

RECHT

Zustimmung zur Mieterhöhung durch die Mieter

VON TILO KRAUSE

Eine Vermieterin verlangte von ihren Mietern die schriftliche Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Mieter unterschrieben die Zustimmungserklärung nicht, zahlten aber ab dem geforderten Zeitpunkt die erhöhte Miete. Die Vermieterin klagte auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Sie war der Meinung, allein die Zahlung der erhöhten Miete stelle nicht die erforderliche Zustimmung dar. Sie berief sich dabei auch auf eine vertraglich vereinbarte Schriftformklausel.

Das Gesetz schreibt für die Zustimmung zu einer Mieterhöhung indes keine bestimmte Form vor. Dennoch ist umstritten, ob die Erhöhung des Mietzinses durch bloße Zahlung der Forderung wirksam wird. Das Amtsgericht Schöneberg bejahte dies in einem aktuellen Verfahren (Az: 6 C 280/09). Demnach kommt eine Einigung über die neue Miete auch durch sogenanntes schlüssiges Verhalten (hier Zahlung) zustande. Auch die Schriftformklausel half der Vermieterin nicht weiter. Denn diese war nach Ansicht des Gerichts unwirksam, da sie den Eindruck vermittelte, jede Vertragsänderung bedürfe der Schriftform – was nicht konform mit der Rechtslage ist. Wer sich also nicht sicher ist, ob er der Mieterhöhung zustimmen will, sollte im Falle einer Zahlung einen entsprechenden Vorbehalt im Überweisungstext vermerken.

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

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegeleand, Oliver Rohloff
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29Anzeigen: 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.deRedaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Daniella Heil, Martin Rümmele (D+D)

Verdeckte Kosten für die Umwelt

VON JAN AHRENBERG

Graue Energie: Das klingt schmutzig und diffus, man fühlt sich an juristische Grauzonen und die boshaften, dicke Zigarren paffenden Herren aus Michael Endes Kinderbuch „Momo“ erinnert. Tatsächlich soll der Begriff die Aufmerksamkeit auf einen bislang vernachlässigten Umstand lenken. Ähnlich wie der CO₂-Abdruck in Bereichen des alltäglichen Lebens ein Gefühl für die eigene Nutzung der begrenzten Ressourcen schaffen soll, will die noch junge Graue-Energie-Forschung auf die Klimabilanz von Baustoffen aufmerksam machen. Und untersucht dafür nicht nur den Nutzwert ihrer Eigenschaften für ein Bauwerk, sondern ihren gesamten Lebenszyklus – von der Gewinnung über die Verarbeitung und den Transport bis hin zur Nutzung und Wiederverwertung.

„Das Thema ist in Deutschland noch nicht wirklich bekannt“, sagt Hans Peters. Als Geschäftsführer des Instituts Bauen und Umwelt (IBU) setzt er sich für die Erforschung der bei der Herstellung von Baustoffen benötigten, natürlich vorkommenden Energie ein. Zu diesen sogenannten Primärenergieträgern gehören zum Beispiel Kohle und Gas. Das Institut, das zu einem Interessenverband von Baustoffherstellern gehört, hat ein eigenes Zertifizierungssystem entworfen. An dem nehmen derzeit rund 100 Unternehmen teil. Weitere 100 haben Interesse bekundet. In die „Environmental Product Declaration“ des Instituts, kurz EPD, fließen derzeit jedoch nur einige Aspekte der Grauen Energie ein: „Für die Herstellung haben wir bereits sehr genaue Zahlen, auch über den Energiebedarf für den Transport können wir einigermaßen genaue Schätzungen anstellen“, sagt Peters. „Für die Wiederverwertung und die Zeit der individuellen Nutzung lassen sich jedoch noch keine seriösen Zahlen angeben.“ Ob eine Gesamtbilanz für Gebäude überhaupt sinnvoll ist, zweifelt Peters indes an. Gerade bei modernen, technisch hochwertig ausgerüsteten Passiv- und Niedrigenergiehäusern seien physikalische und menschliche Interak-

