

Am  
18.02.2017 ist  
MSB-Aktionstag  
*Betriebskosten*  
Seite 3

## Die häufigsten Vermietertricks

Das sollten  
Sie wissen!



Neues von den Roten Roben

S. 10

Rechtsprechung aus Berlin

S. 12

Die Berliner Mietfibel

S. 14

Berliner Stadtteile: Köpenick

S. 22

## Jahresrückblick 2016

Urteile, die Sie kennen sollten

Seite 20



2 \_\_ Editorial

3 \_\_ Service

Wichtige Informationen für unsere Mitglieder

**Titelthema**

4 \_\_ **Die häufigsten Irrtümer der Mieter - 1. Teil**

Was Sie unbedingt wissen sollten

8 \_\_ Aktuelles

Müllabfuhr, DVB-T II

9 \_\_ Neues vom Bund

10 \_\_ Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

12 \_\_ Berliner Gerichte

Rechtsprechung aus Berlin

14 \_\_ Berliner Mietfibel

Leseempfehlung

15 \_\_ Ratgeber/Impressum

16 \_\_ Miete und Mietrecht

Telefonkabel, Glatteis, Überbelegung, Glasbauten

18 \_\_ Aktuelles aus Berlin

20 \_\_ Rückblick auf 2016 - 1. Teil

Urteile, die Sie kennen sollten

22 \_\_ Ausflugstipp

Berliner Bezirke stellen sich vor: Treptow-Köpenick – Ortsteil Köpenick



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin, liebe Leser/innen des MIETERSCHUTZ,*

es gibt eine – nicht ernst gemeinte – Möglichkeit, den Kreislauf der Teuerungen und den Verlust des Ersparnten zu durchbrechen. Dazu muss man wissen, dass die EZB eine Inflationsrate in Höhe von 2% anstrebt. Warum eigentlich? Die EZB unterstellt, dass bei dieser Inflationsrate (Verteuerung aller Produkte) der Käufer das Gespür entwickelt, er solle lieber jetzt einkaufen gehen und nicht abwarten, weil er nicht die Hoffnung haben soll, dass in naher Zukunft alles noch billiger wird. Diese Erwartung der EZB kann man auch das Ankurbeln der Binnenwirtschaft nennen.

Die Inflationsrate, d. h. die gestiegenen Verbraucherpreise, ergeben sich nicht nur aus der Verteuerung von Öl und Benzin, sondern auch durch die Mieterhöhungen. D. h. wenn Sie nun endlich aufhören, sich gegen Mieterhöhungen zu wehren, dann tragen Sie unmittelbar dazu bei, dass die Inflationsrate erreicht wird, dass das Zins-Karussell wieder einsetzt und dass Sie keine höheren Verluste bei Ihrem Ersparnten machen werden. Mit diesem Ersparnten können Sie dann Aktien bei der Wohnungsbaugesellschaft VONOVIA erwerben und bekommen für Ihre Anlage zwischen 3,5 und 3,7% Dividende. Diese Dividendenzahlung ist allein möglich, weil VONOVIA mehr Mieten eingenommen hat. Mit der Dividende kann man dann die höhere Miete bezahlen. Es klingt wie ein Perpetuum mobile! Oder ist es auch eines?

Die Mietpreisbremse ist geradezu ein hilfloses Instrument zur Behebung der Wohnungsprobleme wie auch die Untersagung der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen keinen neuen Wohnraum schafft. Darum geht es aber. Das Problem der Ferienwohnun-

gen beinhaltet auch keine flächendeckende Lösung. Allein über private Bautätigkeiten wird sich das Wohnungsproblem nicht lösen lassen. Hier sind die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften heranzuziehen und ggf. bei den jetzigen Zinsen mit der Ausführung von Bau-maßnahmen zu beauftragen. Der Schwerpunkt muss im Neubau liegen. Man braucht sich dafür nur mit dem Kommentar des gescheiterten Staatssekretärs Holm zu befassen, um zu Ver- stehen, dass es zwingend notwendig ist, städ- tischen Wohnraum zu schaffen.

Holm hat sich in seinen Schriftsätzen durch- aus als Kenner der Materie erwiesen. Es ist be- dauerlich, dass er vermeintlich gemeint hat, es komme auf die Offenlegung seiner Vergan- genheit nicht an. Eine Einschätzung, die Berlin in eine Regierungskrise gestürzt hat, deren Beendi- gung noch nicht abzusehen ist.

*Mit besten Wünschen für einen angenehmeren Jahresbeginn verbleibt herzlichst,  
Ihr Michael Müller-Degenhardt  
Vorstandsvorsitzender*

## Pünktlichkeit

Ein Anliegen in eigener Sache: Die Mitglieder, die unsere Arbeit schon seit geraumer Zeit kennen, wis- sen, dass wir unsere Beratungen zeitlich fest und zü- glich organisieren. Um eine möglichst große Zahl an Beratungen zu ermöglichen, terminieren wir grund- sätzlich in einem 20-Minuten-Rhythmus. Unsere Er- fahrungswerte aus vielen Jahren zeigen, dass dies in der Regel genügt, um Beratungsfragen zu beant- worten. Sachverhalte, die einer intensiveren Prü- fung bedürfen, werden ebenfalls besprochen. Gege- benenfalls wird dann ein weiterer Beratungstermin vereinbart. So gewährleisten wir kurze Wartezei- ten und eine schnelle Terminvergabe. Deshalb sind wir darauf angewiesen, dass die vereinbarten Ter- mine pünktlich wahrgenommen werden. Um Ver- zögerungen im Terminablauf zu vermeiden und Mit- gliedern mit späteren Terminen längere Wartezeiten zu ersparen, bitten wir um pünktliches Erscheinen. Bei wesentlichen Verspätungen können wir nicht sicherstellen, dass die Beratung (noch) stattfinden kann. Wir danken für Ihr Verständnis!



## Unsere Telefonsprechstunde

Aus gegebenem Anlass möchten wir neuerlich auf die Modalitäten unse- rer telefonischen Sprechstunden hinweisen. Unsere tägliche Telefon- sprechstunde ist für die Beantwor- tung kurzer mietrechtlicher Fragen gedacht. Es besteht für den am Tele- fon beratenden Rechtsanwalt keine Möglichkeit Unterlagen zu prüfen. Es kann auch keine Einsicht in die in unseren Filialen geführten Akten genommen werden. So sind Nach- fragen zu persönlichen Beratungen nicht möglich. Die umfassende Prü- fung von Mieterhöhungen, Betriebs- kostenabrechnungen o. Ä., ist nicht für die Telefonberatung geeignet. Hierfür sollte ein persönlicher Be- ratungstermin vereinbart werden.

Wir bitten, in Fällen, in denen Sie bereits einen persönlichen Be- ratungstermin vereinbart haben, von (Vorab-)Anfragen abzusehen. Zu-

dem sind wiederholte Nachfragen im Rahmen der Telefonsprechstun- de häufig schwierig. Es kann grund- sätzlich nicht gewährleistet wer- den, dass derselbe Rechtsanwalt am Telefon ist, mit dem Sie die Sa- che schon einmal besprochen ha- ben.

Wir weisen darauf hin, dass die Te- lefonberatung über die gesamte Dauer des Angebotes genutzt wer- den kann. Das Anrufaufkommen in den ersten Minuten der Telefon- beratung überschreitet häufig die personellen Kapazitäten. Die Mit- arbeiterinnen können oft nicht alle Anru- fe annehmen. Es werden alle wäh- rend der Dauer der Telefonsprechstunde zugesagten Beratungen durchgeführt.



*Schon gewusst?!*

### Sonderberatung zu Betriebs- und Heizkosten

Am **Samstag, den 18. Februar 2017** findet in allen Filialen des Mieter- schutzbundes Berlin e. V. eine Son- derberatung ausschließlich zu Be- tribs- und Heizkostenabrechnun- gen statt.

Unsere Experten stehen Mitglie- dern in der Zeit von 10.00 Uhr bis 14.00 Uhr für alle Fragen rund um Betriebs- und Heizkosten zur Ver- fügung.

**Interesse? Dann sichern Sie sich frühzeitig Ihren Termin!**

Bitte Mietvertrag, aktuelle und Vor- jahresabrechnung mitbringen!



## Die häufigsten Irrtümer von Mietern – Was Sie als Mieter unbedingt wissen sollten

### 1. Teil *von Rechtsanwältin Kati Selle*

Immer wieder begegnen den Rechtsberatern des Mieterschutzbundes in der täglichen Beratungspraxis Irrtümer auf Seiten der Mieter. Teils sind rechtliche Sachverhalte unrichtig eingeordnet. Teils beruhen diese Fehleinschätzungen auf einem juristischen Halbwissen. Häufig jedoch werden diese Unrichtigkeiten über das Internet von Laien-„Experten“ verbreitet. Das Netz vergisst nicht – die falschen rechtlichen Ausführungen halten sich hartnäckig und werden immer weiter verbreitet. Wir wollen mit diesem Artikel endlich einmal „aufräumen“! Die nach Erfahrungen unserer beratenden Rechtsanwälte häufigsten Irrtümer von Mietern sind im Folgenden zusammengefasst. Wir sagen Ihnen, wie die rechtliche Situation wirklich ist!

#### 1. Beantragen einer Minderung

**FALSCH:** Viele Vermieter wollen die Mieter glauben machen, dass eine Mietminderung beim Vermieter beantragt werden muss. Insbesondere, wenn Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen vom Vermieter angekündigt werden, findet sich in den Schreiben des Vermieters oft ein derartiger Hinweis. Häufig stellen die Vermieter den rechtlichen Sachverhalt so dar, dass der Mieter eine Mietminderung beim Vermieter beantragen könne und dieser nach Abschluss der baulichen Maßnahmen darüber befinden werde. Dies entspricht

nicht den rechtlichen Gegebenheiten. Viele Mieter gehen außerdem davon aus, dass der Vermieter die Mietminderung genehmigen bzw. dieser zustimmen muss.

**RICHTIG:** Weist die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel auf, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindestens erheblich mindert, ist der Mieter durch die gesetzliche Regelung des § 536 Absatz 1 BGB teilweise von seiner Mietzinszahlungspflicht befreit. Der Mietzins ist von Gesetzes wegen herabgesetzt. Die Geltendmachung dieser gesetzlichen (teilweisen) Zahlungsbefreiung, d. h. der Mietminderung ist somit nicht von weiteren Voraussetzungen –

etwa einer rechtlichen Erklärung des Vermieters – abhängig. Der Mieter kann dieses Recht einseitig geltend machen. Eine zweiseitige Absprache ist nach der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelung des § 536 Absatz 1 BGB gerade nicht erforderlich. Somit ist es rechtlich völlig unbedeutend, ob der Vermieter mit der Minderungsabsicht des Mieters konform geht. Vor allem muss die Minderung nicht beantragt werden. Der Vermieter hat auch in zeitlicher Hinsicht kein Mitspracherecht. Ab dem ersten Tag der erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung kann bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen das Minderungsrecht einseitig durch den Mieter geltend gemacht werden.

## 2.

**Drei  
Nachmieter**

**FALSCH:** Beabsichtigt der Mieter, das Mietverhältnis zu beenden, kommt es häufig vor, dass es finanziell und tatsächlich auf Seiten des Mieters Klärungsbedarf gibt. Sei es, dass die Mietzahlungspflicht abgewendet werden soll, oder Einbauten bzw. Einrichtungen des Mieters (bestenfalls gegen Abstandszahlung) weitergegeben werden sollen. In solchen Sachverhalten bietet sich grundsätzlich eine Absprache mit dem neuen Mieter an. Viele Mieter gehen davon aus, dass sie dem Vermieter drei Nachmieter nennen können, von denen dieser dann einen auch nehmen muss.

**RICHTIG:** Vorstehendes ist so nicht richtig. Der Vermieter muss einen vom Mieter benannten Nachmieter nur dann akzeptieren, wenn auf Seiten des Mieters ein Anspruch auf Stellung eines Nachmieters besteht. Gesetzlich sind dazu keinerlei Vorschriften ersichtlich. Vielmehr folgt der Anspruch auf Stellung eines Nachmieters aus der mietvertraglichen Abrede zwischen den Mietvertragsparteien. Entweder – das dürfte allerdings der Ausnahmefall sein – ist dem Mieter bereits im Mietvertrag ausdrücklich die Möglichkeit der Stellung eines Nachmieters eingeräumt. Ist dies nicht der Fall, ist der Anspruch auf Stellung eines Nachmieters aus der wechselseitig zu Lasten der Mietvertragsparteien bestehenden Treue- und Fürsorgepflicht abzuleiten. Das heißt, immer dann, wenn nach Abschluss des Mietverhältnisses unverschuldet Umstände eintreten, die eine Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich machen und dem Mieter das Festhalten an dem Mietvertrag bis zum nächstmöglichen Beendigungszeitpunkt unzumutbar ist, ist der Anspruch auf Stellung eines Nachmieters zu bejahen. In einem solchen Fall ist es – wenn auch in der Praxis nicht sinnig – rechtlich ausrei-

chend, dem Vermieter einen geeigneten Nachmieter zu nennen. Dieser muss dem Mieter in tatsächlicher und finanzieller Hinsicht vergleichbar sein. Der Mieter muss sämtliche Informationen und Unterlagen beibringen. Liegen diese Voraussetzungen vor, muss der Vermieter den Nachmieter akzeptieren. Dieser wiederum übernimmt den Mietvertrag des (Vor-)Mieters.

## 3.

**Rücknahme  
einer Kündigung**

**FALSCH:** Der Entschluss des Mieters, das Mietverhältnis beenden zu wollen, kann viele Gründe haben – vom Wunsch nach Veränderung bis hin zu persönlichen Erfordernissen. Ist dieser Entschluss einmal gefasst, gibt der Mieter seine Kündigungserklärung ab. Hin und wieder allerdings können sich Umstände während des Laufs der Kündigungsfrist verändern. Die richtige neue Wohnung kann nicht so schnell gefunden werden, die neue Wohnung ist nicht – wie gedacht bzw. vereinbart – bezugsfertig, der berufsbedingte Wohnortwechsel findet nicht statt, der Zusammenzug mit dem Lebenspartner ist kein Thema mehr und und und ... Und dann widerrufen viele Mieter die Kündigungserklärung bzw. nehmen sie zurück und glauben, damit sei die Sache „bereinigt“ und das Mietverhältnis bestehe über den Kündigungszeitpunkt hinaus fort.

**RICHTIG:** So einfach ist das leider nicht. Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist eine höchstpersönliche, einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung. Ist sie dem Vermieter zugegangen, steht sie im Raum. Eine grundsätzliche Rücknahme- oder Widerrufsmöglichkeit besteht – ohne besondere mietvertragliche Absprachen – nicht. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Kündigungszeitraum hinaus ist daher nur im Einvernehmen mit dem Vermieter möglich.

## 4.

**Hauptmieter-  
wechsel**

**FALSCH:** Schnell ist es beschlossen: Man will zusammen in einer Wohnung leben. Und weil einer der beteiligten Bewohner sich allein die avisierte Wohnung nicht leisten kann, besteht der Vermieter darauf, dass mehrere ggf. alle Bewohner den Mietvertrag unterschreiben und damit Hauptmieter werden. Er möchte schlichtweg mehrere Schuldner in Anspruch nehmen können. Häufig ist es jedoch so, dass das gemeinsame Wohnprojekt doch keine Entscheidung für das ganze Leben ist. Lebensverhältnisse und Perspektiven ändern sich. Einer der Hauptmieter zieht aus der Wohnung aus. Viele Mieter gehen dann davon aus, dass die Angelegenheit damit erledigt ist. Viele glauben, der Auszug aus der Wohnung ist mit dem Ende der mietvertraglichen Bindung des ausziehenden Mieters gleichzusetzen.

**RICHTIG:** Mieten mehrere Personen eine Wohnung als Hauptmieter an, sind sie Gesamtschuldner in finanzieller und eine einheitliche Mietpartei in tatsächlicher Hinsicht. Das heißt: Mitgehangen, mitgefangen! Anders als viele Mieter glauben wollen, führt der Auszug aus der Wohnung nicht automatisch auch zur Beendigung des Mietvertrages. Zudem kann das Mietverhältnis nicht von einem Hauptmieter bei Fortbestand mit den übrigen Hauptmiethern einseitig beendet werden. Das Mietverhältnis steht und fällt mit sämtlichen Beteiligten. Möchte ein Hauptmieter – zum Beispiel weil er ausgezogen ist – nicht mehr an dem Mietverhältnis festhalten, kann er nicht einfach kündigen. Denkbar sind in einem solchen Fall folgende Möglichkeiten: Bei einer studentischen Wohngemeinschaft kann ein Anspruch auf Austausch eines Hauptmieters geprüft werden. Bei übrigen Wohngemeinschaften muss eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter gesucht werden, die z.B. darin bestehen kann, dass der ausscheidende Mieter durch ei-



nen anderen (neuen) Hauptmieter ersetzt wird oder das Mietverhältnis mit den verbleibenden Mietern fortgesetzt wird. Findet sich keine einvernehmliche Lösung im Hinblick auf die Fortführung des Mietverhältnisses, kann der Hauptmieter mit Beendigungswunsch – sofern die Hauptmieter nicht durch Ehe miteinander verbunden sind – von dem/den anderen Mietern die Abgabe der Kündigungserklärung verlangen. Das Mietverhältnis würde dann insgesamt beendet werden müssen.

**RICHTIG:** Richtig ist vielmehr, dass der Vermieter preisfreien Wohnraums nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die auf die Gewerbeeinheiten entfallenden Betriebskosten nur dann in Vorwegabzug bringen muss, wenn durch die jeweils ausgeübten tatsächlichen gewerblichen Tätigkeiten in den Mietobjekten eine erhebliche Mehrbelastung der Wohnraummieter entsteht. Für die Tatsache, dass eine Mehrbelastung gegeben ist, ist der Mieter darlegungs- und beweisbelastet.

### 5. Vorwegabzug für Gewerbeeräumkosten

**FALSCH:** Bei Abrechnungen über die Betriebskosten in gemischt genutzten Gebäuden fühlen sich viele Mieter benachteiligt. Der Blumenladen, der seinen Grünschnitt in die gemeinsam genutzte Mülltonne entsorgt; der Friseurladen, der viel Wasser verbraucht, die Bankfiliale im Erdgeschoss, die ein erhöhtes Versicherungsrisiko bedeutet. Die meisten Mieter gehen davon aus, dass der Vermieter die auf das Gewerbe entfallenden Kosten nicht in die Betriebskostenabrechnung für die Wohnraummieter einstellen, sondern diese vorher abziehen muss. Das ist falsch!

### 6. Neuer Vertrag bei Vermieterwechsel

**FALSCH:** Bei einem Wechsel des Vermieters kommt es immer wieder vor, dass gerade Privatpersonen, die das Objekt käuflich oder im Wege der Zwangsversteigerung erworben haben, unter dem Vorwand, dies sei rechtlich erforderlich, an den Mieter mit der Aufforderung der Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages herantreten. Meist hat dieser neue Mietvertrag für den Mieter schlechtere Konditionen. Viele Mieter meinen, diesem Begehren nachkommen zu müssen.

**RICHTIG:** Schon die Überschrift des § 566 BGB macht es deutlich: „Kauf bricht nicht Miete“. Ausdrücklich ist dort für den Fall der Veräußerung einer vermieteten Wohnung geregelt, dass nach Überlassung an den Mieter der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt. Es kommt zu einer gesetzlichen Rechtsnachfolge, die keiner nochmaligen vertraglichen Bestätigung bedarf. Es ist nicht erforderlich, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Vorstehendes gilt ebenfalls für den Fall der Ersteigerung im Wege der Zwangsversteigerung und auch für die Rechtsnachfolge der/des Erben.

### 7. „Modernisierungspflicht“ des Vermieters

**FALSCH:** Die Ausstattungen der Mietsache können manchmal in die Jahre gekommen sein. Die olivgrünen Fliesen im Badezimmer sind genauso wenig up to date wie die Küchenmöbel, die vor 30 Jahren ihre beste Zeit hatten. Auch der Teppichboden wird mit zunehmender Lebensdauer nicht schöner. So meinen viele Mieter, dass der Vermieter den einen oder anderen Einrichtungsgegenstand mal erneuern müsste.

**RICHTIG:** Einen allgemeinen Anspruch auf Erneuerung der zur Mietsache gehörenden Einrichtungen zugunsten des Mieters gibt es nicht. Im Rahmen der mietvertraglichen Abrede ist der Vermieter allenfalls seiner Gewährleistungspflicht nach § 535 Absatz 1 Satz 2 Alt. 2 BGB ausgesetzt. Er muss die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Er ist somit lediglich zur Instandsetzung bzw. Instandhaltung verpflichtet. Diese Pflicht besteht somit dann, wenn der Einrichtungsgegenstand bei objektiver Betrachtungsweise mangelbehaftet ist.

## 8.

**Rückzahlung der Kaution**

**FALSCH:** Schon bei der Planung eines Umzugs, der in der Regel ja mit erheblichen Kosten verbunden ist, denken viele Mieter an die Rückzahlung der Mietkaution. Als finanzieller Puffer wird die Kauti- on dann schon im Möbelhaus oder Baumarkt verplant. Immerhin muss der Vermieter die Kauti- on in voller Höhe direkt nach Beendigung des Mietverhältnisses auszahlen.

**RICHTIG:** Ist das Mietverhältnis beendet, steht dem Vermieter bezüglich der von ihm noch innegehaltenen Mietsicherheit eine Überlegungszeit zu. Zur konkreten Dauer der Überlegungszeit trifft das Gesetz keine Regelungen. Die Rechtsprechung sieht die Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches des Mieters dann gegeben, wenn es keine regelungsbedürftigen finanziellen Sachverhalte mehr gibt. Längstens darf der Vermieter die Kauti- on bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses „behalten“. Die meisten Vermieter nutzen diesen Zeitraum auch aus. Im Übrigen kann der Vermieter auch über diesen Zeitraum hinaus ein Zurückbehaltungsrecht in angemessener Höhe für etwaig noch ausstehende Betriebskostensaldi geltend machen.

## 9.

**Pauschaler Vorbehalt**

**FALSCH:** Manch ein Mieter möchte schlauer sein als der Vermieter. Keinesfalls möchte er irgendwelche Forderungen des Vermieters anerkennen. Niemals zahlt er an den Vermieter etwas freiwillig und schon gleich überhaupt nicht ohne die Möglichkeit einer Rückforderung. Diese Ansprüche hält er sich so offen, dass er grundsätzlich alle Zahlungen an den Vermieter mit den Hinweis „unter Vorbehalt“ im Verwendungszweck des Überweisungsträgers vornimmt. Dies sei ausreichend, um nachträglich Rückforderungsansprüche geltend machen zu können.

**RICHTIG:** Ein pauschaler Vorbehalt kann nicht in jedem Fall die Wirkungen des § 814 BGB ausschließen. Der Vorbehalt ist vielmehr näher zu substantiieren. Rückforderungsmöglichkeiten bestehen bei Vorbehaltszahlungen nur dann, wenn der Vorbehalt sich auf einen konkreten Sachverhalt bezieht, d.h. begründet ist. Wird der Bezug des Vorbehalts zu einem Lebenssachverhalt nicht anders deutlich, ist es erforderlich, den Vorbehalt in einem gesonderten Schreiben ggf. auf dem Überweisungsträger näher darzulegen. Dies gilt mindestens dann, wenn mehrfach (unbegründet) vorbehaltlich gezahlt wurde. Im Übrigen kann der Vermieter auf vorbehaltloser Zahlung bestehen.

## 10.

**Kautionszahlung**

**FALSCH:** In Zeiten eines schwierigen Wohnungsmarktes ist es eine Unsitte einiger Vermieter geworden, dem Mieter die Mietkaution vor oder bei Unterzeichnung des Mietvertrages „abzuknöpfen“. Häufig – nicht zuletzt wegen der (bewusst geschürten) Angst, den Mietvertrag dann doch nicht zu bekommen – geben die Mieter in Unkenntnis der tatsächlichen gesetzlichen Vorgaben dem Ansinnen des Vermieters nach und zahlen die Mietkaution in voller Höhe vor Mietvertragsbeginn.

**RICHTIG:** Hier gilt die zwingende gesetzliche Vorgabe des § 551 BGB. Ist die Mietsicherheit als Geldsumme bereitzustellen, kann der Mieter diesen Betrag in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen leisten. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Und das Wichtigste: Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam! Es ist das gute Recht des Mieters, auf der Ratenzahlung zu bestehen. Der Vermieter darf nichts anderes fordern. Tut er dies – womöglich unter Ausnutzung der Angst des Mieters, dass es anderenfalls nicht zu einem Mietvertragsabschluss käme – stellt sich sogar die Frage nach einer strafrechtlichen Relevanz!

*Teil 2 unseres Artikels zu Irrtümern von Mietern lesen Sie in unserer nächsten Ausgabe von „Mieterschutz“ 2/2017*



*Rechtsanwältin Kati Selle, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Beraterin im Mieterschutzbund Berlin*

# Gebührenanpassungen für Müllabfuhr und Straßenreinigung

Ab dem 01.01 2017 sind die Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung der BSR in der Tarifperiode 2017/2018 gestiegen. Mit einer Erhöhung des Gesamttarifvolumens von 3,8 % bei der Abfallwirtschaft und 2,6 % bei der Straßenreinigung – jeweils bezogen auf zwei Jahre – erfüllt die BSR zugleich die Vorgaben des Ende 2015 unterzeichneten Unternehmensvertrages. Pro Jahr steigen somit die Müllabfuhrtarife um 1,9 % und die Straßenreinigungstarife um 1,3 %.



Grund für die Anpassung sind im Wesentlichen die Tarifabschlüsse für den öffentlichen Dienst, die bei den personalintensiven Dienstleis-

tungen der BSR entsprechend zu Buche schlagen.

Bei der Straßenreinigung erhöhen sich die Gebühren in allen Reinigungsklassen prozentual gleich. Daraus ergibt sich für ein 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück ein Anstieg der Straßenreinigungsgebühren zwischen 1,80 Euro pro Jahr (niedrigste Reinigungsklasse 4) und 18 Euro pro Jahr (höchste Reinigungsklasse 1a).

Bei der Müllabfuhr entwickeln sich die Tarife für einzelne Dienstleistungen unterschiedlich: Die Tarife für die grauen Hausmülltonnen verändern sich zwischen einer Senkung von 0,28 Euro pro Jahr bei der

60-Liter-Tonne bis zu einer Steigerung von 22,60 Euro pro Jahr für den 1.100 Liter-Behälter. Die Tarife für die Bio-Tonne steigen leicht, liegen allerdings bei 30 % bis 47 % der Hausmüll-Tarife. Der Ökotarif erhöht sich um 96 Cent pro Haushalt und Jahr. Die Dienstleistungen der Sperrmüllabfuhr wurden kundenfreundlich ausdifferenziert. Die Tarife für Müll- und Laubsack ändern sich nicht. In der neuen Tarifperiode wird zudem die 2015 und 2016 getestete Laub- und Gartentonne als neue, flächendeckend angebotene Dienstleistung eingeführt. Die Wertstofftonne, die Nutzung der Recyclinghöfe und die Weihnachtsbaumabfuhr bleiben entgeltfrei.

## DVB-T2-Fernsehen ab März 2017

Das Digitale Antennen-Fernsehen (DVB-T) ist zu DVB-T 2 weiter entwickelt worden. Ziel der Umstellung ist eine Anpassung an die großen Flachbildfernseher. Dafür werden die Programme per DVB-T2 „hochauflösend“ im HD-Standard („High Definition“) verbreitet. Weiterhin wird durch ein neues Kompressionsverfahren auch die Anzahl der Programme erhöht.

Die derzeitigen DVB-T Empfänger können nicht mit einem Software-Update für den Empfang von DVB-T2 fit gemacht werden. Alle DVB-T-Nutzer müssen sich neue

Empfangsgeräte zulegen. Analoge Röhrenfernseher benötigen ebenso einen DVB-T2 Receiver als externe Set-Top-Box (mit SCART-Ausgang).



In Deutschland wird DVB-T2 zusammen mit dem neuen Kompressionsverfahren HEVC eingeführt. Es hat also keinen Sinn DVB-T2-Boxen oder Fernseher im Ausland zu kaufen: Diese funktionieren in Deutschland nicht. Set-Top-Boxen und Flachbildfernseher, die für den DVB-T2-Empfang in Deutschland geeignet sind, erkennt man im Handel an dem grünweißen DVB-T2 HD Logo.

Für den Empfang der privaten, werbefinanzierten Fernsehsender sind dabei Set-Top-Boxen und Fernseher erforderlich, die auch mit verschlüsselten Programmen umgehen können und über entsprechende Schnittstellen für die Entschlüsselung verfügen. Für die Entschlüsselung fallen ab Mitte 2017 Kosten von 69 Euro pro Jahr an. Die Programme der öffentlich-rechtlichen Sender werden grundsätzlich unverschlüsselt übertragen.

Die Umstellung auf DVB-T2 erfolgt stufenweise. Im Mai 2016 startete in den großen Ballungsgebieten eine Einführungsphase, allerdings nur mit einem begrenzten Angebot. Die bisherigen „alten“ DVB-T laufen erst mal noch unverändert weiter. Am 29. März 2017 wird DVB-T2 zunächst in den Ballungsgebieten in vollem Umfang auf Sendung gehen. Gleichzeitig erfolgt die DVB-T Abschaltung. Einen Parallelbetrieb wird es nicht geben.

Wer über eine Dach- oder Außenantenne verfügt, kann diese genauso weiter nutzen wie die weit verbreiteten kleinen Zimmerantennen. Dach- oder Außenantennen werden aber immer eine stabilere Empfangssituation auch in größeren Entfernungen von DVB-T2-Sendern gewährleisten.

# Neues vom Bund

## Meldegesetz - Verbraucherschutz - Mittel für Wohnungspolitik

**Zum 1.11.2016**

### **Bundesmeldegesetz**

#### **erneut geändert**

Wenn Mieter ausziehen, müssen Vermieter darüber künftig keine Bescheinigung mehr für das Einwohnermeldeamt ausstellen. Die Vermieterbescheinigung, beziehungsweise die Wohnungsgeberbestätigung beim Auszug wird wieder abgeschafft. Dazu waren Vermieter erst vor einem Jahr verpflichtet worden. Die Regelung wurde eingeführt, um Scheinmeldungen zu verhindern. Da die Gefahr, dass etwa Kriminelle Wohnungen nur zum Schein anmieten, natürlich nur beim Einzug besteht, hat der Gesetzgeber die Mitwirkungspflicht des Vermieters beim Auszug ersatzlos gestrichen. Beim Einzug bleibt es allerdings bei der bisherigen Verpflichtung: Ziehen Mieter ein, bleibt die Pflicht des Vermieters bestehen, eine Bestätigung für das Einwohnermeldeamt auszustellen. Dafür haben Vermieter zwei Wochen Zeit. Neu ist laut Änderungsgesetz, dass Vermietern nun auch der elektronische Übermittlungsweg an die Ämter offen steht.

### **Neue**

#### **Verbraucherschutz- richtlinie**

Online abgeschlossene Verträge dürfen jetzt auch online gekündigt werden. Einer eigenhändigen Unterschrift bedarf die Kündigungserklärung nicht mehr. Auch ist es nicht mehr erforderlich, eine Kündigung in Briefform zu verfassen und abzusenden. Das heißt, ein



über das Internet geschlossener Vertrag darf auch online gekündigt werden. Eine E-Mail reicht für die Kündigung von (Standard-)Online-Verträgen damit aus. Diese E-Mail muss eindeutig die Kündigungsabsicht zum Ausdruck bringen und mit dem Namen des Absenders abschließen. Diese neue gesetzliche Regelung im Verbraucherschutz trat am 1.10.2016 in Kraft. Die Möglichkeit der Online-Kündigung muss Neukunden kommuniziert werden.

### **Bund stellt**

#### **zusätzliche Mittel für gute Wohnungspolitik**

#### **bereit**

Wie die Bundestagsabgeordneten der SPD, Steffen-Claudio Lemme und Michael Groß berichten, stellt der Bund zusätzliche Mittel für wohnungspolitische Vorhaben bereit. In ihrer am 11.11.2016 herausgegebenen Pressemitteilung heißt es:

„Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat gestern Abend wichtige Signale in der Wohnungsbaupolitik gesetzt. In vielen Bereichen wird mehr Geld

zur Verfügung gestellt. Die Zahlungen des Bundes an die Länder zur sozialen Wohnraumförderung wurden auf insgesamt über 1,5 Milliarden Euro jährlich erhöht. Auch die Programme Altersgerecht Umbauen werden mit 75 Millionen Euro und die Kriminalprävention durch Einbruchssicherung mit 50 Millionen in 2017 zusätzlich finanziert ... Ziel der Programme ist es, ein sichereres und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Hauseigentümer, Vermieter und Mieter erhalten auf Antrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Investitionszuschüsse, beispielsweise für den Einbau von Rampen, ebenerdiger Duschen, der Verbreiterung von Türen oder den Einbau einbruchhemmender Türen.

Dass der Handlungsbedarf in diesen Bereichen enorm ist, zeigt die starke Nachfrage nach den Programmen. Die Antragszahlen haben sich kontinuierlich erhöht und bereits zur Mitte des Jahres 2016 konnten keine neuen Anträge bewilligt werden. Eine Aufstockung der Programme war daher nötig. Sicheres und altersgerechtes Leben ist und bleibt für uns eine essentielle Frage der Teilhabe und nicht zuletzt der sozialen Gerechtigkeit.“

# Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinter-

esen auswirken.

+

## Mietzahlung, Rechtzeitigkeit

**Leitsatz:**

Gemäß § 556b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel „Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“ gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

*BGH, Urteil vom 5.10.2016  
– VIII ZR 222/15*

±

## Obhutspflicht, Schadensersatz

**Leitsatz:**

Ein Mieter überschreitet die Grenze vertragsgemäßen Gebrauchs und verstößt gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht (§§ 535, 538, 241 Abs. 2 BGB), wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt.

**Anm. d. Red.:** Im vorliegenden Fall fehlte es an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen der allein feststellbaren Pflichtverletzung und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zugrunde liegende Tatverdacht hat sich weder im Strafverfahren bestätigt noch wurden im vorliegenden Zivilprozess gegenteilige Feststellungen getroffen. Die danach allein verbleibende, in der Aufbewahrung von Marihuana in der Wohnung liegende Pflichtverletzung des Mieters kann hinweggedacht werden, ohne dass der bei der Durchsuchung eingetretene Schaden an der Wohnungstür entfiel.

*BGH, Urteil vom 14.12.2016  
– VIII ZR 49/16*

+

## Kündigung, Eigenbedarf

**Leitsatz:**

**a)** Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht.

**b)** Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

*BGH, Beschluss vom 11.10.2016  
– VIII ZR 300/15*

## Bundesgerichtshof ändert Rechtsprechung zu Eigenbedarfskündigung

1. Der seinem Wortlaut nach auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist in den Fällen entsprechend anzuwenden, in denen als Vermieterin eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) auftritt. Der Schutzzweck des Kündigungstatbestandes nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB soll den Mieter nicht vor einem Verdrängungsrisiko durch eine unüberschaubare Anzahl von Personen auf Vermieterseite schützen. Er besteht vielmehr darin, einerseits den vertragstreuen Mieter vor willkürlichen Kündigungen zu schützen, andererseits dem Vermieter die Befugnis einzuräumen, sich bei Vorliegen eines triftigen Grundes aus dem Mietverhältnis lösen zu können. Hierdurch soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien ermöglicht werden. Dementsprechend wurde den Mitgliedern einer (Außen-)GbR schon vor Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit die Befugnis zugebilligt, sich als Vermieterin gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen zu berufen. Durch die Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)GbR sind zwar nicht mehr die Gesellschafter als natürliche Personen Vermieter, sondern die Gesellschaft ist selbst Vermieterin geworden, so dass der auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht mehr direkt anwendbar ist. Die Interessenlage hat sich aber nicht verändert. Insbesondere hatte die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)GbR

nicht zum Ziel, die ihr bis dahin zukommende Rechtsposition zu beschneiden. Allerdings ist durch diese rein auf gesellschaftsrechtlichen Erwägungen beruhende Rechtsprechungsänderung im Mietrecht eine – auch vom Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreform nicht erkannte und damit ungeplante – Regelungslücke entstanden.

Die durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)GbR entstandene Regelungslücke lässt sich im Wege der analogen Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin schließen, dass sich auch eine teilrechtsfähige (Außen-)GbR auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen darf.

2. Bezüglich der Frage, ob die Eigenbedarfskündigung der Vermieterin durch die unterlassene Anbietung einer im selben Anwesen gelegenen Zweizimmerwohnung rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam geworden ist, hat der Senat in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung ausgesprochen, dass dies nicht die Unwirksamkeit einer berechtigt ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung zur Folge hat. Zwar ist ein Vermieter verpflichtet, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten, da der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen besondere Bedeutung von Verfas-

sungsrang zukommt. Der Vermieter hat dem betroffenen Mieter deshalb eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese sich im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindet. Allerdings hält der Senat nicht länger daran fest, dass die Verletzung einer solchen Anbietungspflicht durch den Vermieter die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung zur Folge hat. Denn hierdurch stellt sich eine – rechtswirksam – ausgesprochene Kündigung nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) dar. Vielmehr zieht eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten (§ 241 Abs. 2 BGB) des Vermieters – wie auch bei sonstigen Verstößen gegen Nebenpflichten – lediglich Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter können daher allenfalls Ersatzansprüche in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen.

*Urteil vom 14. Dezember 2016  
– VIII ZR 232/15*

*aus der Pressemitteilung des  
Bundesgerichtshofes Nr. 225/2016  
vom 14.12.2016*



# Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



## Kündigung, Zahlungsverzug

1. Die durch eine ungeteilte Erbgemeinschaft mit Stimmenmehrheit gegenüber einem solventen Miterben ausgesprochene Zahlungsverzugskündigung eines mit diesem vor dem Erbfall begründeten Wohnraummietverhältnisses stellt keine Maßnahme ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung gemäß § 2038 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BGB dar, wenn die Möglichkeiten zur Anschlussvermietung zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs ungewiss sind.

2. Übersteigen die Rückstände des Mieters eine Monatsmiete, sind verspätete Zahlungen ohne konkreten Überweisungsvermerk zumindest dann gemäß § 366 Abs. 2 BGB in der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge und nicht gemäß § 366 Abs. 1 BGB auf den jeweils aktuellen Monat zu verrechnen, wenn die Höhe und der Zeitpunkt der Zahlungen des Mieters in der Vergangenheit schwankend gewesen sind und er vorherige Zahlungen zum Teil mit einem konkreten Überweisungsvermerk versehen hat.

*LG Berlin, Urteil vom 11.10.2016 – 67 S 190/16, zitiert nach juris*



## Eigenbedarf, Alternativ- wohnung

Verstößt der Vermieter vor oder nach Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung gegen seine Pflicht zur Anbietetung von Alternativwohnraum, kann sich der Mieter darauf allenfalls dann mit Erfolg berufen, wenn er den Alternativwohnraum im hypothetischen Falle seiner Anbietetung tatsächlich angemietet hätte.

*LG Berlin, Urteil vom 1.12.2016 – 67 S 323/16, zitiert nach juris*

*Anm.: siehe dazu neue BGH-Rechtsprechung*



## Unpünktliche Mietzah- lungen, Kündigung

1. Unpünktliche Mietzinszahlungen des Mieters rechtfertigen dessen außerordentliche oder ordentliche Kündigung durch den Vermieter bei ansonsten beanstandungsfreiem Verlauf eines langjährigen Mietverhältnisses auch nach fruchtlosem Ausspruch einer Abmahnung zumindest dann nicht, wenn die Zahlungen mit lediglich geringer zeitlicher Verzögerung nach Fälligkeit beim Vermieter eingehen und das störende Zahlungsverhalten des Mieters insgesamt nur wenige Monate währt.



2. Den unpünktlichen Mietzahlungen des Mieters kann das für den Kündigungsausspruch erforderliche Gewicht auch dann fehlen, wenn sein Zahlungsverhalten bei isolierter Betrachtung zwar eine Kündigung rechtfertigen würde, sich der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung aber selbst pflichtwidrig gegenüber dem Mieter verhalten hat.

*LG Berlin, Urteil vom 29.11.2016 – 67 S 329/16, zitiert nach juris*



## Mietminderung, feuchter Keller

Dem Mieter stehen keine Gewährleistungsrechte wegen Mängeln an einem mitvermieteten Kellerraum zu, wenn sich aus dem Mietvertrag ergibt, dass der Keller lediglich „so weit verfügbar“ mitvermietet wird.

*AG Wedding, Beschluss vom 9.8.2016 – 4 C 123/16, zitiert nach juris*

-

## Mieterhöhungserklärung, Hausbriefkasten

Es ist von der wirksamen Zustellung eines Mieterhöhungsverlangens durch Einlegen in den Hausbriefkasten auszugehen, wenn der Briefkasten zwar defekt ist (fehlende Briefkastenklappe), der Mieter den Mangel jedoch bereits über ein Jahr akzeptiert hatte.

*AG Wedding, Urteil vom 17.2.2016 – 18 C 380/15, zitiert nach juris*

+

## Zahlungsverzug, Tatsachenirrtum

Beruft sich der Mieter auf einen seinen Zahlungsverzug ausschließenden unvermeidbaren Tatsachenirrtum, weil er vor Zugang der Kündigung keine Kenntnis vom Ausbleiben der vom Jobcenter übernommenen Zahlungen gehabt habe, ist er für seine Unkenntnis darlegungs- und beweisbelastet. Behauptet der Vermieter, den Kündigungsrückstand vorher angemahnt zu haben, hat der Mieter den Nichtzugang der Mahnung zu beweisen.

*LG Berlin, Beschluss vom 13.10.2016 – 67 S 285/16, zitiert nach juris*

*Hinweis der Dokumentationsstelle des Bundesgerichtshofs: Das Gericht teilt mit, dass sich das Berufungsverfahren durch Zurückweisungsbeschluss erledigt hat.*

+

## Betriebskostenabrechnung, Einwendungsfrist

Die Einwendungsfrist für einen Mieter gegen eine Betriebskostenabrechnung endet taggenau zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung (hier: Zugang 1. September 2014, Fristende 2. September 2015), und nicht erst am Ende des Kalendermonats.

*LG Berlin, Urteil vom 25.10.2016 – 63 S 35/16, zitiert nach Grundeigentum*

-

## Betriebskostenabrechnung, Abrechnungsfrist

Eine Betriebskostenabrechnung ist dem Vermieter zur Verteidigung gegen den Rückforderungsanspruch des Mieters auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist möglich. Insoweit handelt es sich bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen nicht um Nachforderungen im Sinne von § 556 Abs. 3 BGB. Das Nichteinhalten der Abrechnungsfrist schließt lediglich Nachforderungen über die vereinbarten Vorschüsse hinaus aus.

*LG Berlin, Urteil vom 12.7.2016 – 63 S 24/16, zitiert nach Grundeigentum*

+

## Modernisierung, Aufwendungsersatz

Der Austausch eines Herdes mit Induktionskochfeld statt eines Gas-

herds ist eine Modernisierung. Für den notwendigen Kauf neuer Töpfe und Pfannen hat der Mieter einen Aufwendungsersatzanspruch von 500 Euro.

*AG Schöneberg, Urteil vom 02.11.2016 – 103 C 196/16, zitiert nach Grundeigentum*

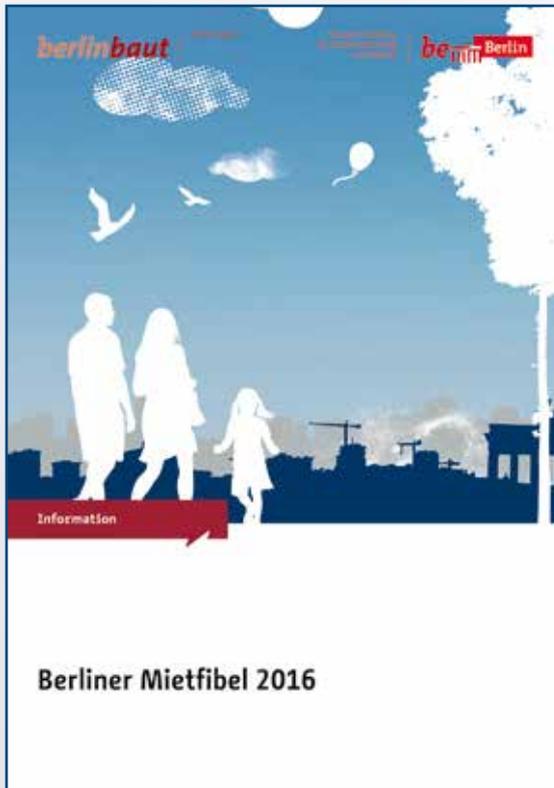
+

## Minderung, Ausschluss

Die Minderung ist in den ersten drei Monaten nach § 536 Abs. 1a BGB nicht ausgeschlossen, wenn allgemeine Arbeiten am Dach ausgeführt wurden, die vornehmlich energetische Maßnahmen darstellen. Der Ausschluss nach § 536 Abs. 1a BGB gilt nur für Maßnahmen der energetischen Modernisierung i.S.v. § 555b Nr. 1 BGB. Der Vermieter muss hinreichend substantiiert vortragen, dass und in welchem Umfang die Maßnahmen die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 BGB erfüllen. Handelt es sich nicht ausschließlich um energetische Maßnahmen, kommt es nach der Gesetzesbegründung darauf an, „welche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Maßnahmen entfallen“. Durch substantiierten Vortrag muss der Vermieter zumindest eine hinreichende Tatsachengrundlage für die Schätzung eines möglicherweise bestehenden Anteils an energetischen Maßnahmen und damit eines (teilweisen) Ausschlusses der Minderung schaffen.

*AG Charlottenburg, Urteil vom 14.4.2016 – 219 C 248/15*

# Kennen Sie schon die Berliner Mietfibel?



Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen leben über 85% der Berlinerinnen und Berliner in einer Mietwohnung. Deshalb besteht ein erhöhter Informations- und Beratungsbedarf auf Seiten der Bürger. Aus diesem Grund gibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereits seit Jahren kostenlos die Berliner Mietfibel heraus, die verschiedenste mietrechtliche Informationen enthält – sei es zur Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten, zu Wohnungskündigungen oder zur Wohnungssuche.

Die Mietfibel soll u. a. erste Antworten zum Wohnungs- und Mietrecht und auch einen Überblick über die verschiedenen Wohnungsarten in Berlin geben.

Dennoch gilt: Bei Problemen in Mietangelegenheiten kann die „Mietfibel“ nur ein Info-Leitfaden sein. Eine Rechtsberatung ersetzt sie nicht.

**Downloadmöglichkeit unter:**  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/download.shtml>

**Bestellmöglichkeit in gedruckter Form:**  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/veroeffentlichungen/de/kostenlos/#wohnen>

*Kostenlose Falblätter und Broschüren liegen auch in der Ausstellung im Lichthof der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Am Köllnischen Park 3 in Berlin-Mitte aus.*



# Ratgeber der Verbraucherzentrale



E-Book: 3,99 Euro, PDF(694.0 KB)  
 E-Book: 3,99 Euro, ePub(1.01 MB)  
 Nicht als Buch verfügbar  
 Alle Preise inkl. MwSt.



1. Auflage 2016  
 Buch: 184 Seiten, 16,90 Euro, zzgl.  
 Versandkosten  
 E-Book: 13,99 Euro, PDF(6.96 MB)  
 Sofort downloadbar.  
 Alle Preise inkl. MwSt.

## Meine Rechte bei Mietmängeln

### Erste Hilfe bei Lärm, Feuchtigkeit, defekter Heizung – E-Book kompakt

Treten an den Mieträumen Mängel auf oder wurden die Mieträume schon mangelhaft übergeben, so muss der Vermieter die Mängel auf eigene Kosten beheben. Weil er für die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache Miet erhält, haftet er für deren Qualität und Bestand weitgehend unabhängig davon, ob ihn irgendeine Schuld trifft oder welche Einflussmöglichkeiten er auf den Mangel hat.

Bis zur Beseitigung dieser Mängel können Sie die Miete mindern.

Dieses E-Book kompakt ist ein Auszug aus dem Ratgeber „Was ich als Mieter wissen muss“.

Das E-Book erscheint auf Deutsch.

In Kooperation mit DMB Deutscher Mieterbund.

## Wer braucht welche Versicherung

### Auf der sicheren Seite

Viele Versicherungen sind überflüssig und zu teuer. Gleichwohl sind einige Versicherungen in bestimmten Lebenssituationen unerlässlich. Die richtige Entscheidung im großen Angebot der Policen ist hier gefragt. Dieser Ratgeber informiert über den für Sie passenden Versicherungsschutz und gibt Ihnen wichtige Hinweise zur richtigen Wahl und Vertragsgestaltung.

- Persönliche Versicherungssituation analysieren
- Den richtigen Versicherungsschutz finden
- Umfassender Überblick über alle Versicherungssparten
- Was Sie vor dem Abschluss bedenken sollten
- Wie Sie aus falschen oder zu teuren Versicherungen wieder herauskommen

## IMPRESSUM

### MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund.berlin

www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:

Rechtsanwältin Kati Selle

k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin

Gisela Rönnebeck

Rechtsanwalt

Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:

Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 6, 20, 21: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 14: Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Wohnen,

S. 15: Verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 7: Jörg Frank, S. 18: Sarah Jane,

S. 22, 23: Andreas Steinhoff, S. 22: Elisabeth

Belik

© fotolia:

Titelseite: paffy

S. 2, 10, 11: Blackosaka, S. 2: pathdoc, S. 3:

pico, bluedesign, artworks-photo, S. 4: Studio-

stoks, S. 8: Michael Burrell, waechter-media.

de, S. 9: Dana Barthel, S. 11: m.schuckart,

S. 19: JiSign

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 13.01.2017

Näheres unter: [www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de)

# Kein Telefon, kein Netz

## Defektes Kabel erlaubte dem Mieter keine Kommunikation



**Für die Telefonverbindung bzw. den Internetanschluss ist der Mieter einer Wohnung ab der Steckdose selbst zuständig. Das heißt, er kann und muss sich in der Regel einen Anbieter aussuchen. Doch das Kabel bis zu dieser Buchse fällt nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Ist dieser Anschluss defekt, droht Mietminderung.**

*Landgericht Essen  
– Aktenzeichen 10 S 43/16*

**Der Fall:** Der Mieter einer Wohnung wollte es sich nicht länger gefallen lassen, dass er wegen eines offensichtlich funktionsuntüchtigen Kabels von der Außenwelt abgeschlossen war – zumindest im Hinblick auf das Telefonieren via Festnetz und den Netzanschluss. Er betrachtete das mehr als 14-monatige Fehlen dieser Kommunikationsmöglichkeit als einen Mangel der Mietsache und minderte deswegen seine monatlichen Zahlungen.

**Das Urteil:** Wohnen umfasst alles, was zur zeitgemäßen Benutzung der gemieteten Räume als Lebensmittelpunkt gehört. Längst zählt dazu auch eine Festnetzleitung. Deswegen könne man bei deren Fehlen nicht von einer lediglich unerheblichen Tauglichkeitsbeeinträchtigung sprechen, entschied das Landgericht Essen. Wenn es erforderlich sei, müsse der Eigentümer dem Anbieter zum Reparieren der Leitung Zugang zu seinem Objekt gewähren. Andernfalls sei eine Minderung der Miete um zehn Prozent möglich. Der Hinweis auf eine Nutzung des mobilen Telefonierens zähle angesichts einer so lang anhaltenden Störung nicht.

# Zu viert auf 25 Quadratmetern

## Das war für den Richter ein klarer Fall der Überbelegung

Bis zu einer gewissen Grenze ist es die Privatsache eines Mieters, mit wie vielen Familienangehörigen er sich in seiner Wohnung aufhält – ob es also etwas enger zugeht oder jedem Mitbewohner viel Raum zugestanden wird. Doch eines dürfen Mieter nicht tun: Es ist ihnen nicht gestattet, das Objekt überzubelegen. In einem Münchner Fall war schon via Mietvertrag ver-

einbart worden, dass sich in einer 25-Quadratmeter-Einraumwohnung nur der Mieter und höchstens noch seine (Ehe-)Partnerin dauerhaft aufhalten dürften. Im Laufe der Zeit kamen allerdings zwei Kinder des Paares hinzu. Der Eigentümer kündigte mit dem Hinweis auf Überbelegung. Die Justiz sah es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eben-

so und verwies darauf, dass einem Erwachsenen bzw. zwei Kindern im Alter bis zu 13 Jahren durchschnittlich mindestens zehn Quadratmeter zustehen müssten. Das sei hier klar unterschritten.

*Amtsgericht München  
– Aktenzeichen 415 C 3152/15*

# Glatteis-Inseln

## Grundbesitzer kann sich nicht um jede kleine Gefahrenstelle kümmern

Vom Grundsatz her sind Gesetzgeber und Rechtsprechung unerbittlich: Wer ein Grundstück besitzt, muss auch dafür sorgen, dass die Verkehrssicherungspflichten eingehalten werden. Das bedeutet zum Beispiel, Stolperfallen zu verhindern und für den Winterdienst zu sorgen. Doch die Gerichte haben nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Verständnis dafür, dass nicht jede

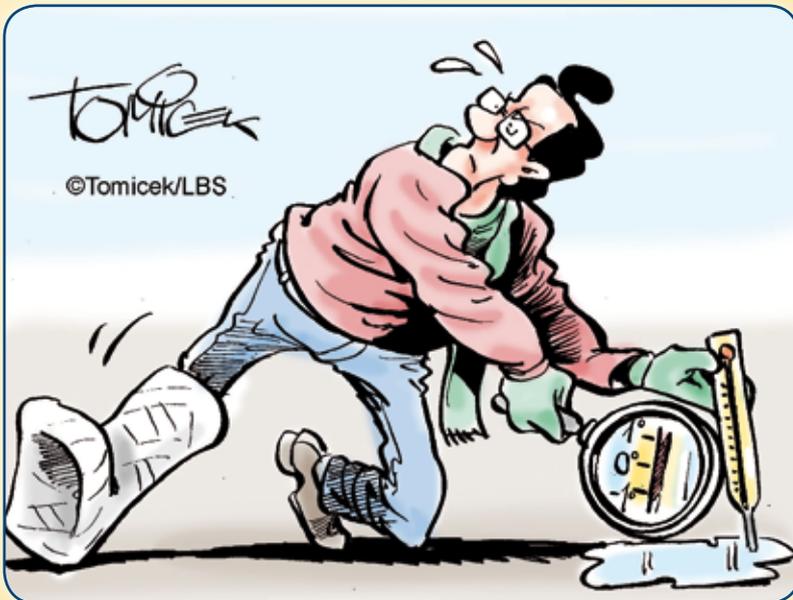
einzelne entstandene Glätteinsel auf einem Fußweg geortet und beseitigt werden kann.

*Oberlandesgericht Brandenburg  
– Aktenzeichen 2 U 8/07*

**Der Fall:** Eine Zeitungszustellerin war am frühen Morgen auf einer Glatteisstelle ausgerutscht und hatte sich schwere Verletzungen zugezogen. Im Nachgang soll-

te der Verkehrssicherungspflichtige (konkret: eine Gemeinde) wegen einer Vernachlässigung seiner Pflichten haften. Er hätte nach Meinung der Geschädigten dafür sorgen müssen, dass auf der betroffenen Anliegerstraße keine solchen Gefahrenstellen vorhanden sind.

**Das Urteil:** Das OLG Brandenburg verneinte einen Anspruch auf Schadenersatz und Schmerzensgeld. Der Winterdienst, so die Richter, sei zwar zu erfüllen, stehe aber unter dem Vorbehalt dessen, was man einem Grundbesitzer zumuten und was dieser tatsächlich leisten könne. In diesem Fall habe die Verkehrssicherungspflicht gegolten, aber die betroffene Stelle sei nur gut einen Meter breit gewesen, von einer allgemeinen Glättebildung habe man zu dem Zeitpunkt nicht sprechen können.



## Wer ins Glashaus geht ...

### ... muss auf seinen Wegen besonders aufmerksam sein

Wer wäre nicht schon einmal in seinem Leben gegen eine Glastüre oder gegen eine Glaswand gelaufen? Das ist bei diesem Material fast unvermeidlich. Aber die Teilnehmerin an einer Veranstaltung in einem modernen Gebäude wollte ihre unsanfte Begegnung mit einer gläsernen Trennwand zwischen Raumteilen nicht so einfach hinnehmen. Sie hatte sich dabei ei-

ne Platzwunde an der Lippe und eine Zahnverletzung zugezogen und forderte nun Schadenersatz sowie Schmerzensgeld. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS kam sie damit nicht durch. Das gesamte Gebäude bestehe hauptsächlich aus Glas, beschieden die Richter in ihrem Urteil, und deswegen habe die Klägerin besonders aufmerksam sein

müssen. Außerdem sei der Raumteiler farblich abgesetzt gewesen und habe ein beleuchtetes Notausgangsschild aufgewiesen. Das reiche, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen.

*Landgericht Essen  
– Aktenzeichen 18 O 270/14*

# Aktuelles aus Berlin

## Quartiersmanagement Sparrplatz beendet – Sonderregelung zur Überschreitung von Mietzuschüssen verlängert – Stärkung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

### Quartiersmanagement

#### Sparrplatz nach 17 Jahren

#### erfolgreich beendet

Das Quartiersmanagementteam des QM-Gebietes Sparrplatz ist verabschiedet worden.

Seit 1999 flossen über verschiedene Quartiersfonds des Programms Soziale Stadt rund 9 Millionen Euro in das Gebiet; das Geld wurde beteiligungsorientiert in baulichen und sozio-integrativen Projekten eingesetzt. Der Schwerpunkt lag bei Bildung und Integration. Durch bauliche Maßnahmen, verbunden mit der Umwidmung einer Gewerbefläche in eine Grün- und Freizeitanlage, wurde der Sprengelpark geschaffen und ein Teil des Nordufers für die Nutzung zugänglich gemacht. Mit der Gestaltung des Sprengelparks und des Nordufers hat das gesamte Quartier gewonnen. Diese Maßnahmen erforderten die Kooperation der verschiedenen Verwaltungen. Letztlich hat die an den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und am Sozialraum

orientierte Arbeitsweise zum Erfolg geführt. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln des Bundes und von Landesmitteln, unterstützt durch den europäischen Fonds für regionale Entwicklung der Europäischen Union, hat sich bewährt.

Projekte zur Verkehrsberuhigung, Aufwertung von Grünflächen, Spielplätzen und Freiflächen stehen neben vielen kleineren Projekten im Bildungsbereich oder der Gesundheitsförderung. Sie haben mehr gesellschaftliche Teilhabe bewirkt und den Zugang zur Nutzung von Ressourcen der Stadt für den Kiez verbessert. Ergebnisse gibt es auch bei jüngeren Bewohnerinnen und Bewohnern, wenn sie Aufmerksamkeit erfuhren und sich ausprobieren konnten. Vielleicht konnte ein gemeinsam getaner Schritt ihren Lebensweg sogar nachhaltig beeinflussen. Denn nur durch lokale Beiträge können soziale Ungleichheit abgebaut und Chancen für die Zukunft verbessert werden.

Der im „SprengelHaus“ angesiedelte Nachbarschaftsladen bietet den vielen Vereinen, die mit ihrem Enga-

gement positiv in das Quartier hinein wirken, auch für die Zukunft einen Ankerpunkt im Kiez, in dem ein soziales und nachbarschaftliches Miteinander gelebt werden kann.

Quartiersmanagement ist ein zeitlich begrenztes Instrument des Programms Soziale Stadt zur Stabilisierung benachteiligter Stadtteile. Die anschließende Überleitung dieser Stadtteile in die Selbständigkeit wird als Verstetigung bezeichnet. Damit haben sich die Akteure des Quartiers in den letzten beiden Jahren vertieft auseinandergesetzt. Der quartiersinterne Austausch und die Kommunikation im Gebiet sind durch das ehrenamtliche Bürgergremium „Runder Tisch Sprengelkiez“ und die Bürgerredaktion zukünftig gegeben. Auch wird der Bezirk zur Unterstützung eine Stadtteilkoordination im Sprengelhaus etablieren. Und nicht zuletzt ist der Markplatz der Ideen eine solche Fundgrube für Kooperationen, die seinesgleichen in der Stadt sucht. Das „Speed-Dating“ des bürgerschaftlichen Austausches erfährt hier eine ganz neue Bestimmung.



### Sonderregelung zur Überschreitung von Mietzuschüssen verlängert

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 6.12.2016 auf Vorlage von Gesundheits- und Sozialsenator Ma-

rio Czaja der Änderung der Ausführungsvorschriften für die Übernahme von Wohnkosten gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) zugestimmt. Die AV-Wohnen muss aufgrund aktueller Rechtsänderungen und Entwicklungen angepasst werden.

Senator Czaja: „Unsere Zuschläge zur Neuanmietung von Wohnraum haben sich angesichts des angespannten Wohnungsmarktes bewährt, sodass wir unsere Regelung zur Neuanmietung in der AV-Wohnen fortsetzen werden. Da die Kosten, die für die Unterbringung eines Wohnungslosen oder eines Flüchtlings aufgebracht werden müssen, weiterhin über den Kosten für eine angemessene Wohnung liegen, ist es nach wie vor notwendig, auch diesem Personenkreis den Zugang zum Wohnungsmarkt schnellstmöglich zu sichern. Dies ist eine wesentliche Grundlage zur Integration.

Wir hatten aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen in die Vorschriften eine Regelung aufgenommen, nach der bei erforderlicher Neuanmietung von Wohnraum die Richtwerte um bis zu 10 Prozent überschritten werden können. Für Wohnungslose und für Flüchtlinge gilt sogar eine mögliche Überschreitung von 20 Prozent. Diese Regelung war jedoch bis zum Jahresende befristet. Wir werden diese Regelung jetzt um ein Jahr verlängern, um vielen Menschen, die noch in Not- und Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, einen Umzug in eine eigene Wohnung zu ermöglichen.“

Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales hat anhand der statistischen Erfassung von Fällen nach der AV-Wohnen durch die Jobcenter und Ämter für Soziales geprüft, ob diese Sonderregelung tatsächlich Effekte für die Wohnraumversorgung erzielt hat. Die Datenerhebung bei Neuanmietung hat ergeben, dass der 10-Pro-



zent-Zuschlag in den Monaten Dezember 2015 bis August 2016 insgesamt in 2.288 Fällen in Anspruch genommen wurde und der 20-Prozent-Zuschlag in insgesamt 1.638 Fällen.

### **Erfolgreiche Stärkung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – Übertragung landeseigener Grundstücke**

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind zentrale Partner für eine soziale Mieten- und Wohnungsneubaupolitik des Landes Berlin. Bereits im Jahr 2012 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein „Bündnis für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen und die Übertragung landeseigener Grundstücke für den Wohnungsneubau vereinbart.

Im Zeitraum von 2013 bis 2016 hat der Senat den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 111 Liegenschaften mit insgesamt rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Fläche und einem Wohnungspotenzial von rund 20.000 Wohnungen übertragen. Auf diesem Wege wurden die Gesellschaften mit einem zusätzlichen Eigenkapital von rund 270 Mio. Euro ausgestattet.

Die unentgeltliche Grundstücksübertragung aus dem Treuhandvermögen des Landes erfolgte mittels Sachwerteinlage auf der Grundlage einer gemeinsamen Verabredung zwischen dem Senat, den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Berliner Immobilien Management GmbH. Im Gegenzug werden die Wohnungsbaugesellschaften grundstücks-scharf verpflichtet, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu errichten.

Der Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Engelbert Lütke Daldrup, sagte dazu: „Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen ihren Wohnungsbestand in den kommenden 10 Jahren von heute 300.000 Wohnungen auf 400.000 Wohnungen erhöhen. Durch die Einbringung landeseigener Grundstücke werden die Gesellschaften gestärkt und in die Lage versetzt, einen zentralen Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung in der wachsenden Stadt zu leisten. Auf den bereits eingebrachten Grundstücken werden 20.000 landeseigene Wohnungen gebaut.“

# Jahresrückblick 2016 - 1. Teil

## Urteile, die Sie kennen sollten

### 1. BGH, Urteil vom 20.01.2016, VIII ZR 93/15, NZM 2016, 192-194:

Bisher war Auffassung des BGH, eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erfordere, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind (vgl. z.B. Urteil vom 14.02.2007, VIII ZR 1/06). Davon hat er sich mit diesem Urteil abgewandt und vertritt jetzt Auffassung, zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genüge es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter umlegt. Dies soll auch gelten, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt habe. Der Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedürfe es nicht.

### 2. BGH, Urteil vom 24.02.2016, XII ZR 5/15, NJW 2016, 1441-1444:

Der BGH hatte sich unter anderem mit der Frage zu befassen, innerhalb welcher Frist ein Antrag auf Abschluss eines Gewerbemietvertrags unter Abwesenden angenommen werden kann. Dazu bestimmt § 147 Abs. 2 BGB dass ein solcher Antrag nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden kann, in welchem der Antragende den Eingang der Annahmeerklärung unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Das Berufungsgericht war davon ausgegangen, dass die frühestens 51 Tage nach Antragseingang zugewandene Annahmeerklärung rechtzeitig erfolgt sei. Die Beantwortung der Frage, ob

die Antwort noch rechtzeitig ist, unterliege, so der BGH, tatrichterlichem Ermessen. Die Grenzen dieses Ermessens seien von dem Berufungsgericht überschritten worden. Der BGH geht davon aus, dass der Antragende regelmäßig binnen zwei bis drei Wochen erwarten kann, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt. Eine danach zugewandene Annahmeerklärung stellt gemäß § 150 Abs. 1 BGB ein neues Angebot dar, dass wiederum der Annahme bedarf.

### 3. LG Berlin, Urteil vom 08.03.2016, 63 S 213/15, WM 2016, 279-280:

Zur Winterzeit bestehe keine allgemeine Pflicht des Mieters zur Schneeräumung oder zum Auftauen von Abflüssen auf einer Dachterrasse (kritisch dazu: Karl Thomas Pickert, GE 2016, 775: Ein Balkon gehöre zur Mietsache und unterliege ausschließlich dem Zugriff des Mieters. Da der Mieter die Mietsache vor Schäden bewahren müsse, schulde er bei Verletzung dieser Pflicht Schadensersatz).

Eine Hausordnung enthalte lediglich Ordnungsbestimmungen über das Zusammenleben der Mieter und sei nicht geeignet, dem Mieter einseitig Pflichten aufzuerlegen.

Begehre der Vermieter Schadensersatz wegen Nichtrückgabe der Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand für die Zeit unmittelbar nach dem regulären Ende eines Mietvertrags, müsse er konkrete Mietinteressenten und den bei ihnen erzielbaren Mietzins benennen.

Der Mieter schulde im Rahmen der Rückgabe der Wohnung nicht die Reinigung der Fenster (vgl. BGH, Urteil vom 28.06.2006, Aktenzeichen: VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915: Die Verpflichtung zur „besenreinen“ Rückgabe der Mietwohnung beschränke

sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen).

Gäbe der Mieter bei Auszug nicht alle Schlüssel zurück und mache er keine Angaben zu den Gründen des Verlusts, könne der Vermieter die Schließzylinder auf Kosten des Mieters austauschen.

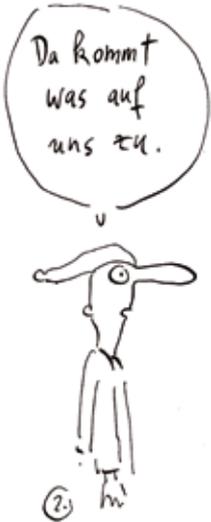
### 4. LG Berlin, Beschluss vom 21.03.2016, 51 T 167/16, GE 2016, 529-530:

Einem Schuldner, der nicht Mieter war (Untermieter), wurde Räumungsschutz gemäß § 765a Abs. 1 ZPO gewährt. Dem Räumungsschuldner war ärztlich bescheinigt worden, dass die in einer Räumungssituation auftretende psychische und körperliche Belastung bei der gegebenen hochgradig eingeschränkten Herzinsuffizienz eine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben darstelle. Darin liege ein Umstand, der die Räumung unakzeptabel im Sinne § 765a Abs. 1 ZPO erscheinen lasse. Die Räumungsfrist sei im Hinblick auf die ebenfalls zu beachtenden Interessen des Vermieters auf ein Mindestmaß zu beschränken, wenn der Schuldner nicht Mieter (sondern Untermieter) der zu räumenden Wohnung war. Bei dieser Sachlage könne der Vermieterseite nicht zugemutet werden, mit der Räumung bis zur vollständigen Genesung des Schuldners zu warten. Das Landgericht gewährte eine Räumungsfrist (nur) bis zum 30.04.2016.

### 5. LG Berlin, Beschluss vom 17.03.2016, 67 S 30/16, DWW 2016, 138-140:

Aus der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 er-





gibt sich, dass ein Vermieter sich vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2023 auf die Kündigungsgründe Eigenbedarf und Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung nicht berufen kann.

Voraussetzung ist, dass an der Wohnung nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und veräußert wurde. Das Landgericht Berlin ist in dem genannten Beschluss der Auffassung, dass die Verordnung verfassungsgemäß ist. Der Kündigungsausschluss bei Wohnungsumwandlungen betreffe zumindest alle seit dem 1. Oktober 2013 erklärten Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen, auch wenn der Erwerb und die Veräußerung des Wohnungseigentums noch vor dem 1. Oktober 2013 erfolgte.

#### 6. LG Berlin, Beschluss vom 03.03.2016, 67 S 39/16, WuM 2016, 227:

Ist der Mieter nach einer ordentlichen Eigenkündigung nur für die Dauer der Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB zur Fortentrichtung der Miete verpflichtet, handele der Vermieter grundsätzlich nicht treuwidrig, wenn er den Mieter trotz Benennung eines geeigneten Nachmieters nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt.

#### 7. BGH, Beschluss vom 26.04.2016, VIII ZR 54/15, NZM 2016, 580-581:

Ein mit dem Berliner Mietspiegel 2011 begründetes Mieterhöhungsverlangen für ein Reihenendhaus sei formell wirksam, obwohl der Mietspiegel auf „Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern“ nicht anwendbar sein soll.

#### 8. BVerfG, Beschluss vom 14.04.2016, 1 BvR 243/16, NZM 2016, 578-580:

§ 558 Abs. 3 BGB bestimmt, dass sich die Miete, abgesehen von modernisierungs- und betriebskostenbedingten Mieterhöhungen, in einem Zeitraum von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen darf, es sei denn, es handelt sich um eine Gemeinde oder den Teil einer Gemeinde, in der die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Gemeinde diese Gebiete für höchstens fünf Jahre durch Rechtsverordnung ausgewiesen hat. Dann reduziert sich die Kappungsgrenze auf 15 %. Berlin hat von dieser Möglichkeit durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07.05.2013 Gebrauch gemacht. Der BGH hatte mit seinem Urteil vom 04.11.2015, VIII ZR 217/14, WuM 2016, 144-161, die Wirksamkeit der Kappungsgrenzen-Verordnung bejaht. Das Bundesverfassungsgericht hat die dagegen eingelegte Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen. Sie wurde als unzulässig angesehen, weil sie nicht die gesetzlichen Begründungsanforderungen erfülle.

#### 9. LG Berlin, Beschluss vom 31.05.2016, 67 S 357/15, ZMR 2016, 623-624:

Eine Wohnung sei nur mangelfrei, wenn vom Mieter während der Heizperiode zumindest in einem Raum mit zumutbaren Mitteln Innentemperaturen herbeigeführt werden können, die einen angenehmen Schlaf ermöglichen. Daran fehle es, wenn der im Schlafrum installierte Heizkörper nebst seiner Zu- und Ableitungen auch bei vollständig zugedrehtem Zustand bei Außentemperaturen von nicht über 18 Grad Celsius zu einer Erwärmung der Rauminnentemperatur auf über 18 Grad Celsius führt. Ein andere Beurteilung gebiete grundsätzlich weder die Ausstattung der Wohnung mit einer sog. „Einrohrheizung“ noch deren Lage in einem Plattenbau.

Mit Hinweis auf das Urteil des BGH vom 26.07.2004, VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174, vertritt die Kammer die Auffassung, dass der Vermieter einen Mindeststandard zu gewähren und zu erhalten habe, der zeitgemäßes Wohnen ermöglicht. Dies gelte auch, wenn die vermieteten Räume weder saniert noch modernisiert sind. Der Vermieter könne zu einer instandhaltenden Modernisierung verpflichtet sein.

#### 10. BGH, Urteil vom 29.06.2016, VIII ZR 173/15, NZM 2016, 635-636:

Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, werde nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt. Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB könne auch – unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters – allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergebe, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar sei. Bei der Abwägung könne von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Es könne eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechnete fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist. J.S.



Berliner Bezirke stellen sich vor.

## Treptow-Köpenick – Ortsteil Köpenick

**Im Zuge der Verwaltungsreform 2001 wurden die bis dahin eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick vereint. Dieser Bezirk stellt nunmehr den flächenmäßig größten Berliner Bezirk dar. Er liegt im Südosten von Berlin und besteht aus den wunderschönen Ortsteilen Alt-Treptow, Plänterwald, Baumschulenweg, Johanningthal, Niederschöne weide, Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf, Oberschöne weide, Köpenick, Friedrichshafen, Rahnsdorf, Grünau, Müggelheim und Schmöckwitz.**

Die größten Flächen des Bezirkes nehmen Gewässer wie der Müggelsee und der Zeuthener See, sowie Parks, Natur- und Landschaftsschutzgebiete ein. Hier liegen die größten Wasserflächen und Waldflächen aller Berliner Bezirke.



Der Bezirk Treptow-Köpenick liegt am Zusammenfluss von Spree und Dahme mitten im Berliner Urstromtal. Der mit einer Fläche von 34,92 km<sup>2</sup> größte Ortsteil Berlins ist der Ortsteil Köpenick. Durch die Spree ist Köpenick mit dem Müggelsee und der Berliner Innenstadt auf dem Wasserwege verbunden. Zurückzuführen ist die Stadt auf eine Gründung der Slaven, die an dieser seenreichen Lage eine Burg errichtet hatten. Der Name Köpenick leitet sich ab von Copnic, was Inselort bedeutet.

Aufgrund der geschützten Lage entwickelte sich diese Ansiedlung zuse-



hends. Mitte des 12. Jahrhunderts befanden sich hier die Hauptburg und die Hauptansiedlung eines slawischen Stammes – der Sprewanen.

Im Jahr 1210 wurde der slawische Burgwall von den Askaniern durch eine deutsche Burg ersetzt. Daneben wurde der sogenannte Kietz als slawische Dienstsiedlung zur Versorgung der Burgewohner angelegt. Aufgrund dessen gewässernaher Lage erfolgte die Versorgung überwiegend durch die Fischerei. Als Gegenleistung für ihre Versorgungstätigkeit besaßen die Bewohner des Kietzes Privilegien, wozu die Fischereigerechtigkeit und die Versorgung mit Brot und Früchten des Ackerbaus gehörten.

Köpenick erhielt 1232 das Stadtrecht. Zur mittelalterlichen Stadt gehörten neben der Köpenicker Insel, auf der sich die heutige Altstadt befindet, die Schlossinsel und der Kietz mit der Burg und dem heutigen Schloss Köpenick, das 1688 im Auftrag des Kurprinzen Friedrich, dem späteren Friedrich III. errichtet wurde. Es erfuhr in den Folgejahren mehrfach Veränderungen. Seine barocke Ausgestaltung ist bis zum heutigen Tage erhalten geblieben, da es aufgrund seiner Lage im letzten Krieg von Zerstörungen verschont blieb. Heute befindet sich dort ein Kunstgewerbemuseum. Das Schloss Köpenick ist das einzige Berliner Wasserschloss.

Überquert man vom Schloss kommend einen Durchfluss der Dahme, gelangt man in die Köpenicker Altstadt und zum Köpenicker Rathaus.

Das Rathaus Köpenick wurde um 1900 unter Verwendung von Stilelementen der mittelmärkischen Backsteingotik an der Stelle eines Vorgängerbaus ausgeführt. Ein Jahr nach seiner Einweihung wurde es weltbekannt. Der damals arbeitslose Schuster Friedrich Wilhelm Voigt erschien am 16. Oktober 1906 in einer Hauptmannsuniform, die er bei verschiedenen Trödlern zusammengestellt hatte. Zuvor hatte er in dieser Uniform eines Hauptmanns des preußischen ersten Garde-Regiments zu Fuß, nahe der damaligen Militärbadeanstalt Plötzensee einen Trupp Gardesoldaten angehalten. Er ließ noch einen zweiten Trupp abgelöster Wachsoldaten herbeirufen und unterstellte zehn Mann seinem Kommando. Hierbei berief er sich auf eine nicht existierende Kabinettsorder „auf allerhöchsten Befehl“. Voigt fuhr mit diesen zehn Mann in der Berliner Stadtbahn nach Köpenick. Er erklärte den Soldaten, dass er den Bürgermeister und vielleicht noch andere Herren verhaften werde. Die Gruppe marschierte dann zum Rathaus und ließ den Bürgermeister und einige Beamte in ihren Dienstzimmern festsetzen. Er beschlagnahmte den Barbestand aus dem Tresor, ließ sich vom örtlichen Postamt Geld abheben und die Festgesetzten nach Berlin zur Neuen Wache bringen. Seine Solda-



ten hielt er an, das Rathaus noch eine halbe Stunde besetzt zu halten. Er selbst verschwand nach Berlin. Zehn Tage später wurde er entdeckt und zu vier Jahren Gefängnis verurteilt. Kaiser Wilhelm II begnadigte ihn am 16. August 1908, weshalb er vorzeitig aus der Haftanstalt Tegel entlassen wurde. 1996 wurde vor dem Haupteingang des Rathauses eine Skulptur für den Hauptmann von Köpenick aufgestellt. Der Geniestreich, über den damals Deutschland und die Welt lachte, gilt bis heute als einzigartig.

Die Altstadt ist vom Luisenhain umgeben, der am Ufer der Dahme entlangführt. Der Luisenhain und der ihn durchquerende Uferweg sind Teile eines Spaziergangs rund um die Altstadt Köpenick. Der Köpenicker Kaufmann Asseburg hatte 1906 einen Teil seines Grundstückes der Stadt Köpenick unter der Bedingung geschenkt, dass das Grundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewidmet und nach seiner Schwester Luise benannt wird. Am Ende des Luisenhains mündet die Dahme in die Spree. Am gegenüber liegenden Ufer befindet sich Spindlersfeld. Die angrenzende Straße Freiheit wurde im 18. Jahrhundert als Wohn- und Produktionsstätte für die hugenottischen Glaubensflüchtlinge angelegt. Diese waren von Steuerabgaben und dem Militärdienst befreit. Der Name lautete zunächst „Kurfürstliche Freiheit“, später nur noch „Freiheit“. Bei den Flüchtlingen handelte es sich vor allem um Seidenweber, Tuchmacher und Bierbrauer. Die Textilherstellung entwickelte sich damals zum dominierenden Wirtschaftsfaktor der Mark Brandenburg.

Mit Beginn der Industrialisierung im 19. Jahrhundert verlor das Gewerbe der Seidenspinner und Wollweber erheblich an Bedeutung. In Köpenick entwickelte sich ein Wä-

schereigewerbe, ins Leben gerufen von Henriette Lustig, die 1835 dazu übergegangen war, nicht mehr im Haus der Kunden, sondern bei sich zuhause die Kundenwäsche zu waschen. Bereits 1855 gab es in Köpenick etwa 200 kleine und mittlere Wäschereien.

Wilhelm Spindler eröffnete 1854 in Köpenick die erste deutsche chemische Wäscherei. 1873 errichteten seine Nachfahren die erste Großwäscherei, die „Anstalt zur chemischen Reinigung, Wäscherei und Färberei“. Der heutige Ortsteil Spindlersfeld ist nach dieser Unternehmerfamilie benannt. In DDR-Zeiten wurde die Großwäscherei als VEB Blütenweiß fortgeführt.

In der Straße Freiheit Nr. 8 stand bis zur Pogromnacht 1938 die jüdische Synagoge. Sie wurde 1938 geschändet und 1945 vollständig zerstört. Heute erinnert nur noch eine Gedenktafel an das jüdische Leben in der Altstadt.

Am Alten Markt befindet sich eine Gedenktafel für Henriette Lustig, 1. Lohnwäscherin Köpenicks und in unmittelbarer Nähe ein Fachwerkhaus von 1665 – heute das Heimatmuseum.

Um 1900 entstand eine Villenkolonie im Süden von Köpenick. Es war bereits damals aufgrund seiner Lage am Wasser und im Grünen als Wohnort äußerst beliebt.

Zu DDR-Zeiten entstand das größte Neubaugebiet – das Salvador-Allende-Viertel. 1971 wurden hier in Plattenbauweise rund 6.800 Wohnungen errichtet. Diese wurden ab 1994 mit Fördermitteln saniert. Die Außenanlagen wurden erneuert. Es kamen weitere Grundschulen und zwei Seniorenheime hinzu. Das Viertel verfügt

über ein modernes Einkaufszentrum, eine Schwimmhalle, die mit EU-Mitteln komplett erneuert wurde sowie über zwei Gymnasien und eine Integrationskita. Das Salvador-Allende-Viertel wird durch die DEGEWO verwaltet. Der anhaltende Zuzug nach Köpenick veranlasste diese, im November 2013 in der Joachimstraße 8a bis 8e weitere 220 Wohnungen zu errichten. Dieses Neubauvorhaben gilt als Vorläufer für weitere 1.100 Neubauwohnungen, die bis 2020 fertiggestellt werden sollen, um dem steigenden Wohnbedarf im Bezirk Trepow-Köpenick Rechnung zu tragen.

Der geplante Wohnungsbau sieht zu einem Drittel kleine Ein- bis Zweizimmerwohnungen vor. Die restlichen Wohnungen sollen über 2,5 bis 3 Zimmer verfügen. Viele davon sollen barrierearm und seniorengerecht ausgestattet sein. Nach Veröffentlichungen der DEGEWO sind Mietpreise zwischen 8,85 bis 11,30 Euro netto kalt geplant. Sie liegen damit auf dem Niveau anderer Neubauten in Köpenick. Es wird ein Zuzug aller Altersklassen erwartet, sodass Trepow-Köpenick als Wohnstandort interessant bleiben wird. Die gute Verkehrsanbindung durch die S-Bahn macht Köpenick zu einem attraktiven Ortsteil im Grünen mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Ein weiteres Bauvorhaben, der Marienhain an der Wendenschloßstraße, ist direkt an der Dahme geplant. Hier sollen etwa 1.000 größere, familien-gerechte Wohnungen entstehen.

Der Ortsteil Köpenick hatte in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs von etwa 9 % zu verzeichnen. Mehr Zuzug gab es nur im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Dieser Trend hält an. Weitere Neubauprojekte sind geplant. *G.R.*



Abb. (v. l.):  
Altstadt und Dahmeufer  
Altstadt-Straßenschild  
Stadtansicht um 1811  
Rathaus  
Denkmal für den  
Hauptmann von Köpenick

# Guter Rat rentiert sich.

## Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Mi, Do 9 – 19.00  
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Fr 9 – 14.00  
zentrale@mieterschutzbund.berlin Sa 10 – 14.00  
Beratung nach Voranmeldung

## Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9 – 19.00  
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00  
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00  
Fr 9 – 14.00

## Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9 – 19.00  
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 18.00  
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00  
Fr 9 – 14.00

## Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00  
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00  
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 13.00  
Beratung nach Voranmeldung

MIETE **R** SCHUTZBUND  
BERLIN E.V.

## Die Telefonberatung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gespräches stattfinden.

**Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwälte/innen ausschließlich unter der Rufnummer:**

**921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung der Mitglieder reserviert.**

**Zu folgenden Zeiten:**

**Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17.00 – 19.00 Uhr**

## Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- Euro auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

[www.mieterschutzbund.berlin](http://www.mieterschutzbund.berlin)