

## SCHÖNHEITSREPARATUREN

Gleich mehrere Beiträge in diesem Heft befassen sich mit den Folgen unwirksamer Klauseln zur Ausführung von Schönheitsreparaturen. Neben Nachbarstreitigkeiten und Differenzen bei der Betriebskostenabrechnung gehört dieses Thema inzwischen zu denjenigen, die die mit Mietrecht befassten Kammern der Gerichte am häufigsten beschäftigen. Einen Überblick über aktuelle Urteile erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Foto: © LBS



9

## JANUAR-SONDERTHEMA 2

Verkehrssicherungspflichten: Hauseigentümer müssen nicht nur Schnee räumen

## NACHRICHTEN 3

## HINTERGRUND 4

Handwerkerrechnung muss transparent sein • Gleiche Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter • Öltankreinigung vom Mieter zu zahlen • Sinkende Mieteinnahmen berechtigen zu „Sonderabschreibungen“ • Wohnbedarf wächst weiter

## FRAGEN UND ANTWORTEN 6

Schneeräumung: Bei Schlamperei Kündigung? • Denkmalschutz: Welche Brüstungshöhe? • „Untermieter“: Sind Namen zu nennen? • Zwischenablesung bei Mieterwechsel: Ergänzungsfrage • Fassadenwärmedämmung: Wie umlegen? • Haushaltsnahe Leistungen: Reicht Bescheinigung?

## RECHT KURZ 8

Fälligkeit von Schönheitsreparaturen: Beweislast für Abweichung vom Fristenplan • Hausreinigungskosten: Ausfall des zur Reinigung verpflichteten Mieters • Sturz im Treppenhaus: Schmerzensgeldanspruch gegen Reinigungsfirma • Unwirksame Formarklausel über Schönheitsreparaturen: „Weißen“ von Decken und Oberwänden • Auch in Brandenburg ...: Gebührenbescheid darf nicht in Rechnung „versteckt“ werden • Rutschpartie: Wenn Glätte und Schnee den Gehweg zur Eisbahn werden lassen • Schönheitsreparaturklauseln: Keine Feststellungsklage bei Verzicht auf laufende Renovierungen • Kinderwagen im Treppenhaus: Wenn vom Bezirksamt nicht verboten, zulässig – aber ohne Ketten

## RECHT & PRAXIS 12

Kostenvoranschläge als Kalkulationsgrundlage? Schlussrechnung des Handwerkers prüfen • Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln: Recht des Vermieters zur Farbwahl bei Ausführung von Schönheitsreparaturen?

## RUND UM HAUS & GARTEN 14

So bleibt die Wärme drinnen – und unerwünschte Besucher draußen • Feste Brennstoffe halten Heizkosten auf Sparflamme • Energiesparen ist angewandter Klimaschutz • Wärmepumpen – Werbung häufig irreführend • Strengere Grenzwerte für Feinstaub • Gedämmte Wasserrohre sparen bares Geld • Hausbesitzer sollten an Brandschutz denken

## BÜCHER & SOFTWARE 18

## AUS DEN VEREINEN 19

## IMPRESSUM 13

**Hinweise zur Nutzung  
unserer Heftlinks  
(z. B. „[HE011001]“)  
finden Sie auf der Seite 13.**

## FEINSTAUB

Am 3. Dezember 2009 hat der Deutsche Bundestag der neuen Bundesimmissionschutzverordnung (1. BImSchV) zugestimmt – da der Bundesrat bereits eingewilligt hat, kann sie nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt Ende Januar in Kraft treten. Welche Auswirkungen sie auf den Gebrauch von Kaminöfen, Pelletöfen oder andere Einzelraumfeuerungsanlagen hat, schildert unser Beitrag.

Foto: HKI



16

## ZUM TITELBILD

Bei vielen älteren Häusern benötigt man nicht erst eine aufwendige Thermografie-Aufnahme, um die schlimmsten energetischen Schwachstellen zu erkennen, denn oft zeigt schon ein Blick auf ein verschneites Haus, wo wertvolle Wärmeenergie durch ein schlecht gedämmtes Dach entweichen kann: Wärmebrücken sind dort sichtbar, wo der Schnee sichtbar ungleichmäßig abtaut. Wärme steigt nach oben und entweicht durch das Dach, wenn sich ihr keine effektive Dämmung entgegenstellt. Die aber lässt in vielen Altbauten erheblich zu wünschen übrig.

Wo weder die oberste Geschossdecke noch das Dach selbst über eine den heutigen Anforderungen entsprechende Dämmschicht verfügen, sind die Wärmeverluste am größten. Doch auch alte und zu dünne Zwischensparrendämmungen – beispielsweise aus Mineralwolle – werden den heutigen Standards nicht annähernd gerecht. Die besten Ergebnisse erzielt eine Aufsparrendämmung, bei der eine geschlossene Hartschaumplattenschicht oberhalb der Dachsparren und unterhalb der Ziegel eingebaut wird. Dazu muss das Dach allerdings neu gedeckt oder die Ziegel müssen umgelegt werden. Ähnlich effektiv ist eine Dämmung unter den Sparren, also im Dachboden.

Foto: djd/Paul Bauder

