglich in Angriff genommen werden. Tut er das nicht, riskiert er sogar die Kündigung.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 63/11*

Der Fall: Es war kein kleiner Betrag, den ein Eigentümer im Vorgriff auf Mängelbeseitigungsarbeiten seinem Mieter hatte zukommen lassen. Immerhin ging es um 135.000 Euro. Als das Geld verfügbar war, geschah trotzdem über einen längeren Zeitraum nichts. Der Eigentümer sprach seinem Mieter daraufhin die fristlose Kündigung aus. Dieses Verhalten stelle eine eklatante Verletzung des Vertrauensverhältnisses dar. Eine Fortsetzung des Vertrages sei ihm nicht zuzumuten.



Das Urteil: Der Bundesgerichtshof legte Wert darauf, dass man einem Mieter nicht generell vorschreiben könne, in welchem Zeitrahmen er gewisse Arbeiten erledigen lässt. Das hänge immer vom Einzelfall ab. Doch ein längeres Verschleppen

stelle eine schwerwiegende Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar und berechtige – wie hier – zu einer fristlosen Kündigung.

Quelle: LBS Bearbeitung: AvH

Kinder - Seilbahn ist zulässig - Schutz nicht nur für Kinder, sondern auch für deren Spielgeräte

Dass Kinderlärm von Spielplätzen in Deutschland im Regelfall juristisch nicht mehr als unzumutbare Ruhe störung betrachtet wird, dürfte sich inzwischen herumgesprochen haben. Der Gesetzgeber hat dies ausdrücklich so festgelegt. Doch nun musste eine andere Grundsatzfrage geklärt werden: Wie sieht es mit den Geräuschen aus, die von den Spielgeräten der Kinder ausgehen? Auch hier herrscht eine gewisse Großzügigkeit, wie ein höchstrichterliches Urteil beweist.

*Bundesverwaltungsgericht
– Aktenzeichen 7 B 1.13*

Der Fall: Grundstücksnachbarn störten sich an einer Seilbahn, die auf einem Kinderspielplatz angebracht war. Sie erstreckte sich über 30 Meter und naturgemäß entstanden bei deren Betrieb auch Geräusche. Die Betroffenen klagten wegen Lärmeinträchtigung auf einen Abbau des Geräts oder auf ein Nutzungsverbot. Sie würden durch die Seilbahn in der Nutzung ihres eigenen Anwesens nicht unwesentlich beeinträchtigt, argumentierten sie.

Das Urteil: Das Spielgerät durfte bleiben. Es handle sich hier um die völlig übliche Ausstattung eines

Kinderspielplatzes. Von einem atypischen Sonderfall könne man nicht ausgehen, zumal die Seilbahn nachmittags nur vereinzelt und vormittags gelegentlich von einer Kindergartengruppe genutzt werde. Gesetzlich sei es eindeutig geregelt, „dass von Kinderspielplätzen hervorgerufene Geräuscheinwirkungen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind“. Ausnahmen lägen nur vor, wenn sich in unmittelbarer Nachbarschaft sensible Einrichtungen wie Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen befänden.

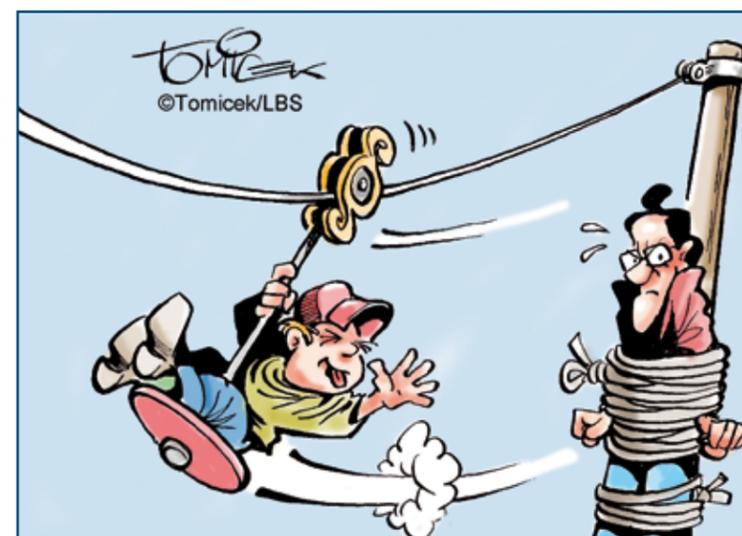
Quelle: LBS Bearbeitung: AvH

Sägen, bohren, hämmern - Die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Reparaturen in Mietwohnungen

Reparaturen und Sanierungen von Immobilien bringen für Mieter und Vermieter zunächst Unannehmlichkeiten mit sich. Handwerker müssen eingelassen werden, oft entstehen während der Arbeiten Lärm-, Geruchs- und Schmutzbelästigungen. Gelegentlich verzögert sich die Fertigstellung und im schlimmsten Falle muss später noch einmal nachgebessert werden. Das empfindet man als Betroffener selbst dann als unangenehm, wenn darüber Einigkeit herrscht, dass die Arbeiten notwendig sind.

Wir haben einige Urteile deutscher Gerichte gesammelt, die sich mit diesem Themenkomplex befassen. Es geht unter anderem um die Frage, welche Art von Kleinreparaturen Mieter auf eigene Kosten durchführen lassen müssen. Immer wieder umstritten sind auch die Duldungspflichten von Mietern gegenüber größeren Eingriffen. Und schließlich ist auch die Frage von fristgemäßen Reparaturankündigungen zu beachten.

Schönheitsreparaturen



Ein Mieter sollte nach seinem Auszug aus der Wohnung für Schönheitsreparaturen aufkommen. So forderte es der Eigentümer. Doch der Mieter war sich nicht sicher, ob die entsprechenden Vertragsklauseln wirklich gültig seien. Er ließ sich für 659 Euro anwaltlich beraten und erhielt die Auskunft, er müsse nicht bezahlen. Die Kosten für diese Beratung forderte er anschließend vom Eigentümer. Das Kammergericht Berlin (*Aktenzeichen 8 U 190/08*) bejahte dies. Für einen juristisch nicht vorgebildeten Mieter sei die Frage nicht ohne juristische Hilfe zu beantworten gewesen. Die Bedenken wegen der Schönheitsreparaturen seien immerhin berechtigt gewesen, wie sich herausgestellt habe.

Kleinreparaturen

Immer wieder müssen Gerichte entscheiden, welche Arten von Reparaturen vom Mieter zu begleichen sind. In Gießen zum Beispiel mussten ein verkalkter Wasserhahn und ein Auslaufventil im Wert von 36,51 Euro ersetzt werden. Im

Prinzip wäre das noch im Kostenrahmen gewesen, den der Mieter laut Vertrag zu verantworten hätte. Doch das Amtsgericht Gießen (*Aktenzeichen 40 MC 125/08*) urteilte, es habe sich hier um eine Erneuerung und nicht um eine bloße Reparatur gehandelt. Deswegen sei der Eigentümer zuständig.

Eine wichtige Voraussetzung für den Ersatz der Kosten für Kleinreparaturen durch den Mieter ist die Frage, ob er denn auch Einfluss auf den betreffenden Gegenstand hatte. Ob er also durch sorgsame und pflegliche Behandlung die Verschleißerscheinungen hätte verringern können. Bei einem Abflussrohr im Badezimmer ist das nach Überzeugung des Amtsgerichts Charlottenburg (*Aktenzeichen 212 C 65/11*) eindeutig nicht der Fall. Es unterliege nicht der Einwirkung des Mieters, hieß es, außer vielleicht bei groben Verstößen.

Hausmeister

Schwierig wird es bei der Umlegung der Kosten für einen Hausmeister. Der verrichtet nämlich zahlreiche Arbeiten, an denen die Mieter zum Teil beteiligt werden können, zum Teil aber auch nicht. Das Amtsgericht Münster (*Aktenzeichen 7 C 4687/11*) war in einem Zivilprozess gezwungen, sich mit den Details einer solchen Abrechnung auseinander zu setzen. Unter anderem ging es um das Auswechseln der Glühbirnen, für das der Hausmeister im Jahr drei Mal jeweils eine Viertelstunde benötigte. Das sei eine Instandsetzungsarbeit, an der die Mieter nicht beteiligt werden könnten, hieß es im Urteil.

Quelle: LBS Bearbeitung: 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



Kündigung, Streit mit Mieter, Zutritt

Leitsatz:

1. In die Würdigung, ob der Vermieter angesichts einer Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) an der Beendigung des Mietvertrages hat oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar ist (§ 543 Abs. 1 BGB), ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat.
2. Eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann.
3. Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.

Urteil vom 04.06.2014 – VIII ZR 289/13

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte ist Mieter eines Hauses der Klägerin. Die Klägerin suchte den Beklagten vereinbarungsgemäß auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte die Klägerin, das gesamte Haus zu inspizieren und gegen den Willen des Beklagten auch Zimmer zu betreten, die nicht mit

Rauchmeldern versehen waren. Sie öffnete dabei ein Fenster und nahm Gegenstände von der Fensterbank. Der Aufforderung des Beklagten, das Haus zu verlassen, kam die Klägerin nicht nach. Daraufhin umfasste der Beklagte die Klägerin mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Wegen dieses Vorfalles erklärte die Klägerin die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die von der Klägerin erklärte Kündigung ist weder als fristlose noch als ordentliche Kündigung wirksam. Die Klägerin hat über die Vereinbarung mit dem Beklagten hinaus eine eigenmächtige Besichtigung vorgenommen. Dazu war sie nicht berechtigt. Indem sie der Aufforderung, das Haus zu verlassen, nicht nachkam, hat sie das Hausrecht des Beklagten verletzt. Sie hat das in dem Kündigungsschreiben beanstandete Verhalten des Beklagten provoziert. Sie trägt deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen. Angesichts dieser Gesamtumstände stellt das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Beklagten jedenfalls keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass der Klägerin deshalb die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könnte. Auch von einer Vertragsverletzung von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt, kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden.



Kündigung; stillschweigende Verlängerung

Leitsatz:

Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs gegen die stillschweigende

Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 Abs. 1 BGB) wird durch eine vor Fristablauf eingereichte und gemäß § 167 ZPO „demnächst“ zugestellte Räumungsklage gewahrt.

Urteil vom 25.06.2014 – VIII ZR 10/14

Aus dem Tatbestand:

Zwischen dem Beklagten und der Rechtsvorgängerin des Klägers bestand eine Vereinbarung, wonach er für die Nutzung von zwei Räumen in einem Einfamilienhaus, in dem er seit seiner Geburt lebt, eine monatliche Miete zu entrichten hatte. Die Rechtsvorgängerin, die selbst dort auch lebte, kündigte das Mietverhältnis „zum nächstmöglichen Termin“ und wies unter anderem darauf hin, dass sie von der Kündigungsmöglichkeit gemäß § 573a BGB Gebrauch mache, weil es sich um Räumlichkeiten innerhalb ihrer eigenen Wohnung handele. Der Beklagte zog aus den Räumlichkeiten nicht aus. Es wurde daraufhin Räumungsklage erhoben.

Aus den Entscheidungsgründen:

Gemäß § 573a Abs. 1 und 2 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum innerhalb der von ihm selbst bewohnten Wohnung kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, da der Beklagte zwei Zimmer in dem Einfamilienhaus bewohnt, in dem auch seine Vermieterin lebte. Nach § 545 Satz 1 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen der anderen Partei binnen zwei Wochen mitteilt. Ein solcher Widerspruch kann in einer binnen laufender Widerspruchsfrist

eingereichten und „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO zugestellten Räumungsklage gesehen werden.



Modernisierung; Indexmiete

Leitsatz:

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

Urteil vom 12.03.2014 – 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 unzumutbaren 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.



Untermiete; Nutzungen, Herausgabe

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 14.03.2014 – 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 Entscheidung wurde



die Räumung des Hauses im Wege der Zwangsvollstreckung durchgeführt. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung einer Nutzungsent-schädigung verlangt.

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.

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. Hohenegg-
Quittek (AvH)
a.vonhohenegg@mieterschutzbund.berlin

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

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

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

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

© Grafik S. 15: LBS, S. 22: freepic

© Fotos: S. 2, 9: Jörg Frank, S. 2: 600_ Ba-
belsberg, S. 3, 22: www.freepic.de,
S. 2, 22,23: www.potsdam.de, S. 2, 22, 23:
Ulf Böttcher, cottbus-tourismus.de

© fotolia – Titelseite: toa555, S. 2, 4: y2h,
S. 2, 17, 19: Friedberg, S. 4, 6: Claire,
S. 4, 8: Mandrixta, S. 6: Photohunter, Smileus,
S. 8: bramgino, gosphotodesign, S. 13, 14:
Blackosaka, S. 14: m.schuckart,
S. 16: trueffelpix, S. 17, 18: Simon, S. 18:
montebelli, S. 20: dp@pic, doraZett, S. 21:
Tiberius Gracchus, B. Wylezich, S. 22:
mumindurmaz35, Tan4ikk, SP-PIK

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 23.10.2014

**Energieversorgung;
Vertrag, Mitmieter**

Leitsatz:

Das typischerweise an alle Mieter eines Grundstücks (hier: eines Einfamilienhauses) gerichtete Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens (sogenannte „Realofferte“) wird in der Regel von demjenigen, der die Energie entnimmt, konkludent sowohl für sich selbst als auch im Wege der – jedenfalls nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht gegebenen – Stellvertretung für die Mitmieter angenommen (Fortführung von *BGH, Urteil vom 2. Juli 2014 – VIII ZR 316/13*, zur Veröffentlichung bestimmt).

*Urteil vom 22.07.2014
– VIII ZR 313/13*

Aus dem Tatbestand:

Die Klägerin, ein Energieversorgungsunternehmen, begehrt von der Beklagten als Mitmieterin eines Einfamilienhauses eine Vergütung für das in dem Einfamilienhaus verbrauchte Gas. Die Beklagte hatte den gemeinsam mit ihrem damaligen Lebensgefährten abgeschlossenen Mietvertrag aus „Bonitätsgründen“ als zweite Mieterin unterschrieben, in dem Einfamilienhaus allerdings nicht gewohnt.

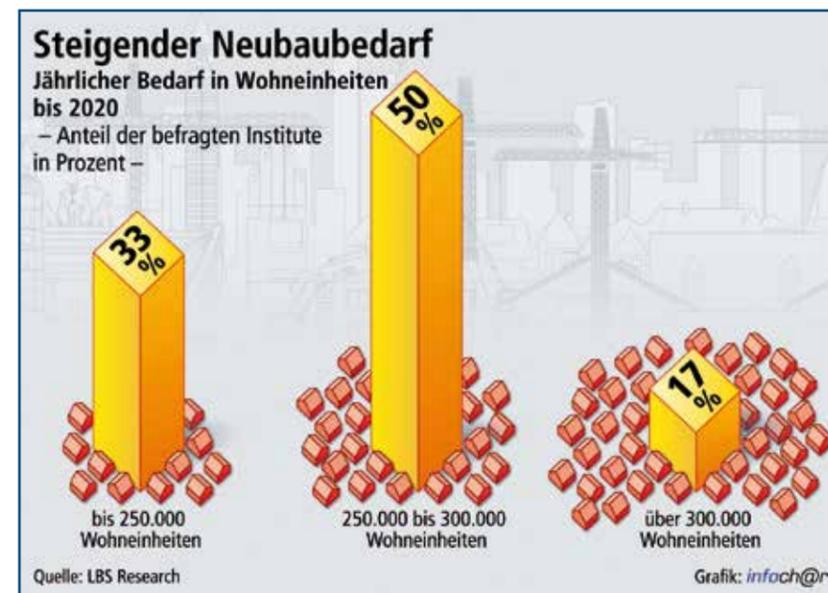
Aus den Entscheidungsgründen:

Das in dem Leistungsangebot des Energieversorgungsunternehmens schlüssig enthaltene Angebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrags (sogenannte „Realofferte“) richtet sich typischerweise an denjenigen, der nach außen erkennbar die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Es kommt danach nicht maßgeblich auf die Eigentümerstellung, sondern auf die hierdurch vermittelte Zugriffsmöglichkeit auf den Versorgungs-

anschluss am Übergabepunkt an. Soweit das Grundstück vermietet oder verpachtet ist, steht die tatsächliche Verfügungsgewalt entsprechend der aus dem Mietvertrag folgenden rechtlichen Befugnis dem Mieter zu. Das gilt auch für mehrere gemeinschaftliche Mieter. Dementsprechend richtet sich mangels anderer Anhaltspunkte das Vertragsangebot des Versorgungsunternehmens regelmäßig an sämtliche Mieter. Das an alle Mieter gerichtete Angebot des Energieversorgungsunternehmens wird von demjenigen, der die Energie entnimmt, konkludent angenommen, und zwar sowohl für sich selbst als auch im Wege der Stellvertretung für die übrigen Mieter. Die Vertretungsmacht beruht im Streitfall jedenfalls auf den Grundsätzen der Duldungsvollmacht. Indem die Beklagte den Mietvertrag unterzeichnete und den Mitmieter im Anschluss daran allein in das Haus einziehen ließ, duldet sie es willentlich, dass er die – zur Nutzung zwingend erforderliche – Heizung in Betrieb nahm, Gas verbrauchte und damit die Realofferte der Klägerin annahm.



Wohnungsbaubedarf bleibt hoch



BERLIN – 270.000 Baugenehmigungen im Jahre 2013 und ein Plus von 10 Prozent in den ersten vier Monaten 2014 – damit ist der Neubau in Deutschland aktuell auf gutem Weg, den mittelfristigen Bedarf zu decken. Das ist das Ergebnis einer Umfrage der Landesbausparkassen (LBS), an der sich rund 20 Institute beteiligt haben. Die Hälfte der Experten sieht den Neubaubedarf im kommenden Jahrfünft bei 250.000 bis 300.000 Einheiten pro Jahr, ein Sechstel hält sogar über 300.000 für notwendig. Ein Drittel schätzt den Bedarf dagegen auf weniger als 250.000 Neubauten – und damit niedriger als das aktuelle Genehmigungs-niveau.

Für die LBS-Immobilienexperten bestätigen die Befragungsergebnisse im Kern den bereits vor zwei Jahren ermittelten Neubaubedarf. Doch die Spannweite der Antworten sei nach wie vor groß: Erneut liegt nämlich Prognose mit seiner Bedarfs-Prognose von 180.000 Wohneinheiten am unteren Ende, drei andere Institute dagegen liegen mindestens 70 Prozent höher.

Deutlich geworden ist bei den Antworten darüber hinaus, dass der deutsche Wohnungsbau in den nächsten Jahren von einer Reihe von Faktoren getragen wird: So hätten sich nach Jahren der Verunsicherung die Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven klar verbessert, und zwar nicht nur in wenigen wirtschaftsstarken Zentren. Auch mache die Lage an den Kapitalmärkten mit extrem niedrigen Zinsen Investitionen in den Wohnungsbau immer attraktiver. Hinzu komme an vielen Orten aufgrund von Qualitätsmängeln im Bestand ein zunehmender Ersatzbedarf. Außerdem sei nach einigen Jahren der Neubau-Flaute erheblicher Nachholbedarf entstanden, der sich in spürbar steigenden Preisen und Mieten niedergeschlagen habe. Und schließlich sei der Zuzug nach Deutschland stark angewachsen – mit einem positiven Wanderungs-Saldo von mehr als 400.000 Menschen im Jahre 2013.

Für die LBS-Experten bietet die aktuelle Bautätigkeit gute Chancen, über die Jahre wieder zu aus-

Für die meisten Institute sind 250.000 bis 300.000 neue Wohnungen pro Jahr nötig – anhaltende Zuwanderung stärkt den künftigen Neubaubedarf

geglichenen Verhältnissen auf den Wohnungsmärkten zurückzufinden. Bei den Genehmigungen sei nämlich bereits eine Neubau-Größenordnung von 300.000 Wohneinheiten in Sicht. Mehr denn je komme es nun darauf an, vor Ort bedarfsgerechte Konzepte für die Bereitstellung von Bauland zu entwickeln und umzusetzen, um neben dem Mietwohnungsangebot auch mehr bezahlbares, familiengerechtes Wohneigentum verfügbar zu machen.

Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH

Hier könnte Ihre Kleinanzeige stehen!
Ihre kostenlose Kleinanzeige rund um die Themen Wohnen, Mieten, Renovieren usw. können Mitglieder bei der Redaktion des „Mieterschutz“ aufgeben.
Gewerbliche Kleinanzeigen zum selben Themenkomplex gerne auf Anfrage!
Der Anzeigenschluss für die Ausgabe 1/2015 des „Mieterschutz“ (Ausgabe Januar/Februar) ist der 15. Dezember 2014.

Das Bundeskabinett hat am 1. Oktober die Mietpreisbremse beschlossen

Im Koalitionsvertrag wurde sie bereits angekündigt: Die „Mietpreisbremse“. Nun ist Anfang Oktober der Gesetzesentwurf von der Bundesregierung beschlossen worden. Noch in der ersten Jahreshälfte 2015 soll das Gesetz zur Mietpreisbremse in Kraft treten. Das sind die wichtigsten Inhalte:

Kern des Gesetzesentwurfs ist es, dass bei der Weitervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Ballungsgebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Grund hierfür sind die in den letzten Jahren drastisch gestiegenen Mie-

ten, die wiederum auf das mangelnde Angebot an Wohnungen zurückzuführen sind.

Diese Regelung ist zunächst auf fünf Jahre befristet.

Drei Jahre nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse soll erneut geprüft werden, ob diese Verordnung noch ihren Zweck erfüllt und notwendig ist.

Die Umsetzung erfolgt nicht durch den Bund, sondern ist Ländersache. Jedes einzelne Bundesland soll beschließen können, ob ein angespannter Wohnungsmarkt in einem bestimmten Ballungsgebiet vorliegt oder nicht.

Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Neubauten werden nicht unter diese Norm fallen. Der Bund möchte Investitionen in den Wohnungsbau durch Eigentümer fördern und nicht beschränken. Wer also neue Wohnungen schafft, kann den Mietpreis beliebig festsetzen. Gleiches gilt für die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung.

Ebenso ausgenommen sind möblierte Wohnungen.

Allerdings ist auch vorgesehen, dem Vermieter Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete bei kleineren Modernisierungen zu geben. Der Vermieter soll für die Aufwertung und Verbesserung der Mietwohnung auch eine entsprechend höhere Miete bekommen.

Geplant ist ferner, einen Bestandschutz für überteuerte Mieten einzuführen: So wäre es zulässig, eine vereinbarte Miete, die (weit) mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, bei Wiedervermietung weiter zu verlangen. Vermieter haben also ein Schlupfloch, eine freie Wohnung nicht unterhalb der bisherigen Miete anbieten zu müssen.

Maklerrecht: „Wer bestellt, der bezahlt“

Profitiert von den in den letzten Jahren gestiegenen Mieten haben auch Wohnungsmittler. Durch die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die große Nachfrage nach bezahl-

barem Wohnraum, bedienen sich Vermieter oft der Hilfe eines Maklers. Die Kosten dieses Services tragen allerdings meist die Mieter. Auch hierzu hat man sich im Justizministerium Gedanken gemacht: „Wer bestellt, der bezahlt“, soll die Devise in Zukunft lauten. Die Kosten der Maklertätigkeit übernimmt derjenige, der ein „überwiegendes Interesse“ an der Beauftragung eines Maklers hat. Meist ist das der Vermieter, nicht etwa der Mieter. Anderslautende Vereinbarungen sollen unwirksam sein.

Kritisch betrachtet

Eine Strafe bei Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“ oder eine übergeordnete Behörde gibt es nicht. Vielmehr ist der Mieter dazu angehalten, sein Recht selbst wahr zu nehmen und nicht mehr als 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen. Eine darüber hinaus gehende Miete ist unwirksam.

Allenfalls käme eine Strafverfolgung gegen den Vermieter wegen Mietwuchers in Betracht, aber dies gilt es erst einmal nachzuweisen.

Ebenso ärgerlich ist der Bestandsschutz für wirksam vereinbarte Mieten, die schon jetzt weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei Mieterwechsel kann dann der Vermieter den gleichen Mietpreis verlangen – Mietpreisbremse hin oder her. Wirksam wird die durch den neuen

Mieter zu zahlende Miete – leider – sein.

Mieter werden nicht vor steigender Miete während des laufenden Vertragsverhältnisses geschützt: Selbstverständlich steht es dem Vermieter frei, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzu-



Angespannte Wohnungsmärkte

Angespannte Wohnungsmärkte werden direkt von den betroffenen Bundesländern benannt. Als „angespannt“ ist ein Wohnungsmarkt zu betrachten, wenn

- die Mieten im Anwendungsbereich deutlich schneller steigen als im Bundesdurchschnitt
- die durchschnittliche Haushaltsmietbelastung im Anwendungsbereich der Rechtsverordnung den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt
- die Nachfrage nach Wohnraum zunimmt, aber nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht und zeitnah neu geschaffen werden kann
- geringer Wohnungsleerstand großer Nachfrage gegenübersteht

Ein Merkmal dieser Gruppe reicht aus, um ein Gebiet als „angespannten Wohnungsmarkt“ auszuweisen.





passen – besser aber wäre es für ihn, wenn er in den Mietvertrag eine Staffel- oder Indexmietvereinbarung aufnimmt. Die jährlich steigende Miete ist ihm dadurch sicher. Unwirksam wäre eine solche Vereinbarung nicht.

Ebenso gilt Vorsicht bei Mietverträgen, die noch vor Inkrafttreten der Verordnung in Berlin und Brandenburg geschlossen werden: Hier gilt die Vereinbarung über die Mietpreisbremse nicht und der Vermieter kann bis zum Erlass der Verordnung noch seine „Wunschmiete“ verlangen.

Auch hinsichtlich der Maklerkosten gibt es sicherlich einige Schlupflöcher: Der Vermieter könnte versuchen, die nun durch ihn zu zahlenden Maklerkosten auf anderen Wegen auf den Mieter abzuwälzen. Vielleicht kostet eine Küche nun „Abstand“.

Derzeit leben Makler noch von der Not der Wohnungssuchenden.

Vermieterverbände haben bereits angekündigt, klageweise gegen das Gesetz vorzugehen, da sie sich in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt fühlen. Hauptgeschäftsführer von Haus und Grund, Kai Warnecke, hierzu: „Diese Art der Begrenzung von Mieten bei Wiedervermietungen wäre ein Eingriff in die Vertragsfreiheit und in die Eigentumsgarantie“.



Zudem befürchten Vermieterinteressenvertreter, dass Vermieter keine Investitionen mehr in ihre Wohnungen tätigen, da sie zum Teil schon jetzt nur noch Verluste mit ihren Immobilien erwirtschaften.

Wir sehen der Mietpreisbremse im ersten Kalenderhalbjahr 2015 entgegen und werden berichten, sobald das Land Berlin den Woh-

Verhalten im Treppenhaus

In den letzten Jahren stellen wir im Mieterschutzbund fest, dass verstärkt Probleme mit Wohnungsnachbarn an uns herangetragen werden. Häufig geraten Nachbarn aneinander, weil der Grundkonsens für ein menschliches und soziales Miteinander offensichtlich mehr und mehr verlorengegangen ist, sei es, weil dieser gesellschaftlich als überflüssig angesehen oder aber nicht ausreichend vermittelt wird. Wir meinen jedoch, dass ohne ein gewisses Maß an Höflichkeit und Umgangsformen gerade das enge Zusammenleben von Mietern untereinander Konflikte provoziert, die durchaus vermeidbar wären.

Liebe Leser!
Wie beurteilen Sie diese Hinweise?
Bitte schreiben Sie an:
vorstand@mieterschutzbund.berlin

Begegnen Mieter einander im Treppenhaus, vor dem Fahrstuhl oder im Fahrstuhl, an der Hauseingangs- oder Wohnungstür, sollte man einander begrüßen und nicht wortlos aneinander vorbeigehen. Gut kommt auch immer an, wenn man einander die Hauseingangstür aufhält und nicht dem Nachfolgenden die Tür vor der Nase zufallen lässt, um so mehr, wenn der Nachfolgende die Hände voll hat und etwas transportiert.

Wenn im Hausflur Fahrräder oder Kinderwagen abgestellt werden dürfen, sollten diese so hingestellt werden, dass die anderen Mieter beim Durchqueren nicht behindert und dass sie im Falle eines Brandes nicht zur tödlichen Falle werden.

Auch das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungseingangstür wird von Nachbarn nicht geschätzt, weil niemand ein Interesse daran hat, anderen Leuten in die schweißfeuchten Schuhe zu gucken und den entsprechenden Geruch im Treppenhaus zu erdulden. In manchen Treppenhäusern finden sich gar Schuhregale, Kommoden oder Schränkchen, in denen Mieter offensichtlich das aufbewahren, was sie nicht in ihrer Wohnung haben wollen. Abgesehen davon, dass das Treppenhaus nicht mitgemietet, sondern nur als „Transit“ von und zur Wohnung gedacht ist, lässt sich über Geschmack trefflich streiten. Andere Mieter lehnen die eigenmächtige Möblierung des Treppenhauses oft ab.

Garantiert verärgern kann man seine Nachbarn, wenn man volle Mülltüten im Treppenhaus vor seiner Wohnungstür abstellt, um sie gleich oder bei Gelegenheit zu den Mülltonnen zu bringen. Abgesehen davon, dass diese Tüten gern umfallen, stinken sie und sind dadurch eine Zumutung. Wenn man einen Merkposten haben möchte, beim Verlassen der Wohnung den Müll mitzunehmen, kann man ihn sich von innen an die Wohnungstür stellen.

FD

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.

nungsmarkt als „angespannt“ ausweist, damit der Mietpreisbremse auch in Berlin keine Hindernisse mehr im Weg stehen. UR

Umfassende Modernisierung

Man kann von einer umfassenden Modernisierung ausgehen, wenn

- sie einen solchen Umfang aufweist, dass sie durchaus mit Neubauten gleichgestellt werden kann
- die Investitionen in die Modernisierung etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung aufgetragenen Aufwands erreicht

Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

T **TEILKÜNDIGUNG**
Von einer Teilkündigung spricht man im Mietrecht, wenn das Mietverhältnis nur bezüglich einzelner Bestandteile der Mietsache beendet werden soll. Es handelt sich um eine Sonderform der Kündigung, die grundsätzlich unzulässig ist. Das gilt vor allem, wenn etwa der Stellplatz gemeinsam mit der Wohnung angemietet wurde. Etwas anderes kann ausnahmsweise gelten, wenn die Interessen des Mieters durch die Teilkündigung nicht betroffen sind. Aber auch, wenn ursprünglich nicht zu Wohnzwecken bestimmte Räume ggf. nach Umbau zu Wohnzwecken vermietet werden sollen (z. B. Dachböden).

TEXTFORM

Die Textform ist seit der Mietrechtsreform 2001 bei vielen rechtsgeschäftlichen Erklärungen an die Stelle der Schriftform getreten und soll im Rechtsgeschäftsverkehr Erleichterungen bringen. Im Mietrecht ist die Textform u. a. bei Mieterhöhungen oder Anpassungen der Vorauszahlungen für Betriebskosten vorgeschrieben. Im Unterschied zur nach wie vor auch geforderten Schriftform, ist bei Erklärungen in Textform eine eigenhändige Unterschrift nicht erforderlich. Maschinelle oder Faksimile-Unterschriften sind möglich. Das heißt, diese Erklärungen können auch per Fax oder Mail abgegeben werden. Wichtig ist, dass die Erklärung lesbar, ihr Abschluss sowie die Person des Absenders erkennbar sind.

THERMOSTATVENTILE

Heizkörper in einer Mietsache sind grundsätzlich mit einem Thermo-

statventil auszustatten. Es handelt sich um einen Einzelraumtemperaturregler, der mit einem Temperaturfühler ausgestattet ist. Das im Inneren befindliche sogenannte Dehnstoffelement dehnt sich entsprechend der Raumlufttemperatur aus. Dies wird auf einen Übertragungsstift und über diesen auf das Ventil übertragen. Dadurch wird der Durchflussquerschnitt des Heizungsvorlaufs und damit die Durchflussmenge verändert. Eine Rückstellfeder öffnet das Ventil bei sich zusammenziehendem Dehnkörper. Die kontinuierliche Regelung des Heizwasserdurchflusses bewirkt eine konstante Raumlufttemperatur.



TIERHALTUNG

Für die Zulässigkeit von Tierhaltung in einer Mietwohnung kommt es primär auf die mietvertragliche Abrede an. Gestattet sie diese, dürfen gewöhnliche Haustiere gehalten werden. Ist im Mietvertrag die Haltung einzelner Tiere untersagt, gilt dies im Regelfall auch für Hunde und Katzen. Ein generelles Verbot im Mietvertrag ist unwirksam. Jedenfalls die Haltung von Kleintieren muss gestattet sein. Ist die Tierhaltung mietvertraglich unter Zustimmungsvorbehalt gestellt,

kann und muss der Vermieter unter Abwägung aller Interessen einzel-fallbezogen frei entscheiden.

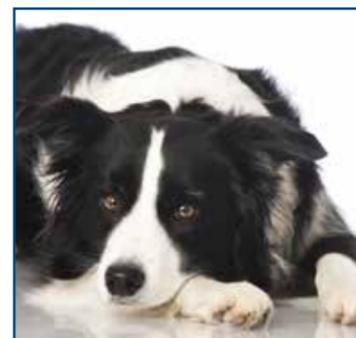
TOD DES MIETERS

Mit dem Tod des Hauptmieters endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Entscheidend sind die persönlichen Lebensverhältnisse des Verstorbenen. War er nicht allein Mieter, wird das Mietverhältnis mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt. Lebten Ehe-/Lebenspartner, Kinder, Familienangehörige oder Dritte mit ihm in einem auf Dauer angelegten Haushalt, besteht das Recht, in den Mietvertrag einzutreten. Kommen Fortsetzung oder Eintritt nicht in Betracht, geht das Mietverhältnis auf den/die Erben über.

U

UMLAGEAUSFALLWAGNIS

Das Umlageausfallwagnis ist das Risiko, dass dem Vermieter wegen der Regelungen für die Vermietung staatlich geförderten, preisgebundenen Wohnraums ein Ausfall bei der Deckung der Betriebskosten entstehen kann (z.B. durch Leer-



stand). Es ist in § 25a der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung/NMV 1970) gesetzlich geregelt. Der Vermieter darf zur Deckung dieser finanziellen Ausfälle der Höhe nach bis zu 2 % der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten ansetzen.



UMWANDLUNG IN WOHN-EIGENTUM

Dem Eigentümer von Wohnungen in einem einheitlichen Mehrfamilienhaus steht es in Ausübung seines Eigentums frei, diese in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Dazu muss er das einheitliche Eigentum aufteilen, so dass jede Wohnung einzeln veräußert werden kann. Erforderlich ist die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Bauaufsicht des zuständigen Bezirksamtes sowie, nach Vorlage des Aufteilungsplans, die Buchung jeder Eigentumswohnung auf einem eigenen Grundbuchblatt beim Grundbuchamt. Wegen der fehlenden unmittelbaren Auswirkungen auf das Mietverhältnis muss der Mieter von der Woh-

Die Serie zum Sammeln

nungsumwandlung nicht in Kenntnis gesetzt werden.

UNTERMIETE

Von Untermiete spricht man immer dann, wenn die Nutzung der Wohnung durch Dritte erfolgen soll. Der nutzende Dritte zahlt dem Hauptmieter dafür ein Entgelt. Zu unterscheiden ist die vollständige Untervermietung der gesamten Wohnung von der Untervermietung eines Teils der Wohnung (z.B. lediglich eines Zimmers). Die vollständige Untervermietung ist nur mit Erlaubnis des Vermieters möglich. Erteilt er diese nicht, kann der Mieter kündigen. Bei der teilweisen Untervermietung kann zu Gunsten des Wohnungsmieters ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis durch den Vermieter bestehen, wenn nach Mietvertragsabschluss Umstände eingetreten sind, die ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung begründen. In beiden Fällen kann der Vermieter einen Untermietzuschlag erheben, wenn die Zustimmung sonst nicht zumutbar ist.



UNTERSCHRIFT

Sind rechtsgeschäftliche Erklärungen schriftlich abzugeben, kann dies entsprechend der gesetzli-

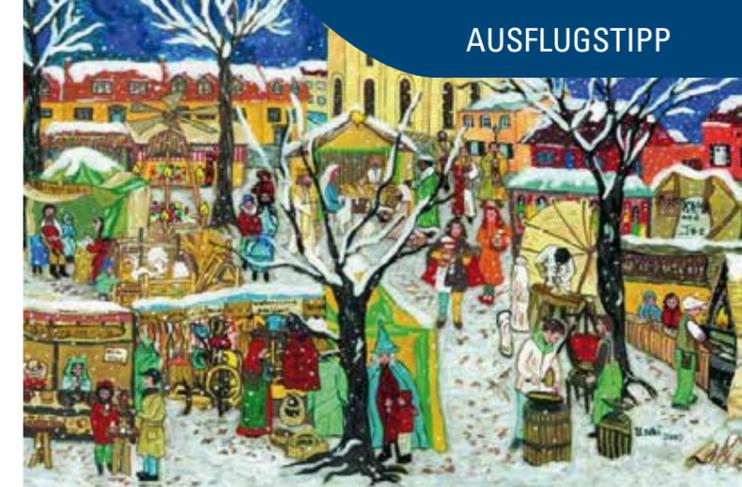
Teil 8 **T-U**

chen Vorgaben in Textform oder Schriftform erfolgen. Ist Schriftform vorgeschrieben, z. B. bei der Abgabe von Kündigungserklärungen, sind diese nur wirksam, wenn sie von dem bzw. den Erklärenden eigenhändig mit Namen unterschrieben sind. Eine Unterschrift muss dabei nicht lesbar sein, aber charakteristische Merkmale aufweisen und die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnen. Einzelne Buchstaben müssen erkennbar sein.

UNWIRKSAMKEIT DES MIETVERTRAGES

Die Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages kann nur dann angenommen werden, wenn dieser wirksam angefochten oder von diesem wirksam zurückgetreten worden ist. Eine Anfechtung des Mietvertrages kann bei Vorliegen der gesetzlich zugelassenen Anfechtungsgründe erklärt werden. Zu den wichtigsten Anfechtungsgründen zählen Irrtum, arglistige Täuschung oder Drohung bei Vertragsabschluss. Es handelt sich um eine einseitige Erklärung einer Mietvertragspartei, die zur Unwirksamkeit des Vertrages von Anfang an führt. Möchte eine Mietvertragspartei vom Vertrag zurücktreten, ist dies vor Übernahme der Wohnung nur bei einem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht möglich. Nach Übernahme der Mietsache durch den Mieter kann vom Vertrag wegen der Besonderheiten des Mietvertragsrechts nicht zurückgetreten werden.

Weihnachtsmärkte rund um Berlin



Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

wenn dieses Heft erscheint, beginnt die „stade“ Zeit, ein Teil des Jahres, an dem man am Wochenende nicht unbedingt einen großen Ausflug plant – es sei denn zu Freunden oder Familie. In dieser Zeit gibt es aber viele kleine Höhepunkte, die uns auf einen besinnlichen Jahreswechsel einstimmen – die Weihnachtsmärkte. Wir haben für Sie – stellvertretend für viele andere – drei besondere Weihnachtsmärkte rund um Berlin in Brandenburg herausgesucht. Viele, die die Berliner Weihnachtsmärkte schon oft besucht haben, sind vielleicht auf der Suche nach neuen Entdeckungen. Viel Spaß und eine frohe Einstimmung auf Weihnachten.

Die Redaktion des Mieterschutz

ALTPOTS DAMER WEIHNACHTSMARKT IN DER HISTORISCHEN INNENSTADT



Ein blauer Lichterglanz erfüllt Potsdam in der Brandenburger Straße und auf dem Luisenplatz mit weihnachtlicher Stimmung. Der zentrale historische Weihnachtsmarkt mit Märchenbühne und Freiluftseilbahn begeistert seit Jahren die ganze Familie. Auch die vielen Geschäfte, Boutiquen, Galerien, Cafés und Restaurants inmitten des bunten Weihnachtstreibens laden zum Bummeln durch die historische Potsdamer Innenstadt ein. Eine gelungene Verbindung zwischen Weihnachtsmarkt und Innenstadtbummel.

Familienprogramm auf dem Luisenplatz

- Märchenzeit mit Erzählungen und interaktiven Spielen auf der Märchenland-Bühne täglich um 17 Uhr
- Schlittschuhlaufen auf der Kunsteisbahn
- 6. Dezember: Lange Nacht der Nikoläuse



Stände und Geschäfte in der Innenstadt sind bis 22 Uhr geöffnet

Öffnungszeiten:

24.11. – 28.12.2014
So – Mi von 11:00 bis 20:00 Uhr
Do – Sa von 11:00 bis 21:00 Uhr
25./26.12. von 11:00 bis 19:00 Uhr
28.12. von 11:00 bis 18:00 Uhr
An Heiligabend, 24.12., bleiben die Stände geschlossen.

Standort:

Entlang der Brandenburger Straße

Anfahrt:

Mit der S-Bahn oder dem Regionalexpress nach Potsdam Hbf., dann mit der Tram in die Innenstadt

VBB-Tarif



BÖHMISCHER WEIHNACHTSMARKT IN BABELSBERG

Der Weberplatz in Babelsberg lädt wieder zum traditionellen Böhmischem Weihnachtsmarkt ein, der an die historischen Wurzeln des Quartiers anknüpft. Ab 28. November präsentieren viele weihnachtliche Stände böhmische Tradition.

Die vielseitige Potsdamer Kulturlandschaft ist geprägt von architektonischen Einflüssen aus den europäischen Nachbarländern. Besonders deutlich wird dies zur Weihnachtszeit im historischen Weberviertel Potsdam-Babelsberg, das Friedrich II. als Zufluchtsort für protestantische Weber aus Böhmen entwarf. Ziel war es, neue Bevölkerungsgruppen für die Region Potsdam zu gewinnen.

Natürlich werden wieder böhmische Handwerker, Händler, Künstler und Gastwirte mit ihren traditionellen Angeboten den Weihnachtsmarkt zu etwas Besonderem machen. Dazu gehören u. a. böhmische Musikgruppen, die an allen drei Tagen auf alten Instrumenten weihnachtliche und böhmische Stimmung verbreiten.

Zur Eröffnung am Freitag begrüßt ab 18 Uhr die Böhmisches Kristallfee die Besucher und lädt zur „Langen Babelsberger Glühweinnacht“ ein.

Die Böhmisches Hirtenmesse findet wie jedes Jahr am Samstag um 16 Uhr in der Friedrichskirche statt. Unter der Leitung von Jirí Kubík aus Prag konzertieren bereits zum achten Mal der Kammerchor Canticorum jubilo und das Orchester Quattro Corde mit einem herausragenden Solistenensemble.

Eintritt 10 €, bis 8 Jahre frei
Ticket-Hotline 0331-7049264

Gospellight Gospelkonzert in der Friedrichskirche, am Sonntag um 16 Uhr, Eintritt frei

Öffnungszeiten:

28.11.2014 von 17:00 bis 22:00 Uhr
29.11.2014 von 11:00 bis 22:00 Uhr
30.11.2014 von 11:00 bis 18:00 Uhr

Anreise:

S-Bahn Babelsberg, VBB-Tarif
Zum Weberplatz ca. 400 m Fußweg



COTTBUSER WEIHNACHTSMARKT, DIE HERRNHUTER STERNE

Verführerische Düfte ziehen durch die Gassen. Lichter erleuchten die Fenster und schenken uns die Vorfreude auf das Weihnachtsfest. Der weihnachtliche Zauber hält Einzug in die Cottbuser Innenstadt.

Traditionell wird der Herrnhuter Stern in den Cottbus-Farben rot-weiß den gesamten Weihnachtsmarkt und die Innenstadt in ein grenzenloses Sternenmeer tauchen.

Auch viele Händler der Innenstadt werden ihre Schaufenster liebevoll mit diesem weihnachtlichen Stern dekorieren und dadurch der Stadt ein besonders einheitliches und romantisches Bild geben.

In zahlreichen festlich geschmückten Hütten verheißen Händler, Kunsthandwerker, Gewerbetreibende und Schausteller ein breites Angebot an Geschenkideen, kulinarischen Leckereien und weihnachtlichem Flair pur.

Hier gibt es alles, was das Herz in der Adventszeit höher schlagen lässt. Das Angebot reicht von Schnitzereien, über Krippen und Schwibbbögen aus dem Erzgebirge, die beliebten Nussknacker, kuschelige Schaffelle bis zu wunderschönen Weihnachtskugeln.

Im gewohnten festlichen Glanze erstrahlt die dreistöckige, traditionelle Weihnachtspyramide. Die 13 m große Weihnachtstanne auf

dem Altmarkt ist mit mehr als 100 Herrnhuter Sternen geschmückt. Selbst an die kleinen Bäume an der Berliner Straße wurde gedacht.

Traditionell steht ein gelber Briefkasten direkt an der Bühne. In diesen können die Kinder ihre Weihnachtswünsche an das Christkind abgeben, um vielleicht etwas davon unter ihrem heimischen Weihnachtsbaum erfüllt zu bekommen.

Täglich wird der Weihnachtsmann für Kinder, die ihm ein Lied oder Gedicht vortragen, kleine Überraschungen in seinem Weihnachtsmannsack dabei haben.

Und was wäre die Weihnachtszeit ohne festliche Musik?

Weihnachtliche Klänge verschiedener Bläsergruppen der Region stimmen auf die besinnliche Zeit des Jahres ein. Chöre wie der „Mehr Generationen Chor“ begeistern immer wieder gern.

Der Gedanke weihnachtliches Cottbus zieht seine ersten Fäden in der Bahnhofstraße, hierzu werden in diesem Jahr erstmalig die Herrnhuter Sterne leuchten.

Öffnungszeiten:

26.11. – 23.12.2014
von 10:00 bis 19:00 Uhr

Anreise:

Mit dem Regionalexpress ohne Umsteigen stündlich nach Cottbus. Fahrzeit etwa 75 Minuten



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
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

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.

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.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:

Zum Ortstarif unter 882 30 85

Mo – Do von 12.00 Uhr – 14.00 Uhr

Di und Do von 17.00 Uhr – 19.00 Uhr

Diese Telefonnummer gilt bis 30. November 2014!!

Neue Telefonnummer ab 1. Dezember 2014:

921 02 30 60

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.

Achtung: Diese Telefonnummer ist nur bis zum 30. November 2014 erreichbar. Das Angebot für Nichtmitglieder wird umstrukturiert und wird erst wieder im Januar 2015 zur Verfügung stehen.



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

www.mieterschutzbund.berlin