



Richtig Untervermieten

Wie Sie sich vor
bösen Überraschungen
schützen können

Seite 4

Neues von den Roten Roben

S. 10

Zurückbehaltung im Mietrecht

S. 12

Aktuelles aus Berlin

S. 18

Ausflugstipp: Berliner Stadtteile – Wannsee

S. 22

**Protokoll der
Mitgliederversammlung**

Seite 14



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen
für unsere Mitglieder

Titelthema

4 Richtig Untervermieten - Teil 1

Wie Sie sich vor bösen
Überraschungen schützen können

10 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

12 Zurückbehaltungsrecht

Rettungsanker für Mieter?

14 Protokoll der Mitgliederversammlung vom 11.05.2016

16 Berliner Gerichte

Aktuelle Rechtsprechung

17 Ratgeber zu energie- sparenden Haushaltsgeräten/ Impressum

18 Aktuelles aus Berlin

Zweckentfremdung online melden,
Mieterschutz bei Eigenbedarfs-
kündigung verstärkt

20 Miete und Mietrecht

Neue Rechtsprechung

22 Ausflugstipp

Berliner Bezirke stellen sich vor:
Wannsee



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

wat ist nur los in Berlin. Ich versteh das Ganze nicht. Man könnte den Eindruck haben, Berlin ist krank und die Ärzte pfuschen nur. Vielleicht braucht Berlin eine Überweisung an einen Facharzt. Nur, das kann dauern. Bis dahin haben wir Neuwahlen, und dann fangen wir noch mal ganz von vorne an. Zum Beispiel mit dem Schaffen von neuem Wohnraum. Wir verschlanken diesmal nicht die Bürgerämter, sondern die Bauämter und erteilen einmal ganz locker Baugenehmigungen. Wer sozial verträglich bauen will, wird bevorzugt. Es könnte alles so einfach sein, wenn nicht so viele Bedenkenträger da wären. Man fragt sich nur, wo die Kreise waren, als der Senat mit seinen Bauvorhaben billiger sein wollte, als private Bauträger. Allein mit den ausufernden Mehrkosten hätte man im sozialen Wohnungsbau bis zum Horizont investieren können. Natürlich gibt es 1000 Gründe, warum dies so sein muss und Schuld sind immer die Anderen, die man daran erkennt, dass sie gar nicht wissen, um was es gerade geht. Aber die Verluste kann man ja wieder reinholen. Ich will hier nicht an die Anhebung der Grundsteuer im Zusammenhang mit dem Bankenskandal erinnern, aber auf diesem Weg hat man das damalige Problem sozial verträglich geregelt, indem man alle Berliner über die Betriebskosten an der Wiedergutmachung des Schadens teilhaben ließ. Jetzt hat man einen weiteren Weg gefunden. Bis zu 100.000 € soll der zahlen, der tage- oder wochenweise ohne Genehmigung seine Wohnung weitervermietet. Es ist aber auch ein Ding, dass Mieter am Tourismus verdienen wollen, das geht doch nicht. Man spricht von 17.000 nicht genehmigten Ferienwohnungen. Bloß nicht genehmigen, sonst kommt kein Geld rein und hier besteht auch die Möglichkeit, die freierwerbenden Mitarbeiter vom Bauamt weiter zu beschäftigen. Aber man kann doch nicht ernsthaft annehmen, dass man mit einer Verschärfung der Zweckentfremdungsverordnung das Wohnungsproblem in Berlin löst. Auch die anstehenden Wahlen trösten nicht. Das gilt insbesondere auch für die Partei, die uns weismachen will, es könnte uns so gut gehen, wenn es nicht Menschen gebe, die schuldlos von der Stütze leben müssen. Man verschweigt aber, dass die öffentlichen Mittel wieder in den Kreislauf gehen. Man kauft ein, man schafft an und man bezahlt sogar Mieten damit. Was will man mehr.

Herzlichst

*Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*

Der Mieterschutzbund sagt **DANKE!**

Im April dieses Jahres haben wir unsere langjährige Mitarbeiterin, Frau Brigitte Becker, in den wohlverdienten (Un-)Ruhestand verabschiedet. Vor allem den Mitgliedern, die die Rechtsberatung in unserer Filiale in der Torstraße in Berlin Mitte wahrgenommen haben, ist die eloquente Art von Frau Becker am Empfang der Filiale stets ein freundliches Willkommen gewesen.

Frau Becker war seit dem 1.10.1998 für den Mieterschutzbund Berlin e.V. tätig. Anfangs arbeitete sie in der Hauptgeschäftsstelle in der Konstanzer Straße und bearbeitete dort die Rechtsschutzangelegenheiten, um im Mai 1999 nach Mitte in unsere Filiale in der Leipziger Straße 49 zu wechseln, die sie dann viele Jahre als verantwortliche Mitarbeiterin leitete. Zunächst ansässig in nicht besonders attraktiven Räumen in einem Hochhaus in der Leipziger Straße, war es ihr vergönnt, im Jahr 2004 mit der Filiale in die modernen und hellen Räume

in der Torstraße zu ziehen. Auch dort kam die jung gebliebene Art von Frau Becker vor allem beim jüngeren Mitgliederstamm gut an.

Der Verein bedankt sich für die unerschöpfliche Geduld mit den Kollegen, Anwälten und Mitgliedern, für eine eigenverantwortliche Filialleitungstätigkeit, unzählige freundliche Telefonate, variationsreich ausgefertigte Korrespondenz und das unentbehrliche Quantum an Humor bei der Bewältigung der täglichen Aufgaben.

Der Vorstand und die Rechtsberater danken ihr für eine hervorragende Führung der Geschäftsstelle, das Fernhalten des ein oder anderen Vermieters, eine freundliche Arbeitsatmosphäre und die ein oder andere Tasse Kaffee oder Tee.

Frau Becker wird dem Verein mit einem anderen Aufgabenbereich in eingeschränkter Form weiter erhalten bleiben. Seit ihrem Abschied ver-



Frau Becker mit den Rechtsanwälten Albrecht und Zipse

stärkt Frau Fiedler das Team in der Torstraße.

Für die Zukunft wünschen wir Frau Becker Gesundheit, Kraft und viel Zeit für ihre Enkelkinder und andere schöne Dinge des Lebens.

Danke!

Telefonsprechstunde

Aus gegebenem Anlass bitten wir nochmals, die Telefonsprechstunde nur für allgemeine Fragen zu nutzen. Anfragen zu laufenden Beratungsvorgängen können in der Telefonsprechstunde nicht beantwortet werden. Ebenso kann dem Wunsch nach Fertigung von Kor-

respondenz in der Telefonsprechstunde in der Regel nicht nachgekommen werden. Dafür ist ein persönlicher Beratungstermin in einer unserer Filialen zu vereinbaren. Bitte blockieren Sie die Telefonberatung nicht! Haben Sie bereits einen Beratungstermin in ei-

ner unserer Filialen vereinbart, ist es nur in wenigen Ausnahmefällen erforderlich, vorher die telefonische Beratung zu nutzen. Diese Vorgehensweise führt zu unnötigen Wartezeiten für die übrigen Mitglieder, die in der Telefonberatung Rechtsrat suchen!

Abholung der Gewinne

In der Ausgabe „Mieterschutz“ 4/2015 hatten wir für die ersten drei Gewinner unseres Preisrätsels jeweils ein Buch des Zeitgut-Verlages mit dem Titel „Trümmerkinder“ ausgeschrieben. Gewonnen hatten Frau Gertraud Hilse, Frau Dagmar Kautz und Herr Siegfried Kroll. Bisher ist lediglich ein Buch abgeholt worden. Wir bitten die beiden ande-

ren Gewinner, den Sachpreis unter Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße abzuholen oder sich unter der Telefonnummer 921 02 30 10 mit der Hauptgeschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

Herr Jan Scherling-Kloster gewann im Rahmen unserer Aktion „Mit-

glieder werben Mitglieder“ einen Gutschein vom Kaufhaus des Westens in Höhe von 50,00 €. Auch dieser Gutschein ist bislang nicht abgeholt worden. Er liegt noch in der Hauptgeschäftsstelle, Konstanzer Straße, Berlin-Wilmersdorf bereit. Auch ihn bitten wir, den Gutschein unter Vorlage eines Lichtbildausweises abzuholen.



Richtig Untervermieten – Wie Sie sich vor bösen Überraschungen schützen können - Teil 1

von Rechtsanwältin Kati Selle

In Zeiten, in denen es schwer ist, bezahlbaren Wohnraum (neu) anzumieten, kommt Alternativen zu einer möglichen Wohnungskündigung eine besondere Bedeutung zu. Viele Mieter versuchen, eine Beendigung des Mietvertra-

ges zu vermeiden. Muss der Mieter vorübergehend aufgrund beruflicher oder privater Gründe seinen Wohnort verlassen oder sich aufgrund unvorhergesehener Umstände finanziell neu ordnen, kann die Untervermietung zumindest

eines Teils der Wohnung eine gute Alternative zur Mietvertragsbeendigung sein. Wir erklären Ihnen nachfolgend, was in solchen Fällen rechtlich zu beachten ist!

Was gilt grundsätzlich zur Untervermietung?

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten (§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB). Dies gilt für alle Mietverhältnisse – Wohnraum- und Gewerberaummietsache – und für Pachtverhältnisse. Der Mieter darf das Mietverhältnis nur in eigener Person ausüben. Immerhin ist es für den Vermieter von erheblicher Bedeutung, wem er die Mietsache überlassen möchte, denn die konkret an-

mietende Person bestimmt nicht zuletzt den Umfang und den Grad der Abnutzung der Mietsache.

Wann gilt

§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB?

Die gesetzliche Regelung des § 540 Absatz 1 Satz 1 BGB bezieht sich auf jedwede Art der Überlassung des Gebrauchs der Mietsache, unabhängig davon, worin sie ihren Grund hat – ob vertraglich begründet (z.B. als Miete oder Leihe) oder aufgrund tatsächlichen Handelns ohne konkrete vertragliche Rechtsbindung. § 540 BGB gilt auch

unabhängig davon, ob dem Dritten selbstständige Besitzrechte eingeräumt worden sind oder der Dritte die Mietsache lediglich mitbenutzen darf.

§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB gilt nicht, wenn Ehe- bzw. Lebenspartner des Mieters, Kinder oder Stiefkinder dauerhaft in die Wohnung aufgenommen werden sollen. Die Aufnahme von Personen dieser privilegierten Gruppe gehört zum mietvertragsgemäßen Gebrauch. Eine Genehmigung des Vermieters muss nicht eingeholt werden. Das gilt auch für Hausangestellte und Pflegepersonen. Einige Gerichte subsumieren auch Enkelkinder unter diesen bevorzugten Personenkreis.

Je nach Umständen des Einzelfalls können auch Eltern ohne Genehmigung des Vermieters in die Wohnung aufgenommen werden.

Allerdings besteht das Recht, die nahen Verwandten auch ohne Genehmigung des Vermieters in die Wohnung aufzunehmen, nur solange der Mieter die Wohnung selbst (auch) nutzt. Eine Überlassung zur alleinigen Nutzung ist nicht zulässig.

Anders bei sonstigen Verwandten – wie z.B. Bruder, Schwager, Tante. Auch bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften sieht die Rechtsprechung kein Recht, den Lebensgefährten „ungefragt“ in die Wohnung aufnehmen zu dürfen. Diese Partnerschaften sind der Ehe bzw. der Lebenspartnerschaft nach § 1 LPartG nicht gleichgestellt. Hier ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Es gelten sodann gegebenenfalls die für die Wohnraummiete in § 553 BGB normierten Voraussetzungen. An das vom Mieter darzulegende berechnete Interesse an der Untervermietung bzw. an der Aufnahme des Lebensgefährten sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Dieses ist bereits dann zu bejahen, wenn der Mieter im Rahmen seiner Lebensgestaltung aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen mit einem Dritten eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft begründen möchte.

Was gilt für Besuch?

Ebenfalls ist es dem Mieter selbstverständlich möglich, auch ohne Genehmigung des Vermieters Besuch in die Wohnung aufzunehmen. Besucher ist nach allgemeinem Verständnis jeder, der sich aufgrund eines besonderen persönlichen Beziehungsverhältnisses vorübergehend in der Wohnung aufhält. Diesbezüglich lassen sich keine klaren Grenzen ziehen, wann man nicht mehr von einem vorübergehenden Aufenthalt spricht. Verfestigt hat sich in der Rechtsprechung allerdings, dass bei ei-

nem dauernden Aufenthalt von länger als vier bis sechs Wochen eine überwiegende Vermutung dafür spricht, dass es sich nicht mehr um einen Besuch handelt. Allerdings steht es dem Mieter offen, das Gegenteil nachzuweisen. So kann im Einzelfall zum Beispiel auch ein längerer Aufenthalt eines Studenten in den Semesterferien bei seinen Verwandten noch als Besuch zu werten sein.

Was gilt für Wohngemeinschaften?

Von wesentlicher Bedeutung für den aktuellen Wohnungsmarkt sind auch die Fälle der ausschließlichen Wohngemeinschaften. Ob Studenten, Senioren oder Singles, ob aus finanziellen oder gesundheitlichen Gründen – das gemeinsame Leben in einer Wohnung ist für viele Mieter eine bevorzugte Alternative zur bislang klassischen Wohnsituation. Und so kommt es in der Mietrechtspraxis häufiger vor, dass ein oder mehrere Hauptmieter ein oder auch mehrere Zimmer in der Wohnung weiteren Personen zum Gebrauch überlassen wollen, ohne dass diese Personen allerdings Mitglieder des Hauptmietverhältnisses werden. Begründen der Hauptmieter und die dritte Person ein Mietverhältnis, handelt es sich um ein „klassisches“ Untermietverhältnis. Besondere rechtliche Regelungen dazu lassen sich im Gesetz nicht finden. Es gilt uneingeschränkt § 540 Absatz 1 Satz 1 BGB.

Was ist mit Gefälligkeiten?

Rechtlich denkbar ist auch, dass die Gebrauchsüberlassung von Mieträumen eine reine Gefälligkeit darstellt, die aus rechtlichen Gesichtspunkten weder der Erlaubnis des Vermieters bedarf noch aus



sonstigen Gründen zu beanstanden ist. Davon wird man ausgehen, wenn ein Dritter sich für kurze Zeit in der Wohnung aufhält, um einen Zeitraum zu überbrücken, nach welchem er beabsichtigt, sich anderweitig „einzuquartieren“. Auch als Gefälligkeit gilt es, wenn ein Dritter die Wohnung nutzt und zugleich – etwa in urlaubsbedingter Abwesenheit des Mieters – diese bewacht, Haustiere pflegt oder Kinder versorgt. In diesem Zusammenhang kann die Abgrenzung zur Leihe, für die die Erlaubnis des Vermieters benötigt wird, schwierig sein. Als wesentlicher rechtlicher Unterschied ist darauf abzustellen, dass bei der Gefälligkeit der Dritte kein Recht zum Besitz erwirbt.



Wann muss der Vermieter eine Untervermietung gestatten?

Für den Bereich der Wohnraummiete kann – ergänzend zur allgemeinen Regelung des § 540 BGB – ein Anspruch des Mieters auf Erlaubnis der Untervermietung eines Teils der Wohnung bestehen. Es gilt ergänzend die gesetzliche Regelung des § 553 BGB. Für die Beurteilung der Frage, ob ein solcher Anspruch besteht, muss zunächst darauf abgestellt werden, welche Ziele der Mieter verfolgt. Juristisch ist zwischen der Untervermietung nach § 553 BGB und der Gebrauchsüberlassung der Mietsache nach § 540 BGB abzugrenzen.

Von Untermiete spricht man immer dann, wenn die Mietsache insgesamt oder ein Teil der Mietsache einem Dritten gegen Zahlung eines Entgelts überlassen wird. Wesentliches Element bei der Wohnraummiete ist dabei, dass dem Untermieter wenigstens ein Teil der Wohnung zur ausschließlichen Benutzung individuell zur Verfügung steht, z.B. die alleinige Nutzung eines Zimmers in der Wohnung. Hier kann ein Anspruch nach § 553 BGB auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis möglich sein.

Begehrt der Mieter hingegen eine Gebrauchsüberlassung der (gesamten) Mietsache – auch bei Wohnraum – kann er die Erlaubnis des Vermieters grundsätzlich nicht erzwingen. Es besteht kein Anspruch auf deren Erteilung. Sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Erlaubnis vorliegt, bleibt ihm in diesem Fall lediglich eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit nach § 540 Absatz 2 BGB.



Darf der Untermieter untervermieten?

Wenn der Untermieter seinerseits untervermieten will, benötigt er nach der allgemeinen gesetzlichen Regelung des § 540 Absatz 1



Satz 1 BGB die Untervermietungserlaubnis seines Vermieters, d.h. des Hauptmieters. Aus dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelungen in den §§ 540, 553 BGB folgt allerdings, dass auch die Erlaubnis des Hauptvermieters einzuholen ist. Immerhin hat dieser Anspruch darauf zu erfahren, wer seine Mietsache inne hält.

Was sind die Voraussetzungen für den Anspruch auf Untervermietung?

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen (§ 553 Absatz 1 Satz 1 BGB).

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung ist immer dann gegeben, wenn vernünftige Gründe seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung nachvollziehbar erscheinen lassen. Der bloße Wunsch einer Untervermietung genügt zwar nicht. Jedoch sind an das Vorliegen des berechtigten Interesses auch keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Jedes Interesse von nicht ganz unerheblichem

Gewicht, das mit der Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht – wirtschaftlicher, aber auch persönlicher Art – kann das berechtigte Interesse begründen.

Die Rechtsprechung hat ein berechtigtes Interesse in folgenden Fällen bejaht:

- Auszug eines von mehreren Mietern, Untervermietung zur Deckung der Wohnkosten
- Begründung einer auf Dauer angelegten Wohngemeinschaft
- humanitäre Gründe
- Arbeitslosigkeit des Mieters, zur Deckung der Wohnkosten
- krankheitsbedingte Einkommenseinbußen, zur Deckung der Wohnkosten
- Begründung der Wohngemeinschaft zur gegenseitigen Unterstützung bei der Kinderbetreuung
- Aufnahme eines Verwandten, um diesen bei familiären Problemen zu unterstützen
- Angst vor Vereinsamung bei älteren Menschen
- Psychische Belastung durch das Alleinleben nach Auszug eines Mitbewohners.

Für die Annahme des berechtigten Interesses an der Untervermietung spielt es keine Rolle, ob den Mieter an dem Eintritt des berechtigten Interesses ein Verschulden trifft. Wichtig ist lediglich, dass die das berechtigte Interesse rechtfertigenden Sachverhaltsumstände erst nach Abschluss des Mietver-

trages entstanden sind. Dies gilt unabhängig davon, ob der Mieter den späteren Verlauf der Geschehnisse hätte voraussehen können. Jedoch muss sich die Situation des Mieters bei Vertragsabschluss von der bei späterem Untervermietungsbegehren deutlich unterscheiden.

Was muss dem Vermieter mitgeteilt werden?

Um dem Vermieter die Prüfung seiner Pflicht zur Erteilung der Untervermietungserlaubnis zu ermöglichen, ist es grundsätzlich erforderlich, dass der Mieter ihm die Person des potenziellen Untermieters zunächst namentlich benennt. Erst dann kann der Vermieter eventuell der Erteilung der Erlaubnis entgegenstehende personenbezogene Gründe prüfen. Die Gerichte erwarten auch die Mitteilung weiterer persönlicher Informationen zur Person des Untermieters: Anschrift, Geburtsdatum, Beruf. Weitere Voraussetzung für die Pflicht zur Erteilung einer Untervermietungserlaubnis durch den Vermieter ist, dass der Mieter auch vertragsbezogene Daten übermittelt: Art der Nutzung der Räume, Höhe des Untermietzinses, Laufzeit des Untermietvertrages, Kündigungsmöglichkeiten. Die Überreichung des Untermietvertrages durch den Mieter an den Vermieter halten die meisten Gerichte nicht für erforderlich. Ebenfalls müssen die Gründe für das Untervermietungsbegehren durch den Mieter dargelegt werden. Eine Substantiierung der Sachverhaltsumstände, die sein berechtigtes Interesse begründen, kann erforderlich sein. So wird der Mieter gegebenenfalls zum Beispiel konkrete Einkommenseinbußen darstellen müssen. Eine Verletzung der vorstehenden Informationspflicht durch den Mieter führt dazu, dass der Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis nicht besteht.

Was darf untervermietet werden?

Unter Bezugnahme auf die gesetzliche Regelung nach § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB kann lediglich ein Anspruch auf Untervermietung eines Teils der Wohnung geltend gemacht werden. Ein Anspruch auf vollständige Untervermietung der Wohnung besteht nicht. Der Mieter muss weiterhin einen Teil der Wohnung nutzen, der mehr als unerheblich ist. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Mieter (nur noch) den Kellerraum oder einen kleinen Raum in der Wohnung zum Zweck der Aufbewahrung von Möbeln nutzt.

Strittig kann dieser Umstand in dem Fall sein, dass der Mieter seinen Wohnsitz dauerhaft an einen anderen Ort verlegt hat. § 553 BGB ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, wenn der Mieter in einer anderen Stadt lebt und ein Zimmer in der Wohnung zu gelegentlichen Aufhalten nutzt, weil er etwa beruflich hin und wieder in der Stadt zu tun hat oder aber sein getrennt von ihm lebendes Kind an Wochenenden besuchen möchte. Hier sind viele Fallgestaltungen denkbar. Manche Gerichte wollen auf das Verhältnis der anteilig überlassenen Fläche an der Gesamtläche der Wohnung abstellen. Andere wiederum nehmen die Anzahl der Zimmer als Anknüpfungspunkt. Wiederum andere orientieren sich an der Frage, ob der Mieter seinen Lebensmittelpunkt (noch) in der Wohnung hat. Der BGH hat letzteren Umstand als (alleiniges) Beurteilungskriterium jedenfalls abgelehnt. Auch der Mieter, der nicht seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat, kann ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung haben. Grundsätzlich ist diese Voraussetzung für den Umstand, ob der Vermieter eine Erlaubnis zur Untervermietung erteilen muss, wegen der vielfachen tatsächlich denkbaren Sachverhaltsumstände im-

mer einzelfallabhängig zu prüfen. Dabei dürfte aber ein entscheidender Ansatzpunkt zu berücksichtigen sein: die Frage, ob der Mieter beabsichtigt, weiter die Sachherrschaft der Wohnung ausüben zu können. Denkbar ist dies auch in Fällen einer längeren Verhinderung der Nutzung der Wohnung infolge einer Erkrankung, einer längeren – bis zu 5 Jahren! – beruflich oder studienbedingten Ortsabwesenheit und selbst bei eingeschränkter Erreichbarkeit im Ausland.

Im Übrigen kann sich der Anspruch auf Untervermietung ausschließlich auf eine Nutzung durch den Untermieter zu Wohnzwecken beziehen. Außerhalb der Wohnraummiete findet § 553 BGB keine Anwendung.



Was passiert beim Wechsel des Untermieters?

Hat der Vermieter einmal eine Untervermietung gestattet, bedeutet dies nicht, dass er das grundsätzlich auch zukünftig tun muss. Die Erlaubnis bezieht sich im Regelfall – es sei denn sie ist ausdrücklich für alle Untermieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses generell erteilt – immer nur auf das jeweilige Untermietverhältnis. Hier kommt es auf die konkreten Absprachen der Mietvertragsparteien an. Gegebenenfalls muss der Mieter erneut seinen Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis nach § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB geltend machen.

Wann kann der Vermieter die Erteilung der Untervermietungserlaubnis verweigern?

Ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis besteht für den grundsätzlich berechtigten Mieter dann nicht, wenn in der Per-

son des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann (§553 Absatz 1 Satz 2 BGB).



Wichtiger Grund in der Person des Dritten

Ein wichtiger Grund liegt in der Person des Dritten nicht nur dann vor, wenn die konkrete Annahme besteht, der Dritte könne den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen. Eine weitgehende Auslegung dieses Ablehnungsgrundes ist nach der Rechtsprechung im Interesse des Vermieters geboten. Daher können auch andere gewichtige Gründe die Ablehnung einer Untervermietungserlaubnis begründen. Bei der Gewerberaummieta kann das der Konkurrenzschutz benachbarter Gewerbemietei sein. Auch Änderung des bisherigen Mietgebrauchs muss der Vermieter nicht hinnehmen. Dort, wo bisher eine Wohnraumnutzung vereinbart gewesen ist, muss sich der Vermieter nicht mit einer gewerblichen Nutzung der Fläche durch den Untermieter einverstanden erklären. Die Solvenz des Untermieters spielt bei vorliegender Tatbestandsvoraussetzung keine Rolle. Mangels eines bestehenden Vertragsverhältnisses zwischen Vermieter und Untermieter ist sie kein entscheidendes Kriterium für eine Verweigerung der Erteilung der Unterver-

mietungserlaubnis. Vorstehendes gilt selbstverständlich auch im Hinblick auf die Nationalität des potentiellen Untermieters. Ebenfalls nicht als wichtigen Grund im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB kann der Vermieter den Umstand heranziehen, dass die Einnahmen aus der Untervermietung den Mietzins aus dem Hauptmietverhältnis übersteigen. Auch eine beabsichtigte kurze Dauer der Untervermietung stellt keinen wichtigen Grund für die Ablehnung der Erlaubnis durch den Vermieter dar.

Überbelegung

Ob eine Wohnung überbelegt ist oder nicht, lässt sich nicht allgemein festlegen. Selbstverständlich ist als erstes Kriterium auf die Zahl der in der Wohnung leben wollenen Personen im Verhältnis zur Anzahl der Zimmer abzustellen. Aber auch die Größe der Räume ist für die Beurteilung der Frage, ob die Wohnung überbelegt ist von erheblicher Bedeutung. In Literatur und Rechtsprechung wurde die Faustregel aufgestellt, dass die Wohnung dann jedenfalls nicht überbelegt ist, wenn jeder erwachsenen Person oder zwei Kindern bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von ca. 12m² Größe zur Verfügung steht. Anhaltspunkt für das Land Berlin ist dabei auch das Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz WoAufG Bln). Gemäß

§ 7 WoAufG Bln dürfen Wohnungen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 m² für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine

destens 6 m², für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 m² vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

Die Rechtsprechung hierzu ist genauso einzelfallabhängig wie auch vielfältig. Eine Überbelegung wurde so z.B. in folgenden Fällen bejaht:

- 70 m² – 4 Zimmer – 4 Erwachsene und 3 Kinder,
- 8-köpfige Familie in 64,30 m² und 3 Zimmern sowie
- 57 m²-Wohnung – 2 Erwachsene und 6 Kinder.

Im Gegensatz dazu wurde eine Überbelegung nicht erkannt bei:

- 33 m² – 1 Zimmer – 3 Erwachsene + 1 Kind,
- 63 m² – 7 Personen oder auch
- 5 Zimmer – 96 m² – 7 Personen.

Sonstige Verweigerungsgründe

Aus sonstigen Gründen kann der Vermieter die Untervermietungserlaubnis verweigern, wenn er durch die Untervermietung unzumutbaren Belastungen ausgesetzt wäre. Das kann zum Beispiel in den Fällen gegeben sein, in denen die Beendigung des Hauptmietvertrages unmittelbar bevorsteht. Dem Vermieter kann dann nicht das Risiko aufgebürdet werden, die Räumung der Wohnung gegenüber einer weiteren Person rechtlich, gar klageweise geltend machen zu müssen. Sonstige Verweigerungsgründe sind auch immer dann zu Gunsten des Vermieters im Besonderen zu prüfen, wenn eine Untervermietung innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung begehrt wird.

Der Vermieter darf die Untervermietung allerdings aus sachfremden Gründen nicht ablehnen. Anderenfalls wäre dies ein Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben nach § 242 BGB. Die Verweigerung der Untervermietungserlaubnis stellte sich dann als rechtsmissbräuchlich dar. Rechtsmissbräuchlich ist es zum Beispiel, wenn der Vermieter die Erteilung der Untervermietungserlaubnis in



der Hoffnung ablehnt, der bisherige Hauptmieter würde ausziehen und er könnte mit dem Dritten einen neuen Hauptmietvertrag zu einem höheren Mietzins abschließen.

Wie ist die Untervermietungserlaubnis zu erteilen?

Es steht den Mietvertragsparteien frei, die Möglichkeit bzw. Erlaubnis einer Untervermietung bereits im Mietvertrag zu vereinbaren. Dabei sind verschiedene vertragliche Konstellationen denkbar.

Mietvertraglich regelbar ist eine generelle Untervermietungserlaubnis dahingehend, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses grundsätzlich das Recht zur Untervermietung hat. Dann kann der Mieter nach freiem Ermessen untervermieten. Er muss allerdings durchaus die Interessen des Vermieters beachten. Seinem Ermessen sind Grenzen durch den Hauptmietvertrag, vertragsimmanente Schranken und durch Rechtsmissbrauch (§ 242 BGB) gesetzt. Eine solch weitgehende vertragliche Absprache ist in der Praxis selten bis kaum zu finden.

Ist ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt vereinbart, ist diese Klausel an der gesetzlichen Regelung zu messen. Danach hat der Vermieter eine Untervermietungserlaubnis bei Vorliegen der Voraussetzungen des Anspruchs des Vermieters zu erteilen.

Findet sich im Mietvertrag eine Erlaubnis mit Verbotsvorbehalt, gilt die Untervermietungserlaubnis als erteilt, kann aber – im Regelfall aus wichtigem Grund – durch den Vermieter zurück genommen werden. Ist im Mietvertrag verabredet, dass der Vermieter die Erlaubnis bei Vorliegen der explizit bestimmten vertraglichen Voraussetzungen erteilen muss, sind solche Absprachen grundsätzlich zuläs-

sig. Sie finden ihre Grenzen bei der Wohnraummiete durch § 553 Absatz 3 BGB, wonach vertragliche Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind.

Ein mietvertraglicher Ausschluss der Untervermietung ist bei der Wohnraummiete unter Berücksichtigung des § 553 Absatz 3 BGB unwirksam. Ebenfalls unwirksam ist die Bedingung im Formularmietvertrag, dass die Untervermietungserlaubnis nur wirksam ist, sofern sie schriftlich erteilt wird.

Bei der Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die sowohl gegenüber dem Mieter als auch gegenüber dem Dritten abgegeben werden kann. Sie ist formfrei und kann auch stillschweigend, z.B. wenn sie längere Zeit unbeanstandet blieb, erklärt werden. In den Fällen, in denen der Hauptmietvertrag für länger als ein Jahr abgeschlossen ist, sollte die Erlaubnis ausnahmsweise schriftlich erteilt werden. Im Übrigen ist Schriftform vor allem aus Gründen der Nachweisbarkeit immer anzuraten.

Inhaltlich ist es zulässig, die Untervermietungserlaubnis auf einen Untermieter zu beschränken und auch die Erlaubnis zeitlich zu befristen. Bei einer zeitlichen Befristung sollte der Untervermieter darauf achten, dass er den Untermiet-

vertrag dann auch entsprechend beenden kann, d.h. die Vertragskonditionen mit dem Untermieter anpasst.

Darf der Vermieter die Untervermietungserlaubnis widerrufen?

Ist die Erlaubnis zur Untervermietung einmal erteilt, kann der Vermieter sie ohne vereinbarten Widerrufsvorbehalt nicht einfach widerrufen. Möglich bleibt lediglich ein Widerruf aus wichtigem Grund, zum Beispiel störendes Verhalten des Untermieters (jedoch vorher Abmahnung). Im Grunde genommen können solche Sachverhalte den Widerruf rechtfertigen, die den Vermieter auch zu einer Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen und die Fortsetzung des Untermietverhältnisses für den Hauptvermieter unzumutbar erscheinen lassen.



Teil 2 des Artikels erscheint in unserer nächsten Ausgabe „Mieterschutz“ 4/2016

dann u.a. zu den Themen: Untermietzinszuschlag, Abtretung von Ansprüchen, Haftung des Hauptmieters, unberechtigte Untervermietung und ihre Konsequenzen



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

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Formularklausel; Heizkostenabrechnung

Leitsatz:

Einer unter der Geltung des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formular-klausel, die bestimmt:

„Spätestens am 30. Juni eines je-den Jahres ist über die vorange-gangene Heizperiode abzurechnen. [...]“,

ist keine Ausschlusswirkung da-hin beizumessen, dass der Vermie-ter mit Ablauf dieser Frist gehin-dert ist, Heizkostennachforderun-gen geltend zu machen.

BGH, Urteil vom 20.1.2016
– VIII ZR 152/15



Gewerberaum; Grundsteuer

Leitsatz:

Die in einem Mietvertrag über Ge-werberäume enthaltene AGB-Klausel

„Die Grundsteuer zahlt die Vermie-terin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter.“

ist hinsichtlich der durch die Ver-mietbarkeit des bebauten Grund-stücks bedingten Grundsteuererhö-hung nicht eindeutig und daher zu Lasten des Verwenders auszulegen.

BGH, Urteil vom 17.2.2016
– XII ZR 183/13



Gebrauchsüberlassung; Leihe

Leitsatz:

Die unentgeltliche Gebrauchsüber-lassung von Wohn- oder Geschäfts-räumen ist regelmäßig auch bei langer Vertragslaufzeit Leihe und selbst dann nicht formbedürftig, wenn das Recht des Verleihers zur Eigenbedarfskündigung vertraglich ausgeschlossen ist.

BGH, Urteil vom 27.1.2016
– XII ZR 33/15



Mieterhöhung; formelle Begründung

Leitsatz:

Im Falle der Beifügung eines Sach-verständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begrün-dung seines Mieterhöhungsverlan-gens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung herge-leitet wird, und zwar in einem Um-fang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungs-verlangens nachzugehen und die-ses zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sach-verständige muss somit eine Aus-sage über die tatsächliche ortsüb-liche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

Etwaige kleinere Mängel des Gut-achtens führen nicht zur Unwirk-

samkeit des Mieterhöhungsverlan-gens aus formellen Gründen.

BGH, Urteil vom 3.2.2016
– VIII ZR 69/15



Betriebskosten; Garten-pflege

Leitsatz:

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit ge-widmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthal-tene Merkmal des bestimmungs-gemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, sodass jedermann die Nutzung die-ser Flächen unabhängig davon ge-stattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten an-gemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Be-triebskosten den Wohnraummie-tern angelastet werden.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaf-tung des Grundstücks setzt eine re-gelmäßige Pflege der Außenanla-gen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Be-seitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Drit-te verursacht wurden.

BGH, Urteil vom 10.2.2016
– VIII ZR 33/15

—

Fristgemäße Kündigung; Zahlungsverzug

Eine allgemeine Regel, dass eine ordentliche Kündigung immer dann rechtsmissbräuchlich sei, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete oder der fälligen Entschädigung befriedigt werde, keine Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass es künftig zu erneuten Zahlungsrückständen kommen werde und der Mieter auch im Übrigen keine mietvertraglichen Pflichten verletzt habe, liefe auf eine unzulässige analoge Anwendung der nur für die fristlose Kündigung geltenden Schonfristregelung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) hinaus.

BGH, Beschluss vom 23.2.2016
– VIII ZR 321/14



+

Gewerberaum; Vertrags- schluss

Leitsatz:

a) Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind.

b) Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebots hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und

daraus Rechtsfolgen ableitet. Daran ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage verbunden ist.

c) Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt. ...

f) Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Bestimmung einer 30-jährigen Laufzeit für einen Mietvertrag über eine Freifläche, auf der ein Mobilfunkmast errichtet werden soll, benachteiligt den Vermieter auch dann nicht unangemessen, wenn der Mieter bereits nach 20 Jahren kündigen kann.

BGH, Urteil vom 24. Februar 2016
– XII ZR 5/15 – OLG Karlsruhe
LG Konstanz



Minderung; Diebstahl

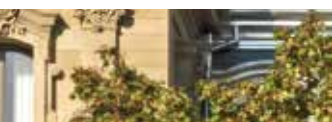
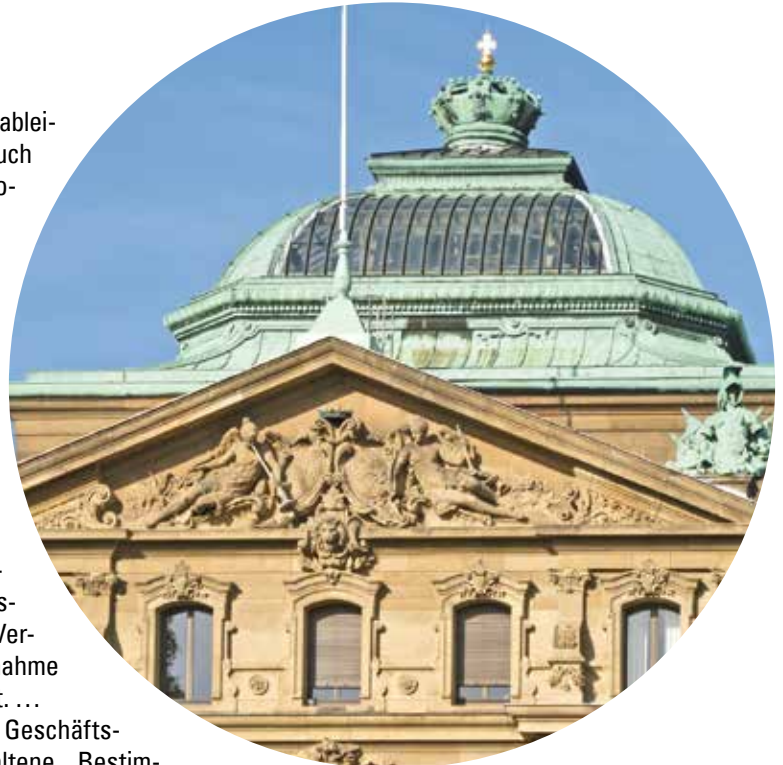
Leitsätze der Red.:

1. Mit einer getroffenen Abrede, dass der Mieter eine zur Mietsache gehörende Küche gegen eine Küche eigener Wahl austauschen darf, die ausbaute Küche aber - vorrangig im Interesse des Vermieters für den Fall eines Wiedereinbaus nach Beendigung des Mietverhältnisses – aufzubewahren hat, haben die Parteien den Mietvertrag bei Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahin abgeändert, dass sich die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckt, als der Mieter die Wohnung selbst

mit einer Küche ausgestattet hatte. Durch das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten und vom Mieter derzeit nicht benötigten Kücheneinrichtung ist damit keine nachteilige Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit eingetreten, so dass ein zur Mietminderung führender Mangel der Mietsache nicht vorliegt.

2. Der Vermieter verhält sich nicht treuwidrig, wenn er einerseits die von der Versicherung des Mieters gezahlte Versicherungssumme für die Küche behält, ohne derzeit eine neue Küche anzuschaffen, und gleichwohl auf der Zahlung der für die Küchennutzung vereinbarten Miete besteht. Der geleistete Entschädigungsbetrag ist allein als geldwerter Ausgleich für den dem Vermieter als Eigentümer der im Keller aufbewahrten Küchenteile entstandenen Schaden bestimmt. Diese Ersatzleistung, die wirtschaftlich an die Stelle der im Keller gelagerten Kücheneinrichtung getreten ist, hat keinen Einfluss auf die Frage, ob der Mieter für die abhanden gekommene Kücheneinrichtung Miete zu zahlen hat.

BGH, Urteil vom 13.4.2016
– VIII ZR 198/15



Zurückbehaltungsrecht: Rettungsanker für Mieter?

Ein wichtiges Instrument für die Wahrung von Mieterrechten im Bereich der Mängelbeseitigung und des Kündigungsrechts ist das Zurückbehaltungsrecht. Zurückbehaltungsrechte sind im Bürgerlichen Gesetzbuch an zahlreichen Stellen geregelt. Für die Instandsetzungspflicht des Vermieters sind jedoch nur folgende zwei Regelungen von Interesse:

§ 273 BGB Zurückbehaltungsrecht

I. Hat der Schuldner aus demselben rechtlichen Verhältnis, auf dem seine Verpflichtung beruht, einen fälligen Anspruch gegen den Gläubiger, so kann er, sofern nicht aus dem Schuldverhältnis sich ein anderes ergibt, die geschuldete Leistung verweigern, bis die ihm gebührende Leistung bewirkt wird (Zurückbehaltungsrecht).

II. Wer zur Herausgabe eines Gegenstands verpflichtet ist, hat das gleiche Recht, wenn ihm ein fälliger Anspruch wegen Verwendungen auf den Gegenstand oder wegen eines ihm durch diesen verursachten Schadens zusteht, es sei denn, dass er den Gegenstand durch eine vorsätzlich begangene unerlaubte Handlung erlangt hat.

III. Der Gläubiger kann die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung abwenden. Die Sicherheitsleistung durch Bürgen ist ausgeschlossen.

§ 320 BGB Einrede des nicht erfüllten Vertrags

I. Wer aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist. Hat die Leistung an mehrere zu erfolgen, so kann dem einzelnen der ihm gebührende Teil bis zur Bewirkung der ganzen Gegenleistung verweigert werden. Die Vorschrift des § 273 Abs. 3 findet keine Anwendung.

II. Ist von der einen Seite teilweise geleistet worden, so kann die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden, als die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils, gegen Treu und Glauben verstoßen würde.

Eigentlich würde Mietern das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB genügen. Diese Vorschrift, die, wie auch das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB, im Bereich des Wohnungsmietrechts lediglich durch eine Individualvereinbarung, also nicht in einem formularmäßigen Mietvertrag, abbedungen werden kann, ist ein wesentliches Schuldnerschutzrecht, das für alle Schuldverhältnisse gilt. Es gibt aber die Spezialvorschrift des § 320 BGB, die in ihrem Wirkungsbereich dem § 273 BGB vorgeht. § 273 BGB ist sozusagen der kleine Bruder des § 320 BGB. Auch § 320 BGB dient dem Schuldnerschutz unter anderem dadurch, dass Druck auf den Vermieter ausgeübt werden kann, seine Leistungspflicht zu erfüllen. Das Zurückbehaltungsrecht gilt aber nur für die Zahlung der laufenden Miete. Nicht anwendbar ist

es gegenüber der Mietkautionsforderung, der Nebenkostennachforderung oder aber dem Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Hauptwirkungsbereich im Mietrecht für § 320 BGB ist die sich aus § 535 BGB ergebende Instandsetzungspflicht des Vermieters. § 535 BGB ist eine der wichtigsten mietrechtlichen Regelungen. Aus dieser Vorschrift ergeben sich die Hauptpflichten der Mietvertragsparteien,

Weist die Mietsache Mängel auf, hat der Mieter folgende Rechte:

Erfüllungsanspruch:

Der Mieter kann vom Vermieter die Beseitigung des Mangels verlangen

Minderungsrecht:

Die Miete mindert sich kraft Gesetzes in Abhängigkeit von Art und Umfang eines Mangels

Ersatzvornahmeanspruch:

Im Falle des Verzugs des Vermieters kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und vom Vermieter Aufwendungsersatz verlangen

Vorschussanspruch:

Vor der Selbstbeseitigung kann der Mieter einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen, über den nach Durchführung der Maßnahme abzurechnen ist

Kündigungsrecht:

Der Mieter kann nach einer Fristsetzung kündigen

Zurückbehaltungsrecht:

Um auf den Vermieter Druck auszuüben, dass er Mängel beseitigt, kann der Mieter neben der Minderung an der Miete ein Zurückbehaltungsrecht ausüben





nämlich die Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, und die Pflicht des Mieters, die Miete zu zahlen. Die Pflichten stehen in einem Gegenseitigkeitsverhältnis, was zur Anwendung des § 320 BGB führt. Erfüllt der Vermieter seine Pflicht nicht, weist die Mietsache also Mängel auf, kommt die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts an der Miete gemäß § 320 BGB in Betracht.

Der Vorteil für den Mieter: Während das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB ausdrücklich ausgeübt werden muss, greift § 320 BGB ein, ohne dass sich der Mieter zuvor darauf berufen haben muss. Aber Vorsicht: Der Mieter muss sich zwar auf sein Zurückbehaltungsrecht aus § 320 BGB erst in einem etwaigen Gerichtsverfahren berufen, er muss aber den Mangel angezeigt haben. Dies wurde nicht immer so gesehen.

Der BGH hatte folgenden Fall zu entscheiden: Ein Mieter hatte die Miete für drei Monate überhaupt nicht und für einen Monat nur teilweise gezahlt. Der Vermieter hatte fristlos gekündigt und Räumungsklage erhoben. Der Mieter berief sich auf Schimmelpilzbefall. Wegen fehlender Mängelanzeige verneinte das Landgericht die Minderungsbefugnis, erkann-

te dem Mieter jedoch ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete in einem Umfang zu, der die Kündigung des Mietverhältnisses nicht zuließ. Es wies die Räumungsklage ab. Dem folgte der BGH nicht. Er meinte, dass der Mieter wegen eines Wohnungsmangels ein Zurückbehaltungsrecht erst an denjenigen Mieten ausüben könne, die nach Mängelanzeige fällig werden (BGH, Versäumnisurteil vom 03.11.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 330/09, Grundeigentum 2011, 122-123).

Das mietrechtliche Zurückbehaltungsrecht ist in weiten Mieterkreisen unbekannt. Es war ein beliebter Rettungsanker, der von Mieteranwälten in an sich aussichtslose Räumungsprozesse eingebracht wurde. Damit konnten Fälle gerettet werden, in denen Wohnungen zwar Mängel aufwiesen, der Vermieter davon aber nicht in Kenntnis gesetzt worden war und daher ein Minderungsrecht ausschied.

nung wurde teilweise die Höhe der Mangelbeseitigungskosten, überwiegend aber wohl der Minderungsbetrag angenommen. Zumeist ging man davon aus, dass ein Betrag in Höhe des drei- bis fünf-fachen monatlichen Minderungsbetrags zurückbehalten werden könnte, und zwar so lange, bis die Mietsache wieder in vertragsgemäßen Zustand versetzt war.

Damit ist seit der Entscheidung des BGH vom 17.06.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 19/14, WM 2015, 1473 – 1481, Schluss. In dieser Entscheidung hat der BGH die Auffassung vertreten, dass die Frage, in welchem Umfang und für welchen Zeitraum dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zusteht, nicht einheitlich beantwortet werden dürfe. Das Zurückbehaltungsrecht unterliege einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung. Dies ergebe sich aus dem Sinn und Zweck des Zurückbehaltungsrechts unter Berücksichtigung des Minde-

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

I. Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

II. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Diese Rettungsmöglichkeit besteht seit dem Urteil des BGH nicht mehr. Für die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist eine Mängelanzeige erforderlich und das Zurückbehaltungsrecht ergreift nur die danach fällig werdenden Mieten.

Allerdings funktionierte der „Zurückbehaltungsrechtstrick“ auch nach dem Urteil des BGH noch in denjenigen Mangelfällen, in denen eine Anzeige erfolgt war.

Umstritten war, in welcher Höhe das Zurückbehaltungsrecht besteht. Als Grundlage der Berech-

rungsrechts, durch das das als Folge eines Mangels bestehende Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung bereits wiederhergestellt werde. Die Einzelheiten zum Zurückbehaltungsrecht habe der „Tatrichter im Rahmen seines Beurteilungsermessens aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden“.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Mieter unter Berufung auf Schimmelpilzbefall von März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete,

die sich auf 530,90 € bruttowarm pro Monat belief, gezahlt. Der Vermieter hatte nach weiteren Kündigungen im Oktober 2009 wegen eines Rückstands in Höhe von fast 15.000,00 € erneut gekündigt und Räumungsklage erhoben. Im Berufungsverfahren hatte er ein weiteres Mal wegen eines Rückstands von etwas mehr als 16.000,00 € gekündigt. Der Mieter hatte sich auf Minderung und sein Zurückbehaltungsrecht an der Miete berufen.

Exkurs:

Das Minderungsrecht ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn der Mieter bei Vertragsschluss einen Mangel der Mietsache kennt und sich die Geltendmachung seiner Rechte nicht vorbehält, oder ihm ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter den Mangel nicht arglistig verschwiegen hat. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht nicht, wenn es um Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Modernisierungsmaßnahmen geht. Auch in solchen Fällen kann zwar ein Minderungsrecht gegeben sein. Da die Maßnahmen jedoch der Herstellung bzw. Verbesserung der Mietsache dienen, bedarf es eines Druckmittels nicht. Beim selbstverschuldeten Mangel gibt es ebenfalls kein Zurückbehaltungsrecht.

Das Amtsgericht hatte den Mieter zur Räumung verurteilt. Das Landgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof meinte, zumindest der Mietrückstand im Zeitpunkt der Kündigung während des Berufungsverfahrens sei für eine Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausreichend hoch und stellte das Urteil des Amtsgerichts wieder her.

Es ist eine Einzelbetrachtung notwendig. Der insgesamt einbehaltene Betrag muss, so der BGH, in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Mangels stehen und ist daher insbesondere bei Mängeln, die die Gebrauchstauglichkeit nur in beschränktem Umfang mindern, sowohl zeitlich als auch betragsmäßig zu begrenzen. Schließlich erhalte der Vermieter bis zur Beseitigung des Man-

gels nur eine geminderte Miete und sei daher bereits einem erheblichen Druck, seiner Instandsetzungspflicht nachzukommen, ausgesetzt. Dabei komme ein auf das Zurückbehaltungsrecht gestützter zusätzlicher Einbehalt eines Teils der geschuldeten Miete in geringerer Höhe für einen etwas längeren Zeitraum ebenso in Betracht, wie der Einbehalt der gesamten Miete für einen kürzeren Zeitraum.

Fazit: Insbesondere die Entscheidung vom 17.06.2015 dient nicht der Rechtssicherheit, denn es kann jetzt noch weniger sicher beurteilt werden, in welcher Höhe das Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden kann, wenn ein Mieter nicht in Kündigungsgefahr geraten soll. Voraussetzung für die Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist Verzug mit Mietzahlungen in ausreichender Höhe. Verzug setzt Verschulden voraus. Verschulden liegt nicht vor, wenn sich der Mieter in einem schuldlosen Irrtum über seine Zahlungspflicht befindet. An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums werden jedoch überaus strenge Maßstäbe gestellt. In den wenigsten Fällen wird dieser Nachweis gelingen, so dass mit der Ausübung des Zurückbehaltungsrechts wegen Mängeln der Mietsache äußerst vorsichtig umzugehen ist. Sinngemäß gilt dies für die ordentliche Kündigung wegen Mietrückstands. Auch diese Kündigung erfordert Verschulden.

JS

Am 11. Mai 2016 fand im Logenhaus Berlin, Emser Str. 12-13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2016 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr.
Die Sitzung endete um 20.30 Uhr.

Anwesende Teilnehmer: 38 stimmberechtigte Mitglieder.

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des gesamten Vorstands die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

Er übergibt das Wort an das Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Schirmacher, der im weiteren Verlauf durch die Tagesordnung führt.

TOP 2

Herr Schirmacher stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2015, abgedruckt im Vereinsorganheft 3/2015 zur Abstimmung. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 3/TOP 4

Der Vereinsvorsitzende, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, berichtet über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin und über das Geschäftsjahr 2015 des Vereins. Er stellt fest, dass die Altersstruktur des Vereins, vermutlich in Folge einer wachsenden Zahl von Online-Beitritten sich deutlich verjüngt hat und das Durchschnittsalter nunmehr bei ca. 40 Jahren liegt.

Herr Müller-Degenhardt vermeldet einen weiteren Mitgliederzuwachs im

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 11. Mai 2016

abgelaufenen Geschäftsjahr auf nunmehr rund 33.000 Mitglieder.

Herr Müller-Degenhardt berichtet über den im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten und abgeschlossenen Umbau der Zweigstelle Neukölln. Dort sind nunmehr zwei Beratungszimmer geschaffen worden, sodass auch in der Geschäftsstelle Neukölln an mehreren Werktagen in der Woche Doppelberatungen stattfinden können.

In allen Beratungsstellen lagen die Beratungsschwerpunkte im abgelaufenen Geschäftsjahr bei den Themen „Mieterhöhung“, „Betriebskostenabrechnungen“, „Modernisierungsmaßnahmen“, „Wohnungsmängel“ sowie „Mietvertragsprüfungen vor Abschluss des Mietvertrages sowie während des laufenden Mietverhältnisses“.

Bei der Darstellung der wohnungspolitischen Entwicklung im Jahre 2015 beklagt Herr Müller-Degenhardt eine allgemein festzustellende stark wachsende Drucksituation für den Mieter in der Stadt durch zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie auch den geringen Bestand an „öffentlich geförderten Wohnraum“ von zur Zeit ca. 120.000 Sozialbauwohnungen, hiervon rund 60.000 im Auslauf.

Herr Müller-Degenhardt stellt dar, wie der Senat hier gegensteuern will durch Maßnahmen zum sogenannten „Milieuschutz“, „Ausweitung der sogenannten Nachbindungsfrist von 10 auf 12 Jahre“, „Selbstbindung von Wohnungsbaugesellschaften bei der Mietpreisgestaltung bei Mieterhöhung und Neuvermietung“, Regelung des Wohnraumversorgungsgesetzes (Senkung der Modernisierungumlage von 11 % auf 9 % und die „Ferienwohnungsverordnung“.

Herr Müller-Degenhardt kommentiert alle Vorhaben überwiegend kritisch und äußert

sich insbesondere sehr kritisch zu der derzeit gängigen Praxis in der Rechtsprechung jede vermierterseits beabsichtigte Maßnahme zur energetischen Sanierung durchzuwinken.

Er kann aber auch über gelegentliche Erfolge berichten, wenn sich Mietergemeinschaften kollektiv gegen wirtschaftlich unververtretbare Maßnahmen der energetischen Sanierung wehren.

Zu tendenziell positiven gesetzgeberischen Maßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr verweist er auf das Mietrechtsnovellierungsgesetz und erläutert, dass das eingeführte Bestellerprinzip für die Zahlungspflicht einer Maklerprovision gilt.

Für die im Gesetz ebenfalls enthaltene sogenannte „Mietpreisbremse“ übergibt er das Wort an das Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt Zuther.

Herr Zuther erläutert ausführlich die gesetzlichen Regelungen des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs bei Wiedervermietung in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage und die Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen in der Praxis.

TOP 5

Das Vorstandsmitglied, Rechtsanwältin Kati Selle, referiert ausführlich über ihre Tätigkeit für die inhaltliche und redaktionelle Gestaltung der Mitgliederzeitung sowie die Betreuung des Internetauftritts des Vereins.

Rechtsanwalt Zuther gibt im Anschluss einen Bericht über mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr 2015/2016. Vorrangig werden hierbei Entscheidungen des BGH dargestellt, wenn hier eine Abkehr bisheriger langjähriger Rechtsprechung vollzogen wurde.

Rechtsanwältin Rönnebeck legt den Bericht über die Finanzsituation des Vereins dar. Das Geschäftsjahr schloss für den Mieterschutzbund Berlin e.V. mit Gesamterlösen von 1,6 Millionen Euro und einem Überschuss in Höhe von 100.000,00 Euro ab.

Frau Rönnebeck schlüsselt die Erlöse einzeln in die Einnahmen aus Mitgliedsbeiträgen, Schriftwechselgebühren, Aufnahmegebühren und Belegprüfungsgebühren auf.

Frau Rönnebeck gliedert die Gesamtausgaben des Vereins in die Rechtsberatung, Mitgliederzeitung, Herstellung von Flyern, Miet- und Energieaufwendungen sowie die Reinvestition des Vorjahresüberschusses in die Bautätigkeit auf.

Rechtsanwalt Schirmacher berichtet über die Mitwirkung des Vereins bei der Erarbeitung des kommenden Mietspiegels 2017.

TOP 6

Der Rechnungsprüfer, Rechtsanwalt Zipse, verliest den Rechnungsprüfungsbericht und beantragt als dessen Ergebnis die Entlastung des Vorstands.

TOP 7

Bei Enthaltung der Mitglieder des Vorstands erfolgt die Entlastung einstimmig.

TOP 8

Es liegen keine Anträge vor.

TOP 9

Nach kurzer Aussprache über den Inhalt der Berichte des Vorstands schließt Herr Müller-Degenhardt die Sitzung gegen 20:30 Uhr.

*Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt*

*Protokollführer
Rechtsanwalt Bernhard Zuther*

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Kündigung; Nachmieter

Leitsatz

Ist der Mieter nach einer ordentlichen Eigenkündigung lediglich für die Dauer der Regelkündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB zur Fortentrichtung des Mietzinses verpflichtet, handelt der Vermieter grundsätzlich nicht treuwidrig, wenn er den Mieter nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, auch wenn dieser einen geeigneten Nachmieter benannt hat.

LG Berlin, Beschluss vom 3.3.2016 – 67 S 39/16, zitiert nach juris



Eigenbedarf; Sonderkündigungsschutz

Leitsatz

1. Die Kündigungsschutzklausel-VO des Senats von Berlin vom 13. August 2013 (GVBl. 2013, 488) ist verfassungsgemäß.
2. In Berlin ist die Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung von Wohnraum, an dem nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und veräußert wurde, bis zum Ablauf einer 10-jährigen Kündigungssperrfrist ausgeschlossen.
3. Der Kündigungsausschluss bei Wohnungsumwandlungen betrifft zumindest alle seit dem 1. Oktober

2013 erklärten Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen, auch wenn der Erwerb und die Veräußerung des Wohnungseigentums noch vor dem 1. Oktober 2013 erfolgt sein sollten.

LG Berlin, Beschluss vom 17.3.2016 – 67 S 30/16, zitiert nach juris, siehe auch ausführlicher dazu auf Seite 19 in diesem Heft



Mietsicherheit; Rückgabe der Mietsache

Orientierungssatz

1. Bei dem unaufgeforderten Angebot einer zusätzlichen Bürgschaft anlässlich des Abschlusses eines Wohnraummietvertrags reicht das bloße Abheften der Bürgschaftsurkunde in der Mieterakte für den Abschluss des Bürgschaftsvertrags nicht aus.
2. Eine als zusätzliche Mietsicherheit erteilte Bürgschaft betrifft ausschließlich die Ansprüche aus dem Mietverhältnis der ursprünglichen Mietvertragsparteien. Bei Hinzutreten weiterer Personen in die Vermieterstellung oder einem Vermieterwechsel wird die Bürgschaft gegenstandslos.
3. Bei einem volljährigen Mieter mit eigenem Haushalt und eigenem Einkommen stellt die zusätzliche Stellung einer Bürgschaft durch die Eltern des Mieters eine Übersicherung dar.
4. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommen Schadensersatzansprüche gegen den Mieter wegen Geruchs nach Nikotin und Tierurin nicht in Betracht, wenn einige der vom Sachverständigen hinzugezogenen Probanden Beeinträchtigungen feststellen, andere dagegen nicht.



satzansprüche gegen den Mieter wegen Geruchs nach Nikotin und Tierurin nicht in Betracht, wenn einige der vom Sachverständigen hinzugezogenen Probanden Beeinträchtigungen feststellen, andere dagegen nicht.

AG Charlottenburg, Urteil vom 26.10.2015 – 213 C 104/15, zitiert nach juris



Parabolantenne; Duldung

Die Aufstellung einer Parabolantenne auf einem mitvermieteten Balkon der Wohnung ist vertragswidrig und hält sich nicht im Rahmen des den Mietern gemäß § 535 Abs. 1 S. 1 BGB zu gewährenden vertragsgemäßen Gebrauchs, wenn sie zwar innerhalb der Loggia erfolgt, die Parabolantenne aber oberhalb der Brüstung angebracht und damit von außen vom Innenhof für Nachbarn und andere Passanten deutlich sichtbar ist. Das höherrangige Recht des Mieter – hier das Informationsrecht des Art. 5 GG – erfordert eine Duldung des Vermieters nicht, wenn ein muttersprachlicher Sender mit Hilfe eines Decoders, eines Digitalreceivers oder auch per Internet zu empfangen ist.

AG Neukölln, Urteil vom 7.1.2016 – 3 C 143/15, zitiert nach juris

RATGEBER

Hilfe bei der Auswahl von Waschmaschine, Kühlschrank und Co. Aktuelle Geräteübersicht bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale erhältlich



Waschmaschine, Kühlschrank oder Wäschetrockner sind große Anschaffungen. Die Auswahl ist aber nicht immer leicht – Ausstattung, Leistung, Energieverbrauch und Preis lassen sich auf den ersten Blick oft kaum vergleichen. Zur Orientierung gibt es jetzt bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale die vollständig aktualisierte Broschüre „Besonders sparsame Haushaltsgeräte 2015/2016“ des Niedrig-Energie-Instituts. Der Blick auf den Energieverbrauch des Wunschgeräts lohnt sich, wie Birgit Holfert, Energieberaterin der Verbraucherzentrale, betont: „Effiziente Geräte sind zwar in der Anschaffung teurer, die Mehrkosten amortisieren sich aber durch die Einsparungen bei Strom- und Wasserkosten im Laufe der Jahre. Der Vergleich der verschiedenen Verbrauchswerte hilft also, langfristig Kosten zu sparen.“

Auf einen Blick finden Verbraucher in der Broschüre die effizientesten Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Trockner und Spülmaschinen, die derzeit auf dem Markt verfügbar sind. Übersichtliche Listen geben Auskunft über Hersteller, Abmessungen sowie die zu erwartenden Betriebskosten in 15 Jahren.

Wer mehr wissen will, kann außerdem nachlesen, wie die Betriebskosten eines Geräts berechnet werden, was es mit Klimaklassen, „Low-Frost“ und Vorschaltgeräten auf sich hat und wie Altgeräte korrekt entsorgt werden. Das Heft gibt es ab sofort kostenlos in den Beratungseinrichtungen der Verbraucherzentrale Energieberatung oder als Download auf www.verbraucherzentrale-energieberatung.de.

Bei allen Fragen zum effizienten Einsatz von Energie in privaten Haushalten hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale. Die Berater informieren anbieterunabhängig und individuell. Für einkommensschwache Haushalte mit entsprechendem Nachweis sind die Beratungsangebote kostenfrei. Mehr Informationen unter www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Wenn die Rente nicht reicht

Welche finanziellen Hilfen Sie erwarten können

NEU im April – Das Buch gegen drohende Altersarmut: Sie erfahren, ob Sie Anspruch auf Grundsicherung haben, wie sich deren Höhe bemisst und welchen Einfluss die Einkünfte von Partnern und Verwandten haben.

Genaue Erklärungen und Tipps helfen Ihnen, im Antrag alles gleich richtig zu formulieren und zu belegen. Auch die wichtigen Fristen und möglichen Schritte bei einer Ablehnung des Antrags werden Ihnen erklärt. Besonders hilfreich: Begriffe und Unterscheidungen werden erklärt, die in der Auseinandersetzung mit den Behörden immer wieder vorkommen. Dazu erhalten Sie Hinweise darauf, wie viel Sie als Rentner durch einen Job hinzuverdienen dürfen.

94 Seiten, 12,90 € zzgl. Versandkosten

Mehr Informationen unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund.berlin

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

Rechtsanwältin und Notarin

Gisela Rönnebeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:

Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 5, 6, 8, 19: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 20, 21: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 17: verbraucherzentrale.de,
S. 22: alexrk2 (OpenStreetmap)

© Fotos: S. 2, 8: Per Harald Olsen, S. 2, 23:
Manfred Brückels, S. 3: Susanne Böttcher,
Kati Selle, S. 9: Jörg Frank, S. 18: Olaf Meis-
ter, S. 22: Nodder, Biberbaer, Dr.Minx,
S. 23: times-private, Suse, Jens Marder

© fotolia:

Titelseite: melvoys (Junge Alexandersittiche)
S. 2, 12, 14: koya979, S. 4: jumedita, S. 6: Ale-
xej Chernitevich, S. 7: Bergfee, S. 9: marty-
mir, S. 10, 11: Blackosaka, S. 11: m.schuckart,
S. 23: Katja Xenikis

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 23.05.2016

Aktuelles aus Berlin

Verstöße gegen Zweckentfremdungsverbot können online gemeldet werden + Landgericht stärkt Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigung

Zweckentfremdungsverbot – Verstöße können ab sofort auch online gemeldet werden

Seit dem 1. Mai 2014 gilt in Berlin das Zweckentfremdungsverbot. Das Gesetz soll dafür sorgen, dass der in Berlin immer knapper werdende Wohnraum ausschließlich zum Wohnen genutzt wird. Wohnungsleerstand, Abriss und die Umwandlung von Wohnungen in Büro- oder Gewerberäume sowie die Nutzung als Ferienwohnung oder zur Zimmervermietung sind untersagt und nur mit einer Ausnahmegenehmigung möglich.

Verantwortlich für die Kontrolle sind die Bezirksämter. Um sie bei der Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots zu unterstützen, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter www.berlin.de/zweckentfremdung ein einheitliches Online-Formular zur Meldung von möglichen Gesetzesverstößen eingerichtet. Das Online-Formular kann genutzt werden, um die Bezirksämter auf mögliche Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot aufmerksam zu machen. Außerdem werden die Bezirksämter bei der Kontrolle des Verbotes personell deutlich ver-



stärkt. Zusätzlich zu den bestehenden 34 Stellen hat der Senat insgesamt 30 weitere Stellen bereitgestellt und auch das hierfür notwendige Ausschreibungsverfahren in Abstimmung mit den Bezirken zentral übernommen.

Um den Tourismus in Berlin nicht zu verhindern, gilt die so genannte 50-Prozent-Regelung. Sie besagt, dass die private Weitervermietung eines Zimmers in einer selbst genutzten Wohnung auch weiterhin ohne eine entsprechende Ausnahmegenehmigung möglich ist. Gleiches gilt für die teilgewerbliche Nutzung einer Wohnung durch den Mieter oder Eigentümer. In beiden Fällen ist dies jedoch nur dann möglich, wenn die von Feriengästen oder gewerblich genutzte Fläche weniger als 50 Prozent der Gesamtfläche der Wohnung ausmacht.

Am 17. März 2016 hatte das Abgeordnetenhaus einer Änderung des Zweckentfremdungsverbotes zugestimmt und das bestehende Verbot teilweise verschärft. Das Änderungsgesetz stellt klar, dass auch Zweitwohnungen nicht ohne eine Ausnahmegenehmigung als Ferienwohnung vermietet werden können. Außerdem wurde die Möglichkeit geschaffen, Anbieter von Internet-Wohnungsvermittlungsportalen zur Mitwirkung bei der Verfolgung illegaler Ferienwohnungen zu verpflichten. Das heißt, dass sie künftig Auskunft über die Anbieter von Ferienwohnungen geben müssen. Zusätzlich wurde die Höchstgrenze für Bußgelder bei Verstößen von bislang 50.000 auf 100.000 Euro angehoben. Das Änderungsgesetz ist seit dem 6. April 2016 wirksam.

Seit In-Kraft-Treten des Zweckentfremdungsverbotes von Wohn-

raum wird das Verbot in allen Berliner Bezirken umgesetzt. Das Verbot bezieht sich auf jeden Wohnraum im gesamten Stadtgebiet – unabhängig davon, ob es sich um eine Eigentumswohnung, eine Mietwohnung, ein Eigenheim oder eine Zweitwohnung handelt. Bislang konnten die Vermieter von insgesamt 6.300 bei den Bezirksämtern angezeigten Ferienwohnungen noch von einer Übergangsregelung Gebrauch machen. Diese Regelung ermöglicht es den Vermietern, die angezeigten Ferienwohnungen genehmigungsfrei bis zum 30. April 2016 zu vermieten. Nach diesem Stichtag müssen die Ferienwohnungen grundsätzlich wieder der „normalen“ Vermietung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Berlinweit wurden mit Stand zum 31.12.2015 lediglich 87 Ausnahmegenehmigungen zum Betrieb von Ferienwohnungen erteilt.

aus der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 20.04.2016

Landgericht Berlin stärkt Mieterschutz bei Eigenbedarfskündigung von Wohnungseigentum

Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat in einem Hinweisbeschluss vom 17.03.2016 – 67 S 30/16 – in einem Berufungsverfahren auf Folgendes hingewiesen:

Eine auf Eigenbedarf des Vermieters gestützte Kündigung von Mietwohnraum sei, sofern es sich um in Berlin gelegenes Wohnungseigentum handele, während einer Sperrfrist von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen

Veräußerung der Wohnung ausgeschlossen. Wegen der überragenden Bedeutung des Mieterschutzes sei die mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 in Kraft getretene Kündigungsschutzklausel-Verordnung auch dann anwendbar, wenn die Wohnung bereits vor diesem Zeitpunkt veräußert worden sei.

Dem Landgericht lag die Berufung eines Vermieters gegen ein Urteil des Amtsgerichts Mitte vor, in dem es um folgenden Sachverhalt ging: Nachdem im Jahr 2009 ein im Hansviertel gelegenes Mietwohnhaus in Wohnungseigentum umgewandelt worden war, hatte der klagende Vermieter im selben Jahr eine der Wohnungen erworben. Diese Wohnung war bereits seit 1979 an den verklagten Mieter vermietet. Am 21. April 2014 sprach der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs aus; der Mieter war damit nicht einverstanden. Die daraufhin erhobene Räumungsklage gegen den Mieter hat das Amtsgericht Mitte abgewiesen.

Das Landgericht hat die Berufung gegen dieses Urteil für offensichtlich unbegründet gehalten. In einem Beschluss vom 17. März 2016 hat es den Vermieter auf seine Rechtsauffassung hingewiesen. Nach einer Wohnungsumwandlung in Wohnungseigentum sei die Eigenbedarfskündigung von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet von Berlin nach der anwendbaren Kündigungsschutzklausel-VO des Senats von Berlin vom 13. August 2013 für die Dauer einer zehnjährigen Sperrfrist seit dem Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs ausgeschlossen. Diese Frist, die vorliegend in 2009 zu laufen begonnen habe, sei bei Ausspruch der Kündigung am 21. April 2014 noch nicht abgelaufen gewesen. Die Berliner Kündigungsschutzklausel-VO erfasse auch zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits bestehende Mietverhältnisse, selbst wenn der Vermieter den Wohnraum – wie im zu beur-



teilenden Fall – bereits vor ihrem Inkrafttreten erworben habe. Die Verordnung sei verfassungsgemäß, insbesondere verstoße sie wegen der überragenden Bedeutung des Mieterschutzes für das allgemeine Wohl nicht gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot. Zwar vertraue ein Vermieter bei Erwerb von Wohnungseigentum darauf, dass er nur nach Maßgabe der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Vorschriften in seinen rechtlichen Möglichkeiten, über die Wohnung zu verfügen, beschränkt werde. Diese Erwartungshaltung müsse jedoch im Hinblick auf das Ziel, die Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu versorgen, zurücktreten. Zudem habe der Vermieter damit rechnen können, dass der Senat von Berlin den bereits seit 2004 geltenden Kündigungsschutz (sieben Jahre in einigen Bezirken von Berlin) zeitlich und räumlich erweitern könnte.

Der Vermieter hat seine Berufung aufgrund des Hinweisbeschlusses der Kammer zurückgenommen.

aus der Pressemitteilung des Kammergerichts Berlin vom 08.04.2016

Juristische Grenzfälle

Wenn Gerichte über Mauern, Zäune und dergleichen entscheiden müssen

Menschen reagieren dann besonders empfindlich, wenn man ihnen zu nahe kommt. Das gilt auch im Immobilienwesen. Oft wird vor Gerichten erbittert gestritten, weil einem Grundstückseigentümer der Nachbar vermeintlich mit seiner Grenzbeepflanzung zu nahe gerückt ist oder weil die „Demarkationslinie“ auf andere Weise verletzt wurde.

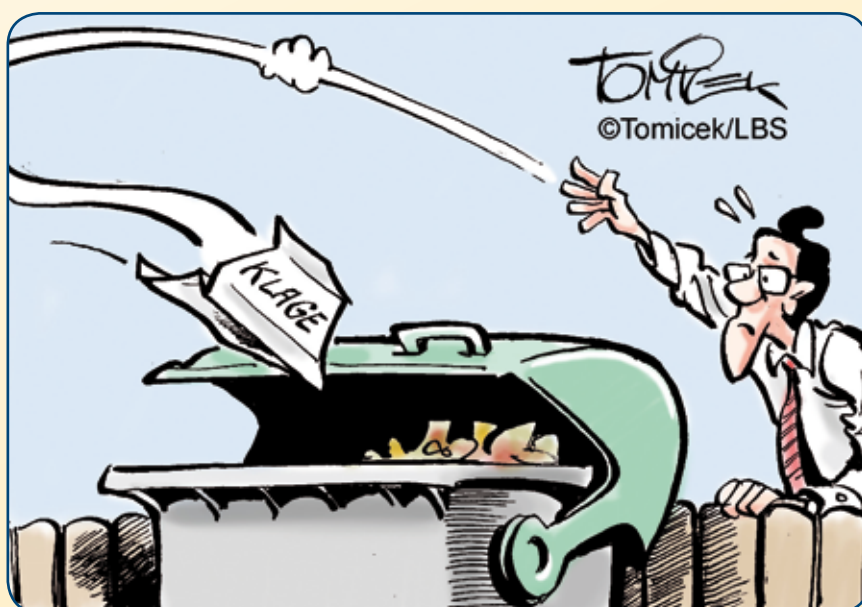
ne Gefahr!“ mit der Abbildung eines Hundes ausreicht, um dem Besucher klar zu machen, dass er keinesfalls das Gartentürchen öffnen und das Grundstück betreten soll. Im konkreten Fall konnte man die Klingel nicht anders erreichen. Die Richter waren der Meinung, bei besonders aggressiven Hunden reiche die obige Warnung nicht aus. Hier müsse zum Bei-

nügt, urteilte das Oberlandesgericht Naumburg (*Aktenzeichen 2 U 25/13*). Er hätte neben dem Streuen auch noch mit Warnhinweis und eventuell mit Beleuchtung auf die Gefahrenstelle hinweisen müssen.

Manche Grundstücksbesitzer leben geradezu in Symbiose miteinander, weil ihre Hausmauern unmittelbar aneinander grenzen, teilweise sogar verbunden oder ineinander verzahnt sind. Was geschieht eigentlich, wenn der eine sein Gebäude abreißt und die (nicht isolierte) Mauer des anderen plötzlich „nackt“ da steht? Das musste das Oberlandesgericht Dresden (*Aktenzeichen 11 U 568/08*) entscheiden. Es beschloss, dass der Verursacher des Abrisses und damit des Schadens an der gemeinsamen Grenzeinrichtung für eine fachgerechte Isolierung aufkommen müsse.

Wenn ein Anwesen nicht genügend nach außen abgesichert ist, nehmen sich manche Zeitgenossen ziemliche Freiheiten heraus. So zum Beispiel das Parken auf einer gar nicht dafür vorgesehenen Wiese. Um das zu verhindern, beschloss eine Eigentümergemeinschaft, drei große Findlinge aufstellen zu lassen, die ein Befahren der verbotenen Fläche verhindert hätten. Ein Mitglied der Gemeinschaft klagte dagegen. Die Richter des Amtsgerichts Oberhausen (*Aktenzeichen 34 C 94/12*) gaben ihm Recht. Das Aufstellen solcher wuchtiger Steine stelle eine bauliche Veränderung dar, die nur einstimmig beschlossen werden könne. So blieb der Gemeinschaft als Alternative nur das Anpflanzen von Büschen oder das Aufstellen eines Zaunes.

Die Fernwirkung von einem Grundstück auf das andere ist nicht zu unterschätzen. So fühlte sich ein Hauseigentümer gestört, weil zwei



Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte gesammelt, in denen es um diese Fragen geht. Mal ist es die Mauer, mal der Zaun und mal der Müllcontainer an der Grundstücksgrenze, der für Ärger sorgt.

Einfriedungen sind aber nicht nur da, um die dahinter Wohnenden zu schützen, sondern manchmal auch, um Außenstehende vor Schaden zu bewahren. Zum Beispiel dann, wenn sich ein Hund auf dem Grundstück aufhält. Das Oberlandesgericht Stuttgart (*Aktenzeichen 1 U 38/10*) musste entscheiden, ob das Schild „Hier wache ich! Betreten auf eige-

spiel die Bissigkeit des Tieres eigens betont werden.

Der Bürgersteig zählt, was die Verkehrssicherungspflicht betrifft, in der Regel zum Verantwortungsbe- reich des Anliegers. Gerade im Winter kommt es bei Schnee, Eis und Glätte immer wieder zu Unfällen. Ein Hauseigentümer hatte eine besondere Gefahrenquelle geschaffen, indem er (durchaus ortsüblich) eine Regenwasserableitung vom Dach direkt auf den Bürgersteig führte. Prompt rutschte ein Passant am frühen Morgen auf der daraus entstandenen Eisplatte aus und verletzte sich. Der Hauseigentümer habe seiner Verkehrssicherungspflicht nicht ge-

25 Meter hohe Eschen, die auf öffentlichem Grund standen, sein Anwesen verschatteten. Der Fall ging bis vor die höchste Instanz, den Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen V ZR 229/14*). Die Juristen entschieden, dass die beiden Bäume bleiben dürften, weil sie keine schwere und unerträgliche Beeinträchtigung darstellten. Außerdem sei die Natur in der Stadt wichtig für die Luft- und Lebensqualität.

Eine vorausgegangene „böse Tat“ führt unter Umständen dazu, dass man sich seiner eigenen Rechte beraubt. So ging es einem Autofahrer, der seinen PKW verbotenerweise auf dem Bürgersteig parkte. Es blieb deswegen nur noch ein schmaler Durchlass von etwa einem Meter. Prompt kam ein siebenjähriges, Rad fahrendes Kind ins Schlingern und verursachte einen Schaden an dem Fahrzeug. Der Halter forderte Ersatz von den Eltern, die ihre Aufsichtspflicht verletzt hätten. Das Amtsgericht München (*Aktenzeichen 331 C 5627/09*) sah das nicht so. Das habe sich der Betroffene selbst zuzuschreiben, er hätte sein Fahrzeug ja auch ordnungsgemäß parken können.

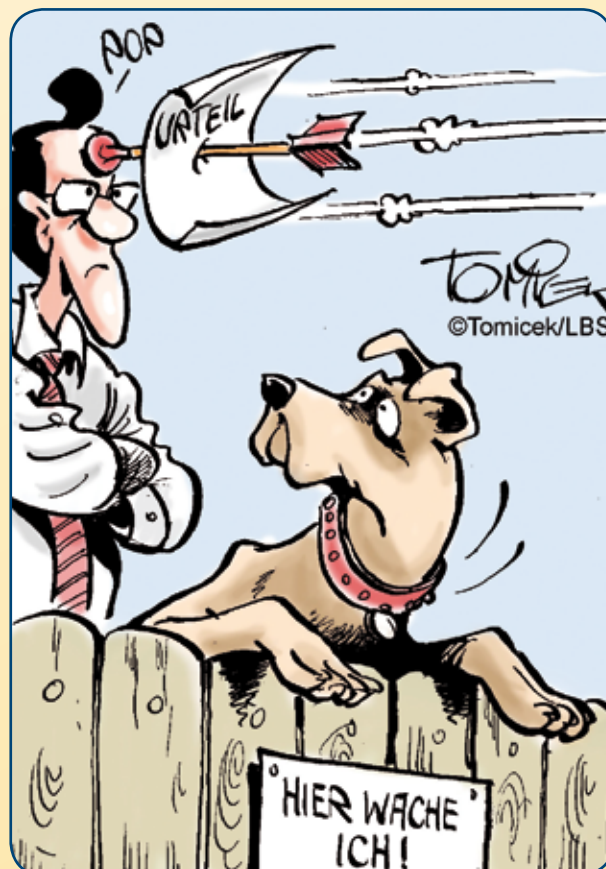
Zwei Nachbarn in Bayern gerieten über eine grenznahe Bepflanzung mit Elefantengras in Streit. Das Schilfgewächs, das mehrere Meter hoch werden könne, stelle eine Beeinträchtigung dar, meinte der Kläger. Er befürchtete, dass üppiges Wurzelsystem auf seinen Grund herüberwachsen könne, und dass die ausgetrockneten Blätter in der Hitze Feuer fangen könnten. Beides betrachtete das Landgericht Coburg (*Aktenzeichen 32 S 23/09*) als nicht so dramatisch. Zudem handle es sich bei Elefantengras nicht um Bäume, Sträucher oder Hecken, weswegen die Vorschriften zur Grenzbepflanzung nicht anzuwenden seien.

Anwohner eines Altenheims fühlten sich durch ein Müllcontainerhaus an der Grundstücksgrenze beeinträchtigt. Von dort drängen Abfallgerüche herüber, Ungeziefer werde ange-

lockt und die Deckel der Tonnen würden vom Personal auch nicht immer ordentlich geschlossen. Aber das Verwaltungsgericht Neustadt (*Aktenzeichen 3 K 470/15.NW*) ließ das Müllhäuschen bestehen. Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme werde hier nicht verletzt. Die Errichtung des Gebäudes sei sozialadäquat gewesen.

Wenn der Grenzverlauf zwischen zwei Grundstücken nicht ganz klar ist, kann es schon mal zu folgenschweren Irrtümern kommen. So fällte ein Grundbesitzer mehrere Bäume, die die Nutzung des Anwesens störten. Was er nicht wusste: Er hatte auch Bäume aus öffentlichem Besitz geschlagen. Vor dem Oberlandesgericht Oldenburg (*Aktenzeichen 5 U 25/14*) ging es darum, wer nun dafür haften müsse. Der zuständige Zivilsenat war der Meinung, das sei ein Fall für die Haftpflichtversicherung des Betroffenen, denn hier habe sich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht.

Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern



Decke mit Inhalt

Ausschütteln am Fenster eines Mietshauses kann verboten sein

Dass ein Mieter gelegentlich mal vom Fenster seiner Wohnung aus eine Decke ausschüttelt, ist nicht verboten. Vor allem dann nicht, wenn er darauf achtet, dass sich unten nicht gerade jemand aufhält oder dadurch irgendetwas verschmutzt wird. Eine Mieterin in München ging allerdings weiter. Sie schüttelte auch eine Decke aus, in der sich Abfall wie Hundeknochen, Zahnstocher und anderes befand – und das, obwohl Menschen unter dem Fenster standen. Die Nachbarn forderten vor Gericht, dass sie ein derartiges Verhalten in Zukunft

unterlasse. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ordnete der zuständige Zivilrichter genau das an. Im Urteil hieß es, die Betroffene dürfe zwar auch künftig ihre Decke ausschütteln, sie müsse aber streng darauf achten, dass sich darin keine Gegenstände befinden und dass kein Mensch unmittelbar davon betroffen sei.

Amtsgericht München
– Aktenzeichen 424 C 28654/13

Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern



Berliner Bezirke stellen sich vor.

Wannsee

– ein Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegt ganz im Südwesten Berlins. Er gilt als gehobene Wohngegend mit der höchsten Sozialstruktur und rangiert diesbezüglich noch vor den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow.

300.000 Einwohner verteilen sich auf sieben Ortsteile. Steglitz-Zehlendorf ist flächenmäßig der drittgrößte Bezirk Berlins, bestehend aus den Ortsteilen Steglitz, Lankwitz, Lichterfelde, Zehlendorf, Dahlem, Nikolassee und Wannsee.



Die Bevölkerungsdichte beträgt 209.002 Einwohner/km². Im Westen grenzt der Bezirk an die Landeshauptstadt Potsdam, im Süden an den Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Kleinmachnow und Teltow. Die nördlichen Grenzen reichen bis Spandau und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie in östlicher Richtung bis Tempelhof-Schöneberg.

Der Bezirk ist unterschiedlich dicht besiedelt. Wannsee, der mit fast einem Viertel der Gesamtfläche des Bezirks größte Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf, ist mit einem Bevölkerungsanteil von nur 3% sehr dünn besiedelt. Dies entspricht 410 Einwohnern pro km².

Seit jeher ist Wannsee ein beliebter Ausflugsort für Berliner und Touristen.

Es liegt auf einer Insel, die heute über fünf Brücken zum umliegenden Festland verfügt: nämlich die Wannseebrücke, die Alsenbrücke, die Parkbrücke, die Hubertusbrücke und die Glienicker Brücke. Wannsee wird im Norden und Westen von der Havel umschlossen, im Osten grenzt es an den Großen Wannsee und im Süden an den Griebnitzsee.

Die Besiedlung des Bezirkes erfolgte vom Dorf Stolpe aus. Im Dorfkern sind die von Friedrich August Stüler 1858 erbaute Kirche am Stölpchensee sowie das älteste Gebäude Wannsees zu besichtigen. Im Zeitalter der Industrialisierung zog es viele Berliner an den Stadtrand, um der Hektik der Innenstadt zu entkommen. Die Gegend um das Dorf Stolpe war zu dieser Zeit unbesiedelt. Der erfolgreiche Berliner Bankier und Direktor der Berliner Handelsgesellschaft Wilhelm Conrad erwarb ca. 320 Morgen Land und begann ab 1870 in Wannsee eine Kulturlandschaft mit prachtvollen Villen und

Parkanlagen anzulegen. Er hatte die Idee von einem Gesamtkunstwerk – etwa wie die Wilhelmkolonie Lichterfelde – jedoch in einer Parklandschaft gelegen und umgeben von den Havelseen. Conrad fand Käufer für die Grundstücke, die nicht kleiner als ein preußischer Morgen waren, was 2.553 m² entspricht. Zwei Jahre nachdem er die zunächst für sich errichtete Villa Alsen bezogen hatte, waren zwölf neue Villen in der Kolonie errichtet worden. Mehr und mehr wohlhabende Bürger zog es in die Kolonie Alsen.



Ab 1874 begann die Errichtung der Villenkolonie Wannsee am Ostufer des Großen Wannsees. Um weitere Zuzügler zu gewinnen, wurde 1874 zwischen Berlin und Wannsee eine Bahnverbindung gebaut. 1898 ent-





stand die Gemeinde Wannsee aus dem Dorf Stolpe sowie den Kolonien Alsen und Wannsee.

Wannsee war ein beliebter Wohnort für viele berühmte Persönlichkeiten. Unter anderem lebte hier der Maler Max Liebermann in seinem Sommerhaus. Heute beherbergt die Liebermannvilla ein Museum mit Werken des Malers und ständigen Ausstellungen junger Künstler. Nach der Restaurierung der Villa wurde der Garten neu angelegt und das Wassergrundstück erhielt wieder sein ursprüngliches Aussehen.

Auch die Villa am Großen Wannsee 56/58, in der die Wannseekonferenz stattfand, ist der Öffentlichkeit zugänglich. Das Haus ist heute eine Gedenk- und Bildungsstätte. Im Garten des Hauses ist zurzeit eine Ausstellung über die Baugeschichte der Kolonie Alsen und über das Schicksal der Villen und ihrer Eigentümer während der Nazi-Herrschaft zu sehen.

Wannsee hat aber auch das Schloss Glienicke und das Jagdschloss Glienicke aufzuweisen. Beide Schlösser sind in weitläufige Parks eingebettet.

Der Blick reicht über den Wannsee bis zum Babelsberger Schloss.

Ein weiteres beliebtes Ausflugsziel ist die in der Nähe gelegene Kirche St. Peter und Paul auf Nikolskoe. Nicht weit davon lässt es sich mit einer Fähre auf die Pfaueninsel übersetzen. Dort befindet sich ein weiteres Schlösschen, das Friedrich-Wilhelm II im 18. Jahrhundert errichten ließ. Ergänzt wird dieses Schlösschen durch das Kavaliershaus, eine Meierei und landwirtschaftliche Gehöfte.



Wannsee ist immer einen Ausflug wert. Nicht zu vergessen ist das größte europäische Strandbad – das Strandbad Wannsee, das Generationen von Berlinern als Bade- und Erholungsort diente. Der Was-



sersport ist in Wannsee weit über seine Grenzen hinaus bekannt. Es sind allein 21 Segel- und 10 Rudervereine dort ansässig.

Wer aber in diesem Ortsteil leben möchte, findet ein teures und sehr begrenztes Angebot vor. An der Straße zum Heckeshorn sowie hinter dem „Löwentor“ befinden sich die jüngsten Neubaugebiete. Überwiegend entstehen hier Eigentumswohnungen – nur vereinzelt Mietwohnungen. Weitere Neubaugebiete sind derzeit nicht geplant. Die weitere – vielleicht mieterfreundliche – Entwicklung bleibt abzuwarten.

GR

*Bilder (v. l.):
Karte von Wannsee
Großer Wannsee
Kirche am Stölpchensee
Kolonie Alsen 1883
Liebermann-Villa
Glienicke Brücke
Haus der Wannsee-
Konferenz
Strandbad
Schloss Glienicke
Jagdschloss Glienicke*



Guter Rat rentiert sich.

MIETER  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

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

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Di 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Mi 9 – 17.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Do 9 – 18.00
Beratung nach Voranmeldung Fr 9 – 14.00

Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00
Di 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Mi 9 – 18.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Do 9 – 19.00
Beratung nach Voranmeldung Fr 9 – 14.00

Filiale Wedding

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

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.

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwälte/innen ausschließlich unter der Rufnummer:

921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung von Mitgliedern reserviert.

Zu folgenden Zeiten:

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!

www.mieterschutzbund.berlin