

## Duldungspflichten

**Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung) hat der Mieter grundsätzlich zu dulden. Seit der Mietrechtsreform von 2013 enthält § 555a Abs. 2 BGB die Bestimmung, dass solche Maßnahmen dem Mieter „rechtzeitig“ anzukündigen sind, sofern es nicht nur um unerhebliche Einwirkungen auf die Mietsache geht oder die sofortige Durchführung zwingend ist. Verstößt der Mieter gegen seine Duldungspflicht, kann das eine Kündigung rechtfertigen – Voraussetzung ist aber, dass der Vermieter die Maßnahmen richtig und rechtzeitig angekündigt hat. Foto: © LBS**



180

## Schimmelbefall

**Das AG Schöneberg hat sich mit Fragen rund um das Mietminderungsrecht befasst. Demnach dürfe der Mieter bei einem Gebäude aus den 1970er Jahren keine luftdicht schließenden (Holzrahmen-) Dachfenster erwarten, und geringfügiger Schimmelbefall an einem Küchenfenster oder ein kleinerer Feuchtigkeitsfleck im Badezimmer berechtigen als nur geringfügige optische Beeinträchtigungen nicht zu einer Mietminderung, so das AG. Foto: IVBB**



177

## ZUM TITELBILD

Wer ein Gewächshaus besitzt, kann fast das ganze Jahr über knackfrisches, biologisch unbedenkliches Gemüse aus eigenem Anbau genießen, nicht nur jetzt im Sommer. Bereits im Februar ist die Sonneneinstrahlung so stark, dass das erste Beet im Glashaus mit großer Aussicht auf Erfolg bestellt werden kann: Trotz Schnee, klirrender Kälte und Frost kann der Hobbygärtner Salate und pflegeleichte Gemüsesorten wie Radieschen oder Kohlrabi schon bis Ende April ernten, wenn er frühzeitig an die Aussaat denkt.

Der Kulturerfolg von Gemüse hängt – neben dem regelmäßigen Gießen – vor allem von den beiden Faktoren Klima und Licht ab. Wer ein Gewächshaus mit bruchsicherer Verglasung aus lichtdurchlässigen Stegdreifachplatten wählt, die isolierend wirken und eine direkte Sonneneinstrahlung vermindern, lässt seine Pflanzen Tageslicht genießen, ohne sie dabei zu hohen Temperaturen auszusetzen. Im Gegenzug frieren Salat & Co. auch nicht, denn das Klima in einem solchen Gewächshaus ist stets angenehm. Auch sollte man auf ausgeklügelte Luftzirkulation achten: Viele Fenster, auch im Dach, belüften optimal. Hier sollte man nicht zu zaghaft sein und selbst an trüben Tagen frische Luft ins Gewächshaus lassen.



Foto: epr/WAMA

**KOMMENTAR** 170  
Lars Eichert: Zweierlei Maß – und Pflichten nach der EnEV für Immobilienanzeigen

**NACHRICHTEN** 171

**HINTERGRUND** 172  
Kaum Mietsteigerungen bei privaten Vermietern • Wohneigentumsquote stagniert • Intelligente Stromzähler • Haus & Grund begrüßt Entscheidung für Mieterstrom • Fördermittelvergabe • Wohnungsbau im Aufwind

**FRAGEN UND ANTWORTEN** 175  
Doppelmodernisierung: Mieterhöhung zulässig? • Legionellenbefund: Sind 200 KBE gefährlich? • Gas-Dichtigkeitsprüfung: Kann ich das umlegen? • Video-Türsprechanlage: Als Modernisierung umlegbar? • Schlüsseltresor leer: Haften die Entsorger?

**RECHT KURZ & BÜNDIG** 177  
Schimmelbefall: Holzfenster im Dach müssen nicht luftdicht sein • Ferienhaus an der Ostsee: Verbot der Eigennutzung – Kaufvertrag nicht anfechtbar • Betriebskosten: Miete für Müllbehälter • Schönheitsreparaturen: Beweis für anfängliche Renovierungsbedürftigkeit • Schönheitsreparaturen: Unrenovierte Wohnung ohne angemessenen Ausgleich vermietet • Verletzung von Duldungspflichten: Instandhaltungsmaßnahmen müssen ordnungsgemäß angekündigt werden • Keine Rückforderung: Minderung muss durchgeführt werden

**RECHT & PRAXIS** 182  
Änderung des Eich- und Messgesetzes in Kraft: (Auch) Messdienstleister sind zuständig für die Anmeldung neuer Geräte • Studie: Steuererhöhungen sorgen für immer höhere Wohnkosten • Grundstückschenkung: Lebenslanges Wohnrecht löst Grunderwerbsteuer aus

**RUND UM HAUS & GARTEN** 184  
Sauberes Trinkwasser liegt auch in der Verantwortung von Eigentümern • Steuerentlastung bei Unwetterschäden • Heizkesseltausch ist Spitzenreiter in der KfW-Förderstatistik • Photovoltaik oder Solarthermie? Sonnenenergie im Fakten-Check der Verbraucherzentrale • Ist eine Wärmepumpe auch im Altbau sinnvoll?

**AUS DEN VEREINEN** 188  
Landesverband: Beirat besucht den Bundestag • Eberswalde: Jahreshauptversammlung • Erkner: Sommerfest • Erkner und Märkisch Oderland: Zukunftsprojekt „Schrumpfende Regionen“ • Wohnungseigentum: Kostenersatz für eigenmächtige Instandsetzungen • Wegweisende Entscheidung: BGH zu Abzugsbeträgen bei Förderdarlehen • Grundsteuerreform: Bewertung der Grundstücke soll aktualisiert werden • Kommentar: Wenig intelligente Trickserien

**IMPRESSUM** 188