



Die Schimmel- saison hat begonnen

Was Mieter jetzt wissen sollten
Seite 4

Umbau Neukölln kurz vor dem Abschluss

S. 3

Neues von den Roten Roben

S. 10

Rauchmelder als Modernisierung

S. 12

Ausflugstipp: Schloss Königs Wusterhausen

S. 22

Kündigung wegen ausstehender
Betriebskostennachzahlung

Seite 20



2 Editorial

3 Internes aus Neukölln
Der Umbau der Geschäftsstelle
schreitet voran

Titelthema

4 **Schimmelbefall in der
Wohnung - Teil 1**
Ursachen, Auftreten, Bekämpfung –
Richtig heizen und lüften –
Schimmelspürhunde

10 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben



12 Rauchmelder
Urteil zur Duldungspflicht beim Einbau
von Rauchmeldern durch Vermieter

14 Das Berliner Landgericht
Aktuelle Rechtsprechung

15 Impressum, Internes

16 Miete und Mietrecht
Neue Rechtsprechung

18 Aktuelles aus Berlin
Belegungsrechte, Studenten-
wohnungen, Mietenvolksentscheid

20 Nebenkostennachzahlungen
Bei Nichtzahlung kann
Kündigung drohen – Urteil des
Landgerichts Berlin

22 Ausflugstipp
Schlösser rund um Berlin
Teil 2: Schloss Königs Wusterhausen



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin,
liebe Leser/innen des MIETERSCHUTZ,*

ausnahmsweise sind einmal zwei gute Nachrichten zu vermelden:

Die Mietpreisbremse, die in Berlin am 01.06.2015 flächendeckend eingeführt wurde, zeigt, trotz vorhandener Unzulänglichkeiten, Wirkung. Dies ergibt sich aus einer Auswertung des Internetportals „ImmobilienScout24“. Im Gegensatz zu anderen Großstädten, die nicht über eine Mietpreisbremse verfügen, wurde für Berlin ein Rückgang der Angebotsmieten um mehr als 3 % festgestellt. „ImmobilienScout24“ hat dafür 12.500 Angebotsmieten ausgewertet. Dies ist begrüßenswert. Der Mieterschutzbund Berlin fordert aber weiter, dass die im Gesetz vorgesehenen Ausnahmen gestrichen werden. So fordern wir, dass der Bestandsschutz für über der Kappungsgrenze bei Neuvermietung liegende Altmieten und die Ausnahmen für Neubauten und Modernisierungen aufgehoben werden. Weiter soll § 5 Wirtschaftsstrafgesetz so verändert werden, dass er wieder leichter zur Mietpreisbegrenzung eingesetzt werden kann.

Nach zeitraubenden Verhandlungen haben sich der Senat und die Initiative Mietenvolksentscheid geeinigt (s. S. 19 in diesem Heft). Dies ist ein Beispiel, wie unmittelbare Demokratie funktionieren kann, dass sich nämlich die Bürger nicht durch von der Realität teilweise weit entfernt agierende Politiker bestimmen lassen müssen. Ganz in trockenen Tüchern ist die Sache allerdings noch nicht. Die Mitglieder der Initiative müssen noch, ganz basisdemokratisch, zustimmen und es muss auch noch ein Gesetzesentwurf vorgelegt werden.

Weitere Beiträge in diesem Heft befassen sich mit dem Umbau unserer Zweigstelle Neukölln, dem Einbau von Rauchwarnmeldern als Modernisierung und den rechtlichen Problemen um Nebenkostenvorauszahlungen. Unser Ausflugstipp führt uns diesmal zum Schloss Königs Wusterhausen.

Herzlichst

*Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*

Erweiterung der Zweigstelle Neukölln

Dass gut' Ding' Weile haben muss, ist ein alt bekanntes Sprichwort!

Schon vor geraumer Zeit mussten wir feststellen, dass unsere Zweigstelle in Neukölln der vermehrten Anfrage nach Rechtsberatung durch die stetig steigende Zahl der Mitglieder nicht mehr nachkommen konnte. Trotz intensiver Bemühungen der Mitarbeiterinnen, waren lange Vorlaufzeiten bei der Terminvergabe und notwendiges Ausweichen in andere Filialen nicht zu vermeiden. Die Erweiterung der Beratungskapazitäten war sowohl räumlich als auch personell unumgänglich.

Nach längerer Planungsphase mit vielen organisatorischen Gesprächen mit vielen Beteiligten war es dann soweit. Mitte August diesen Jahres konnten die ersten Baumaßnahmen in Angriff genommen werden.

So war der Einbau eines zweiten Beratungszimmers notwendig geworden. Ein neuer Raum musste geschaffen werden. Wände wurden gezogen. Eine Belichtungs- und Belüftungslösung wurde gefunden. Der Wartebereich verlegt. Die sanitäre Situation wurde geändert. Zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen im Eingangsbereich wurden getroffen.

Auch für die Mitarbeiter wurden Verbesserungen geschaffen. Der Empfangsbereich wurde neu gestaltet, dazu die bisherige Tresenanlage so umgebaut, dass das Arbeiten für die Mitarbeiterinnen aus Gesichtspunkten der Gesundheit am Arbeitsplatz angenehmer gestaltet ist. Technisch wurde die Filiale so ausgestattet, dass jederzeit durch mehrere Geschäftsstellenmitarbeiter parallel gearbeitet

werden kann. Schließlich führt die Ausweitung der Beratungszeiten auch zu einem Mehranfall an Arbeiten im Bürobereich.

Leider haben die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der umzubauenen technischen Anlagen etwas mehr Zeit als geplant in Anspruch genommen. Jedoch erstrahlen die Räumlichkeiten nach einer kompletten malermäßigen Überarbeitung und der Erneuerung des Fußbodens jetzt in helleren Farben und schaffen eine freundlichere Atmosphäre. Bis auf wenige Nacharbeiten konnte der Umbau der Neuköllner Filiale inzwischen beendet werden, so dass unseren Mitgliedern dort ab dem 14. September 2015 ein erweitertes Beratungsangebot zur Verfügung gestellt werden kann. So wird es nunmehr möglich sein, zukünftig auch in Neukölln, das ja inzwischen ein Brennpunkt mietrechtlichen Beratungsbedarfs geworden ist, in relativ kurzer Zeitspanne Beratungstermine anzubieten.

Während der Umbauphase haben alle Neuköllner Beratungen in der Hauptgeschäftsstelle, in der Konstanzer Straße in Wilmersdorf, stattgefunden. Damit konnte die stetig steigende Beratungsnachfrage abgefangen werden. Verbunden war dies für unsere Neuköllner „Stammkunden“ mit einem weiteren Anfahrtsweg. Die Mitarbeiter und Rechtsberater in der Hauptgeschäftsstelle mussten enger zusammenrücken. Organisationstalent war gefragt.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern für Ihr Verständnis, bei den Mitarbeiterinnen für ihre Einsatzbereitschaft!

Das konkret erweiterte Beratungsangebot erfahren Sie im Internet



unter www.mieterschutzbund.berlin (siehe dort vor allem bei der Online-Terminbuchung) oder direkt über unsere Geschäftsstellen.

Der Vorstand

Filiale Neukölln
Karl-Marx-Str. 51
12043 Berlin





Schimmelbefall in der Wohnung - Teil 1 - Ursachen, Auftreten und Behandlung von Schimmel

von Rechtsanwältin Kati Selle

Jetzt ist es wieder soweit. Die Tage werden kürzer; die Abende länger. Wir stehen unweigerlich vor dem Beginn der kühleren und nasseren Witterungsperiode. Während die Meteorologen endlich abwechslungsreichere Wetterlagen verkünden können, in den touristischen Hochburgen Ruhe einkehrt und die Schulkinder wieder die Schulbank drücken, beginnt für einige Mieter in Berlin (mal wieder) eine ungewisse Zeit. Die einen ahnen bereits, was wieder einmal auf Sie zukommt; die anderen sind erstmals betroffen. Mit der kühleren und nasseren Jahreszeit kann in Wohnräumen Schimmelbefall auftreten.

Ursachen von Schimmelbefall

Eine der Hauptursachen für Schimmelbildung in Wohnräumen ist Feuchtigkeit im Gebäude. Ist ein entsprechendes Nahrungsangebot vorhanden (siehe unten „Wissenschaftliche Fakten zum Schimmelpilz“), kann sich der Schimmelpilz ausbreiten. Häufig sind neben den typischen Gebäudeteilen wie Wänden, Decken und Fensterrahmen auch Möbel, Kleidung oder Bücher befallen. Die Ursachen für Feuchtigkeit in Wohnräumen können vielfältig sein und spielen in der Regel



bei der Frage ob, zu welcher Art und in welchem Ausmaß es zu Schimmelausbreitung kommt, eine untergeordnete Rolle. Einen besonderen Komplex bei Schimmelsachverhalten bildet in jüngerer Vergangenheit häufig der Bereich von Kondens- oder Tauwasser. Hierbei schlägt sich Raumluftfeuchte an kühleren Flächen, etwa an Zimmerwänden oder Fenstern, nieder. Sie kondensiert und muss im Raum abfließen. Dies sind gute Voraussetzungen für die Entstehung von Schimmel. Bei älteren Gebäuden wurde das Problem der Tauwasserbildung an Fenstern und Innenseiten von Außenwänden durch eine den notwendige

gen Luftwechsel gewährleistende Konstruktion von Fenstern und Türen vermieden. Dadurch erreichte man eine permanente natürliche Lüftung und ein unbemerktes Entfeuchten der Wohnräume. Im Zuge der Maßnahmen zum Zwecke des Klimaschutzes und der Energieeinsparung wurden in den vergangenen Jahren an vielen Gebäuden energetische Modernisierungen vorgenommen. Neben der klassischen Fassadendämmung wurden häufig die älteren Fenster durch Fenster mit besser dämmendem Rahmen und Glas ersetzt. Der Austausch zwischen feuchter Raumluft und trockener Außenluft ist nicht

mehr permanent und unbemerkt möglich. Er muss durch gezieltes Lüften herbeigeführt werden.

Je höher die relative Feuchtigkeit der Raumluft ist, desto stärker schlägt sich die Raumluftfeuchte nieder. Bei gleichem Wassergehalt (absolute Luftfeuchtigkeit, H₂O etwa in g/m³) ist diese umso höher, je geringer die (Innen-)Temperatur ist. Das Auskühlen von Gebäudeteilen sollte daher vermieden werden.

Problematisch in diesem Zusammenhang ist der Umstand, dass die Raumluft an verschiedenen Stellen eines Raumes eine unterschiedliche Temperatur hat. Möglich ist dies etwa mit zunehmender Nähe zu einer Wärmebrücke, die ihrerseits beispielsweise durch eine unzureichende Wärmedämmung gegeben ist. Von einer Wärmebrücke ist auszugehen, wenn eine Stelle an der Wand deutlich kühler ist. Die Raumluft nahe einer solchen Wärmebrücke bleibt umso wärmer, je schneller sie durch Strömungen im Raum ausgetauscht wird. Fehlt eine Belüftung, so sinkt die Temperatur und die relative Luftfeuchtigkeit steigt an der kühlen Wandstelle an. Auch in der Nähe zu Kaltwasserleitungen oder allgemein zwischen verschiedenen genutzten Bereichen eines Gebäudes können unterschiedliche Raumtemperaturen gegeben sein. Damit kann auch die relative Luftfeuchtigkeit innerhalb einer Wohnung oder gar eines Raums schwanken. Aber auch undichte Dampfsperrefolien an Innendämmungen oder in Dachkonstruktionen lassen feuchte Raumluft in die Dämmschicht oder benachbarte unbeheizte Räume eindringen und kondensieren. Steht Mobiliar zu nah an einer Außenwand, hat dies eine vergleichbare Wirkung. Einerseits wird die Erwärmung der Wandinnenseite behindert. Es kommt zu einer Verschiebung des Taupunkts zur Raumseite hin. Andererseits kann warme Luft nicht ausreichend zirkulieren, so dass ein „Ablüften“ der Raum-

feuchte nicht erfolgen kann. Problematisch ist dies vor allem, wenn auch noch eine Wärmebrücke gegeben ist.

Folgen des Schimmelbefalls von Wohnräumen sind neben der Zerstörung einzelner Bauteile wie zum Beispiel Fensterrahmen aus Holz auch der Befall von in den Räumlichkeiten befindlichen Gebrauchsgegenständen bis hin zur gesundheitlichen Belastung der Bewohner.

Auftreten von Schimmel

Schimmel an Gebäudeteilen oder Gegenständen in Wohnräumen zeigt sich typischerweise durch Auftreten dunkler Flecken. Zumeist ist die Raumluft unangenehm feucht und riecht muffig.

Ist Schimmelbefall sichtbar, kann nicht per se aus dem optischen Erscheinungsbild geschlossen werden, welche Schimmelpilzart mit welchem etwaigen gesundheitlichen Risiko vorhanden ist. Für eine konkrete Klassifizierung bedarf es grundsätzlich eines analytischen Nachweises über eine Raumluftanalyse (Untersuchung auf bestimmte Stoffwechselprodukte der Pilze), einer Materialprobe des Befalls oder einer Hausstaubuntersuchung. In vielen Fällen findet eine solch genaue Untersuchung nicht statt. Allerdings spielt die Frage, ob eine Gesundheitsgefährdung durch das Vorhandensein von Schimmelbefall gegeben ist, mietrechtlich lediglich bei der Prüfung der Kündigungsbefugnis des Mieters eine Rolle. In jedem Fall ist Handlungsbedarf gegeben. Die Gesundheitsämter in Deutschland klassifizieren den Schimmelbefall in Kategorien (0-2).

Danach gilt:

Kategorie 0. Finden sich Spuren von oberflächlichem Schimmelbewuchs mit einer Ausdehnung bis

100 cm² an einer Stelle in nur einem Raum und sind Stockflecken (Verfärbungen), eine Vorgeschichte von Wasserschäden oder weitere Hinweise, die auf ein Problem hindeuten könnten, nicht vorhanden, ist allenfalls ein geringfügiger Schaden gegeben. Dieser ist in der Regel gesundheitlich und bauphysikalisch unproblematisch.

Kategorie 1. Finden sich oberflächlicher Schimmelbewuchs oder Stockflecken an einer Stelle in nur einem Raum mit einer Ausdehnung bis 0,5 m² bei vereinzelter Bewuchs bzw. 100 cm² bei dichtem Bewuchs und gibt es keine Vorgeschichte von Wasserschäden oder weitere Hinweise, die auf ein Problem hindeuten könnten, handelt es sich um einen geringen bis mittleren Schaden. Bauphysikalisch ist die Situation wenig problematisch. Der Zustand kann sich aber – auch innerhalb kurzer Zeit – verschlechtern, so dass im Sinne einer Gesundheitsvorsorge eine kritische Betrachtung und eine Verbesserung vorgenommen werden sollte.



Kategorie 2. Treten vereinzelter Schimmelbefall oder Stockflecken auf einer Fläche von über 0,5 m², dichter flächiger Schimmelbewuchs auf einer Fläche von über 100 cm², Schimmelbewuchs in tieferen Schichten, Schimmelbewuchs bzw. Stockflecken an mehreren Stellen im selben Raum bzw. in verschiedenen Räumen bis total 10 m² auf oder ist deutlicher Schimmelgeruch ohne sichtbaren Schimmelbewuchs wahrzunehmen, handelt es sich im Regelfall um einen großen Schaden. Bauphysikalisch ist die Situation oft problematisch. In den meisten Fällen tritt eine Verschlechterung des Zustandes ein. Im Sinne der Gesundheitsvorsorge ist die Situation inakzeptabel. Es besteht rascher Handlungsbedarf.

Praktiker ordnen Schimmelbefall in eine dritte Kategorie ein: Finden sich vereinzelter Schimmelbefall oder Stockflecken auf einer Fläche von über 10 m² oder dichter flächiger Schimmelbewuchs auf einer Fläche von über 2 m² ist von einem extremen Schaden auszugehen. Es besteht unverzüglicher Handlungs-

bedarf. Ist die Art des Schimmelpilzes nicht bekannt, ist zunächst von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Der Raum sollte vor Einleitung von Sofortmaßnahmen nicht betreten werden.

Behandlung von Schimmel

Sind Gebäudeteile oder Einrichtungsgegenstände sichtbar von Schimmel befallen, muss der Belag möglichst vollständig entfernt werden. Es reicht nicht aus, die betroffenen Stellen lediglich zu desinfizieren und den Schimmelpilz damit abzutöten. Auch abgetötete Partikel von Schimmelpilzen und Schimmelsporen können allergenes Potenzial behalten. In der Praxis wird empfohlen, Schimmelpilzbeläge der Kategorien 2 und 3 (vgl. oben) durch eine Fachfirma unter Beachtung erforderlicher Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzanzüge, Atemmasken) entfernen zu lassen.

Je nach Art und Umfang des Schimmelbefalls sollte dieser zunächst biologisch unschädlich gemacht werden. Dabei gilt es den weiteren Stoffwechsel, die weitere Ausbreitung des Befalls (Myzels) und die weitere Sporenbildung zu unterbinden. Bestenfalls werden die Sporen zerstört. Im Regelfall wird zunächst der Schimmel durch Einsatz eines Bleichmittels optisch bearbeitet. Nach dieser Behandlung ist das befallene Substrat von der Wanddekoration bis hin zu Putz oder anderen Baumaterialien abzutragen. Das heißt der Belag wird physisch entfernt. Letztlich soll neuerlicher Schimmelpilzbefall verhindert werden.

Vorsicht sollte beim Einsatz von Chemikalien walten! Diese können Schimmelpilz kurzfristig, jedoch zumeist nur an der Oberfläche entfernen. Pilztötend oder -hemmend (fungizid bzw. fungistatisch) sind Desinfektionsmittel wie Wasser-

stoffperoxid, Natriumhypochlorid, Chlordioxid (Gas oder Wasserlösung) oder auch 70%-iger Alkohol (z.B. Ethanol). Mit Ausnahme von Ethanol zerstören sie die Schimmelpilzsporen und entfärben den Belag, so dass er gegebenenfalls nicht vollständig abgetragen werden muss. Ethanol ist nicht sporeizid. Es wird zum Lösen und Abwischen des Belages auf glatten Oberflächen verwendet.

Die in der Praxis manchmal vorgenommene Bestrahlung des Schimmelbelages mit ultraviolettem Licht zerstört zwar die Schimmelsporen, aber nicht das eigentliche Myzel. Sind lediglich kleine Flächen bis zu einer Materialtiefe von 2 cm betroffen, kann auch der Einsatz eines Heißluftgebläses (z.B. Föhn) sinnvoll sein. Die Myzele vieler Schimmelpilze sind nur bis ca. 50°C lebensfähig. Bei größeren betroffenen Flächen mit stärkeren Materialtiefen (z.B. dicke Balken) werden in der Praxis Mikrowellengeneratoren eingesetzt, um im Inneren die notwendigen Temperaturen zu erreichen um zerstörende Organismen abzutöten. Der Zeit- und Energieaufwand ist dabei sehr hoch.

Grundvoraussetzung für eine dauerhafte und umfassende Beseitigung von Schimmelbefall ist allerdings, neben dem akuten Vorgehen, die Beseitigung der verursachenden Faktoren. Der Bildung von Schimmel muss der Nährboden entzogen werden; Feuchtigkeit muss unterbunden werden.

Teil 2 unseres Artikels zum Thema „Schimmelbefall in der Wohnung“ folgt in der nächsten Ausgabe 6/2015 und beschäftigt sich mit den Rechten und Pflichten des Mieters bei Schimmelbefall.



Wissenschaftliche Fakten zum Schimmel

Als Schimmel bezeichnet die Mikrobiologie eine systematisch heterogene Gruppe von filamentösen Pilzen, die in der Mehrzahl zu den taxonomischen Gruppen der Ascomyceten (Schlauchpilze) und Zygomyceten (Jochpilze) gehören.

Die überwiegende Zahl der Schimmelpilze ist nicht wahrnehmbar. Andere Schimmelpilze dagegen sind als Pflanzenkrankheiten meldepflichtig oder haben Bedeutung als Human-Parasiten. Sie sind Erzeuger von Pilzgiften in verdorbenen Lebensmitteln; sie dienen der Veredlung von Nahrungsmitteln. Sie können aber auch Basis für die Herstellung von Medikamenten sein.

In der Regel ist der Schimmelpilz als farbiger Belag zu erkennen. Auffällig ist er besonders auf verdorbenen Lebensmitteln, auf feuchtem Holz oder an Wänden. Verantwortlich und wesentliche Voraussetzung für die Bildung von Schimmelbelag ist die Feuchtigkeit der befallenen Substanz, aber auch der Raumluft. Häufig beginnt das Wachstum des Schimmelpilzes auf organischen Substanzen. Es werden fortlaufende Fäulnisprozesse angeregt. Dabei bildet sich dann auf dem Substrat durch eine Schimmelpilzspore zunächst das Myzel, das heißt eine Vielzahl mikroskopisch kleiner, verzweigter Pilzfäden (Hyphen), die an den Spitzen wachsen und sich kreisförmig ausbreiten. Diese Myzelien sind die eigentlichen Schimmelpilze. Sie können weißlich, grünlich, grau oder andersfarbig aussehen. Von den Myzelien zu unterscheiden sind die der Fortpflanzung dienenden Sporenträger, die Sporangien. Diese bilden ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal zwischen den einzelnen Ar-

ten. Bei den Schimmelpilzen lassen sich nach der Form der Sporenträger zum Beispiel Köpfchenschimmel, Pinselschimmel und Gießkanenschimmel unterscheiden.

Schimmelpilze ernähren sich als heterotrophe Organismen von organischen Molekülen, zum Beispiel Kohlenhydraten, Fetten, Proteinen. Für ihr Wachstum benötigen sie vor allem Nährstoffe und Feuchtigkeit. Weitere wichtige Faktoren für das Wachstum sind u.a. das Sauerstoffangebot, die Temperaturen und der pH-Wert.

Schimmelpilze vermehren sich meist auf ungeschlechtlichem Wege über Sporen, die am Ende von sporentragenden Strukturen erzeugt werden. Bei schimmelbildenden Schlauchpilzen werden diese Sporen Konidien genannt. Um eine Vielzahl von diesen Konidien entstehen zu lassen, erzeugen die Myzelfäden nach einiger Zeit Sonderhyphen, die Konidienträger. Je nach Art bestehen diese aus oft dicht verzweigten Hyphen, die bei schwacher Vergrößerung wie ein kleiner Wald aussehen. An den äußeren Verästelungen werden neue Sporen gebildet. Diese reihen sich kettenförmig aneinander und ragen nach außen. Der Schimmel weist eine staubige Beschaffenheit auf.

Bei den anderen schimmelbildenden Pilzen reihen sich die Sporen nicht am Ende von Konidienträgern aneinander. Vielmehr werden sie oft zu Tausenden in Sporangien erzeugt. Sie bilden eine kugelige Anschwellung am Ende von Sporangienträgern aus.

Schimmelpilze kommen fast überall vor. Ihre Sporen sind daher in



der Regel immer in der Luft vorhanden. Für die Mehrzahl der Menschen sind sie ungefährlich. Dies gilt jedenfalls insoweit, als sie nicht in Massen auftreten. In bestimmten Fällen können sie aber auch Allergien auslösen und bei Menschen mit geschwächtem Immunsystem zu teils schweren Erkrankungen führen.

Quelle: wikipedia



So lüften und heizen Sie richtig!

- ▶ 1. Das Lüften von Räumen immer in Abhängigkeit von deren Funktion und Nutzung vornehmen!
- ▶ 2. Regelmäßig mindestens 2- bis 4-Mal täglich lüften!
- ▶ 3. Je kühler das Zimmer - desto häufiger lüften!
- ▶ 4. Das Schlafzimmer nach dem Aufstehen lüften! Feuchtigkeit, die sich nachts angesammelt hat, muss abgeführt werden.
- ▶ 5. Unmittelbar nach dem Duschen, Baden, Kochen, Backen, feuchten Putzarbeiten u. ä. Feuchtigkeit fördernden Tätigkeiten lüften!
- ▶ 6. Lüften heißt Stoßlüften! Fenster komplett öffnen – nicht Kippstellung! Innentüren offen halten! Nur beim Ablüften der „Feuchtespitzen“ nach dem Baden, Duschen oder Kochen die Zimmertür schließen, damit die Feuchte nicht in andere Räume „fliehen“ kann.
- ▶ 7. Am Effektivsten ist kürzeres Querlüften bei weit geöffneten, gegenüberliegenden Fenstern und Innentüren! Innerhalb kurzer Zeit kann es so zu einem kompletten Luftaustausch kommen.
- ▶ 8. Lüftungszeit ca. 10 bis 15 Minuten! Dies sollte abhängig von der Außenwitterung gemacht werden. Bei feuchter Witterung lieber etwas kürzer.
- ▶ 9. Nach dem Lüften sollte die relative Luftfeuchtigkeit des Raumes gesunken sein! Die relative Luftfeuchte sollte nicht dauerhaft über 60 Prozent liegen! Die Gefahr von Schimmelbildung steigt dann erheblich! Zur Überprüfung eignet sich ein handelsübliches Thermo-Hygrometer.
- ▶ 10. Bei kühler Witterung die Heizkörper bei geöffneten Fenstern abdrehen (Frostsicherung)!
- ▶ 11. Bei Wäschetrocknern, bei denen das Wasser nicht durch Kondensation abgeführt wird, sollte die Abluft unbedingt nach außen und nicht in den Raum geführt werden. Nach Betrieb unbedingt lüften!
- ▶ 12. Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung sollte vermieden werden. Besteht keine andere Möglichkeit – Fenster auf Kippstellung, Zimmertür schließen, Heizung nicht komplett abdrehen!
- ▶ 13. Das Lüften des Wohnzimmers nicht vernachlässigen! Insbesondere, wenn sich darin Pflanzen oder ein Zimmerspringbrunnen befinden.
- ▶ 14. Im Bad sollte – wenn nicht ausreichend gelüftet werden kann – die Feuchtigkeit an Bauteilen abgewischt werden! Textile Vorhänge vermeiden!
- ▶ 15. Kellerräume in den Sommermonaten nachts lüften! Am Tag gelangt warme Luft herein, die an den im Keller üblicherweise kalten Wänden oder kalten Versorgungsleitungen kondensiert. Die Gefahr von Schimmelbildung ist gegeben.
- ▶ 16. Räume nicht überheizen! Eine Raumtemperatur von 20°C bis 21°C in Wohnräumen ist ausreichend. Im Badezimmer darf es mit 23°C gern etwas mehr sein. In Schlafräumen genügen 18°C für eine angenehme Nachtruhe.
- ▶ 17. Eine Absenkung der Temperaturen zu Zeiten der Nacht oder der Abwesenheit vornehmen!
- ▶ 18. Die Raumtemperatur nicht unter 14°C bis 16°C führen! Es könnte sich sonst Kondenswasser bilden. Zudem nimmt kalte Luft weniger Feuchtigkeit auf.
- ▶ 19. Türen beheizter Räume geschlossen halten! Nicht von einem Raum aus auch andere Räume mitheizen! In der Regel gelangt nur wenig Wärme in den kühleren Raum, jedoch steigt die relative Luftfeuchtigkeit.



Schimmelspürhunde



Bei der Forschung nach der Ursache für Schimmelbefall kann ein Schimmelpilzspürhund eine sehr große Hilfe sein. Er kann zwar die Analyse im Labor nicht ersetzen. Jedoch kann eine gut trainierte Hundenase oft ein erster Anhaltspunkt für weitere Untersuchungen sein.

Schimmelpilzspürhunde kommen als Ersatz oder Ergänzung mikrobieller Messungen bei nicht sichtbaren, aber vermuteten Schimmelpilzschäden in Gebäuden im Fuß-

melpilzen freigesetzten flüchtigen chemischen Verbindungen so geruchsintensiv, dass auch der Mensch sie – jedenfalls bei massivem Befall – riechen kann. Jedoch gelingt es ihm nicht bei geringeren Konzentrationen. Hier ist dann der bessere Geruchssinn des Hundes hilfreich.

kiert die Stelle, z. B. durch Kratzen mit der Pfote. Es ist wichtig, dass auch der Hundeführer eine entsprechende Ausbildung absolviert hat. Nur so ist sichergestellt, dass das Verhalten des Tieres richtig interpretiert werden kann.



Ein Hund, der Schimmelpilze aufspüren soll, muss dafür in speziellen Hundeschulen ausgebildet werden. Dem Tier werden dazu Schimmelpilzproben vorge-

Als Vermittler zwischen Hundeführern, Sachverständigen oder aber auch betroffenen Privatpersonen versteht sich der Verband Internationaler Schimmelpilzspürhunde e.V. Er prüft und zertifiziert Schimmelpilzspürhunde, bietet Informationen und fortbildende Seminare für seine Mitglieder an. Interessierte erhalten Auskünfte, u.a. dazu, wo in ihrer Nähe die Möglichkeit des Einsatzes eines Schimmelpilzspürhundes besteht.

boden- oder unteren Wandbereich zum Einsatz. Ähnlich den Spürhunden bei den Rauschgiftfahndern kann ein gut ausgebildetes Tier eine verdeckte Schimmelpilzbelastung geruchlich wahrnehmen. Zwar sind einige der von Schim-

es sich merken. Dafür ist einiges, lang andauerndes und vor allem stetig zu wiederholendes Training nötig. Erkennt der Hund einen Schimmelpilzgeruch, signalisiert er dies dem unbedingt anwesenden Hundeführer. Das Tier mar-

Zu erreichen ist der Verband wie folgt: Verband Internationaler Schimmelpilzspürhunde e.V., Am Rockenbach 4, 91227 Leinburg, Tel.: 09120/ 37 29 643, Mail: kontakt@vis-hunde.de, www.vis-hunde.de.

*Rechtsanwältin Kati Selle
Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht
Beraterin im
Mieterschutzbund Berlin*



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



Eigenbedarf; Mischmietverhältnis

Bei einem einheitlichen Mischmietverhältnis, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf nur auf die Wohnräume zu beziehen.

Urteil vom 01.07.2015 – VIII ZR 14/15



Vorgetäuschter Eigenbedarf; Schadensersatz

a) Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von (Eigen-)Bedarf – wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses – dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet.

b) Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarfsfrage des Vermieters bestand oder nur vorgetauscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetauschten Be-

darfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang.

c) An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetauschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss – auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände – unmissverständlich sein.

d) Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen. Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung – wie etwa einer namhaften Abstandsanzahlung – verpflichtet.

Urteil vom 10.06.2015 – VIII ZR 99/14



Modernisierung; Kündigung

a) Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat.

b) Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung

einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerte Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.

c) Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.

Versäumnisurteil vom 15.04.2015 – VIII ZR 281/13



Schönheitsreparaturen; unrenovierte Wohnung

a) Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

b) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vor-



vertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

c) Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

d) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14

Eigenbedarf; Angemessenheit

a) Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an



die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.

b) Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen.

c) Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.

d) Macht sich der Vermieter den (ernsthaften) Wunsch eines alleinstehenden volljährigen Familienangehörigen zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen und mit einem (langjährigen) Freund eine Wohnge-

meinschaft (keine Lebensgemeinschaft) zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, ist diese Entscheidung von den Gerichten grundsätzlich anzuerkennen.

Urteil vom 04.03.2015 – VIII ZR 66/14



Sonderkündigungsrecht; Vermieter

Das Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen, wenn in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude neben zwei Wohnungen Räume vorhanden sind, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, auch wenn diese als Gewerberaum vermietet sind, es sei denn, sie wurden schon vor Abschluss des Mietvertrags, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, als gewerbliche Räume genutzt.

Urteil vom 18.02.2015 – VIII ZR 127/14

BGH, 17.06.2015 (VIII ZR 216/14)

BGH zur Duldungspflicht des Mieters, wenn der Vermieter Rauchwarnmelder einbauen möchte

(Urteil vom 17.06.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 216/14, NZM 2015, 588 f.)

Rauchwarnmelder sind technische Geräte, die im Falle eines Brandes Alarm auslösen. In zahlreichen Bundesländern ist die Ausstattung von Wohnungen mit diesen Brandmeldern bereits Pflicht. In Berlin steht die gesetzliche Verankerung in der Bauordnung bevor.



Die Mieterin in dem vom BGH entschiedenen Fall wohnt in einem Mehrfamilienhaus in Halle (Saale). Die Vermieterin kündigte der Mieterin an, im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer Rauchwarnmelder anbringen zu wollen. Die Mieterin lehnte dies mit der Begründung ab, sie habe solche in der Wohnung bereits eingebaut.

In der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist die Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmelder in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren zwingend vorgeschrieben.

Die Vermieterin klagte auf Duldung und obsiegte in allen drei Instanzen (Amtsgericht, Landgericht, BGH).

Der BGH hat die Auffassung vertreten, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit führe. Darin liege eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache und zugleich eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB. Die geplante Maßnahme stelle daher eine duldungspflichtige Modernisierung dar. Dies gelte insbesondere, wenn ein Mehrfamilienhaus vom Vermieter einheitlich mit derartigen Geräten ausgestattet werde.

Der Duldungspflicht stehe nicht entgegen, dass die Mieterin die

Wohnung selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet habe. Denn dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude in einer Hand liege, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das unabhängig davon, ob ein Mieter eine solche Maßnahme bereits selbst durchgeführt hat, zur Bejahung einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führe.

Daneben ergäbe sich der Duldungsanspruch jedenfalls für den Schlafräum, das Kinderzimmer und den Flur auch daraus, dass es sich um eine nicht vom Vermieter zu vertretende Maßnahme handele, §§ 555d Abs. 1, 555b Nr. 6 BGB i.V.m. § 47 Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Maßnahme stelle für die Mieterin keine unzumutbare Härte i.S.d. § 555d Abs. 2 BGB dar, weil eine Mieterhöhung nicht verlangt werde. Die geringfügigen Betriebskosten fielen angesichts der Verbesserung der Sicherheit sowie der Befreiung der Mieterin von der Kontrolle, Wartung und Erneuerung der von ihr installierten Anlage nicht ins Gewicht.

Die Entscheidung entspricht der herrschenden Meinung, dass nämlich der Einbau von Rauchwarnmeldern eine duldungspflichtige Modernisierung darstellt, und zwar auch in den Fällen, in denen eine Ausstattungspflicht gesetzlich nicht vorgesehen ist.

Neu an der Entscheidung ist die höchstrichterliche Klärung der bisher streitigen Frage, ob ein Mieter den Einbau auch dulden muss, wenn er die Wohnung zuvor selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Der BGH hat dies bejaht. Die Rechtsprechung des BGH zu vom Vermieter gebilligten Mietermaßnahmen sah vorher – vermeintlich – anders aus.

So hatte der BGH beispielsweise mit Urteil vom 10.10.2012, Aktenzeichen: VIII ZR 25/12, WuM 2012, 677 f., entschieden, dass ein Duldungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Anschluss der Wohnung an eine nachträglich installierte Zentralheizung nicht bestehe, wenn der Mieter zuvor – rechtmäßig – eine Gasetagenheizung eingebaut habe. Die Zentralheizung stelle gegenüber der Gasetagenheizung keine Wohnwertverbesserung dar. Eine andere Frage sei, ob eine nachhaltige Energieeinsparung bewirkt werde. Wegen dieser in jenem Fall noch ungeklärten Frage, war der Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen worden.

Für den hiesigen Fall ist lediglich die Auffassung des BGH von Bedeutung, dass eine rechtmäßige Mietermaßnahme bei der Beurteilung, ob eine Wohnwertverbesserung eintritt, zu berücksichtigen ist. Diesen Grundsatz hat der BGH mit der hier zu besprechenden Entscheidung nicht aufgegeben, denn er ist zur Auffassung gelangt, dass die vom Vermieter für ein Mehrfamilienhaus einheitlich geplante Ausstattung mit Rauchwarnmeldern einen Gebrauchsvorteil durch die erhöhte Sicherheit bedeute.

Ergänzende Hinweise:

Eine förmliche Modernisierungsankündigung ist gemäß § 555 c Abs. 4 BGB entbehrlich. In dieser Vorschrift ist geregelt, dass eine den gesetzlichen Formerfordernissen entsprechende Moder-

nisierungsankündigung entbehrlich ist, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Um eine derartige Maßnahme handelt es sich bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern. Die Maßnahme ist dem Mieter lediglich rechtzeitig vor dem geplanten Beginn mitzuteilen. Auszugehen ist hier üblicherweise von einer Zweiwochenfrist.

In einem weiteren Urteil vom 17.06.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 290/14, NZM 2015, 587 f., hat der BGH entschieden, dass sich die gesetzliche Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern an den Vermieter richtet.

Es ist umstritten, ob die Kosten der Miete von Rauchwarnmeldern umlagefähig sind. Überwiegend wird vertreten, dass dies nicht der Fall ist, weil eine gesetzliche Regelung fehlt.

Die Wartungskosten gehören zu den sonstigen Betriebskosten. Teilweise wird vertreten, dass die Umlagefähigkeit nur zu bejahen ist,

wenn die Kosten im Mietvertrag genannt sind oder der Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthält, wenn die Rauchwarnmelder nach Vertragsbeginn eingebaut wurden. Nach anderer Auffassung gelangt man im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zur Umlagefähigkeit, wenn eine vertragliche Regelung und auch eine Öffnungsklausel fehlt. Wird die Wohnung mit bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern vermietet, scheidet die Umlagefähigkeit der Wartungskosten aus, wenn der Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung nicht enthält.



*Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Berater im Mieterschutzbund Berlin*

Aktuelle Rechtsprechung des Landgerichts Berlin*

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



Untermieter; Räumung

Der Vermieter kann vom Untermieter gemäß § 940a Abs. 2 ZPO im einstweiligen Verfügungsverfahren nur die Räumung und Herausgabe derjenigen Räume und Flächen verlangen, die dem Untermieter tatsächlich zum Gebrauch überlassen worden sind. Das setzt wie bei § 546 Abs. 2 BGB Allein- oder Eigenbesitz, zumindest aber Mitbesitz oder mittelbaren Besitz voraus.

Urteil vom 21.07.2015 – 67 T 149/15



Mietspiegel; Beweis

1. Der Berliner Mietspiegel 2013 bietet zumindest als einfacher Mietspiegel eine geeignete und hinreichende tatsächliche Grundlage für die Zivilgerichte, die zwischen den Parteien streitige Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 287 ZPO zu bestimmen. Der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedarf es dazu nicht, selbst wenn eine Partei erhebliche Einwände gegen die Wissenschaftlichkeit der Mietspiegelerstellung erhoben haben sollte.

2. Zur zweifelhaften Verwertbarkeit gerichtlicher Sachverständigengutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Falle der Anonymisierung

der vom Sachverständigen herangezogenen Vergleichswohnungen (offen gelassen).

3. Zum konkludenten Abschluss eines Beweisvertrages bei vom Mieter prozessual unwidersprochener vermierterseitiger Einordnung der Wohnung in den örtlichen Mietspiegel im Rahmen der Klageschrift (offen gelassen).

4. Die in den Grenzen des Ortsteils Prenzlauer Berg gelegenen Wohnungen erfüllen das wohnwerterhöhende Merkmal des Berliner Mietspiegels 2013 „Bevorzugte Citylage“ nicht.

Urteil vom 16.07.2015 – 67 S 120/15



Schönheitsreparaturen; Renovierungsbedarf

Eine Wohnung ist nicht erst dann unrenoviert oder renovierungsbedürftig, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist allein, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben bleiben nur solche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt im Ergebnis allein darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.



Eine (2-Zimmer-)Wohnung ist renovierungsbedürftig, wenn die Fenster zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter nicht frisch gestrichen sind und Lackabplatzungen aufweisen.

Urteil vom 04.06.2015 – 67 S 140/15



Modernisierung; Ankündigung

1. Ein Modernisierungsankündigungsschreiben muss noch keine Informationen beinhalten, welche geeignet wären, eventuelle – aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgebrachte – Härteeinwände seitens des Mieters zu entkräften.

2. Im Rahmen einer beabsichtigten Modernisierung einer Heizungsanlage ist kein gesonderter Hinweis in der Modernisierungsankündigung erforderlich, dass die Wohnung in der winterlichen Umbauphase mit einer Ersatzheizung versehen wird.

Urteil vom 08.05.2015 – 63 S 257/14

* zitiert nach juris



*Das Haushaltsbuch
Alle Finanzen im Griff –
Ausgaben und Einnahmen
für 12 Monate, 100 Seiten,
Ringbuch, 7,90 EUR*

RATGEBER

Das Haushaltsbuch: Haushaltsdisziplin – private Finanzen im Griff behalten

Liebe Leserin, lieber Leser,

wussten Sie, dass es im vergangenen Jahr über 86.000 Verbraucherinsolvenzen in Deutschland gegeben hat?

Wenn Ihnen der Überblick über die eigenen Finanzen fehlt, dann haben Sie bereits den ersten gefährlichen Schritt in Richtung Zahlungsunfähigkeit getan. Denn wenn Sie nicht wissen, warum das Konto leer ist und wohin Ihr Geld fließt, können Sie nicht gezielt gegensteuern. Anbei ein Buch-Tipp, wie Sie den Überblick herstellen – und behalten.

In dieses Ringbuch können Einnahmen und Ausgaben, geordnet in wöchentliche, monat-

liche und jährliche Übersichten, eingetragen werden. Miete, Kreditraten, Handyrechnungen sowie Strom- und Heizungsabschläge werden dabei genauso erfasst wie Ausgaben für Lebensmittel, Friseurbesuche, Schulbücher oder Autoreparaturen. So entsteht ein komplettes Bild, das zeigt, wo rote Zahlen drohen und wo Spielraum für größere Anschaffungen besteht. Viele Spartipps helfen zudem dabei, die Ausgaben zu senken.

Das neu aufgelegte Buch kann Anfang Oktober wieder im Shop der Verbraucherzentrale bestellt werden. – alte Auflage vergriffen –

Ihre Redaktion

Herzlichen Glückwunsch den Gewinnerinnen und Gewinnern unseres Preisrätsels! Die Lösung war: „Vier“



1.-3. Platz: je ein Buch „Trümmerkinder“
geht an: Frau Gertraud Hilse
Frau Dagmar Kautz
Herr Siegfried Kroll

ein 4. Platz: Gutschrift über 10,00 Euro auf das Mitgliedskonto
geht an: Frau Mary Klückmann

Die Gewinner der Bücher sollten bitte in der Hauptgeschäftsstelle, Konstanzer Straße 61, Tel. 921 02 30 10, angeben, in welcher Filiale sie ihren Gewinn gerne abholen möchten.

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

Ältere Witwe

sucht 2-Zimmer-Wohnung mit Lift.
Raum Wilmersdorf-Charlottenburg

*Nachricht an MIERSCHUTZ
erbeten unter Telefon 921 02 30 10*

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.

V.i.S.d.P.:
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:
Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:
Susanne Böttcher

Rechtsanwalt Andreas Braemer

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnbeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 7: Dieko (Rechtsanwalt
Müller), S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafik: S. 3: OpenStreetMap,
S. 15: Verbraucherzentrale,
S. 19: Berliner Mieten Bündnis

© Fotos: S. 2, 23: Lienhard Schulz,
S. 3: S. Böttcher, S. 9, 13, 21: Jörg Frank,
S. 23: A. Savin, bridgemanart.com,
Bundesarchiv, SPSG

© fotolia – Titelseite und S. 2, 5, 6, 7:
Karin & Uwe Annas, S. 2, 12: Eisenhans,
S. 4: vera7388, Barbara Pheby, S. 5: ctvvelve,
S. 8: ifalika, Gina Sanders, S. 9: volker ladwig,
sunt, S. 10, 11: Blackosaka, S. 15: SCis65,
S. 18: contrastwerkstatt, S. 19: JiSign

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 22.08.2015

Lieber die Wahrheit

Gefälschte Mieterauskunft kann nachträglich zur Kündigung führen

Ehe sie die Zusage des Eigentümers erhalten, müssen Mieter häufig Selbstauskunftsformulare ausfüllen. Dabei sollte man tunlichst nicht lügen, denn solche Unwahrheiten können sich später nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS bitter rächen. Der Vermieter darf in gravierenden Fällen sogar die fristlose Kündigung aussprechen.

Der Fall: Vor Vertragsabschluss bestand ein Wohnungseigentümer auf der Abgabe einer so genannten „Vorvermieterbescheinigung“. In diesem Formular ging es um die Dauer des vorherigen Mietverhältnisses, aber auch darum, ob diese Miete regelmäßig gezahlt worden war. Der Interessent gab an, er

sei über einige Jahre hinweg seinen vertraglichen Pflichten stets nachgekommen. Das stimmte nicht, wie sich längere Zeit nach Abschluss des aktuellen Mietvertrages herausstellte. Der Eigentümer kündigte daraufhin fristlos. Es handle sich hier um eine erhebliche Vertragsverletzung, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar mache.

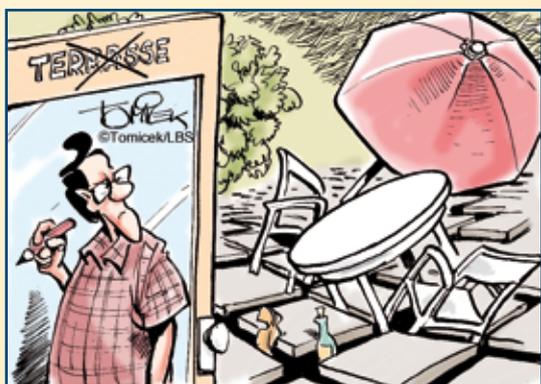
Das Urteil: Eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung reiche als Kündigungsgrund aus, entschieden die Richter des Bundesgerichtshofs. Fragen nach Person und Anschrift des Vorvermieters sowie nach Dauer und Erfüllung des Vertragsverhältnisses seien „grundsätzlich geeignet, sich über die Bonität und Zuverlässigkeit des potentiellen Mieters ein gewisses Bild zu machen“. Die Fragen betrafen nicht den persönlichen oder intimen Lebensbe-



reich und seien deswegen zulässig. Selbstverständlich müssten auch sie korrekt beantwortet werden.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 107/13*

Quelle: LBS



Nur „echte“ Terasse zählt?

Nicht jeder Freisitz erfüllt die Bedingungen der Wohnflächenverordnung

Balkone und Terrassen dürfen in gewissem Umfang zur Wohnfläche gerechnet werden und können sich damit auch auf den Mietpreis auswirken. Doch es ist erforder-

lich, dass diese „Freisitze“ gewisse Mindeststandards erfüllen, um wirklich berücksichtigt werden zu können. Trifft das nicht zu, ist nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine Anrechnung möglich.

Der Fall: Ein Mieter hatte ein Einfamilienhaus mit Garten gemietet, wobei ein Innenhof als Terrasse in die zu Grunde gelegte Wohnfläche einbezogen war. Doch später gab es zwischen den Vertragspartnern Streit darüber, ob das überhaupt hätte geschehen dürfen. Der Mieter machte geltend, dass diese Terrasse ihren Zweck überhaupt nicht erfülle. Sie sei wegen der erheblichen Fugengröße zwischen den Bruchsteinplatten (bis zu fünf Zentimeter) nicht geeignet gewesen, darauf Stühle und Tische aufzustellen. Das sei für die alltägliche Nutzung viel zu wackelig gewesen. Der Eigentümer bestritt das.

Das Urteil: Das Gericht bezog sich auf die juristische Definition einer Terrasse. Man verstehe darunter einen ebenerdigen Platz, der „ausschließlich einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet“ sei. Genau daran fehle es allerdings im vorliegenden Fall. Wegen eines erheblichen, über zehnprozentigen Abweichens der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche sei eine Rückzahlung der überzahlten Miete angebracht.

*Landgericht Landau
– Aktenzeichen 1 S 67/14*

Quelle: LBS

Arbeitszimmer mal drei

Steuerzahler scheiterte mit dem Wunsch nach mehrfacher Anerkennung

Der Gesetzgeber sieht als Höchstgrenze der steuerlich geltend zu machenden Aufwendungen für ein Arbeitszimmer einen Betrag von 1.250 Euro pro Kalenderjahr vor. Diese Summe ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch dann nicht zu vervielfältigen, wenn ein Steuerzahler sein Arbeitszimmer auf unterschiedliche Weise in Anspruch nimmt.

Der Fall: Ein Steuerpflichtiger nutzte sein Arbeitszimmer für höchst unterschiedliche Zwecke. Er erledigte darin Tätigkeiten aus nicht-selbständiger Beschäftigung, aus selbständiger Beschäftigung und



er nutzte das Zimmer auch im Rahmen seines Gewerbebetriebes. Deswegen war er der Meinung, die Höchstgrenze von 1.250 Euro gelte für ihn nicht, sie müsse um die Zahl seiner Tätigkeiten vervielfältigt werden. Die Finanzverwaltung verweigerte dies.

Das Urteil: Die höchste fachgerichtliche Instanz, der Bundesfinanzhof, schloss sich der Ansicht des Fiskus an. Es gebe keine Veranlassung, in dieser Fallkonstellation die zulässigen Aufwendungen zu erhöhen. Auch diese intensive Art der Nutzung ändere nichts daran. Sämtliche Kosten für ein Arbeitszimmer sind nur dann absetzbar, wenn es den ausschließlichen Mittelpunkt aller beruflichen bzw. betrieblichen Tätigkeit bildet.

*Bundesfinanzhof
– Aktenzeichen X R 49/11*

Quelle: LBS

Vier sind zu viel

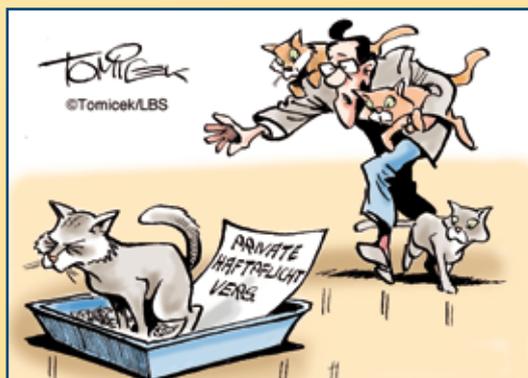
Haftpflicht verweigerte Leistung wegen übermäßiger Tierhaltung

Das dicke Ende kam, nachdem die Mieterin einer Wohnung längst ausgezogen war. Der Eigentümer stellte fest, dass die Immobilie durch Katzenurin erheblich geschädigt worden sei. Er forderte über 15.000 Euro Schadenersatz. In dieser Situation erinnerte sich die Katzenbesitzerin an ihre private Haftpflichtversicherung und bat um Unterstützung in dieser Angelegenheit. Doch die Assekuranz weigerte sich, etwas zu bezahlen. Die Begründung: Die Versicherte habe insgesamt vier Katzen gehalten. Man müsse deswegen von einer „übermäßigen Beanspruchung der Mietsache“ sprechen, die durch den Vertrag nicht abgedeckt sei. Der zuständige Zivilsenat des Oberlandesgerichts, der in diesem Fall urteilen musste, schloss sich nach Information des Infodienstes Recht

und Steuern der LBS dieser Rechtsmeinung an. Eine Beanspruchung der Mietsache sei übermäßig, wenn sie über das für einen Raum vereinbarte oder übliche Maß hinaus gehe und deswegen ein erhöhter Verschleiß eintrete. Genau aus diesem Grund müsse die Versicherung hier nicht eintreten.

*Oberlandesgericht Hamm
– Aktenzeichen 20 U 106/14*

Quelle: LBS



Aktuelles aus Berlin – Belegungsrechte + Studentenwohnungen + Mietenvolksentscheid

Pilotprogramm zum Ankauf von Belegungsrechten wird fortgesetzt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sucht Vermieterinnen und Vermieter, die ihre aktuell freien oder bis November dieses Jahres frei werdenden Wohnungen in Berlin für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein anbieten. Es sollen vorrangig familiengerechte Wohnungen gefördert werden. Als Gegenleistung für dieses Belegungsrecht erhalten die Vermieterinnen oder Vermieter über einen Bindungszeitraum von zehn Jahren eine Förderung in Höhe von 2,50 Euro pro m² Wohnfläche monatlich für Wohnungen innerhalb des S-Bahn Ringes und 1,50 Euro pro m² Wohnfläche monatlich für Wohnungen außerhalb des S-Bahn Ringes.

Die Förderung wird zzgl. einer Aufwandspauschale von 400 Euro schon bei Vermietungsbeginn vollständig ausgezahlt, zunächst als bedingt rückzahlbares Darlehen, welches nach Einhaltung der Belegungsbindungen zum Ende des Förderungszeitraumes in einen Zuschuss umgewandelt wird.

Vermieter einer 80 m² großen Wohnung innerhalb des S-Bahnringes

kommen auf diese Weise in den Genuss einer Förderung von 24.400 Euro.

Die Vermieterinnen oder Vermieter verpflichten sich im Gegenzug, die Wohnung

(1) über einen Zeitraum von zehn Jahren für eine Anfangsmiete in Höhe von nicht mehr als 5,50 Euro/m² Wohnfläche monatlich nettokalt (die Miete kann alle zwei Jahre um 0,20 Euro/m² Wohnfläche erhöht werden) und

(2) ausschließlich an Inhaber eines in Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) zu vermieten.

Für die Förderung stehen in diesem Jahr wieder Mittel in Höhe von insgesamt einer Million Euro aus dem

Berlin-Beitrag der Investitionsbank Berlin bereit.

aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 17.07.2015

Bau von 5.000 zusätzlichen Studierendenwohnplätzen beschlossen

Der Senat hat konkrete Schritte zur Schaffung von mindestens 5.000 zusätzlichen Wohnplätzen für Studierende bis 2020 beschlossen. Im Wesentlichen sollen diese Plätze durch die städtischen Woh-



nungsbaugesellschaften und die berlinovo errichtet werden. Damit basiert zukünftig das Angebot an studentischem Wohnraum auf drei Säulen: dem Angebot des Studentenwerks, dem der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem der landeseigenen berlinovo. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erhalten für die Errichtung der Wohnplätze vom Land geeignete Grundstücke. Der neue Wohnraum wird hinsichtlich der Wohnformen und Größen auf die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Studierenden zugeschnitten. Insgesamt 16 Projekte mit über 2.800 Wohnplätzen befinden sich dafür in der Planung. Die berlinovo bereitet 2.800 Plätze vor und wird in einem ersten Schritt mit dem Bau von 860 Wohnheimplätzen beginnen. Nach bisheriger Preiskalkulation rechnet die berlinovo für die Einzelapartments mit einer Bruttowarmmiete von 315 Euro, in der sämtliche Nebenkosten enthalten sind. Für die Wohnplätze in Wohngemeinschaften wird eine Bruttowarmmiete einschließlich aller Nebenkosten von 245 Euro kalkuliert.

aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.07.2015

Einigung mit der Initiative Mieten-volksentscheid

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat gemeinsam mit der SPD-Fraktion eine Einigung mit der Initiative Mieten-volksentscheid erzielt. Vereinbart wurde die Erarbeitung eines neuen Gesetzentwurfs, der zügig vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet werden soll, damit er ab Januar 2016 in Kraft treten kann. Die erzielte Einigung umfasst unter anderem die folgenden Punkte:

Die Sozialmieten werden bei 30% des Nettoeinkommens gekappt. Wer mehr bezahlen müsste, bekommt einen Zuschuss vom Land Berlin.

Der wohnungspolitische Auftrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) wird im Gesetz verankert. Sie sind sowohl für die breiten Schichten der Bevölkerung da als auch für diejenigen, die sich auf dem Markt nicht selbst versorgen können. Teilvereinbarungen des bestehenden Mietverbundes wie die Kappung von Mieterhöhungen werden ebenfalls im Gesetz verankert. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen die WBG künftig zu mindestens 55% an WBS-Berechtigte vermieten. Dabei werden Haushalte mit besonders niedrigem Einkommen besonders berücksichtigt.

Die WBG sollen weiterhin neu bauen, ankaufen, modernisieren und instand halten. Mindestens 30% ihrer Neubauwohnungen müssen als Sozialwohnungen gefördert werden. Das Eigenkapital der WBG wird erhöht. Es wird gesetzlich garantiert, dass die erzielten Überschüsse weiterhin in vollem Umfang im Unternehmen bleiben, um damit Neubau, Ankauf, Sanierung und Mietendämpfung zu finanzieren. Darüber hinaus werden weiter landeseigene Grundstücke an die WBG übertragen.

Die privatwirtschaftliche Organisation der sechs WBG bleibt erhalten. Dadurch werden u.a. die Gewerkschaftsrechte gewahrt, und die Wohnungen der WBG können beim Mietspiegel weiterhin preisdämpfend wirken. Zusätzlich wird eine neue Anstalt öffentlichen Rechts errichtet, die politische Leitlinien mit Blick auf den Wohnungsmarkt und Versorgungsauftrag der WBG formuliert.

Die WBG kaufen gezielt Sozialwohnungen zum Verkehrswert an. Der Zukauf von Sozialwohnungen und



anderen Wohnungsbeständen soll insbesondere in innerstädtischen Wohnanlagen erfolgen.

Es wird eine Förderung behutsamer Modernisierungen eingeführt, um Altbaubestände zu erhalten und die Mieten zu dämpfen. Mit entsprechenden Modernisierungsdarlehen soll die Modernisierung von rund 1.000 Wohnungen im Jahr gefördert werden.

Die Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen wird deutlich gestärkt. Es werden demokratisch gewählte Mieterräte eingeführt. Die Mieterschaft erhält zu Lasten des Landes je einen Sitz im Aufsichtsrat jeder WBG.

Die Programmvolumina für Sozialen Wohnungsbau werden deutlich von aktuell 1.000 auf 2.500 Wohnungen (2016) und 3.000 Wohnungen p.a. (ab 2017) erhöht.

Sollte das Berliner Abgeordnetenhaus das zu überarbeitende Gesetz so beschließen, werden für die darin enthaltenen Maßnahmen über fünf Jahre rund 1,4 Mrd. Euro aufgewendet. Davon entfallen rund 200 Mio. Euro auf den Mietausgleich, rund 300 Mio. Euro auf die Eigenkapitalerhöhung, rund 900 Mio. Euro auf die Neubauförderung sowie 40 Mio. Euro auf die Modernisierungsförderung.

aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.08.2015



LG Berlin, 20.02.2015 (63 S 202/14)

Zum Umgang mit erheblichen Nachzahlungsbeträgen aus Nebenkostenabrechnungen vor dem Hintergrund des Urteils des Berliner Landgerichts vom 20.02.2015 (Aktenzeichen 63 S 202/14)

Das Landgericht Berlins hat – fast unbeachtet – am 20. Februar 2015 geurteilt, dass die Nichtzahlung einer Nebenkostennachzahlung, die den Wert von 2 Monatsmieten übersteigt, den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen kann. Damit hat es die Möglichkeiten des Vermieters, das Mietverhältnis zu kündigen, gestärkt.

Das Landgericht sieht in der Nichtzahlung eines Nachzahlungsbetrages aus einer Nebenkostenabrechnung eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten des Mieters, die bei entsprechender Höhe der Nachzahlung zu einer fristlosen Kündigung berechtigt. Voraussetzung für eine derartige Kündigung ist jedoch die Erheblichkeit der Pflichtverletzung. Diese sieht das Gericht jedenfalls dann als gegeben, wenn der Rückstand eine Höhe erreicht, die den Betrag von zwei Monatsmieten deutlich übersteigt, er länger als einen Monat andauert und der Mieter keine Einwände erhoben hat, das heißt, er sich mit dem Ausgleich des fälligen Saldos in Verzug befindet. Das Landgericht hat damit die Mieter, die solch eine „teure“ Abrechnung erhalten, erheblich unter Zeit- und Handlungsdruck gesetzt.

Darüber hinaus steht zu befürchten, dass das Landgericht Berlin in Zukunft auch bei einem Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung, der den Betrag von lediglich einer Monatsmiete übersteigt und – ohne dass der Mieter gegen die fällige Forderung Einwände vorgebracht hat – länger als einen Monat besteht, dem Vermieter das

Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses einräumt. Auch von der Rechtsprechung bisher als Kündigungsgrund abgelehnte weitergehende Additionen von Nachzahlungsbeträgen aus Nebenkostenabrechnungen mit anderen offenen Mietrückständen, z. B. streitigen Minderungsbeträgen, könnten vielleicht in Zukunft von einem Berliner Gericht als Kündigungsgrund bestätigt werden. Dies ist angesichts der Entwicklung der Rechtsprechung in Berlin nicht gänzlich auszuschließen.

Leider zögern viele Mieter nach Erhalt einer Nebenkostenabrechnung mit erheblichem Nachzahlungsbetrag, juristischen Rat einzuholen, oder schicken lediglich einen unbegründeten Widerspruch an den Vermieter, der aber keine rechtliche Wirkung hat und vor einer Kündigung nicht schützt.

Daher möchten wir das Urteil zum Anlass nehmen, Sie als Mitglieder, noch einmal auf die Brisanz dieser Entscheidung und die richtige Vorgehensweise hinzuweisen. Denn es ist damit zu rechnen, dass die Vermieter in der nun anstehenden heißen Phase der Übermittlung der Nebenkostenabrechnung 2014 an ihre Mieter, mit scharfem Blick auf den Kalender überwachen werden, ob innerhalb eines Monats nach Zugang der Nebenkostenabrechnung 2014, kündigungsrelevant hohe Nachzahlungen tatsächlich geleistet werden.

In der Praxis raten wir Mietern, deren Nebenkostenabrechnung mit einer Nachzahlung abschließt, die

den Wert bereits einer Monatsmiete übersteigt, entweder unverzüglich bzw. innerhalb der vom Vermieter gesetzten Zahlungsfrist Einwände vorzutragen und darüber hinaus bestenfalls Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu fordern oder aber die Nebenkostennachzahlung vorerst zumindest soweit zu bezahlen, dass der nach Zahlung noch offene Betrag nominal den einer Monatsmiete nicht übersteigt.

Beispiel: Die monatliche (Brutto-)Miete beträgt 600,- Euro, die Nachzahlung beträgt 1.250,- Euro. So wäre in der Zahlungsfrist mindestens eine Summe von 651,- Euro an den Vermieter zu überweisen. Diese Zahlung muss nicht ausdrücklich unter Vorbehalt gestellt werden, da innerhalb der Rügefrist von einem Jahr, eine (Teil-)Zahlung auf die Nebenkostennachzahlung nicht als Anerkennung zu werten ist.

Diese Eile ist in der Regel nicht geboten, wenn der Nachzahlungsbetrag unter dem Wert einer Monatsmiete liegt. Im Zweifel sollten Sie sich unverzüglich juristischen Rat in einer unserer Filialen holen.

Sollten Sie selbst Widerspruch gegen die Nebenkostenabrechnung einlegen wollen, so genügt es nicht, dem Vermieter einen Dreizeiler mit dem sinngemäßen Inhalt zu schreiben, dass die Abrechnung Ihnen „zu hoch vorkomme“ oder „nicht richtig sein könne“. Ein nach der Rechtsprechung als qualifiziert zu bewertender Widerspruch muss konkrete Positionen der Abrechnung benennen und diesbezüglich von Ihnen ge-

rügte Fehler konkret benennen und darstellen. Mit diesem Widerspruch teilen Sie dem Vermieter darüber hinaus mit, dass Sie bis zur Klärung des Sachverhalts von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen und fordern den Vermieter auf, Ihnen mindestens drei Termine mitzuteilen, zu denen Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen können. Aber Vorsicht. Das Recht zur Einsichtnahme ermöglicht dem Mieter in der Regel nicht das Einfordern von Belegkopien per Post. Dieses Recht hat der Mieter bei preisfreiem Wohnraum nur, wenn sich die Stelle zur Einsicht – beim Vermieter selbst oder der Verwaltung – unzumutbar weit entfernt befindet. Wie Sie sich für eine Einsichtnahme vorbereiten, erläutern wir Ihnen gerne im Beratungsgespräch.

Darüber hinaus ist Mietern, die eine hohe Nachzahlung leisten müssen, höchst vorsorglich anzuraten, einseitig in Textform die Anpassung der monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen gegenüber dem Vermieter zu erklären und zumindest soweit nach oben anzupassen, dass rechnerisch in Zukunft keine so erheblichen Nachzahlungsbeträge zu erwarten sind.

Mieter, die Leistungen vom Sozialamt oder dem Jobcenter beziehen, sollten ebenfalls keinen Tag zögern bei erheblichen Nachzahlungsbeträgen, die Nebenkostenabrechnung beim Jobcenter einzureichen und Übernahme zu beantragen. Geben Sie dem Vermieter Nachricht darüber! Auch die Zahlung des Jobcenter stellt kein Anerkenntnis der Abrechnung dar. Lassen Sie sich immer den Eingang des Erstattungsantrages vom Amt bestätigen, wenn Sie die Abrechnung dort persönlich abgeben bzw. übermitteln Sie die Abrechnung per Einwurfeinschreiben an die Behörde.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Nachzahlungsbetrag nicht automatisch ein Hinweis darauf ist, dass die Abrech-

nung fehlerhaft ist. Leider gibt es eine ganze Reihe von rechtlich nicht angreifbaren Gründen, aus denen sich derartig hohe Nachzahlungsbeträge ergeben können.

Gerne werden die Nebenkostenvorauszahlungen vom Vermieter im Mietvertrag niedrig angesetzt, um das Wohnungsangebot attraktiv zu gestalten. Da die Höhe der Vorauszahlungen im Mietvertrag in der Regel keine Zusicherung beinhaltet, dass diese Vorauszahlungsbeträge auch kostendeckend sind, können hier schnell erhebliche Nachzahlungsbeträge entstehen, die rechtlich in der Regel nicht angreifbar sind. Fehlen pro Monat z.B. 50,- Euro zur Kostendeckung ergibt sich schnell eine Nachzahlung von 600,- Euro pro Jahr.

Genauso kann es Mietern ergehen, denen zu Beginn des Kalenderjahres 2014 erstmalig ein Kaltwasserzäh-

ler eingebaut wurde. Gerade große Wohngemeinschaften oder Familien haben, solange die Kaltwasserkosten über die Wohnfläche abgerechnet wurden, unter Umständen kostengünstig profitiert. Dieser (legale) Kostenvorteil fällt mit dem Einbau von Kaltwasserzählern weg, weil nun nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet wird. Dies kann ebenfalls zu einer deutlichen Kostensteigerung für Kaltwasser führen und mit einer erheblichen Nachzahlung einhergehen, ohne dass dies rechtlich angreifbar wäre.

Der dritte Bereich, der zu erheblichen Nachzahlungsbeträgen führen kann, sind die Heizkosten. Eine schlechte energetische Lage der Wohnung, nicht bekannte gewerbliche Energielieferverträge (sog. Wärmecontracting) des Vermieters sowie witterungsbedingt verändertes Heizverhalten können zu erheblichen Nachzahlungsbeträgen führen.



*Rechtsanwalt Andreas Braemer
Berater im Mieterschutzbund Berlin*

*In eigener Sache möchten wir Sie bitten, zur Beratung in unseren Filialen **Kopien der Abrechnungen 2014, 2013** und des **Mietvertrages** mitzubringen (soweit diese nicht bereits in unseren Unterlagen vorhanden sind).*

Schlösser rund um Berlin (Teil 2)



Königs Wusterhausen - Schloss des Soldatenkönigs

„Wendisch Wusterhausen“ hieß der Ort, den Kurprinz Friedrich – später der Große Kurfürst – 1682 mit den umliegenden Gütern erworben hatte. Das Anwesen bestand aus einem „festen Haus“, das sich auf einer Wasserburg aus dem 14. Jhd. gründete.



Der Große Kurfürst hatte das Anwesen für seinen Sohn Friedrich I. erworben. Friedrich I. machte dieses Gut und die umliegenden Güter wiederum seinem Sohn Kurprinz Friedrich Wilhelm – dem späteren Friedrich Wilhelm I. – zu Weihnachten 1698 zum Geschenk. Der Kurprinz Friedrich Wilhelm war damals ein 10-jähriges Kind, das neben dem Gut u. a. noch zehn strohgedeckte Hütten mit 80 Einwohnern erhielt. Für seine spätere Jagdleidenschaft war maßgeblich, dass die Dubrow, eine wald-, wasser- und wild- sowie fischreiche Gegend unmittelbar anschloss.

Friedrich Wilhelm I. ließ das Gut zu einem Jagdschloss umbauen. Die Ortschaft Wendisch Wusterhausen wurde anlässlich der Einweihung des

Jagdschlusses in Königs Wusterhausen umbenannt.

Friedrich Wilhelm I. verachtete von Grund auf die barocke Lebensweise und Verschwendungssucht seines Vaters Friedrich des I. Dieser hatte den Ausbau der Schlösser in Potsdam und Berlin in Auftrag gegeben und damit Preußen nahezu in den Staatsbankrott getrieben.

Das Schloss Königs Wusterhausen stellt sich als bescheidener Bau dar. Friedrich Wilhelm I. war calvinistisch geprägt, was auch Ausdruck in der Architektur des von ihm in Auftrag gegebenen Ausbaues des Schlosses fand.

Der Baukörper des Schlosses ist quadratisch und zweigeschossig angelegt und wurde unter Verwendung von Feldsteinen errichtet. Dies entsprach in der Renaissance dem Typ des „festen Hauses“. An der Nord- und Südseite des Gebäudes ragen die charakteristischen Giebelfronten mit steilen und parallel verlaufenden Satteldächern auf. An der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Trep-

penturm mit einer Schweifhaube, die schiefergedeckt ist.

Der Schlosshof wird begrenzt durch die Kavalierhäuser, die die Kavalierre und Gäste beherbergten, die den König auf die Jagd begleiteten. Der Schlosspark war ursprünglich ein Renaissance-Garten, der später im Stil des französischen Barock neu angelegt wurde. Heute ist die barocke Gartenstruktur wieder hergestellt.

Der Soldatenkönig Friedrich Wilhelm I. wohnte überwiegend in



Anreise:

S 46. Vom S-Bhf. Königs Wusterhausen sind es nur knapp 100 m bis zum Eingang des Schlosses.

Mit dem **Auto** gelangt man über die A 113 und die B 96a von Berlin nach Königs Wusterhausen.

Das Schloss ist auch erreichbar mit den **Regionalbahnen** RB 14, RB 19, RB 22, RB 36 und RE 2, die am S-Bhf. Königs Wusterhausen Halt machen.

Mit folgenden **Bussen** kommt man ebenfalls ans Ziel – S-Bhf. Königs Wusterhausen: 721, 722, 723, 725, 726, 728, 729, 730, 733, 735, 736, 737, 739, 790.



diesem bescheidenen Schloss und hielt hier seine „Tabakskollegien“ ab. Hier widmete er sich der Ausbildung seiner „Langen Kerls“. Das Schloss Königs Wusterhausen diente dem Soldatenkönig als Ablenkung von den Staatsgeschäften und war damit ein Ort der Muße und Erholung.

Friedrich Wilhelm I. war bekanntlich ein sehr strenger Vater. Sein Sohn Friedrich II. der Große verbrachte hier eine sehr unglückliche Kindheit, die



geprägt war von einer strengen militärischen und religiösen Ausbildung.

Zucht und Ordnung galten für die Erziehung des Sohnes als oberste Maxime. Um diesem militärischen Drill zu entkommen, plante Friedrich II.

unter Beteiligung seines Freundes Hans Hermann von Katte die Flucht aus Preußen. Gemeinsam mit seinem Freund wollte er nach England fliehen.

Das Vorhaben wurde entdeckt und der Soldatenkönig unterzeichnete auf Schloss Königs Wusterhausen 1730 das Dekret, wonach Hans Hermann von Katte hingerichtet wurde und Friedrich II. in der Festung Küstrin in Haft genommen wurde. Die Festungshaft musste er absitzen.

Nach dem Tode Friedrich Wilhelm I. war das Schloss dem Verfall preisgegeben.

Friedrich II. hatte eine äußerst schlechte Erinnerung an den Ort seiner Kindheit und den verhassten Vater. Er selbst hielt sich lieber im Schloss Sanssouci in Potsdam auf und widmete sich hier dem Ausbau dieser Schlossanlage.

Erst im 19. Jhd. wurde das Schloss Königs Wusterhausen von den preußischen Königen Wilhelm IV. und Wilhelm I. wieder als königliches Jagdschloss instand gesetzt und entsprechend genutzt.

Die letzte große Jagd fand 1913 unter Kaiser Wilhelm II. statt.

Fortan wurde das Schloss als Museum genutzt bzw. im Zweiten Weltkrieg als Lazarett. Später residierte dort auch die Kreisverwaltung des Kreises Königs Wusterhausen zur Zeit der Deutschen Demokratischen Republik.

Ab 1991 wurden das Schloss und der Garten umfangreich restauriert und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Heute ist die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg Eigentümerin des Schlosses und des Schlossgartens. Das Schloss beherbergt ein Museum, das u. a. auch Naive Malerei von Friedrich Wilhelm I. zeigt.

Öffnungszeiten:

1. April bis 31. Oktober:
Dienstag bis Sonntag von 10:00 bis 18:00
(letzter Einlass 17:30). Montag geschlossen.

1. November bis 31. März:
Montag bis Freitag geschlossen. Samstag,
Sonntag und Feiertag von 10:00 bis 17:00
(letzter Einlass 16:30)

Kontakt:

Schloss Königs Wusterhausen
Schlossplatz
15711 Königs Wusterhausen
Telefon: 03375 211-700 (Kasse)
Fax: 03375 211-702



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 **R** 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 Gespräches stattfinden.

Nur für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:

Telefonnummer: 921 02 30 60

Beratungszeiten:

Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr

Dienstag und Donnerstag von 17.00 – 19.00 Uhr

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- Euro auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

www.mieterschutzbund.berlin