MIETERSCHUTZ

Heft 3/2014

ORGAN DES MIETERSCHUTZBUNDES BERLIN E.V.

Erträgliche Mieten durch Wohngemeinschaften

Lösung oder nur neue Probleme?

Rechte und Pflichten des gemeinschaftlichen Wohnens

Titelthema: Wohngemeinschaften S. 4

Baulärm vom Nachbargrundstück S. 8

Neues von den Roten Roben S. 14

Ausflugstipp: Wittenberg S. 22

Protokoll der Mitgliederversammlung vom 6. Mai 2014 Seite 18

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

2 Editorial

3 MSB Intern

Titelthema

4 **Wohngemeinschaften**
Rechte und Pflichten des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

8 Baulärm vom Nachbargrundstück
Kann die Miete gemindert werden?

10 Miete und Mietrecht
Gerichtsurteile kurz kommentiert

12 Hundehaltung
Der ewige Zwist

13 Serviceseite
Online-Beitritt, Berlin-Domain

14 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

16 Kleinanzeigen

17 Rechnungsprüfungsbericht

18 Mitgliederversammlung
Protokoll

19 Impressum

20 Mietrecht von A - Z
Unsere Serie, Teil 5: L - N

22 Ausflugstipp
Wittenberg

Liebe Mitglieder,

die jährliche Mitgliederversammlung liegt hinter uns. Ich habe versucht, in aller Ausführlichkeit die drängenden Probleme der Berliner Mieter darzulegen und Wege aufzuzeigen, wie diese Probleme zumindest ansatzweise gelöst werden können.

In unseren Parteiengesprächen, die wir in loser Folge in unserer Mitgliederzeitschrift veröffentlichen, versuchen wir regelmäßig – auch außerhalb des gedruckten und freigegebenen Textes – auf die Diskutanten einzuwirken. Unsere Gesprächspartner sind in der Regel die in ihren jeweiligen Parteien zuständigen Ansprechpartner für Mieten und Wohnen, für Wohnungsbau und für alle damit zusammenhängenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

Sicher spüren wir in solchen Gesprächen auch die sehr unterschiedlichen politischen Ansätze der Parteien. Aber keiner Partei ist der grundsätzliche Wille vorzuwerfen, die Mieter in Berlin finanziell auszubluten, schließlich sind es Wähler, oder besser Wählerstimmen, es gibt noch ein häßlicheres Wort dafür. Nur die in solchen Fällen übliche Rücksichtnahme auf die Vermieterseite, insbesondere bei den etablierten Parteien, kommt eben bei den Wählern nicht überall gut an.

Man muß auch nachvollziehen können, daß die teilweise utopischen Forderungen von Parteien am rechten oder linken Rand zwar den Berliner Mietern aus dem Herzen gesprochen sind aber mangels genügender Prozente

im Abgeordnetenhaus eben nur Wunschträume bleiben werden.
Wir, liebe Mitglieder, werden auch weiterhin unsere Kontakte zur Berliner Politik dazu nutzen im Sinne der Berliner Mieter und insbesondere unserer Mitglieder politischen Willen zu formulieren und z.B. in die Diskussion um die Fortführung und Weiterentwicklung des Mietspiegels einzubringen.
Noch ein positiver Gedanke zum Schluß: Mit dem beginnenden Sommer beginnt auch die Balkonzeit. Wenn Sie auf den Seiten des Mieterschutzbundes im Internet surfen, geben Sie doch einmal den Begriff „Balkon“ in die Suchmaske ein. Sie finden dann zahlreiche Artikel, die sich mit diesem Thema beschäftigen – was darf man und was darf man nicht? Viel Spaß beim Stöbern im vorliegenden Heft.

Bleiben Sie uns gewogen.

Ihre Frigga Döscher
Vorsitzende des Vorstands
Mieterschutzbund Berlin e.V.

Werben Sie neue Vereinsmitglieder!

Die Gewinner des Jahres 2013
Tue Gutes und rede darüber! Wer sich dieses Motto zu eigen macht und von seinen guten Erfahrungen beim Mieterschutzbund im Bekanntenkreis berichtet, kann leicht ein neues Vereinsmitglied werben. Dafür gibt es eine Gutschrift in Höhe von 5.- Euro pro Neumitglied und am Jahresende werden unter allen Werbern drei Sonderpreise verlost. Die diesjährigen Gewinner sind:

1. Preis: Heinz Seidlitz
(Gutschein über 150,00 Euro)
2. Preis: Anja Müller
(Gutschein über 100,00 Euro)
3. Preis: Barbara Schneider
(Gutschein über 50,00 Euro)

Wir gratulieren allen Gewinnern!
Werben auch Sie neue Mitglieder für den Mieterschutzbund und nutzen Sie die Chance auf einen Gewinn. Viel Erfolg!
Alle Einzelheiten finden Sie auf der letzten Seite.

Der Mieterschutzbund intern – Einblicke in ein komplexes System

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

Das alles sind Fragen, die nicht ganz kurz beantwortet werden können und die doch viele Mitglieder interessieren. Sei es weil sie sich wundern, wie reibungslos die Terminvergabe, der Termin an sich und der eventuelle Versand von Briefen an den Vermieter dann funktioniert, sei es weil sich Mitglieder wundern, weil die Zeit bis zu einem freien Termin so lang ist.
Der Mieterschutzbund arbeitet mit einem zentralen, vereinseigenen Computerprogramm an das alle Zweigstellen und natürlich die Hauptgeschäftsstelle angeschlossen und über Standleitungen verbunden sind. Nur so ist eine effiziente und schnelle Terminvergabe möglich. Dadurch kann es aber auch passieren, daß ein Mitglied am Telefon einen Moment überlegt, ob der Termin paßt und just in diesem Moment der Termin von einem anderen Mitglied bei einem Telefonat mit einer anderen Zweigstelle blockiert (oder kann man sagen „weggeschnappt“) wurde.
Viele Mitglieder möchten aber nur von dem Anwalt beraten werden, der mit ihrem Fall schon befaßt war oder wünschen die Beratung in einer bestimmten Zweigstelle. Hier wird dann das Terminangebot in unserem System durch diese Parameter zusätzlich eingegrenzt.
Grundsätzlich aber wird die Eilbedürftigkeit abgefragt, so kann in besonders dringenden Fällen der eigentliche Termin oft vorverlegt werden. Unsere Mitarbeiter haben dann die Möglichkeit, kurzfristig abgesagte Termine auf diese Eilfälle „umzulegen“. – Wie man sieht, ein komplexes System, das aber mit jahrzehntelanger Erfahrung von unseren Mitarbeitern immer mehr perfektioniert wurde.

Im nächsten Heft: Was passiert nach der Terminvereinbarung?

Interessiert Sie dieses Thema? Dann interessiert Sie vielleicht auch der Artikel auf Seite 13 – die neue Möglichkeit zum Online-Beitritt.

Wohngemeinschaften – Rechte und Pflichten des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

von Rechtsanwältin Kati Selle

In der Beratungspraxis der Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes werden in den zurückliegenden Monaten immer wieder mietrechtliche Angelegenheiten im Zusammenhang mit Wohngemeinschaften hinterfragt. Dies gilt für den Szenebezirk Mitte genauso wie im inzwischen hippen Neukölln und im studentischen Wedding. Ob Student, Alternativer, Rentner, Geringverdiener oder Single-Mitfünfziger – Wohngemeinschaften sind in der Metropole Berlin längst alltäglich geworden. Ob aus finanziellen oder sozialen Gründen – viele Menschen wollen nicht länger allein leben. Der Wechsel einer der Mietvertragsparteien ist dabei der am häufigsten hinterfragte Themenkomplex. Wo es Vermietern noch vor Jahren nicht wichtig war zu wissen, ob und weshalb einer der Hauptmieter „ausgewechselt" wird. So ist es aktuell so, dass die Vermieter solche Situationen mit Eigeninteressen belegen, versuchen Kapital daraus zu schlagen und die „Genehmigung" von der Einwilligung in einen höheren Mietzins abhängig machen.

Wir erklären Ihnen, welche Rechte und Pflichten, welche Vor- und welche Nachteile eine Wohngemeinschaft mit sich bringt.

MIETVERTRAGSPARTEIEN

Mietvertragspartei ist grundsätzlich, wer den Mietvertrag unterzeichnet hat, d.h. sich mit Rechtsbindungswillen in ein Vertragsverhältnis begeben hat. Selbstverständlich können mehrere Personen gemeinsam Mietvertragspartei werden. Grundsätzlich kommt der Mietvertrag mit den Personen zu Stande, die am Vertragsschluss beteiligt sind. Steht eine Person nicht im Rubrum des Mietvertrages, hat ihn aber unterzeichnet, wird sie Mieter. Steht eine Person im Rubrum des Mietvertrages, hat ihn aber nicht unterzeichnet, wird sie nur im Ausnahmefall Mieter.

Die Situation ist unverändert, wenn Eheleute eine Wohnung anmieten. Der Mietvertrag kann von einem Ehepartner allein oder von beiden Ehepartnern geschlossen werden. Ein Trauschein bedeutet nicht, dass die Eheleute auch als Rechtssubjekt einheitlich zu bewerten sind. Hat nur ein Ehepartner den Vertrag unterzeichnet, ist auch nur dieser Hauptmieter der Wohnung. Der andere nur dann, wenn der Unterzeichner als bevollmächtigter Vertreter für ihn handelt.

Besonderheiten gelten für die noch im Geltungsbereich des ZGB der DDR, das heißt für die vor dem 03.10.1990 in den neuen Bundesländern geschlossenen Mietverträge: Gemäß § 100 Abs. 3 ZGB wurden beide Ehegatten Mieter, auch wenn nur einer den Mietvertrag unterzeichnet hat.
Der Einzug in eine Wohnung führt für sich genommen nicht automatisch dazu, dass der Einziehende auch Mieter wird.

RECHTLICHE EINORDNUNG

Werden mehrere Mieter gemeinschaftlich Mieter stellt sich die Frage der rechtlichen Einordnung auch bzw. vor allem im Innenverhältnis. In der überwiegenden Anzahl der Rechtsfälle ordnet die Rechtsprechung die Gemeinschaft mehrere Hauptmieter als Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein. Für die Hauptmieter gelten im Innenverhältnis die Regelungen der §§ 705 ff. BGB. Gesellschaftszweck ist die gemeinschaftliche Anmietung von Wohnraum. Im Innenverhältnis begründen die Mieter einen Gesellschaftervertrag. In diesem werden die internen – für den Vermieter nicht verbindlichen – Absprachen getroffen. An diese Absprachen sind die Mitglieder der Gesellschaft, das heißt alle Hauptmieter, rechtlich gebunden. Die wichtigste interne Absprache ist in der Regel die Höhe der finanziellen Beteiligung jeder einzelnen Person. Aber auch andere Dinge wie zum Beispiel einen Putzdienst oder andere interne Aufgaben können untereinander selbstbestimmt geregelt werden.
Hält sich eine der Personen nicht an die untereinander getroffenen Vereinbarungen, kann sogar eine gerichtliche Klärung auf Basis des Gesellschaftervertrages, das heißt auf Basis der ursprünglichen Absprachen klageweise herbei geführt werden.

GESAMTSCHULDNER

Haben mehrere Personen als Hauptmieter gemeinschaftlich einen Mietvertrag geschlossen, werden diese Personen im Außenverhältnis, das heißt im Verhältnis zum Vermieter sogenannte Gesamtschuldner. Für Forderungen wie zum Beispiel die Miete, die Kautionszahlung oder die Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung haften alle Mieter gemeinsam. Allerdings bedeutet Gesamtschuldner zu sein auch, dass jeder Einzelne verpflichtet sein kann, die ganze Leistung allein zu bewirken. Der Gläubiger (Vermieter) kann die Leistung selbstverständlich nur einmal abfordern. Allerdings kann der Gläubiger die Leistung nach seinem Belieben von jedem der Schuldner (Hauptmieter) ganz oder zu einem Teil fordern. Bis zur Bewirkung der ganzen Leistung bleiben sämtliche Schuldner verpflichtet.
Fordert der Vermieter von einem der Hauptmieter allein den vollen Mietzins, haben die Hauptmieter aber eine quotale Beteiligung der einzelnen Personen untereinander vereinbart, bleibt dies für das Rechtsverhältnis mit dem Vermieter ohne Belang. Der Vermieter ist nicht gehindert, die Gesamtschuldnerschaft zurückzustellen. Vielmehr müssen die Hauptmieter dann im Innenverhältnis einen Ausgleich herbeiführen. Der allein leistende Hauptmieter hat gegen die anderen Hauptmieter, die mit ihm die Gesellschaft gegründet haben, je nach Absprache gemäß des Gesellschaftervertrages einen Anspruch auf anteilige Rückerstattung an sich.

IM LAUFENDEN MIETVERHÄLTNIS

Grundsätzlich gilt, dass rechtsgeschäftliche Erklärungen im Mietverhältnis von allen Mietern und auch gegenüber allen Mietern abzugeben sind. Mieterhöhungen müssen gegenüber allen Mietern erklärt werden. Das gilt auch für Betriebskostenabrechnungen und Vermieterkündigungen. Im Gegenzug sind Zustimmungen zu Mieterhöhungen von allen Mietern zu erklären. Ebenso die Duldung der Modernisierung und vor allem Mieterkündigungen.
Es ist nicht erforderlich, dass alle Mieter gesondert in einem Schreiben angeschrieben werden. Aber wenigstens im Adressfeld sind alle Mieter zu benennen. Im umgekehrten Fall müssen in der Regel alle Mieter die Erklärungen unterzeichnen.

BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

Ein Mietverhältnis, welches mehrere Mieter gemeinsam eingegangen sind, kann nur von diesen gemeinsam beendet werden. Eine Kündigung muss von allen Hauptmietern unterzeichnet sein. Der Auszug eines Hauptmieters führt für sich genommen nicht dazu, dass das Mietverhältnis für diesen Mieter beendet ist. Verweigert einer der Hauptmieter seine Unterschrift unter die Kündigung, besteht das Mietverhältnis mit dem Vermieter fort. Jedoch bedeutet das Kündigungsbegehren eines Hauptmieters auch, dass der Gesellschaftervertrag im internen Verhältnis aufgekündigt ist. Damit hat der Gesellschafter (Hauptmieter), der den Mietvertrag beenden möchte, gegen den/die anderen Gesellschafter (Hauptmieter) Anspruch auf Abgabe der Kündigungserklärung. Dieser Anspruch kann auch gerichtlich im Klageweg durchgesetzt werden. Selbstverständlich kann im Einvernehmen mit dem Vermieter auch eine Lösung gefunden und der ausziehende Mieter schlichtweg aus dem Vertrag entlassen werden. Dazu ist der Vermieter nicht verpflichtet. Er wird seine Entscheidung wohl von der Bonität des zu bleiben beabsichtigenden Hauptmieters abhängig machen.

WECHSEL EINES HAUPTMIETERS

Werden mehrere Mitglieder einer Wohngemeinschaft auch Hauptmieter kann es sich als Nachteil erweisen, dass der Mietvertrag dann auch nur von allen gemeinsam aufgelöst werden kann. Ist der Austausch eines der Hauptmieter beabsichtigt, können sich infolge dessen dann erhebliche Probleme erheben. Grundsätzlich ist der Austausch eines der Hauptmieter nur im Einvernehmen mit dem Vermieter möglich. Zuletzt immer wieder beobachtet, macht der Vermieter seine Zustimmung regelmäßig von dem Abschluss eines neuen Mietvertrages zu schlechteren Konditionen für die Mieter abhängig. Gehen die Mieter auf diesen Vorschlag nicht ein, verweist der Vermieter auf die Kündigung des Mietverhältnisses insgesamt. In einem solchen Fall muss überlegt werden, ob alles beim Alten bleibt – dann haftet der möglicherweise ausziehende Mieter allerdings weiter – oder ein Anspruch der Mieter gegenüber dem Vermieter auf Genehmigung des Austausches einer Mietvertragspartei besteht.

Zu empfehlen ist, dass gleich zu Beginn der Anmietung, das heißt bei Abschluss des Mietvertrages klare Verhältnisse geschaffen werden. Bestenfalls wird im Mietvertrag klar und unmissverständlich vermerkt, dass es sich um eine Wohngemeinschaft handelt. Nämlich in den Fällen, in denen der Vermieter dies von Beginn des Mietverhältnisses an weiß, muss er sich grundsätzlich auf den Austausch eines Hauptmieters einlassen. Im Übrigen erkennt die Rechtsprechung einen Anspruch auf Austausch eines Hauptmieters bei Studenten-Wohngemeinschaften an. Ist dem Vermieter bei Eingehung des Mietverhältnisses bewusst, dass es sich um Studenten handelt, die die Wohnung aus finanziellen Gründen gemeinsam anmieten, muss er aufgrund der noch nicht gefestigten Lebensstrukturen auch mit dem Ansinnen des Austausches eines Hauptmieters rechnen.

Selbstverständlich hat auch dieser Anspruch der Mieter auf Auswechselung eines Hauptmieters seine Grenzen. Diese wird man dort sehen müssen, wo in der Person des einzuwechselnden Hauptmieters gewichtige Gründe für seine Ungeeignetheit vorliegen (u. U. auch mangelnde Bonität). Es dürfte auch die Grenzen überschreiten, wenn der Austausch der Hauptmieter wiederholt in kürzeren zeitlichen Abständen erfolgen soll.

FAZIT: VOR- UND NACHTEILE DER WOHNGEMEINSCHAFT

In den meisten Fällen liegen die Gründe für die gemeinsame Anmietung einer Wohnung in finanziellen Aspekten. Klarer Vorteil: In Zeiten rasant steigender Mieten können Wohnkosten geteilt werden. Wenn allerdings dieses Erfordernis nicht besteht und der Vermieter zur eigenen finanziellen Sicherheit nicht auf eine Mehrheit von Hauptmietern besteht, sollte grundsätzlich überlegt werden, ob es wirklich erforderlich ist, dass mehrere Personen den Vertrag als Hauptmieter unterzeichnen. Denkbar wäre auch, dass lediglich ein Mitglied der Wohngemeinschaft Hauptmieter wird und sich im Übrigen eine generelle Untervermietungserlaubnis – möglichst bereits bei Mietvertragsabschluss – erteilen lässt. Ein Wechsel der Mitbewohner – außer Hauptmieter – ist dann unproblematischer möglich. Allerdings haftet der Hauptmieter dann auch allein. Hingegen können die einzelnen Untermieter nur sehr begrenzt Einfluss auf das Hauptmietverhältnis und dessen Bestand nehmen. Weiterer Nachteil: Der Vermieter kann einen Untermietzuschlag beanspruchen. Das Problem entsteht für die Untermieter dann, wenn ausgerechnet der Hauptmieter das Mietverhältnis beenden möchte. Dies führt im Regelfall zur Auflösung der Wohngemeinschaft. Mit dem Vermieter muss neu verhandelt werden. Zu besseren Vertragskonditionen führt das im seltensten Fall.

Insbesondere bei miteinander verheirateten Mietern besteht nicht unbedingt das Erfordernis, dass beide auch Hauptmieter werden. Die Befürchtung der meisten Mieter ist, dass sie in einem solchen Fall kein Nutzungsrecht an der Mietsache begründen und sie der Hauptmieter jederzeit „aus der Wohnung werfen kann“. Diese Befürchtung müssen Ehepartner wegen der ehelichen Treue- und Fürsorgepflicht nicht haben. Auch im Trennungsfall ist es möglich, die Wohnung zu nutzen, obwohl man nicht Hauptmieter ist. Selbst bei einer Scheidung kann die vormals eheliche Wohnung dem nicht mietenden Ehepartner zugeordnet werden.

Ein erheblicher und nicht zu vernachlässigender Aspekt ist, dass bei einer Hauptmietermehrheit im Falle eines gerichtlichen Verfahrens unter Umständen ein Zeuge nicht zur Verfügung steht. Sämtliche Hauptmieter sind bei mietrechtlichen Streitigkeiten Parteien eines Mietprozesses. Gerade bei Sachverhalten, die nicht dokumentiert werden können, zum Beispiel Lärm oder Gerüche, kann ein Zeuge wertvoll sein. Als Partei eines Verfahrens kann man aber nicht Zeuge sein. Da helfen in den meisten Fällen dann auch zivilprozessuale Tricks nicht weiter. Der Vermieter selbst hat im Regelfall aber einen Zeugen… den Hausverwalter, den Makler, den Hauswart.

Die Wohngemeinschaft kann, muss jedoch nicht die beste Möglichkeit des gemeinsamen Wohnens sein. Besteht der Vermieter nicht darauf, dass alle Mitbewohner auch Hauptmieter werden, sollte vor Abschluss des Mietvertrages genau überlegt werden, welche Vor- und Nachteile sich aus der Situation mehrerer Hauptmieter ergeben. Lassen Sie sich dazu im Vorfeld des Vertragsabschlusses durch die Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes beraten!

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

Baulärm vom Nachbargrundstück – Kann die Miete gemindert werden?

von Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

In der Beratungspraxis taucht häufig die Frage auf, ob die Miete gemindert werden kann, wenn auf einem Nachbargrundstück Bauarbeiten stattfinden. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB kann die Miete gemindert werden, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der deren Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Bauarbeiten in der Nachbarschaft können sich sehr störend auswirken. Die Minderung der Miete kommt daher in Betracht. Unter Juristen wird kontrovers diskutiert, ob nicht bei baubedingten Einwirkungen aus der Umgebung die Minderungsbefugnis generell oder zumindest in bestimmten Fällen ausgeschlossen ist.

Die Rechtsprechung der Berliner Gerichte, insbesondere auch der Mietberufungskammern, ist nicht einheitlich. Bei dem Landgericht Berlin gibt es drei Mietberufungskammern, nämlich die ZK 63 (zuständig für Berufungen gegen die Entscheidungen der Amtsgerichte Mitte, Schöneberg und Hohenschönhausen) die ZK 65 (Charlottenburg, Pankow-Weißensee, Neukölln und Lichtenberg) und die ZK 67 (Tempelhof-Kreuzberg, Spandau, Tiergarten, Wedding und Köpenick). Will man die Aussichten bewerten, mit einer Minderung Erfolg zu haben, ist es also wichtig zu wissen, wie die Mietberufungskammer des eigenen Wohnbezirks die Sache sieht. Wir haben die folgenden vier Entscheidungen zusammengestellt:

1. Landgericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 27.02.2014, Aktenzeichen: 67 S 476/13, GE 2014, 522:

Der Mieter hatte die Miete gemindert, weil auf dem Nachbargrundstück ein Flachbau abgerissen und an dessen Stelle ein mehrgeschossiges Haus mit Tiefgarage errichtet worden war. Der Vermieter klagte vor dem Amtsgericht Mitte auf Zahlung der geminderten Miete. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Der Vermieter legte Berufung ein. Die 67. Kammer des Landgerichts wies in dem Beschluss vom 27.02.2014 darauf hin, dass sie beabsichtige, die Berufung durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO wegen offensichtlich fehlender Erfolgsaussicht zurückzuweisen.

Ein Mangel der Mietsache liege vor, wenn deren tatsächlicher Zustand vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Eine derartige Beschaffenheitsvereinbarung sei im Mietvertrag nicht ausdrücklich getroffen worden. Auch eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung scheide aus. Diese setze zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Von einer derartigen Willensübereinstimmung könne erst ausgegangen werden, wenn ein Vertragspartner aus einem Verhalten des anderen Vertragspartners nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont hätte erkennen müssen, dass jener den Zustand der Umgebungsbebauung als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und er dem zugestimmt habe. Davon könne wegen von einem Nachbargrundstück ausgehenden Bauimmissionen grundsätzlich nicht ausgegangen werden. Auf den baulichen Zustand des Nachbargrundstücks zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses komme es dabei nicht an, sofern die Immissionen nicht bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses erkennbar auf die Mietsache eingewirkt hätten. Dies gelte unabhängig von der Lage der Mietsache und damit auch für in großstädtischen Innenstadtlagen befindliche Mieträume. Mache sich der Mieter bei Vertragsabschluss keine oder fehlerhafte Vorstellungen über die Entwicklung seines Wohnumfelds, sei er bei später auftretenden baube-

dingten Beeinträchtigungen nicht gemäß § 536 b Satz 2 BGB wegen grob fahrlässiger Mangelunkenntnis mit Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen.

2. Landgericht Berlin, Beschluss vom 17.09.2012, Aktenzeichen: 63 S 208/12, Grundeigentum 2013, 213:

Ist bei Mietvertragsabschluss in der Nachbarschaft eine Baulücke vorhanden, müsse der Mieter damit rechnen, dass diese geschlossen wird. Mit späteren Bauarbeiten regelmäßig einhergehende Störungen seien daher bei Mietvertragsabschluss zumindest stillschweigend vorausgesetzt, so dass eine Mietminderung deshalb nicht in Betracht komme.

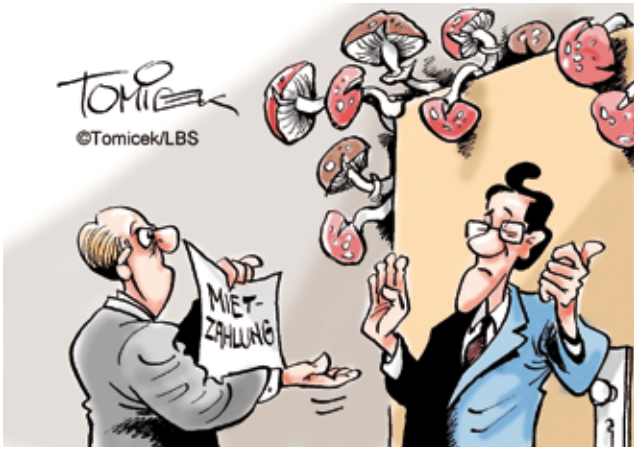
3. Landgericht Berlin, Urteil vom 27.09.2011, Aktenzeichen: 63 S 641/10, Grundeigentum 2013, 213, Rn. 26, 27, zitiert nach juris:

„Der Mieter einer Wohnung in Berlin muss … im Regelfall damit rechnen, dass es im weiteren und näheren Umfeld seiner Wohnung … zu Veränderungen kommt, die sich auf die Mietsache nachteilig auswirken können. … Dass in Berlin-Mitte Entkernungsarbeiten an einem Gebäude stattfinden, ist nichts Ungewöhnliches und musste von den Beklagten ebenso wie die damit einhergegangene Zunahme der Lärm- und Schmutzimmissionen in Rechnung gestellt werden. Die mit den Arbeiten eingetretene nachteilige Veränderung des Wohnumfeldes stellt daher für sich genommen keinen Sachmangel dar. Ein Sachmangel läge erst dann vor, wenn die von den Arbeiten ausgehenden Lärmemissionen ausnahmsweise ein Ausmaß erreichten, mit dem die Beklagten nach den konkreten Umständen und wegen der Lage der Mieträume nicht rechnen mussten. Entsprechend der Wertung des § 906 BGB muss jedoch mit Beeinträchtigungen, die die in technischen Regelwerken enthaltenen Normen und Grenzwerte einhalten (§ 906 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB), regelmäßig ebenso gerechnet werden wie mit wesentlichen Beeinträchtigungen, die dieses Maß zwar überschreiten, die jedoch ortsüblich sind und nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden können (§ 906 Abs. 2 Satz 1 BGB), wobei die Ortsüblichkeit durch die Erteilung einer notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigung indiziert wird (Palandt/Bassenge, BGB 68. Aufl., § 906 Rn. 20).“

4. Landgericht Berlin, Beschlüsse vom 04.09.2012 und 04.03.2013, Aktenzeichen: 65 S 201/12, Grundeigentum 2013, 548, Orientierungssatz, zitiert nach juris:

„Liegen bei Abschluss des Mietvertrags konkrete Anhaltspunkte für bevorstehende Bauarbeiten vor, ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Parteien stillschweigend eine Beschaffenheitsvereinbarung geschlossen haben, welche die Möglichkeit der Bebauung des Nachbargrundstücks in einer ortsüblichen Art und Weise und die damit verbunden Belastungen für den Mieter einschließt. Entsprechende Anhaltspunkte für künftige Bauarbeiten sind vorhanden, wenn eine Teilfläche auf dem gegenüber liegenden Nachbargelände unbebaut und zudem von einem Bauzaun umgeben ist.“

Mieter irrte sich – Er hätte seine monatlichen Zahlungen nicht streichen dürfen



Wenn sich eine Wohnung nicht in vertragsgemäßem Zustand befindet, dann hat der Mieter im Prinzip das Recht, seine Zahlungen zu kürzen oder im Extremfall sogar komplett einzustellen. Er muss dabei eine Reihe von Voraussetzungen erfüllen, so etwa den Eigentümer zur Korrektur der Missstände (hier: Feuchtigkeit und Schimmelbildung) auffordern. Doch was geschieht eigentlich, wenn der Mieter die Miete mindert, obwohl der Eigentümer gar nicht für den beanstandeten Fehler zuständig war? Die Familie hatte wenig gelüftet, weil mehrere Katzen gehalten wurden, die das Haus nicht verlassen sollten. Außerdem begünstigten zwei Aquarien und ein Terrarium die Schimmelbildung. Für die Betroffenen ist der Schuss nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in diesem Fall nach hinten losgegangen. Denn diese Mietminderung ohne entsprechenden Grund hatte zu einer außerordentlichen Kündigung geführt. Weil dieser Fehler „bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt" hätte erkannt werden können, so der BGH, sei die Kündigung gerechtfertigt. Deswegen sollte es sich ein Mieter ganz genau überlegen, ob er zu diesem extremen Mittel greift. Er kann, wenn es noch Zweifel gibt, die Miete auch unter Vorbehalt überweisen und eine gerichtliche Klärung der Vorwürfe herbeiführen.

Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 138/11

Quelle: LBS – Bearbeitung: vH Redaktion Mieterschutz

Das kostete einen Mieter nach höchstrichterlicher Rechtsprechung seine Wohnung

Es sah alles nach einem langen, treuen Mietverhältnis über mehrere Generationen hinweg aus. Eine Frau wohnte 57 Jahre lang in einer Wohnung, in den letzten Jahren war ihr Sohn mit eingezogen, hatte ihre Pflege übernommen und wollte nach ihrem Tode selbst in den Vertrag eintreten. Er hatte ja auch schon wieder fünf Jahre lang in dem Objekt gelebt. Doch statt einer Bestätigung erhielt er vom Eigentümer eine außerordentliche Kündigung. Die Begründung: Er habe über längere Zeit hinweg in dieser Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und davon nichts mitgeteilt. Das sei eine gewerbliche Nutzung und entspreche nicht dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck. Außerdem habe es den Hausfrieden gestört, weil es deswegen zu Streitereien mit den Nachbarn gekommen sei. Wie der Infodienst Recht und Steuern der LBS mitteilt, schlossen sich Deutschlands höchste Richter dieser Argumentation an und bestätigten die Kündigung. Wenn eine Immobilie ausschließlich zu Wohnzwecken angemietet sei, dürfe der Eigentümer nicht nach außen hin mit freiberuflichen oder gewerblichen Aktivitäten in Erscheinung treten.

Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 213/12

Deutscher Wohnungsbau auf Normalkurs

2014 Position im europäischen Mittelfeld behauptet – Bis 2016 Anstieg der Fertigstellungen um 13 Prozent erwartet – Bautätigkeit direkter Nachbarn teils weitaus stärker

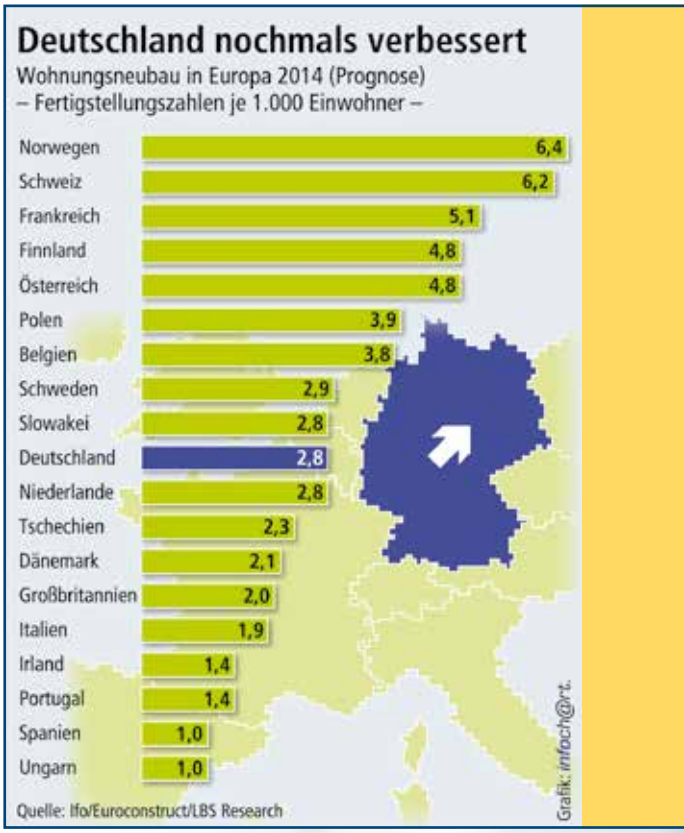
Der Aufschwung im deutschen Wohnungsneubau schreitet voran. Das „ifo Institut" als deutsches Mitglied von Euroconstruct prognostiziert für 2014 ein Wachstum von 12 Prozent, so dass dann 2,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner fertig gestellt werden. Damit kann Deutschland seine Position im europäischen Mittelfeld behaupten – von einem Boom zu sprechen, wäre nach wie vor übertrieben. Denn die Bautätigkeit ist in einigen direkten Nachbarländern nach wie vor weitaus stärker als hierzulande (vgl. Grafik).

Die Übersicht der an Euroconstruct beteiligten Institute zeigt eindrucksvoll, dass in vielen Ländern – bezogen auf die Bevölkerungszahl – unverändert deutlich mehr gebaut wird. So ist zum Beispiel die Wohnungsbauintensität in Belgien und Polen gut ein Drittel, in Österreich sogar 70 Prozent höher als hierzulande. In Frankreich wird fast das Doppelte und beim europäischen Fast-Spitzenreiter Schweiz nochmals mehr gebaut. Lediglich in den Niederlanden wird in gleichem Maße wie in Deutschland gebaut, in Tschechien und Dänemark ist der Wohnungsbau etwas schwächer. Die Tatsache, dass es sich bei unseren Nachbarn überwiegend um Märkte mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen wie in Deutschland handelt, macht laut LBS Research deutlich, dass drei Wohnungen pro tausend Einwohner und mehr in der Mitte Europas durchaus als „normal" anzusehen sind.

Dass die Finanz- und Staatsschuldenkrise mit ihren gesamtwirtschaftlichen Folgen auch besondere Auswirkungen auf den Wohnungsbau in den europäischen Ländern gehabt hat, ist gerade an Spanien und Irland zu sehen. Die beiden früheren Wohnungsbau-Boom-Länder rangieren nun schon das fünfte Jahr in Folge am Tabellenende. Weitere südeuropäische Staaten leiden wie auch einzelne mitteleuropäische Transformationsländer unter einem schwachen Neubau, während die Staaten Skandinaviens sowohl in der oberen als auch in der unteren Tabellenhälfte vertreten sind.

Traditionell richten die Forscher zugleich einen kleinen Blick in die Zukunft – zwei Jahre bis zum Jahr 2016. Nach dieser Prognose dürften die Neubauzahlen hierzulande weiter ansteigen, und zwar um rund 13 Prozent auf 3,2 fertig gestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner. Nach den Prognosen der Bauexperten des ifo Instituts bedeutete das dann insgesamt 260.000 Wohnungen im Neubau.

Quelle: LBS – Bearbeitung: vH Redaktion Mieterschutz



Der ewige Zwist um die Hundehaltung in Haus und Garten

Fragt man ihre Besitzer, so handelt es sich bei Hunden in der Regel um liebenswerte Hausgenossen, die niemals beißen, selten bellen und auch sonst keinem etwas zuleide tun. Vermieter, Miteigentümer und Wohnungsnachbarn sehen das häufig anders. Sie beanstanden eine erhebliche Störung der Hausgemeinschaft durch die Tiere. Als Konsequenz fordern sie ein Hundeverbot oder zumindest deutliche Einschränkungen bei der Hundehaltung.

Kommt es zu keiner Einigung unter den streitenden Parteien, müssen die Zivil- und Verwaltungsgerichte entscheiden. Die Frage, ob ein bestimmter Hund in einer Mietwohnung artgerecht gehalten werden kann, ist nicht in erster Linie das Problem des Eigentümers. Ein Vermieter hatte aber genau dieses Argument vorgebracht, als er seinem Mieter die Haltung eines Collies untersagen wollte. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 329/11) wies den Eigentümer darauf hin, dass es auf die Bestimmungen des Mietvertrages ankomme. Sei darin zur Hundehaltung nichts vermerkt, dann stehe dieser auch nichts entgegen – selbst bei einem Collie. Wolle der Eigentümer trotzdem vor Gericht ein Verbot erwirken, dann müsse er schon konkrete Umstände benennen, die dafür sprechen. Der bloße Verdacht einer nicht artgerechten Haltung reiche keinesfalls aus.

Manche Menschen leiden unter einer Tierhaarallergie. Für sie kann es gesundheitlich sehr belastend sein, wenn in ihrer Nachbarschaft innerhalb einer Wohnanlage ein Hund lebt. Mit dieser Begründung wollte ein Eigentümer seinem Mieter die Hundehaltung untersagen, denn sie stellte seiner Meinung nach eine Gefährdung bzw. Belästigung des Allergikers dar. Das Amtsgericht Aachen (Aktenzeichen 85 C 85/05) wollte gar nicht grundsätzlich bestreiten, dass so etwas möglich sei. Doch der zuständige Richter vermisste die entsprechenden Belege bzw. Beweise und stimmte deswegen dem Verbot nicht zu.

Gerade die Unterscheidung der Tageszeiten spielt vor Gerichten eine große Rolle, wenn Lärmbelästigungen eingeschätzt werden müssen. Wo ein Bellen tagsüber unter den anderen Alltagsgeräuschen (anfahrende Lastwagen, Postboten, Autoverkehr) eher untergeht und zu vernachlässigen ist, da wird es in der Regel nachts ganz anders wahrgenommen. Das Oberlandesgericht Brandenburg (Aktenzeichen 5 U 152/05) kam nach einer Beweisaufnahme zu dem Ergebnis, die Nachbarn seien nachts durch regelrechte „Bellattacken" aufgeschreckt worden. Deswegen mussten die Halter sicherstellen, dass von 22 bis 7 Uhr Ruhe herrscht. Sonst drohte ihnen ein Ordnungsgeld von 5.000 Euro.

Eine so genannte Formularklausel, die Mietern generell die Haltung von Katzen und Hunden untersagt, ist unwirksam. Sie benachteiligt einen Mieter unangemessen, weil sie jede Rücksicht auf die Besonderheit eines Falles oder die spezielle Interessenlage verhindert. Schließlich, so der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 168/12), müsse dem Mieter ein üblicher Gebrauch der Wohnung ermöglicht werden. Ob darunter eine Tierhaltung falle oder nicht, das müsse erst einmal gründlich abgewogen werden und dürfe nicht unter eine generelle Verbotsklausel fallen.

Wer einen Hund hat, der muss auch stets ein wenig darauf achten, ob dieser für andere Menschen ein Hindernis darstellen könnte. So war es bei einer Verkäuferin gewesen, die ihr Tier an ihren Arbeitsplatz mitgenommen hatte. Der Hund legte sich in die Nähe des Eingangs – und prompt stolperte eine Kundin darüber. Sie verletzte sich am Knie und forderte 15.000 Euro Schmerzensgeld. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 19 U 96/12) sah hier ein Fehlverhalten der Hundebesitzerin und verurteilte sie zur Zahlung. Hier liege ein klarer Fall der Tierhalterhaftung vor.

Gefährlich kann ein aggressives Verhalten eines Tieres sein. Den Verdacht hatte eine Ordnungsbehörde, nachdem im Nachbarsgarten zwei Zwergkaninchen und zwei Meerschweinchen totgebissen worden waren. Auf dem anderen Grundstück lebte ein Husky. Die Vermutung: Er könnte durch ein Loch im Zaun geschlüpft sein und seine Tat vollbracht haben. Doch genaue Hinweise gab es nicht. Deswegen durfte die Behörde den Hund auch nicht zwangsweise zu einem Wesenstest bei der Polizeihundestaffel vorladen, entschied das Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 1 L 250/05.MZ). Die Halter hatten behauptet, das Tier sei die gesamte fragliche Zeit im Hause gewesen.

Im öffentlichen Raum haben viele Gemeinden eine Anleinpflicht für Hunde erlassen. Dahinter steckt die Befürchtung, dass diese Tiere immer wieder auch unerwartet eine Gefahr für Leib und Eigentum von Passanten darstellen könnten. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 2 (6) SsBs 12/12) musste sich damit befassen, ob ein solcher Leinenzwang den Gesetzen der Verhältnismäßigkeit entspreche. Die Richter bejahten diese Frage, denn im konkreten Fall stelle die Gemeinde auch ausreichend Flächen zur Verfügung, auf denen Hunde frei laufen und sich austoben könnten.

Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH

Liebe Mitglieder,

dem Mieterschutzbund Berlin e.V. kann man nun auch online auf unserer Website mieterschutzbund.berlin beitreten. Wir freuen uns ganz besonders, unseren Onlineauftritt um diese Möglichkeit erweitert zu haben und hoffen so, etwas Bürokratie durch das Ausdrucken und Versenden unseres .pdf-Formulars abgeschafft zu haben. Wie funktioniert der Beitritt?

Nach dem Ausfüllen unseres Online-Beitrittsforumlars erhält das Neumitglied eine Bestätigungsmail von uns, in der wir den Mitgliedsausweis – und damit auch die Mitgliedsnummer – per Post ankündigen. Da wir selbstverständlich die Sicherheitsstandards bei der Onlineregistrierung einhalten, wird die Mitgliedsnummer nicht automatisch erstellt, sondern erst nach Prüfung der Angaben im Beitrittsformular durch uns. Dies wird nur einen Werktag in Anspruch nehmen.
Der große Unterschied bei den Mitgliedern, die online dem Mieterschutzbund Berlin e.V. beitreten, liegt darin, dass diese ein gesetzliches Widerrufsrecht aufgrund des Onlinebeitritts haben.
Sollten wir Sie neugierig gemacht haben, besuchen Sie doch einmal unseren neuen Onlinebeitritt.

Neue Domain

Seit dem 18.03.2014 gibt es sie: die neuen Domain-Endungen. Das Land Berlin hat es in Zusammenarbeit mit der Firma dotBerlin möglich gemacht, sich seinen „.berlin-Auftritt" im Internet zu sichern.

Fast zehn Jahre hat die Berliner Firma dotBerlin sich für die Registrierung der neuen Domains eingesetzt und mit der zuständigen Organisation ICANN in Los Angeles verhandelt.
Berlin wird zunächst die einzige deutsche Stadt mit einer Stadt-Endung sein, Städte wie Hamburg, München oder Köln sollen noch nachziehen, ebenso Bundesländer wie Hessen, Sachsen, usw.
Auch der Mieterschutzbund Berlin e.V. hat sich seine .berlin Domain gesichert und wird in Zukunft auch über www.mieterschutzbund.berlin zu erreichen sein. Unser Webauftritt www.mieterschutzbund-berlin.de wird selbstverständlich nicht abgeschaltet, sie werden automatisch auf unsere neue Domain weitergeleitet.
Das Land Berlin profitiert auch von dem Verkauf der neuen .berlin-Domains. Grund hierfür ist zum einen, dass ursprünglich die Stadt Berlin an der Entwicklung der neuen Domains arbeitete, sich jedoch dann entschloß, die weitere Entwicklung durch eine Firma in Berlin vornehmen zu lassen; zum Anderen fordert die ICANN in Los Angeles einen Unterstützerbrief von der jeweiligen Stadt.

Neues von den Roten Roben

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

–

Mieterhöhung; Grundstücksverkauf

Leitsatz:
Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gemäß § 558a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt nicht davon ab, dass die Ermächtigung offen gelegt wurde.

Urteil vom 19. März 2014
– VIII ZR 203/13

Aus dem Tatbestand:
Die Klägerin mietete von der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Wohnung, die mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1.1.2006 veräußert wurde. Es war vereinbart, dass die Beklagte zu diesem Zeitpunkt mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt. Ferner ist vorgesehen, dass die Beklagte bevollmächtigt ist, ab sofort bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen entsprechende Prozesse zu führen. Die Klägerin begehrt Rückzahlung der bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch erbrachten Zahlungen, weil die Beklagte bis dahin die Vermieterstellung nur „vorgespiegelt" habe.

Aus den Entscheidungsgründen:
Der Klägerin steht der Rückzahlungsanspruch nicht zu. Die Beklagte hat die Forderungen mit Recht eingezogen. Auch die von der Beklagten im eigenen Namen gestellten Mieterhöhungsverlangen sind wirksam. Denn der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung im eigenen Namen Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen, ohne dass es einer Offenlegung der Ermächtigung bedarf. § 566 BGB steht einer solchen rechtsgeschäftlich erteilten Ermächtigung nicht entgegen. § 566 BGB ordnet für den Fall der Veräußerung vermieteten Eigentums an, dass der Erwerber für die Dauer seines Eigentums in die Vermieterstellung einrückt. Dies schließt es nicht aus, dass der bisherige Vermieter schon zu einem früheren Zeitpunkt Ansprüche aus dem Mietverhältnis abtritt oder einem Erwerber eine Ermächtigung zur Geltendmachung im eigenen Namen erteilt. Immerhin kann sich der Mieter, der von einer anderen Person als seinem Vermieter in Anspruch genommen wird, dessen Berechtigung nachweisen lassen, wenn er Zweifel hat, ob eine Vollmacht oder eine Ermächtigung vorliegt oder ein Rechtsübergang nach § 566 BGB stattgefunden hat.

±

Gewerbe; Anpassung der Vorauszahlungen

Leitsatz:
a) Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummiete in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf.
b) Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.

Urteil vom 05. Februar 2014
– XII ZR 65/13

Aus dem Tatbestand:
Die Klägerin macht als Vermieterin gegen die Beklagte Zahlungsansprüche aus einem Mietvertrag über Gewerberäume geltend. Neben einer monatlichen Nettomiete vereinbarten die Parteien Nettovorauszahlung auf die anfallenden Nebenkosten. Weiter hieß es im Mietvertrag: „Sich aus einer Nebenkostenvorauszahlung ergebende Guthaben bzw. Nachforderungen sind unverzüglich gegenseitig auszugleichen. In diesen Fällen sowie bei einer Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten, darf seitens der Vermieterin der monatlich zu zahlende Vorschuss entsprechend neu festgesetzt werden." Von dieser Möglichkeit machte die Klägerin Gebrauch und erhöhte nach einer Nebenkostenabrechnung die monatlichen Vorauszahlungen.

Aus den Entscheidungsgründen:
Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummiete in allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf. Die streitbefangene Klausel entspricht sinn-

gemäß dem nur auf die Wohnraummiete anwendbaren § 560 Abs. 4 BGB. Immerhin gewährt dieser den Vertragsparteien von Gesetzes wegen, d.h. auch ohne vertragliche Abrede, das Recht, durch einseitige, in Textform gemäß § 126 b BGB abzugebende Willenserklärung eine Anpassung der Vorauszahlungshöhe zu bewirken, ohne dass es der Zustimmung der Gegenseite bedarf. Die Erhöhungserklärung unterlag nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB. Es gibt eine Reihe von Fallgestaltungen, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen, in den er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten kann. Nicht anders liegt es hier. Dem Schutzbedürfnis eines späteren Grundstückserwerbers ist dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass ihn die entsprechende Vertragsbestimmung deutlich darauf hinweist, dass eine die Vorauszahlungshöhe gegenüber der Vertragsurkunde ändernde Festsetzung erfolgt sein kann.

Schönheitsreparaturen; Umbaumaßnahmen

Leitsatz:
Allein die Absicht des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses Umbaumaßnahmen in den Mieträumen durchzuführen, genügt nicht, um im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der vertraglichen Verpflichtung des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, einen Ausgleichsanspruch in Geld treten zu lassen. Ein solcher Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden.

Urteil vom 12. Februar 2014 – XII ZR 76/13

Aus dem Tatbestand:
Die Kläger machen Zahlungsansprüche wegen nicht durchgeführter Renovierungsarbeiten nach einem beendeten Gewerberaummietverhältnis geltend. Gemäß wirksamer vertraglicher Vereinbarung schuldeten die Beklagten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses die Ausführung von Schönheitsreparaturen. Die Kläger teilten allerdings mit, dass sie im Zuge der beabsichtigten Neuvermietung des Objekts umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchführen und sie deshalb von den Beklagten an Stelle der geschuldeten Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten den hierfür noch zu ermittelnden Geldbetrag einfordern würden. Die Beklagten räumten die Mietsache, ohne Ausführung der Arbeiten. Zu einer Neuvermietung der Räumlichkeiten kam es in der Folgezeit nicht.

Aus den Entscheidungsgründen:
Wurden die Schönheitsreparaturen oder die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen wirksam auf den Mieter übertragen, kann der Vermieter aufgrund der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen vom Mieter lediglich die Erfüllung dieser Verpflichtungen verlangen. Dieser Anspruch besteht auch nach der Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters fort. Will der Vermieter an diesem primären Erfüllungsanspruch nicht festhalten und sich stattdessen einen auf Geldzahlung gerichteten Ersatzanspruch verschaffen, muss er diesen unter Einhaltung des Verfahrens nach § 281 Abs. 1 BGB begründen. Diese gesetzliche Systematik darf nicht dadurch übergangen werden, dass der Vermieter den auf Durchführung der Schönheitsreparaturen gerichteten Erfüllungsanspruch auch bei bestehender Erfüllungsbereitschaft des Mieters in einen Geldersatzanspruch umwandeln kann, indem er zunächst die Absicht zum Umbau des Mietobjekts behauptet und nach der Zahlung des geforderten Ausgleichsbetrags von einem Umbau absieht. Dies würde vielmehr zu einer unzulässigen erheblichen Erweiterung der Rechte des Vermieters führen.

Verkaufe Eigentumswohnung

50 qm, City nah, 2 Zimmer, Küche Bad, Hptr, vermietet

Preis 60.000 €uro

Telefon : 0170-842 17 66

Wohnungsaus und -umbau? Kleinreparaturen oder Komplettrenovierung ihrer Wohnung?

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

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

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

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

Alleinst. Mann, 53 J. mit mittelgroßem Hund, beide ganz lieb und kinderfreundlich, sucht in der Stadt Brandenburg a.d.H. o. Umgebung

Wohnung oder Häuschen mit 2 - 4 Zimmern und Nebengelass

Schön wäre auch eine kleiner Hof, Garten o. a. Freifläche.
Bitte auch Außergewöhnliches anbieten, wie z.B.: alte Wirtschaftsgebäude, Büros, Werkstätten, Stallungen o. ä..
Brutto-Kaltmiete sollte 320,- € nicht übersteigen.
Späterer Erwerb eines Grundstücks, nicht ausgeschlossen.
Telefon: 0 33 81-79 30 80 Funk: 0170 - 22 65 100
Mail Privat: Bonsaii@t-online.de

Bücher spenden – Gutes tun

Wer vor einem Umzug steht oder einfach mehr Platz im Bücherregal schaffen möchte, für den ist die Bücherspende der richtige Weg, mit seinen gebrauchten Büchern noch etwas Gutes zu tun.

Wir sind ein Integrationsbetrieb und schaffen Arbeitsplätze für Menschen mit und ohne Behinderung durch den Verkauf von gespendeten Büchern und anderen Medien.

Innerhalb Berlins wird ab einer Menge von ca. 35 Büchern ein kostenfreier Abholdienst angeboten.
Ein Termin kann telefonisch mit den MitarbeiterInnen abgesprochen werden, Tel.: 030 - 680 796 89 - 99.

Wer eine geringere Menge an Büchern spenden möchte, kann diese persönlich abgeben.

Es werden Bücher aus allen Themengebieten angenommen, voraus gesetzt diese sind in einem guten Zustand.
Als Dankeschön kann eine Spendenquittung ausgestellt werden.

SinneWerk gGmbH, Liegnitzer Straße 15, 2. Hinterhof, 10999 Berlin.
Infos unter: www.buchspende.org und www.sinnewerk.de

Suche 1 Zi. Bad u. Balkon, Hochpaterre, 1. Stock, mit Lift auch höher in Friedenau oder Steglitz bis 460,00 € warm.
Telefon 0176-27764179

Rechnungsprüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2013

Am 09. April 2014 haben die Unterzeichner gemeinsam die satzungsmäßige Kassenprüfung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. in den Räumen der Geschäftsstelle Konstanzer Straße 61 vorgenommen.

Beginn der Prüfung: 10.00 Uhr
Ende der Prüfung: 11.00 Uhr

Prüfungsteilnehmer:
Frau Susanne Böttcher, Mitarbeiterin der Hauptgeschäftsstelle

Kassenprüfer:
Frau Helga Schulz und Herr Ulrich Zipse

I. Gegenstand der Prüfung

Es wurden stichprobenweise die Einnahmen und Ausgaben mit den Kontoauszügen und den Kassenbüchern überprüft.

Als Unterlagen standen uns zum Prüfungszeitpunkt sämtliche Buchführungsunterlagen, Bücher und schriftliche Unterlagen des Vereins zur Verfügung, aus denen die Gewinnermittlung entwickelt worden war.

Von den Kassenprüfern erbetene Auskünfte und Nachweise wurden von Frau Böttcher bereitwillig erteilt.

II. System der Buchhaltung

Das System der Buchhaltung hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. Die Finanz- und Lohnbuchhaltung wird für den Verein vom Steuerbüro Tismer-Klaus-Ossenkopp über das EDV-System „datev"extern erstellt.
Gebucht wird anhand der Kassenunterlagen und Bankauszüge, die monatlich erfaßt werden. Die Kontierung erfolgt auf den Belegen bzw. Kontoauszügen.

Das Ablagesystem ermöglicht ein schnelles Auffinden aller Belege.

Neben der Finanzbuchhaltung besteht noch eine Beitragsbuchhaltung, die der Verein auf eigener EDV-Anlage erstellt. Bei Stichproben wurden keine Abweichungen festgestellt.

III. Ergebnis der Prüfung

Es konnten keine Abweichungen festgestellt werden.

IV. Schlussbemerkung

Die durchgeführte Prüfung der Unterlagen des Vereins hat zu Beanstandungen keinen Anlass gegeben.

Berlin, den 09. April 2014

gez.

Helga Schulz	*Susanne Böttcher*	*Ulrich Zipse*
Kassenprüferin	Mitarbeiterin des MSB	Kassenprüfer

Protokoll der Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V.

Am 6. Mai 2014 fand im Logenhaus Berlin, Emser Str. 12-13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung des Jahres 2014 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr
Ende der Versammlung: 20.45 Uhr

Anwesende Teilnehmer:
38 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1
Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des gesamten Vorstandes die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

TOP 2
Das im Vereinsorgan „Mieterschutz“ Heft Nr. 4/2013 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung vom 23. April 2013 wird einstimmig genehmigt.

TOP 3 / TOP 4
Die Vorstandsvorsitzende, Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher, referiert über die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin und über das Geschäftsjahr 2013 des Vereins. Zu Beginn ihres Vortrags kann sie feststellen, dass ein weiterer Mitgliederzuwachs im abgelaufenen Geschäftsjahr zu verzeichnen war und der Mitgliederbestand nunmehr bei 28.460 Mitgliedern liegt. Der Jahresnettozuwachs (Neuaufnahmen nach Abzug der eingegangenen Mitgliedschaftskündigungen) beträgt weit über 2000 Mitglieder. Wie bereits im Vorjahr, konnte ein sprunghafter Anstieg des Mitgliederzuwachses im Vergleich zum langjährigen durchschnittlichen Bestandszuwachs festgestellt werden. Hierbei hat sich der im Vorjahr bereits festgestellte Trend einer Veränderung der Altersstruktur bei den Neuaufnahmen erneut bestätigt, ca. fünfzig Prozent der Neumitglieder gehören zur Altersgruppe der unter 35-Jährigen.

Des Weiteren referiert Frau Döscher über die Anstrengungen zur weiteren Verbesserung des Vereinsorgans „Mieterschutz“ sowie zur Optimierung des Internetauftritts des Vereins. Sie erwähnt dabei insbesondere die neue Möglichkeit des Online-Beitritts.

Abschließend übergibt sie das Wort an das Vorstandsmitglied Herrn von Hohenegg-Quittek für Erläuterungen zur Ausgaben- und Einnahmenstruktur des Vereins. Zunächst stellt Herr von Hohenegg-Quittek fest, dass sich der Mitgliederzuwachs des Geschäftsjahres 2014 mit bereits fast 700 Neumitgliedern im Zeitraum Januar bis April 2014 weiter beschleunigt hat. Das bedingt auch eine Aufstockung des Angebots an Rechtsberatung, etwa 65% der Gesamteinnahmen des Vereins fliessen direkt in die Rechtsberatung.

Weitere Zahlen über die Alterstruktur des Vereins und die neue Webadresse www.mieterschutzbund.berlin ergänzen diese Ausführungen.

Nach ausführlichen Erläuterungen zur mieterpolitischen Situation in Berlin übergibt Frau Döscher das Wort an Rechtsanwalt Schir-

macher, der für den Verein an der Erarbeitung des Mietspiegels 2013 mitgewirkt hat. Herr Schirmacher erläutert die durchschnittlichen Mietsteigerungen im Mietspiegel und verweist auf die bereits begonnene Arbeit am Mietspiegel 2015. Auf Nachfragen wird auch detailliert auf die Entstehungsweise des Mietspiegels eingegangen.

Er weist gleichzeitig darauf hin, dass die tatsächlichen Mietsteigerungen bei Neuvermietungen deutlich über den Mietspiegelwerten liegen.

Herr Schirmacher gibt das Wort an Frau Döscher zurück, die jetzt Fragen aus der Mitte der Mitglieder beantwortet.

TOP 5
Die Änderungen in der Satzung des Mieterschutzbundes werden mit 1 Enthaltung und ohne Gegenstimmen genehmigt.

TOP 6
Die Änderungen in der Beitragsordnung werden mit 1 Enthaltung und ohne Gegenstimmen genehmigt.

TOP 7
Die neue Beitragsordnung für gewerbliche Mieter wird mit 3 Enthaltungen und einer Nein-Stimme genehmigt.

TOP 8
Der Rechnungsprüfer RA Zipse verliest den Rechnungsprüfungsbericht. Der Bericht des Rechnungsprüfers wird einstimmig genehmigt.

TOP 9
Die Entlastung des Vorstandes durch die Mitgliederversammlung erfolgt bei fünf Enthaltungen und ohne Gegenstimme.

TOP 10
Anträge an die Mitgliederversammlung liegen nicht vor.

TOP 11
Wie in jedem Jahr werden Rechtsfragen einzelner Mitglieder diskutiert und beantwortet. Herr Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 20.45 Uhr.

Frigga Döscher (Vorsitzende)
Bernhard Zuther (Protokollführer)

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.,
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hohenegg-Quittek
a.vonhohenegg@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Kati Selle
(k.selle@mieterschutzbund-berlin.de),
Rechtsanwältin Frigga Döscher
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 2, 5, 6, 12, 18, 19:
Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 10: Tomicek/LBS

Fotos: S. 2, 7: Jörg Frank,
S. 22, 23: www.lutherstadt-wittenberg.de

© fotolia – Titel: WavebreakMediaMicro,
S. 2, 22: style-photographs, Steffen Niclas,
S. 3: ksi, S. 4: contrastwerkstatt, S. 6: Petra Nowack peno, S. 7: Doc RaBe, S. 8: djama,
S. 9: Otto Durst, PhotographyByMK, S.
11: Kadmy, S. 12: cynoclub, S. 13: momius,
Picture-Factory, S. 14/15 Blackosaka,
S. 17: weseetheworld, S. 20: Danilo Rizzuti,
S. 21: Klaus Eppele, S. 22: Steffen Eichner,
ArTo, S. 23: Landkartenfabrik, Katja Xenikis,
ArTo, stechum

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 07.05.2014

Das Mietrecht von A - Z

Eine kleine mietrechtliche Anthologie – mietrechtliche Begriffe verständlich erklärt

L

LÄRM

Im Allgemeinen versteht man unter Lärm auf die Umwelt – vor allem auf den Menschen – störend, belastend oder gesundheitsschädigend wirkende Geräusche. Der Mieter hat Anspruch darauf, sein Mietobjekt störungsfrei nutzen zu können. Für die Frage, ob Lärm unzulässig ist, muss primär auf den normal empfindlichen Durchschnittsmieter sowie den mietvertraglich vereinbarten Zweck bzw. den Lärmschutzstandard bei Anmietung des Objektes abgestellt werden. Im Übrigen treffen Ordnungswidrigkeiten- und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin Regelungen zur Zulässigkeit von Lärm. Je nach Ursache des störenden Lärms kann der Gestörte einen gerichtlichen Unterlassungsanspruch gegen den rücksichtslosen Störer geltend machen, eine Information an die Behörden weitergeben oder einen Anspruch auf Beseitigung des Lärms gegenüber dem Vermieter

geltend machen. Auch eine Mietminderung und in letzter Konsequenz eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses sind denkbar. Grenzen finden die juristischen Möglichkeiten des Vorgehens gegen störenden Lärm in seiner Ortsüblich- und Unvermeidbarkeit. Kinderlärm ist in der Regel sozialadäquat.

LEBENSPARTNER

Unter Lebenspartner versteht man auch im Mietrecht eine auf Dauer angelegte gleichgeschlechtliche Gemeinschaft im Sinne des „Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften". Die eingetragene Lebenspartnerschaft, d.h. die vor der zuständigen Behörde erklärte Begründung einer gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft, ist der Ehe auch im Mietrecht weitestgehend gleichgestellt. Wichtigste Folge dessen ist das gesetzlich geregelte Eintrittsrecht des Lebenspartners im Todesfall des Mieters.

LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL

Vereinbaren Mietparteien bereits bei Abschluss des Mietvertrages, dass der Mietzins im Laufe des Mietverhältnisses nicht konstant bleiben sondern sich bei Änderung einer vereinbarten Bezugsgröße – zum Beispiel Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte – auf Abfordern einer Mietvertragspartei verändern soll, spricht man von einer Leistungsvorbehaltsklausel. Diese sind bei der Wohnraummiete mit Ausnahme der Gleitklausel bei preisgebundenem Wohnraum nur eingeschränkt von Bedeutung. Vielmehr bei der Geschäftsraummiete sind Wertsicherungsklauseln wegen der im Übrigen fehlenden gesetzlichen Möglichkeit der Geltendmachung einer Mieterhöhung zu finden. Bei Änderung der Bezugsgröße müssen die Mietvertragsparteien zur Miethöhe verhandeln, gegebenenfalls einen Anspruch auf Anpassung des Mietzinses gegenüber der Gegenseite geltend machen.

M

MANGEL

Von einem mietrechtlichen Mangel spricht man bei einem Abweichen der mietvertraglich vereinbarten Soll- von der tatsächlich gegebenen Ist-Beschaffenheit. Sind keine ausdrücklichen Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache zwischen den Parteien getroffen, kommt es auf die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes an. Einen Mindeststandard, zum Beispiel bei der Stromversorgung muss der Vermieter immer gewährleisten. Den Mieter trifft für den Fall, dass sich ein Mangel der Mietsache während der Mietzeit zeigt, eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter. Dem Mieter steht ein Anspruch auf Beseitigung des Mangels gegen den Vermieter zu. Als mangelbehaftet gilt eine Mietsache auch dann, wenn ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder diese nach Vertragsschluss wegfällt. Kommt es durch den Mangel zu einer eingeschränkten oder aufgehobenen Gebrauchstauglichkeit der Mietsache in nicht nur unerheblichem Umfang steht dem Mieter das Recht zur Mietminderung zu.

MAHNVERFAHREN

Das gerichtliche Mahnverfahren ist ein Gerichtsverfahren zur vereinfachten Durchsetzung von Geldforderungen. Es wird auf Antrag des Gläubigers beim zuständigen Mahngericht, zum Beispiel beim Zentralen Mahngericht Berlin-Brandenburg (Amtsgericht Wedding) eingeleitet. Es handelt sich um ein automatisiertes zentrales Mahnverfahren ohne Prüfung des tatsächlichen Bestehens des geltend gemachten Anspruchs. Erst bei Widerspruch/Ein-

Die Serie zum Sammeln

Teil 5 L-N

spruch des Schuldners erfolgt auf Antrag des Gläubigers eine materielle Überprüfung der Ansprüche. Am Ende des gerichtlichen Mahnverfahrens kann ein Vollstreckungsbescheid stehen, aus dem der Gerichtsvollzieher gegen den Schuldner vollstrecken kann. Der Vorteil des gerichtlichen Mahnverfahrens ist die schnelle und kostengünstige Erlangung eines vollstreckbaren Titels. Es ist Alternative zum prozessualen Verfahren nach Klageerhebung.

MAKLERPROVISION

Im Mietrecht versteht man unter einer Maklerprovision, die Gebühr, die der Makler für den Nachweis oder die Vermittlung einer Immobilie zur Miete verlangen kann. Besteht zwischen Makler und Mieter ein Maklervertrag kann die Vergütung bei tatsächlichem Abschluss eines Mietvertrages beansprucht werden. Für die Vermittlung von Wohnraummietverträgen gilt das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Es beschränkt insbesondere die Höhe des Vergütungsanspruches des Wohnungsmaklers auf höchstens zwei Monatsmieten zzgl. Mehrwertsteuer. Werden Nebenkosten gesondert abgerechnet, bleiben sie unberücksichtigt.

MIETAUSFALLWAGNIS

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Das Mietausfallwagnis darf höchstens 2 Prozent der Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen sowie Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können, betragen. Es wird bei der Ermittlung der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt.

MIETSCHULDENFREIHEITSBESCHEINIGUNG

Mietschuldenfreiheitbescheinigung ist die Bestätigung des Vermieters, dass der Mieter keine Mietschulden aus dem jeweiligen Mietverhältnis hat. Viele Vermieter fordern die Vorlage eines solchen Nachweises von den potentiellen (neuen) Mietern vor Abschluss des Mietvertrages. Zu beachten ist allerdings, dass der Bundesgerichtshof entschieden hat, dass der Mieter keinen Anspruch auf Erteilung einer solchen Bestätigung hat.

N

NACHMIETER

Ein Recht des Mieters, dem Vermieter einen neuen Mieter, d.h. einen Nachmieter zu stellen, gibt es nicht. Diese Möglichkeit besteht nur, wenn der Vermieter dies ausdrücklich gestattet oder der Mieter ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat. Das ist in der Regel der Fall, wenn ihn das Festhalten an dem Mietvertrag aus persönlichen oder finanziellen Gründen z.B. aufgrund eines berufsbedingten Wohnortwechsels schwerlich möglich ist. Es genügt, wenn der Mieter dem Vermieter einen Nachmieter benennt. Der Nachmieter muss dem bisherigen Mieter in seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen vergleichbar sein. Der Mieter und der Nachmieter müssen Kontakt zum Vermieter aufnehmen und sämtliche für den Mietvertragsabschluss wichtigen Informationen unaufgefordert übermitteln. Der Nachmieter muss Bereitschaft erklären, den bestehenden Mietvertrag ohne Einschränkungen zu akzeptieren. Der Vermieter darf einen geeigneten Nachmieter nicht ablehnen.

NACHWIRKUNGSFRIST

Unter Nachwirkungsfrist ist der Zeitraum des Bestehens einer Bindungswirkung bei gefördertem Wohnraum trotz Rückzahlung der Fördermittel zu verstehen. Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt einer Belegungs- und einer Mietpreisbindung. Seitens des Fördermittelgebers ist bestimmt, an wen (z.B. Wohnberechtigungsschein) und zu welchem Mietpreis (Kostenmiete) preisgebundener Wohnraum vermietet werden darf. Werden die zumeist gewährten Baudarlehen planmäßig oder vorzeitig zurückgezahlt, bestimmt das Wohnungsbindungsgesetz Sonderregelungen zu Übergangszeiträumen für den Wegfall der Belegungs- und Mietpreisbindung.

NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG

Ist das Mietverhältnis beendet, gibt der Mieter die Mietsache aber trotz entgegenstehendem Willen des Vermieters nicht zurück, kann der Vermieter vom Mieter für die Dauer dieses Vorenthaltens Nutzungsentschädigung in Höhe der vormals vereinbarten Miete oder der Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

LUTHERSTADT WITTENBERG
WELT · KULTUR · ERLEBNIS

Unser heutiger Ausflugstipp hat nicht nur einen aktuellen Bezug, sondern stellt eine Perle in den sehenswerten Orten rund um Berlin dar. Er ist auch besonders leicht erreichbar. Mit der Regionalbahn oder gar dem ICE braucht man nur 70 bzw. 35 Minuten vom Berliner Hauptbahnhof oder Südkreuz in die Welterbestadt Wittenberg.

MARTIN LUTHER

Beginnen wir unseren Rundgang mit dem oben erwähnten aktuellen Bezug. Die Wiege der Reformation stellt sicherlich das sogenannte Lutherhaus dar, für 35 Jahre die Hauptwirkungsstätte Martin Luthers. 2017 feiern wir 500 Jahre Reformation aber schon jetzt, in der sog. Luther Decade feiern Kirche und Staat zusammen mehrere Themenjahre. 2014 steht unter dem Motto „Reformation und Politik". Das volle Programm finden Sie unter www.luther2017.de .

Nachdem Martin Luther 1508 nach Wittenberg umsiedelte, verbrachte er seine Zeit zunächst allein als Mönch im heutigen Lutherhaus, bevor er dann ab 1525 gemeinsam mit seiner Familie dort lebte. Hier, im Lutherhaus, begann auch die Geschichte der Reformation. Auch war das Lutherhaus der Ort, an dem Martin Luther vor Studenten aus ganz Europa Vorlesungen hielt und seine Schriften verfasste, die die Kirche reformierten.

Das Lutherhaus Wittenberg ist seit 1883 für die Öffentlichkeit zugänglich und ist heute das größte reformationsgeschichtliche Museum der Welt.

Der wohl bekannteste Ort in Wittenberg ist natürlich die Schloßkirche, hier schlug Luther seine 95 Thesen an die Tür. Heute hätte er das Ganze wohl gepostet so aber ist der Ort erhalten, der – das kann man mit Fug und Recht behaupten – die Welt veränderte.

Besonderer Tipp: Luthers Hochzeit

Wittenberg feiert in jedem Jahr die Hochzeit Martin Luthers mit Katharina von Bora, ein buntes Fest, das man auf keinen Fall versäumen sollte. In diesem Jahr findet es vom 13. Bis 15. Juni 2014 statt.

Feiern Sie mit, wenn das Brautpaar und seine 2.000 Hochzeitsgäste durch die Gassen der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg ziehen. Sie erleben farbenfrohe Gewänder, Musikanten, Gaukler, Ritter, Händler, Wittenberger Köstlichkeiten, Fanfarenzüge, historische Lager und Märkte sowie einen historischen Festumzug, der Luthers Hochzeit in der Lutherstadt Wittenberg krönen wird.

Alle Einzelheiten des Programms finden Sie unter www.lutherstadt-wittenberg.de .

„Ein feste Burg ist unser Gott" – diese Textzeile des bekannten Psalms und Kirchenliedes Martin Luthers prangt in großen Lettern auf dem Kirchturm dieses eindrucksvollen Gotteshauses. Heute können im Kircheninneren das Grab Luthers und die letzte Ruhestätte des Reformators Philipp Melanchthon besichtigt werden. Seit 1997 gehört die Schloßkirche zu den UNESCO-Welterbestätten.

MELANCHTHON

Wer mehr nach weltlichen Schätzen sucht, dem sei das Melanchthon Haus empfohlen, mit seinem unverkennbaren Giebel sicherlich eines der schönsten Häuser in Wittenberg.

1536 von Kurfürst Johann Friedrich errichtet, wollte er mit diesem dreigeschossigen Kleinod den Lehrer Deutschlands, Philipp Melanchthon, an seine Universität binden.

Nachdem das Melanchthonhaus 1845 vom preußischen Staat gekauft wurde, ist im ersten Obergeschoss des Hauses 1898/99 das Studier- und Sterbezimmer von Philipp Melanchthon nachgebildet worden.

WELTERBESTÄTTEN

Neben dem Lutherhaus und der Schloßkirche sind auch das Melanchthonhaus und die Stadtkirche St. Marien Welterbestätten. Ein Tag reicht kaum, um diese Eindrücke alle in sich aufzunehmen.

ESSEN GEGENÜBER DER THESENTÜR:

Die Alte Canzley ist das erste zertifizierte Bio-Restaurant in Sachsen-Anhalt und bietet eine breite Palette an Speisen aus kontrolliert ökologischem Anbau.

Neben der Standardkarte bietet die Alte Canzley ihren Gästen monatlich wechselnde saisonale Wochenkarten: Ob Bärlauch, Spargel, Kürbis oder Wild – für jeden Geschmack ist das Passende dabei.

Anreise

Mit dem Regionalexpress von Hauptbahnhof oder Südkreuz direkt nach Wittenberg. Die Fahrzeit beträgt eine gute Stunde, mit dem ICE ist man sogar in 35 Minuten dort.

Guter Rat rentiert sich.

MIETERSCHUTZBUND BERLIN E.V.

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

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

Zweigstelle Mitte
Torstraße 25, 10119 Berlin
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

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

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

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

Zweigstelle Wedding
Müllerstraße 53, 13349 Berlin
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de
Beratung nach Voranmeldung

Mo, Di, Do	9 – 17.00
Mi	9 – 19.00
Fr	9 – 13.00

Werden Sie Fan bei Facebook!
www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

Die Telefon-Beratung
Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e. V.:
unter der Rufnummer 030/882 30 85
Di und Do 16 – 19.00 Uhr, Mi 10 – 12.00 Uhr

Für Nichtmitglieder:
kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14.00 Uhr
Dieser Dienst kostet 1,69€/Min (Abrechnung im Sekundentakt) aus dem deutschen Festnetz und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

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