

## RECHT

## Recht auf angenehme Raumtemperatur

VON TILO KRAUSE

Der Vermieter muss in der Heizperiode für Mindesttemperaturen sorgen: von sieben bis 23 Uhr muss sich die Wohnung auf etwa 20 und in der Nacht auf 16 Grad beheizen lassen. So weit darf er die Leistung herunterfahren – eine Klausel im Formularmietvertrag, die diese Schwelle niedriger anlegt, ist unwirksam.

Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, stehen dem Mieter Minderungs- und Schadenersatzansprüche sowie das Recht zu kündigen zu – zumindest, wenn er die „Behaglichkeitstemperatur“ über eine längere Zeit nicht erreichen kann. Die Minderungsquoten variieren je nach Situation; in einem Fall erkannten die Richter bei einer Temperatur von 15 Grad 30 Prozent Minderung als gerechtfertigt an, in einem anderen 20 Prozent bei 16 bis 18 Grad. Bei totalem Heizungsausfall in den Wintermonaten nahm das LG Berlin eine 75-prozentige Minderung an. Das LG Hamburg erkannte eine Minderung von 100 Prozent an, als bei einem Mieter die Heizung in der gesamten Heizperiode ausfiel. Da sich der Heizungsausfall nicht negativ auf den Mietgebrauch auswirken muss, besteht in den Sommermonaten kein Minderungsrecht. Zudem muss man die Quoten in der Übergangszeit etwas geringer ansetzen. Und: Die Messung muss bei voller Heizleistung in der Raummitte, einen Meter über dem Fußboden, erfolgen.

**Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.**

## IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegele, Oliver Rohloff  
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)

Verlag: Postadresse 10171 Berlin,  
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29

Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;  
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax: (030) 23 27 - 66 97  
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste IMMOBILIEN und im Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr. 2, Berliner Zeitung Nr. 21, Berliner Kurier Nr. 24).

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk 11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,  
Mehringdamm 57, 10961 Berlin,  
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20  
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de

Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder  
Gestaltung: Daniella Heil, Martin Rümmele (D&D)



REGUS

Im Berliner Business-Center von Dussmann mieten sich derzeit verstärkt ausländische Unternehmen ein, die ihre Chancen am Markt testen wollen.

# Mobil in bester Lage

Unternehmen, die in neuen Märkten Fuß fassen, sich aber nicht mit einer eigenen Immobilie binden wollen, bietet sich eine Alternative: Sie mieten sich in einem Business-Center ein

VON TOBIAS FRIEDRICH

Der hohe Leerstand von Büroraum in Berlin ist ein altbekanntes Phänomen. In den 90ern ist so viel Fläche entstanden, dass der Markt bis heute als hoffnungslos übersättigt gilt. Und dennoch gibt es zwischen all diesen Geisterblöcken aus Glas und Stahl immer wieder Häuser, die bis unter das Dach vermietet sind. Einer dieser modernen Bürotürme öffnet dieser Tage am Potsdamer Platz seine Pforten. Die Mieter indes werden – mit voller Unterstützung des Vermieters – schon nach wenigen Tagen oder Wochen wieder ausziehen. Was kein Nachteil ist, sondern schlicht Teil der Geschäftsidee – schließlich stehen oft schon nach wenigen Stunden neue Mieter vor der Tür.

Besagtes Objekt am Potsdamer Platz ist das neueste Business-Center der Firma Regus, nach eigenen Angaben weltweiter Marktführer in der Branche der mietbaren, flexiblen Arbeitsplätze. Das Konzept hat der Engländer Mark

Dixon bereits vor zwanzig Jahren ersonnen. So richtig in Schwung kommt es jedoch erst jetzt. Allein in den vergangenen sechs Jahren haben sich die Einnahmen auf mehr als 1,2 Milliarden Euro vervierfacht. Und nicht nur seitens der Kunden steigt das Interesse an dem Modell: „Wir werden seit Jahren oft und auch gut und verdient von anderen Business Center-Anbietern kopiert“, sagt Regus Deutschland Geschäftsführer Michael Barth. „Meist von kleineren Firmen oder Einzelunternehmen, denen nicht zuletzt die Wirtschaftskrise, genau wie uns, eine Vielzahl an neuen Kunden beschert hat.“

### Infrastruktur und Betreuung inklusive

Und das Prinzip ist nicht nur in Krisenzeiten praktikabel: Der Kunde kann ohne jedes Risiko Büroflächen in nahezu beliebiger Größe und inklusive Infrastruktur anmieten – sei es für ein paar Tage oder auch für mehrere Jahre. Von eben auf jetzt stehen den Interessenten dabei an zentralen Orten in den Metropolen der Welt professionelle Struktu-

ren zur Verfügung und das zu einem Bruchteil der Kosten, die sie beim Aufbau eines eigenen Standorts investieren müssten. Je nach Größe der Räumlichkeiten und Nutzung der Serviceleistungen reicht die Preisspanne von knapp 100 bis 3 000 Euro monatlich. Vor allem jedoch können sie je nach Bedarf und Geschäftslage mit sofortiger Wirkung Räume hinzumieten, wieder abgeben oder gleich ganz kündigen.

Das komplette Angebot umreißt Barth so: „Vom Office-Management über diverse Serviceleistungen wie einem Übersetzungsdienst, einer hochmodernen Ausstattung mit Videokonferenzsystemen, einer Weltbusinesscard, mit der man alle unsere Center weltweit nutzen kann, bis hin zu virtuellen Büros bieten wir alles an.“ Bei besagten virtuellen Büros erledigen Regus-Mitarbeiter den Telefondienst, ohne dass auch nur ein einziger Angestellter des Mieters anwesend sein muss. Der profitiert dennoch von einer zumeist noblen Geschäftsadresse. Diese Arbeitsstruktur nennt Barths Chef, Gründer