

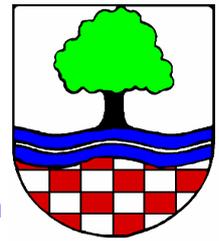


# Mieter & Nutzer

EICHWALDE



ZEUTHEN



## Info

Vereinszeitung des Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen  
- Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von Einfamilien  
- Eigenheimen der Gemeinde Eichwalde e.V. –  
im Landesverband Brandenburg e.V. des DMB

Nummer 4 / 11

Ausgabe - September 2006

kostenlos



## Aus dem Vorstand

Vorsitzender: Hans-Joachim Hinz



Die Aktivitäten des Vorstandes des MSB E / Z in Sachen Beitragsrückstandsabbau hat per 31.08.06 erste Ergebnisse gebracht. Lediglich 15 Mitglieder haben noch Rückstände aus 2004. Diese werden jetzt mittels Gerichtlichen Mahnverfahren zur Klärung gebracht. Aber auch aus 2005 gibt es noch immer 46 Mitglieder die ihren Beitragszahlungen nicht nachgekommen sind. Weitere 180 Mitglieder haben Ihren Beitrag für 2006 noch nicht entrichtet.

Der Mieterschutzbund als Verein hat aber per 31.08.06 für 2005 und davor alle Beiträge bezahlen müssen und hat bereits das 3. Quartal 2006 für MSB und SHVN zur Zahlung angewiesen und auch das 2.Halbjahr 2006 - RSV. Es bleibt also unsere dringendste Aufgabe, dass die ausstehenden Beiträge so schnell wie möglich in die Vereinskasse fließen. Der Vorstand hat deshalb erneut beschlossen, eine weitere Aktion zu Erinnerung -, Mahnung und Mahnbescheide durchzuführen mit Stichtag 30.09.06. Diese kostet zwar erneut Aufwand, Zeit, Geld und Zusatzgeld, aber wir versprechen uns davon weitere Erfolge für die Einnahmenseite.

Weitere Schwerpunkte im IV. Quartal in unserer

Arbeit bilden:

- die weitere Auseinandersetzung mit der DMB – RSV e.V. zur Rechtsschutzübernahme geht in die 2. Runde
- die Antragstellung des Vereins als Gemeinnütziger Verein wird erneut aufgegriffen.
- am 23. September findet eine Schulung der Rechtsberater durch den Landesverband in Herrmannswerder zum Thema Wärmeversorgung und Heizkostenabrechnung statt.
- der Landesbeirat hat zum 4. November 2006 zu einer Außerordentlichen Sitzung nach Kleinmachnow ins Rathaus geladen syowie satzungsgemäß Neuwahlen zum Landesvorstand beschlossen.
- Vorbereitung der Ausarbeitung des Mietspiegels 2007 für die Gemeinden Eichwalde + Zeuthen, in Verbindung mit einen Betriebskosten- und Heizkostenspiegel der Region. Hierzu sind bereits zwei Mitglieder in die Arbeitsgruppe berufen worden und der Vorsitzende und Stellvertreter in die Übergeordnete. Ziel ist es den Mietspiegel 2007 bis Ende 08 / 07 Fertigzustellen. Der jetzige Mietspiegel ist mit unserer Zustimmung bis 09 / 07 verlängert worden.

Danke!

### Inhaltsverzeichnis:

1. Aus dem Vorstand	S.1
2. Inhaltsverzeichnis	S.2
3. Richtig heizen + lüften	S.2
4. Heizpflichten	S.4
5. Mieteranspruch	S.4
6. Kostenerstattung von ...	S.5
7. Heizung	S.5
8. BGF – Schönheitsrep.	S.6
9. Impressum	S.7



## Richtig heizen, richtig lüften

Immer wieder kommt es zu Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung. Schimmelpilz und schwarze Flecken sind Mängel der Mietsache, der Vermieter muss diese Schäden beseitigen und der Mieter ist zur Mietminderung berechtigt. Es sei denn, der Mieter hat die Schäden selbst verursacht, weil er zu wenig geheizt und zu wenig gelüftet hat.

### Der DMB gibt 20 Tipps zum richtigen Heizen und Lüften:

1. Auch im Herbst und Frühjahr sollten (bei Anwesenheit) folgende Temperaturen eingehalten werden: Im Wohnzimmer, Kinderzimmer und in der Küche 20°C, im Bad 21°C, nachts im Schlafzimmer 14°C. Als Faustregel gilt: je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.
2. Die Heizung auch bei Abwesenheit tagsüber nie ganz abstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
3. Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.
4. Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das "Überschlagenlassen" des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, d. h. feuchte Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.

5. Richtig lüften bedeutet: Die Fenster kurzzeitig (5 Minuten reichen oft schon aus) ganz öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.
6. Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.
7. Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht.
8. Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.
9. Je kälter es draußen ist, desto kürzer muß gelüftet werden.
10. Einmal täglich lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel inkl. Schlafzimmer vornehmen.
11. Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.
12. Bei innen liegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.
13. Große Mengen Wasserdampf (z. B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, daß sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
14. Wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet werden muss, weil ein Trockenraum fehlt, dieses Zimmer öfter lüften. Zimmertüre geschlossen halten.
15. Nach dem Bügeln lüften.
16. Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
17. Luftbefeuchter sind fast immer überflüssig.
18. Bei Abwesenheit über Tage ist natürlich auch das Lüften tagsüber nicht möglich, aber auch nicht nötig! Hier reicht es, morgens und abends richtig zu lüften.

19. Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.

20. Große Schränke sollten nicht zu dicht an kritische Wände angerückt werden. Aber: Zwei bis vier Zentimeter Abstand müssen reichen.

Weitere Informationen erhalten Sie in den Sprechstunden des MSB Eichwalde / Zeuthen.

## Heizpflichten

Spätestens mit Beginn der Heizperiode muss der Vermieter die Zentralheizung in seinem Mietshaus wieder einschalten. Üblicherweise wird als Heizperiode die Zeit vom 1. Oktober bis 30. April des Folgejahres angesehen. In vielen Mietverträgen ist sogar vereinbart, dass die Heizperiode schon am 15. September beginnt.

Wenn geheizt wird, kann der Mieter auch verlangen, dass in seiner Wohnung bestimmte Temperaturen eingehalten oder erreicht werden. 22 Grad Celsius gelten allgemein als Mindesttemperatur. Wird diese Gradzahl nicht erreicht, ist die Heizung defekt oder fällt sie aus, kann der Mieter eine Reparatur durch den Vermieter verlangen.

Letztlich ist diese Frage nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes (DMB) aber nicht entscheidend, es gilt der Grundsatz, kein Mieter muss in seiner Wohnung frieren. Sinken die Zimmertemperaturen außerhalb der Heizperiode tagsüber auch nur zeitweise unter 18 Grad oder gar auf 16 Grad Celsius, muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden, gleichgültig, ob es September oder Oktober ist.

Nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes muss der Vermieter die Temperaturen von ca. 22 Grad Celsius in der Zeit zwischen 6.00 und 24.00 Uhr aufrecht erhalten. Während der übrigen Zeit, also in den Nachtstunden, darf der Vermieter die Heizung im Interesse der Energieeinsparung herunterschalten, das ist die so genannte Nachtabsenkung. Allerdings auch nachts ist eine Temperatur von 17 bis 18 Grad Celsius einzuhalten, die Heizung darf also nicht völlig ausgeschaltet werden

## Mieteranspruch auf beheizte und warme Wohnung

Mieter haben Anspruch auf eine beheizte und warme Wohnung. Die Zentralheizung muss so eingestellt sein, dass eine Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius erreicht wird, und zwar in der Zeit zwischen 6 Uhr morgens und 23 bzw. 24 Uhr. Mietvertragsklauseln, die niedrigere Temperaturen oder kürzere Heizzeiten nennen sind unwirksam. Werden die Mindesttemperaturen im Winter nicht erreicht oder fällt die Heizung in der Wohnung aus, muss der Vermieter sofort informiert werden. **Der Vermieter** ist für das ordnungsgemäße Funktionieren der Zentralheizung **verantwortlich**, er muss unverzüglich Abhilfe schaffen, ggf. die

notwendige Reparatur in Auftrag geben. Fällt die Heizung am Wochenende aus, und sind der Vermieter oder die Hausverwaltung telefonisch nicht zu erreichen, muss der Mieter nicht unbedingt bis zum Wochenanfang im Kalten sitzen. In Notfällen kann der Mieter selbst die Handwerker bestellen. Der Vermieter muss die entstandenen Kosten ersetzen, aber nur soweit es sich um notwendige Kosten handelt. Solange der Heizungsausfall andauert, kann der Mieter die Miete kürzen. Je nach Außentemperatur beträgt die Mietminderungsquote 20 bis 50 Prozent, im Extremfall bis 100%.  
HJ.H

## **Kostenerstattung von Privatgutachten**

*von Dr. Roger Blum, Rechtsanwalt*

Ein Mieter, der vorprozessual ein Privatgutachten einholt, um z.B. die Ursächlichkeit von Schimmel oder Baulärm zwecks Mietminderung nachzuweisen, hat regelmäßig ein großes Interesse daran, die Kosten dieses Privatgutachtens vom Vermieter erstattet zu bekommen. In der Regel sind Kosten eines eingeholten Privatgutachtens zwar nicht erstattungsfähig, doch bestehen dazu wesentliche Ausnahmen.

Die Kosten für ein **vorprozessual** eingeholtes Privatgutachten sind erstattungsfähig, wenn die Beauftragung des Sachverständigen zur ordnungsgemäßen Prozessvorbereitung und aus Gründen der Waffengleichheit erforderlich war. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Mieter seine Behauptung nur mit Hilfe dieses Privatgutachtens darlegen und unter Beweis stellen kann.

Die Kosten für ein Privatgutachten, das – erstmalig oder ergänzend – **während des Prozesses** eingeholt wird, ist dagegen nur unter engen Voraussetzungen erstattungsfähig. Die Kosten sind als notwendige Prozesskosten erstattungsfähig, wenn der Mieter nur damit seiner Darlegungspflicht genügen und die erforderlichen Beweisanträge vorbereiten kann, insbesondere dann, wenn er ohne fachliche Beratung nicht in der Lage wäre, Fragen an den gerichtlichen Sachverständigen zu formulieren, ein mit guten Gründen für falsch gehaltenes Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen zu widerlegen oder der Anforderung des Gerichts zur fachlichen Substanzierung seines Sachvortrags nachzukommen.

Grundsätzlich stehen nun zwei Wege der Kostenerstattung offen, nämlich der Geltendmachung der Kosten des Privatgutachters als materiellen Schadensersatzposten im Rahmen einer Klage einerseits und als formelle Kostenposition im Rahmen der festzusetzenden Kosten des Prozesses, d.h. neben Rechtsanwalts- und Gerichtskosten usw., andererseits. Beide Möglichkeiten der Geltendmachung der Kosten stehen nach überwiegender Ansicht alternativ zur Verfügung.

Regelmäßig wird der mit der Klage beauftragte Rechtsanwalt oder Rechtsberater die Vorzüge einer Entscheidung für den einen oder anderen Weg darlegen. Es empfiehlt sich daher, bei Fragen nach der Erstattungsfähigkeit der Privatgutachterkosten in jedem Fall die Beratung durch den Mieterschutzbund in Anspruch zu nehmen.

## **Heizung**

Während der Heizperiode muss der Vermieter die zentrale Heizungsanlage so einstellen, dass eine Mindesttemperatur in der Wohnung zwischen 20 und 22 Grad Celsius erreicht werden kann. Allerdings muss der Vermieter nicht „rund um die Uhr“ diese Mindesttemperaturen garantieren. Nachts, also zwischen 23.00 bzw. 24.00 und 6.00 Uhr, reichen nach der Nachtabsenkung auch 18 Grad Celsius aus.

Mietvertragsklauseln, nach denen zum Beispiel eine Temperatur von 18 Grad Celsius zwischen 8.00 und 21.00 Uhr ausreichen soll, sind unwirksam.

Wird die Mindesttemperatur von 20 bis 22 Grad Celsius im Winter nicht erreicht, liegt ein Wohnungsmangel vor. Der Vermieter ist verpflichtet, diesen Mangel abzustellen. Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter die Miete mindern, das heißt weniger zahlen. Bei einem völligen Heizungsausfall und Minusgraden im Winter ist eine Mietminderung bis zu 100 Prozent möglich. Wird es in der Wohnung nur noch maximal 18 Grad Celsius warm, ist eine Mietminderung bis zu 20 Prozent denkbar.

Bleibt es in der Wohnung auf Dauer kalt, drohen sogar Gesundheitsschäden, ist der Mieter auch berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Auch der Ausfall der Warmwasserversorgung ist laut Deutschem Mieterbund ein Wohnungsmangel, der vom Vermieter beseitigt werden muss, der den Mieter zum Beispiel zu einer Mietminderung berechtigt. Das Gleiche gilt bei einer mangelhaften Warmwasserversorgung, das heißt wenn die Mindestwarmwassertemperatur zwischen 40 und 50 Grad Celsius nicht erreicht wird.

# Neues BGH-Urteil zu Fristenplänen von Schönheitsreparaturen

## Keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei starren Fristenplänen in Mietvertragsklauseln

Automatisch muss kein Mieter bei Auszug die Wohnung renovieren. Nach dem Gesetz sind Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters. Nur wenn sie im Mietvertrag wirksam vereinbart wurden, muss der Mieter renovieren. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen des Fußbodens, des Heizkörpers einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Sie sind vorzunehmen, wenn eine entsprechende Abnutzung vorliegt. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räume noch in Ordnung, braucht der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Bundesgerichtshof bestätigte mit [Urteil vom 5. April 2006 \(Az.: VIII ZR 178/05\)](#) seine erst im Jahre 2004 entwickelte Rechtsprechung zur Renovierungspflicht bei mietvertraglichen Fristenplänen. Mit Urteil vom 23. Juni 2004 (Az.: VIII ZR 361/03) hatte der BGH entschieden, dass eine Formulklausel in einem Mietvertrag, wonach dem Mieter unabhängig von einem tatsächlich bestehenden Renovierungsbedarf die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegt wird, unzulässig ist. Der Mieter soll nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen, als er selbst abgewohnt hat. Bestimmt eine Mietvertragsklausel, dass der Mieter ohne Ausnahme Küche, Bad und Dusche mindestens alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flur, Diele und Toilette mindestens alle fünf Jahre und andere Nebenräume alle sieben Jahre renovieren muss, dann ist diese Verpflichtung unwirksam. Wird nämlich eine Renovierung ohne Ausnahme nach Ablauf bestimmter Fristen vorgeschrieben, dann gehen die Renovierungspflichten über den Renovierungsbedarf hinaus. Als Folge ist die gesamte Verpflichtung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen unwirksam.

Die BGH Richter fordern flexible Fristenpläne und in den Mietverträgen Redewendungen wie "im allgemeinen" oder "in der Regel", damit die Renovierungsverpflichtung nicht über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgeht. Die amtlichen Leitsätze des Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05 lauten:

*a) Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen im Sinne des § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind.*

*b) Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.*

Unwirksam sind auch Klauseln, die den Mieter verpflichten, unabhängig von der Wohndauer oder immer nach seinem Auszug zu renovieren. Nach einem Urteil des OLG Celle vom 7. Mai 2003 sollte das nicht für gewerbliche Mietverträge gelten. Diese Auffassung hat aber der BGH mit Urteil vom 06. April 2005 zurückgewiesen. Danach entfällt auch bei Formularymietverträgen über Geschäftsräume die gesamte Renovierungsverpflichtung des Mieters, wenn der Mieter nicht nur die laufenden Schönheitsreparaturen durchführen soll, sondern zwingend auch eine Renovierung bei Ende des Mietverhältnisses. Mieter – egal ob Unternehmer oder Verbraucher – sollten also spätestens bei Beendigung des Mietverhältnis prüfen lassen, ob sie überhaupt zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet sind.

*Rechtsanwalt Dr. Roger Blum*

Der Vorstand gratuliert unsere  
ehrenamtlichen Mitarbeiter

**Frau Johanna Ottlinger**  
**Frau Margot Thomas**  
**Herr Hans-Joachim Hinz**  
**Herr Manfred Baum**  
**Herr Reinhold Miller**  
**Frau Inge Ramhold**  
**Herr Heinz Beier**  
**Frau Mechthild Förster**

zum

## **Geburtstag**

Wir wünschen Ihnen  
Gesundheit und Wohlergehen.  
Wir bedanken uns bei Ihnen,  
für Ihre jahrelangen  
Arbeit im

*Mieterschutzbund  
Eichwalde / Zeuthen e.V.*



### Und noch eine allerletzte Meldung:

Wir wünschen einen schönen



Herbst

## Impressum

Die Mieter & Nutzer – Info wird vom  
Vorstand des Mieterschutzbund Eichwalde  
/ Zeuthen e.V. herausgegeben.

**Adresse – Sprechstunde – Postfach**  
MSB E / Z e.V.

% Gemeinde Eichwalde  
Grünauer Straße 49  
15732 Eichwalde  
dienstags: 16:30 bis 18:00 Uhr

**oder**

MSB – Büro des Vorsitzenden  
Schönerlinder Straße 9  
12557 Berlin

Tel.: 030 / 65 48 80 00 oder 030 / 65 48  
80 02

Fax: 030 / 65 48 80 01

E-Mail: [MSB-Jochen.Hinz@t-online.de](mailto:MSB-Jochen.Hinz@t-online.de)

täglich, außer dienstags, von 9:30 bis 12:00  
Uhr und entsprechend Geschäftsordnung

**Redaktionskommission** des MSB unter  
Leitung von H. – J. Hinz (V.i.S.d.P.)

Rudower Straße 197  
12557 Berlin

Tel: 030 / 65 54 839 oder 030 / 53 677  
506

Fax: 030 / 53 677 505

Hinweise und Beiträge sind erbeten.

**Konto** für Spenden und Mitgliedsbeiträge:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in  
Potsdam

Kto.-Nr.: 3664020030

BLZ: 160 500 00



**Nutzen Sie die Telefon-, Fax- + Email-  
Bratung mit den hier angegebenen  
Adressen und die Ihrer Rechtsberater**