



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MORGENPOST-IMMOBILIEN TELEFON STARK FREQUENTIERT

11.01.2007 Fachinformation

Das Morgenpost-Expertentelefon, an dem am 10. Januar 2007 die BBU-Rechtsexpertin Sabine Degen Anrufern Rede und Antwort stand, war ein großer Erfolg. Mehr als 40 Anrufer ließen sich in den zwei Stunden der Telefonschaltung vor allem in Sachen "Mietminderung" Ratschläge geben. Die interessantesten Beiträge erscheinen bis Mitte Februar 2007 jede Woche in der Morgenpost-Rubrik "Experten-Tipp". Aufgrund des hohen Andrangs mussten viele Anrufer ihre Rückrufnummern bei der BBU-Telefonzentrale notieren lassen. Die Anrufer schilderten Rechtsanwältin Sabine Degen, beim BBU Experte für Miet- und Genossenschaftsrecht, zumeist Fragestellungen zu Wohnungsmängeln. Der Jahreszeit entsprechend, standen vielfach Probleme mit Heizanlagen im Mittelpunkt. Hierbei ging es insbesondere um die angemessene Höhe der Raumtemperaturen. "Zur durch Heizen mindestens herstellbaren Raumtemperatur gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. In der Rechtsprechung wird aber eine Temperatur von 20 Grad in den Wohnräumen und 22 Grad in Bad und Toilette als angemessen angesehen. Zwischen 22 und sechs Uhr muss der Mieter allerdings eine Absenkung auf bis zu 18 Grad hinnehmen." Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass jedes zusätzliche Grad Heiztemperatur die Energiekosten um sechs Prozent erhöhe, so Degen. Themen waren auch Emissionen von Lärm und Gerüchen. Hier wies die BBU-Expertin auf die Schwierigkeiten hin, die beim Nachweis solcher Emissionen entstehen können. "Bei Lärm, z.B. durch eine Gaststätte im Haus, müsste die Dezibelbelastung bestimmt werden." Nur wenn die zulässigen Grenzwerte tatsächlich überschritten werden, bestünde überhaupt ein Minderungsanspruch. In der Regel seien aber auch bei erwiesener erhöhter Lärmbelastung lediglich Minderungen zwischen fünf und zehn Prozent zulässig. Gerüche, etwa durch das Kochverhalten anderer Mieter, seien praktisch gar nicht als Mietminderungsgründe geltend zu machen: "Auf das Verhalten der anderen Mieter hat der Vermieter ja kaum Einfluss. Und das Kochen gehört zum allgemeinen Mietgebrauch der Wohnung, so dass darin kein Fehlverhalten des Mieters liegt. Helfen kann hier aber das Gespräch mit der anderen Mietpartei." Meist sei das direkte Gespräch, ob mit Vermieter oder Nachbarn, ohnehin der beste Weg, um Mängel zu beseitigen. "Auch wenn die Miete gemindert werden kann: Das Unwohlsein durch den Mangel bleibt ja bestehen", so Degen im Gespräch mit Morgenpost-Reporter Dietmar Treiber. Im Verlauf des Jahres 2007 sollen weitere Morgenpost-Immobilientelefone mit dem BBU stattfinden.

<https://bbu.de/beitraege/morgenpost-immobilientelefon-stark-frequentiert>