

Nie wieder Schönheits- reparaturen?

Landgericht Berlin
rückt Mieterschutz stärker
in den Fokus

Seite 8

**Mitglieder-
versammlung**

13. Juni 2017

18.30 Uhr

Logenhaus Berlin

Mitglieder werben Mitglieder

S. 3

Neues von den Roten Roben

S. 10

Aktuelles aus Berlin

S. 20

Ausflugstipp: Reinickendorf – Tegel

S. 22

**Gesetzentwurf zur
Zweitwohnungsteuer**

Seite 9



- 2 Editorial
- 3 Service
Wichtige Informationen für unsere Mitglieder
- 4 Einladung zur Mitgliederversammlung / Satzungsänderungen
- 9 Aktuelles
Gesetzentwurf zur Zweitwohnungsteuer
- 10 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben
- 12 Wichtige Entscheidungen des Landgerichtes Berlin
Mieterschutz tritt stärker in den Fokus der Rechtsprechung
- 15 Ratgeber/Impressum
- 16 Miete und Mietrecht
Beleidigung, Auszahlung Kaution, Touristen, alte Schulden
- 18 Berliner Gerichte
Rechtsprechung aus Berlin
- 20 Aktuelles aus Berlin
zu den Themen Wohnungsbau, Wohnungsmarkt, Umwandlungsverordnung
- 22 Ausflugstipp
Berliner Bezirke stellen sich vor: Reinickendorf – Ortsteil Tegel



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

Fast täglich bekommen die Berliner Mieter zu spüren, was es heißt, in einer aufstrebenden und insbesondere für Investoren aus aller Welt interessanten Stadt zu leben.

Man wird das Gefühl nicht los, dass es gerade die „nicht Berliner Investoren“ sind, die uns mit ihren Mieterhöhungen zeigen wollen, in welchem Luxus wir eigentlich wohnen. Auf diesen Fingerzeig können wir eigentlich verzichten.

Die Mieten steigen und steigen, während die Einkommensverhältnisse bedauerlicherweise leider gleich bleiben und nicht einmal annähernd so steigen, wie die Mieten. Dass die Mietsteigerung eine Abfolge der gestiegenen Grundstückspreise oder der exorbitant gestiegenen Preise für eine Eigentumswohnung sind, erscheint allen nachvollziehbar. Dies hat auch der Staatssekretär a. D. und jetzige Sprecher der Linken Holm erkannt. Er meint, gegen dieses Phänomen könne man nur mit einer Sozialisierung des Wohnens angehen. Das klingt wiederum nach Planwirtschaft. Ob wir das wollen? Das Schaffen von Milieuschutzgebieten mit dem Verbot der Bildung von Eigentumswohnungsanlagen wäre vielleicht dann eine Lösung, wenn es nicht parallel dazu führen würde, dass die dortigen Mieter natürlich mit diesem Schutzgesetz nicht im Sinne der Gentrifizierung verdrängt werden können, aber auch keine Chance haben, ihre eigene Wohnung zu erwerben.

Im Übrigen wird es mit Hinblick auf die Vorkommnisse der letzten Wochen bzw. Monate immer dringender, sich auch des Schutzes der Gewerbemieten anzunehmen. Ich meine damit nicht Filialen wie z. B. Kaiser's (zumindest für die Vergangenheit) – derartige Filialketten brauchen keinen gesonderten Schutz, für diese Ketten darf man annehmen, dass deren Rechtsabteilungen schon wissen, was zu tun ist, um den Gewerbevertrag ggf. auch zu Lasten des Vermieters abzusichern –, sondern die kleinteiligen Läden,

Liebe Mitglieder, aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass in Kürze der Berliner Mietspiegel 2017 veröffentlicht werden wird. Alle Rechtsuchenden, die eine Mieterhöhung des Vermieters nach §§ 558 BGB ff. erhalten, dieser aber nicht bzw. lediglich teilweise zugestimmt haben und bei denen die Klagefrist des Vermieters nicht abgelaufen ist, sollten nach Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2017 nochmals die Rechtsberatung aufsuchen. Erhebt der Vermieter Zustimmungsklage, wird bei der gerichtlichen Prüfung des Sachverhaltes für alle Mieterhöhungen, die dem Mieter nach dem dann geltenden Stichtag zugegangen sind, der jeweils aktuelle Mietspiegel zugrunde gelegt. Dies gilt auch dann, wenn dieser erst nach Ablauf der Zustimmungsfrist veröffentlicht wurde. Es kann dazu kommen, dass zunächst nicht angeraten wurde, dem Erhöhungsverlangen zuzustimmen, jedoch nach Berliner Mietspiegel 2017 ein Anspruch des Vermieters auf Zustimmung besteht. Unsere Rechtsberater informieren Sie dazu gern!

die gerade den Charakter eines Kiezes ausmachen. Die sind vor den gierigen Zugriffen der Vermieter zu schützen.

Auch der Senat selbst stöhnt über diese Entwicklung und alle Parteien haben sich in der Wahlkampfzeit für eine Eindämmung der Mietpreisentwicklung stark gemacht. Aber offensichtlich reicht „stark machen“ nicht. Nicht anders ist es zu verstehen, dass die eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften – entgegen der Koalitionsvereinbarung und trotz des vom Senat eingekauften Koordinators – Mietanhebungen zwischen 2 und 15% durchführen wollten. Hier musste selbst die Senatorin Frau Lompscher protestieren.

herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender

Wegen der umfangreichen Einladung zur Mitgliederversammlung erscheint der zweite Teil des Artikels zu den „Häufigsten Vermietertricks“ in einer späteren Ausgabe.

Mitglieder werben Mitglieder ...

Alle Jahre wieder und so auch zum Abschluss des vergangenen Jahres haben wir im Rahmen unserer Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ unter den werbenden Mitgliedern zusätzliche Preise ausgelost.

Der 1. Preis – ein Gutschein vom Kaufhaus des Westens im Wert von 150,00 € – geht in diesem Jahr an Frau **Yvonne Röhl**.

Der 2. Preis – ebenfalls ein Gutschein vom Kaufhaus des Westens, im Wert von 100,00 € – geht an Frau **Katja Kosmaczewski**.

Last but not least war die Glücksfée auch Herrn **Stephen Fosu** hold. Er hat den **3. Preis** und damit einen Gutschein vom Kaufhaus des Westens in Höhe von 50,00 € gewonnen.

Herzlichen Glückwunsch!

Die Gutscheine werden den Preisträgern gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf

Ein Hinweis in eigener Sache

Im Juni dieses Jahres wird die jährliche ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Verfassung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. stattfinden.

Die konkreten Daten lauten wie folgt:

Dienstag, 13. Juni 2017 um 18.30 Uhr

Logenhaus Berlin, Emser Straße 12-13,

10719 Berlin-Wilmersdorf

(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)

Bitte beachten Sie dazu die förmliche Einladung zur Mitgliederversammlung auf Seite 4 dieser Ausgabe! Die beabsichtigten Änderungen der Verfassung sind bitte den Ausführungen ab Seite 5 dieser Ausgabe zu entnehmen!

unsere Aktion „**Mitglieder werben Mitglieder**“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 € auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung weiterer Preise am Jahresende teil! Machen Sie mit! Werben Sie Mitglieder! Es lohnt sich!



Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e. V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e. V., vertreten durch seinen Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a. D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e. V. i. d. F. v. 22.04.2015 ein.

**Die Mitgliederversammlung wird am
Dienstag, den 13. Juni 2017, um 18.30 Uhr
im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12-13,
10719 Berlin-Wilmersdorf (Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)
stattfinden.**

<i>Hinweis: Gemäß § 11 der Vereinssatzung müs- sen Anträge an die Mitgliederver- sammlung spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung in</i>	<i>der Hauptgeschäftsstelle des Vereins (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) schriftlich eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Er- gänzung der Tagesordnung mit Aus-</i>	<i>nahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Sat- zung von mindestens 20% der anwe- senden Mitglieder gestellt werden.</i>
---	--	--

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

- 1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes**
- 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung**
- 3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 15.04.2015**
Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 15.04.2015 ist in der Ausgabe 3/2015 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
- 4. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 11.05.2016**
Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 11.05.2016 ist in der Ausgabe 3/2016 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
- 5. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin**
- 6. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016**
- 7. Rechnungsprüfungsbericht**
- 8. Entlastung des Vorstands**
- 9. Änderung der Vereinssatzung**

Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Satzungsänderungen vor.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Satzung wie folgt zu ändern:

Gegenüberstellung der beabsichtigten Änderungen der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. in der Fassung vom 22.04.2015 als Vorschlag zur Mitgliederversammlung 2017



ALTE FASSUNG:

§ 9 Ordentliche Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt. Sie wird vom Vorstand unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens vier Wochen schriftlich einberufen.

~~Die Einberufung kann über die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ durch Postversand oder elektronische Übermittlung erfolgen.~~

§ 10 Beschlussfassung der Mitgliederversammlung

Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt.

Jedes Mitglied hat eine Stimme; bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

~~Anträge werden mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder beschlossen, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt; Stimmengleichheit bedeutet Ablehnung des Antrags.~~

NEUE FASSUNG:

Die Einberufung kann

- postalisch,
- durch Postversand oder elektronische Übermittlung über die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ oder
- per E-Mail erfolgen.

Die Einberufung gilt als zugegangen, wenn die Sendung drei Werktage vor dem Beginn der Einberufungsfrist unter der dem Verein zuletzt mitgeteilten postalischen Anschrift oder E-Mail-Adresse zur Post gegeben bzw. elektronisch abgesendet worden ist.

Zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung sind Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 dieser Satzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Versammlungsleiter ist ein Mitglied des Vorstandes.

Stimmberechtigt sind Mitglieder, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben.

Anträge werden mit der Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder beschlossen, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt. Stimmengleichheit bedeutet Ablehnung des Antrages.

Die Wahl des Vorstandes erfolgt geheim. Auf Beschluss der Mitgliederversammlung kann die Wahl des Vorstandes auch offen durchgeführt werden.

Die Wahl des Vorstandsvorsitzenden (§ 14 Satz 1 a) der Satzung) erfolgt durch Einzel-Mehrheitswahl. Zum Vorstandsvorsitzenden ist gewählt, wer die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereint.

Die Wahl der weiteren Vorstandsmitglieder (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) erfolgt im Wege der Gesamtlistenwahl. Gewählt sind die vier kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen.

Über den Verlauf der Mitgliederversammlung und deren Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie muss von einem Protokollführer und dem Vorsitzenden unterzeichnet sein und ist der nächsten Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

§ 11 Anträge

Anträge an die Mitgliederversammlung müssen spätestens zwei Wochen vorher in der Hauptgeschäftsstelle schriftlich eingereicht werden:

In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Satzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

§ 12 Satzungsänderungen

Satzungsänderungen können nur in einer ordnungsgemäß einberufenen Mitgliederversammlung und mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Der Entwurf der Satzungsänderung muss in der gemäß § 9 der Satzung enthaltenen Tagesordnung enthalten sein.

§ 13 Außerordentliche Mitgliederversammlung

Wenn das Interesse des Vereins es erfordert, können außerordentliche Mitgliederversammlungen vom Vorstand einberufen werden.

Der Vorstand muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen auf schriftlichen Antrag von mindestens 10 % der Mitglieder.

§ 14 Der Vorstand

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorsitzenden
- b) dem 1. und 2. Stellvertreter
- c) 2 Beisitzern.

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt 3 Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt. Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen 1. Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

Für die Wahl der Beisitzer im Vorstand (§ 14 Satz 1 b) der Satzung ist eine Blockwahl zulässig. Dies setzt die Zustimmung der Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder voraus.

Die Wahl der Rechnungsprüfer (§ 15 der Satzung) erfolgt im Wege des Mehrheitswahlrechts. Gewählt sind die zwei kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Die Wahl erfolgt durch offene Abstimmung.

§ 11 Anträge und Wahlvorschläge

Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer können durch den Vorstand und die nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle eingereicht werden.

In der Mitgliederversammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Satzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

Satzungsänderungen können nur in einer ordnungsgemäß einberufenen Mitgliederversammlung und mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen der nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder beschlossen werden.

Der Vorstand muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen auf schriftlichen Antrag von mindestens 10 % der nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder.

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorsitzenden sowie
- b) vier Beisitzern.

Zum Mitglied des Vorstandes kann nur das Vereinsmitglied gewählt werden, welches dem Verein zum Zeitpunkt der Wahl mindestens zwei Jahre ununterbrochen angehört hat.

Zum Mitglied des Vorstandes kann nur das Vereinsmitglied gewählt werden, welches dem Verein zum Zeitpunkt der Wahl mindestens 2 Jahre ununterbrochen angehört hat.

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt drei Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstandes im Amt.

Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB).

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl gibt sich der Vorstand für die Dauer seiner Amtszeit eine Geschäftsordnung zur Verteilung der Geschäftsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder. Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtsgeschäftliche Vollmachten erteilen.

Im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes wählen die verbliebenen Vorstandsmitglieder für die Restdauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen das fehlende Vorstandsmitglied (Kooptation).

Schlussbestimmungen

§ 16 Auflösung des Vereins

Zum Zwecke der Auflösung des Vereins muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 13 dieser Satzung einberufen werden. Die Einladung hierzu muss den Auflösungsantrag und seine Begründung enthalten.

Zur Abstimmung über den Auflösungsantrag besteht Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung nur dann, wenn mindestens 2/3 aller Mitglieder erschienen sind.

In diesem Falle ist die Auflösung beschlossen, wenn sich mindestens 3/4 der anwesenden Mitglieder dafür entscheiden.

Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, spricht sich aber die Mehrheit der anwesenden Mitglieder für die Auflösung aus, so ist nach Ablauf von mindestens einem Monat, höchstens aber zwei Monaten, eine weitere außerordentliche Mitgliederversammlung einzuberufen, die dann mit einer Mehrheit von 2/3 der erschienenen Mitglieder die Auflösung beschließen kann.

Der Auflösungsbeschluss muss eine Bestimmung über den Verbleib des Vereinsvermögens enthalten.

Für den Fall der Auflösung sind der Vorsitzende und die beiden Stellvertreter Liquidatoren. Diese beschließen mit einfacher Mehrheit.

Rechte und Pflichten der Liquidatoren bestimmen sich im Übrigen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Liquidation.

§ 17 Übergangsbestimmung

Die Amtszeit des amtierenden Vorstandes endet drei Jahre nach der Beschlussfassung über diese Satzung.

Diese Satzung tritt mit ihrer Eintragung ins Vereinsregister in Kraft.

In diesem Falle ist die Auflösung beschlossen, wenn sich mindestens 3/4 der anwesenden nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder dafür entscheiden.

Ist die Mitgliederversammlung nicht beschlussfähig, spricht sich aber die Mehrheit der anwesenden Mitglieder für die Auflösung aus, so ist nach Ablauf von mindestens einem Monat, höchstens aber zwei Monaten, eine weitere außerordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 13 dieser Satzung einzuberufen, die dann mit einer Mehrheit von 2/3 der erschienenen nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder die Auflösung beschließen kann.

Für den Fall der Auflösung sind der Vorstandsvorsitzende und die Vorstandsmitglieder Liquidatoren. Diese beschließen mit einfacher Mehrheit.

10. Änderung der Beitragsordnung

Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Änderungen der Beitragsordnung vor.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Beitragsordnung wie folgt zu ändern:

Die Ziffer 3. Der Beitragsordnung wird wie folgt neu gefasst:

3. a) Der Beitrag für 12 Monate beträgt 48,- €. Ein ermäßigter Beitrag in Höhe von 36,- € kann beansprucht werden von:

- 1-Personen-Haushalten mit monatlichen Nettoeinkünften bis 800,- €,
- 2-Personen-Haushalten mit monatlichen Nettoeinkünften bis 1.200,- €, zzgl. 100,- € für jede weitere Person.

Im Falle der Inanspruchnahme der Beitragsermäßigung sind die Einkünfte jährlich unaufgefordert durch Vorlage einer Einkommensbescheinigung nachzuweisen.

b) Die angestellten Mitarbeiter des Vereins sind beitragsfrei.

c) Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung beträgt 45,- € für 12 Monate.

11. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung müssen Anträge an die Mitgliederversammlung spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung in der Hauptgeschäftsstelle des Vereins (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) schriftlich eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Satzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

12. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

Herzlichst,

Ihr Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

*(Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt als Vorstandsvorsitzender,
Rechtsanwalt Bernd Zuther,
Rechtsanwältin und Notarin Gisela Rönnebeck,
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher,
Rechtsanwältin Kati Selle)*



Senat beschließt Gesetzentwurf zur Änderung der Zweitwohnungsteuer

Damit sich künftig mehr Menschen mit Erstwohnsitz im Land Berlin anmelden, will der Senat die steuerlichen Vorschriften zur Zweitwohnung ändern. Die in den Senat von Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz-Ahnen eingebrachte Vorlage sieht eine Erhöhung der Zweitwohnungsteuer von derzeit fünf auf künftig 15 Prozent der Jahresnettokaltmiete ab 01.01.2019 vor. Weiterhin soll die Zweitwohnungssteuerpflicht bereits mit Einzug in die Zweitwohnung beginnen und nicht mehr wie bisher erst ein Jahr nach Einzug.

Der derzeitige Steuersatz in Berlin fällt im Bundesvergleich unterdurchschnittlich aus. So liegt er beispielsweise in Potsdam bei 20 Prozent, in Hannover bei 10 Prozent, in München bei 9 Prozent und in Hamburg bei 8 Prozent. Damit wird nicht nur auf Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer verzichtet, sondern auch ein Anreiz geschaffen, Erstwohnsitze in andere Gemeinden mit höherem Zweitwohnungssteuersatz zu verlegen oder dort zu belassen. Hinzu kommt, dass Berlin bundesweit die einzige Stadt ist, die die Zweitwohnungsteuer erst ein Kalenderjahr nach Einzug in die Zweit-

wohnung erhebt. Dadurch gehen dem Land Berlin Einnahmen verloren.

Mit der Erhöhung des Zweitwohnungssteuersatzes soll dem Auseinanderfallen von Kosten und Einnahmen begegnet werden. Zusätzliche Erstwohnsitze führen zu Steuermehreinnahmen. Eine höhere Zahl gemeldeter Einwohnerinnen und Einwohner bedeutet zudem Mehreinnahmen über den Länderfinanzausgleich.

Für die Entstehung der Zweitwohnungsteuer ist der melderechtliche Status maßgeblich. Wer eine Wohnung bezieht, hat sich nach §17 Bundesmeldegesetz innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden. Für vorübergehende Aufenthalte, die nicht länger als sechs Monate dauern, regelt das Bundesmeldegesetz in § 27 Abs. 2 BMG die Freistellung von der Anmeldefrist für bestimmte Kurzaufenthalte. Somit ist sichergestellt, dass für Aufenthalte in Beherbergungsstätten, Krankenhäusern, Heimen und ähnlichen Einrichtungen, ausbildungs- oder berufsbedingte Aufenthaltsverhält-

nisse, z. B. von Studierenden an bestimmten Fachhochschulen, sowie kurze Besuchsaufenthalte bei Verwandten oder Freunden (sogenanntes Besucherprivileg) keine Zweitwohnungsteuer erhoben wird.

Auch was die Vorschriften zur Übernachtungsteuer angeht, sieht der Gesetzesentwurf Änderungen vor. Um sicherzustellen, dass zweckfremd genutzter Wohnraum im Bereich der Ferienwohnungen oder sonstiger Wohnraum, der für kurzfristige private Aufenthalte vermietet wird, besteuert wird, sieht das Übernachtungsteuergesetz jetzt eine Regelung zur Datenweitergabe vor. Künftig sollen Daten, die die Bezirksämter beim Vollzug des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes erheben, an die Steuerverwaltung weitergegeben werden.

Der Gesetzentwurf wird nun beim Abgeordnetenhaus eingebracht. Damit es nicht zu rückwirkenden Belastungen der Steuerpflichtigen kommt, erfolgt die Steuersatzerhöhung erst zum 01.01.2019. Die übrigen Regelungen des Gesetzes sollen mit der Verkündung in Kraft treten.

Weitere Informationen zur Zweitwohnungsteuer sind abrufbar unter: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler/faq-steuern/artikel.9074.php>



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

Mieterinteres-

sen auswirken.



Gewerbe, Ankaufsrecht

Leitsatz:

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks tritt nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht ein.

*BGH, Urteil vom 12.10.2016
– XII ZR 9/15*



Gewerbe, Kündigungsfolgeschaden

Leitsatz:

a) Die Erheblichkeit des Einwands rechtmäßigen Alternativverhaltens im Rahmen der Zurechnung des Schadenerfolgs richtet sich nach dem Schutzzweck der jeweils verletzten Norm. Voraussetzung ist zudem, dass derselbe Erfolg effektiv herbeigeführt worden wäre; die bloße Möglichkeit, ihn rechtmäßig herbeiführen zu können, reicht nicht.

b) Zum Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens gegenüber dem auf Erstattung von Umzugskosten als Kündigungsfolgeschaden gerichteten Schadenersatzanspruch des Mieters.

*BGH, Urteil vom 02.11.2016
– XII ZR 153/15*



Nutzungsentschädigung, Höhe

Leitsatz:

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Mierte, die der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Mierte (Marktmiete) zu bestimmen.

*BGH, Urteil vom 18.01.2017
– VIII ZR 17/16*



Betriebskosten, Eigentumswohnung

Leitsatz:

a) Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentü-

mer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB.

b) Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten.

c) Für die nach § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Betriebskostenabrechnung hat dieser konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen.

*BGH, Urteil vom 25.01.2017
– VIII ZR 249/15*



Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsatz:

Bei Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens ist der Tatrichter in Fällen, in denen zwischen dem Erhebungsstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Zustimmungsverlangens nachträglich ungewöhnliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen sind,



im Rahmen des ihm dabei zukommenden weiten Beurteilungsspielraums befugt, einen Stichtagszuschlag vorzunehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint.

*BGH, Urteil vom 15.03.2017
– VIII ZR 295/15*



Kündigung, Härtegründe

Leitsatz d. Red:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in einer Entscheidung die besondere Bedeutung unterstrichen, die bei der Prüfung von Härtegründen nach § 574 Abs. 1 BGB der sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung und Interessengewichtung zukommt. Insbesondere darf eine (vermeintliche) Wahrunterstellung vorgetragener Härtegründe nicht dazu führen, dass es das Gericht zum Nachteil des Mieters unterlässt, sich ein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von dessen betroffenen Interessen zu verschaffen.

Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen sowie den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Macht ein Mie-



ter – wie hier – derart schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend, müssen sich die Gerichte bei Fehlen eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen können und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.

*BGH, Urteil vom 15.03.2017
– VIII ZR 270/15*



Eigenbedarf, Vortäuschung

Leitsatz d. Red:

Begehrt der Mieter Schadensersatz wegen vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs, weil der Vermieter den in seiner Kündigung geltend gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht verwirklicht, kommt der vollständigen und sorgfältigen Würdigung des Prozessstoffes und

des Ergebnisses der Beweisaufnahme durch die Gerichte besondere Bedeutung zu.

Dabei trifft den Vermieter in Fällen, in denen er den zur Grundlage der Kündigung gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, eine besondere („sekundäre“) Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Bedarf 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 Bedarf nachträglich entfallen sein soll.

*BGH, Urteil vom 29.03.2017
– VIII ZR 44/16*



Wichtige Entscheidungen des Landgerichtes Berlin

Mieterschutz tritt stärker in den Fokus der Rechtsprechung

LG Berlin zur Mietpreisbegrenzungsverordnung Vermieterin unterliegt auch in II. Instanz

Das LG Berlin hat durch Urteil die Berufung einer Vermieterin zurückgewiesen, die von ihrem Mieter in erster Instanz erfolgreich auf Rückzahlung von überhöhter Miete nach den Vorschriften der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Anspruch genommen worden ist. Das Gericht sah keine Anhaltspunkte für eine Verfassungswidrigkeit der anzuwendenden Gesetzesvorschrift (§ 556d BGB) oder der darauf beruhenden Verordnung.

Das soziale Wohnraummietrecht habe die Aufgabe – so das Gericht – einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen einerseits der Vermieter und andererseits der Mieter zu gewährleisten. Der rasante Anstieg von Wohnungssuchenden in Universitätsstädten und Ballungszentren habe einen punktuellen Eingriff des Gesetzgebers erforderlich gemacht, um zu starke Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmarktlagen für einen begrenzten Zeitraum zu verhindern. Angesichts des dem Gesetzgeber zur Verfügung stehenden Beurteilungsspielraums sei das Instrument der Mietpreisbremse nicht zu beanstanden.

Es mag zwar für einen Vermieter aufgrund des derzeit knappen Wohnungsangebotes wirtschaftlich möglich sein, eine hohe Miete zu erzielen, wenn er einen neuen

Mietvertrag abschließen. Aber diese Position sei verfassungsrechtlich nicht unbegrenzt geschützt und dürfe rechtlich eingegrenzt werden. Denn die Sozialbindung des Eigentums sei zu beachten, zumal in der Bundesrepublik der überwiegende Teil der Bevölkerung den Wohnbedarf durch Miete decken müsse. Hinzu komme, dass die Attraktivität eines bestimmten Wohnungsmarktes häufig auf Umstände zurückzuführen sei, die nicht auf Leistungen des Vermieters zurückzuführen seien, wie z. B. eine gute Infrastruktur, ein hohes Arbeitsplatzangebot oder das Ansehen einer Universitätsstadt. Es sei daher nicht zu beanstanden, dass der Gesetzgeber zeitlich und räumlich begrenzt dem Vermieter Kürzungen zumutet, der von der Attraktivität eines Standortes profitiert, die auf Leistungen der Allgemeinheit beruht.

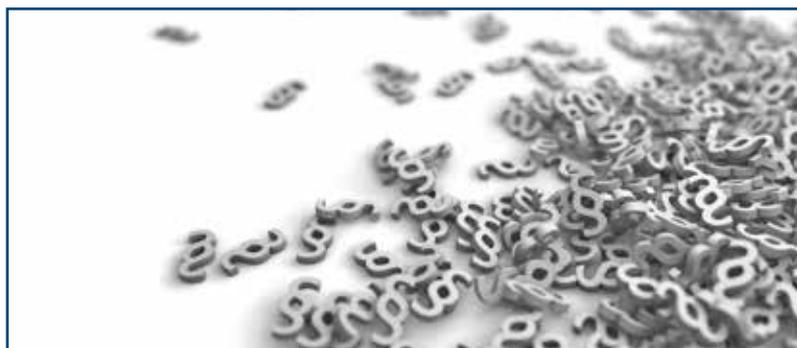
Auch die von dem Senat von Berlin erlassene Verordnung über

die Mietpreisbegrenzung bewege sich im Rahmen des zu Grunde liegenden Gesetzes. Insbesondere sei nicht zu beanstanden, dass der Senat die Verordnung auf ganz Berlin ausgedehnt habe. Es stehe außer Frage, dass es in Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt gebe und der Leerstand immer weiter sinke. Die Verordnung beruhe auf sachgerechten Erwägungen, zumal der Senat selbst in den Wohnungsbau investiere bzw. diesen fördere, zum Beispiel durch die schnellere Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnraum aufgrund von Bonuszahlungen.

Die Höhe des als unwirksam zurückzufordernden Mietteils richte sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlags von 10%. Die Vergleichsmiete sei nach dem Berliner Mietspiegel 2015 zu ermitteln.

Soweit der Mieter seinerseits zwei Zimmer der Wohnung dauerhaft untervermietet habe und dafür derzeit einen Mietzins fast in Höhe der gesamten bisher vereinbarten Nettokaltmiete erhalte, wirke sich dies in rechtlicher Hinsicht nicht auf das hier allein zu beurteilende Verhältnis zur Vermieterin aus.

*LG Berlin, Urteil vom 29.03.2017
– 65 S 424/16*



LG Berlin zur Klausel über Schönheitsreparaturen Unwirksam auch bei renoviert überlassener Wohnung

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts hat mit einem am 9. März 2017 verkündeten Urteil in zweiter Instanz entschieden, dass die in einem Mietvertrag verwendete Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ unwirksam sei, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergebe, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt werde.

Die Parteien des Rechtsstreits hatten im Jahr 2001 einen Mietvertrag geschlossen, den sie im Jahr 2015 einvernehmlich beendeten. Der beklagte Mieter gab die Wohnung unrenoviert an die klagende Vermieterin zurück. Diese begehrte mit ihrer Klage u. a. Schadensersatz in Höhe von ca. 3.700,00 € für unterlassene Schönheitsreparaturen.

Bereits in erster Instanz vor dem Amtsgericht Wedding hatte die Vermieterin mit ihrer Klage keinen Erfolg. Das Landgericht wies nun die Berufung der Vermieterin zurück. Die Kammer ließ offen, ob die angemietete Wohnung zu Vertragsbeginn tatsächlich unrenoviert oder – dem Vortrag der Vermieterin entsprechend – renoviert war. Selbst wenn man davon ausgehe, dass der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte Wohnung erhalten habe, sei die Formulklausel, durch die die Pflicht, Schönheitsreparaturen durchzuführen, uneingeschränkt auf den Mieter abgewälzt werde, unwirksam.

Nach dem Gesetz sei die kundenfeindlichste Auslegung zu wählen. Die Klausel könne so verstanden werden, dass ein Mieter, der während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht ausführe, obwohl diese fällig seien, deshalb gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Gewährleistung wie zum Beispiel Minderung habe. Nach den gesetzlichen Regelungen sei dies unwirksam, da zwingend untersagt sei, zum Nachteil des Mieters Abweichendes zu vereinbaren.

Dieser Wertung stehe nicht entgegen, dass der Gesetzgeber in engen Grenzen es für zulässig erachtet habe, die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Denn diese Grenzen seien nicht näher definiert worden und ein entsprechender Wille des Gesetzgebers sei auch nicht in den gesetzlichen Regelungen zum Ausdruck gekommen.

Zudem benachteilige die Klausel den Mieter unangemessen, sofern der Vermieter ihm für die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen keinen angemessenen Ausgleich gewähre. Dies sei vorliegend der Fall. Ein solcher Ausgleich müsse klar und deutlich vereinbart sein. Aus dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages könne jedoch kein solcher Rückschluss gezogen werden.



Die Kammer hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, soweit es um die Kosten wegen der unterlassenen Schönheitsreparaturen geht.

Die Entscheidungsgründe des Landgerichts Berlin zum Aktenzeichen 67 S 7/17 liegen vor.

Ein Download des Urteils ist unter www.berlin.de/gerichte möglich.

*LG Berlin, Urteil vom 09.03.2017
– Aktenzeichen 67 S 7/17*

Modernisierung denkmalgeschützter Kleinhausanlage

Vermieter kann nicht jede Modernisierungsmaßnahme durchsetzen

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass die Mieter eines denkmalgeschützten Reihenhauses die angekündigten umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters nicht dulden müssen.

Die Beklagten sind seit 1987 Mieter eines Reihenhauses in der denkmalgeschützten Kleinhausanlage Am Steinberg in Berlin-Tegel. Im Jahr 1992 ließen sie auf eigene Kosten eine Gasetagenhei-

der Rückseite des Hauses angebaut worden war.

Mit ihrer Klage beanspruchte die neue Vermieterin, die Mieter zu verurteilen, den Anbau sowie die Gasetagenheizung zu entfernen sowie umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zu dulden. Das Landgericht Berlin lehnte die Anträge der Vermieterin jedoch ab. Zur Begründung verwiesen die Richter darauf, dass der Anbau der Veranda

Ebenso wenig kann die Vermieterin die Duldung der angekündigten baulichen Maßnahmen vom Mieter verlangen. Die mit dem früheren Vermieter unter § 6 des Mietvertrages getroffene Regelung ist auch ihr gegenüber verbindlich. Daher müssen die Mieter entsprechend der vorrangig zu betrachtenden mietvertraglichen Absprache nur „notwendige“ Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dulden. Anders als das gesetzliche Tatbestandsmerkmal der „Erforderlichkeit“ sind ohne Zustimmung des Mieters nur Maßnahmen zulässig, die zur Sicherung des Bestands der Mietsache unerlässlich seien und einen zeitlichen Aufschub nicht duldeten.

Bauliche Maßnahmen, die rein zweckmäßig und nützlich seien, könnten nach § 6 Absatz 2 des Mietvertrages nur durchgeführt werden, wenn die dadurch verursachten Beeinträchtigungen unwesentlich sind. Das war bei vorliegendem Sachverhalt nicht der Fall.

Auch eine etwaige Pflicht der Vermieterin nach Energieeinsparverordnung, das Gebäude energetisch nachzurüsten steht der Entscheidung nicht entgegen. Die mietvertraglichen Absprachen sind vorrangig.

LG Berlin, Urteil vom 8.12.2016 – 67 S 276/16



zung einbauen. In dem mit dem früheren Eigentümer – dem Land Berlin – geschlossenen Mietvertrag war unter § 6 Absatz 1 vereinbart, dass der Vermieter Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die u. a. notwendig seien, um drohende Gefahren abzuwenden, ohne Zustimmung der Mieter vornehmen dürfe. Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber jedoch zweckmäßig seien, dürfe der Vermieter gemäß § 6 Absatz 2 veranlassen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen würden oder er den Maßnahmen zustimme. Ferner übernahmen die Mieter aufgrund einer weiteren Regelung im Mietvertrag eine Veranda, die schon vom Vormieter an

schon deshalb nicht entfernt werden müsse, da der frühere Vermieter durch die Regelung im Mietvertrag zum Ausdruck gebracht habe, mit dem Anbau einverstanden zu sein. Die Gasetagenheizung befinde sich seit nunmehr 24 Jahren in dem Haus. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass der frühere Vermieter den Einbau, den er im Übrigen zu keinem Zeitpunkt beanstandet hatte, genehmigte. Zu berücksichtigen sei ferner, dass nach dem Mietvertrag die Beheizung des Hauses allein Sache des Mieters ist. Interessen der Vermieterin sind dadurch nicht beeinträchtigt. Die Vorschriften der Energieeinsparverordnung stehen dem ebenfalls nicht entgegen.

Ratgeber der Verbraucherzentrale



4. Auflage 2013
368 Seiten
Buch: 19,90 Euro /
zzgl. Versandkosten

Reparaturen zu Hause

Arbeitstechniken, Grundausrüstung und Zubehör / Möbel pflegen, ausbessern und restaurieren / Böden, Decken, Wände und Treppen renovieren / Türen und Fenster reparieren und gegen Einbrüche sichern / Elektrische Anlagen und Geräte – Probleme beheben, aber sicher! / Sanitärinstallationen und Heizungsanlagen warten und reparieren / Eigentums- und Mietwohnung – Was erlaubt ist, und was nicht.

Wer kennt das nicht? Der Wasserhahn tropft nervtötend, eine verzogene Tür klemmt, nach einem geselligen Abend ist im Teppichboden ein hässliches Brandloch zurückgeblieben, ein überlasteter Regalträger reißt aus der Verankerung, das Bügeleisen streikt oder die Heizung bleibt kalt – solche Probleme gibt es immer wieder. Dieser Ratgeber versetzt Sie in die Lage, sich in diesen Fällen selbst helfen zu können. Meist ist das auch für nicht ambitionierte Heimwerker recht einfach.

Mit der richtigen Grundausrüstung an gutem Werkzeug, dem nötigen Wissen in den wichtigsten Arbeitstechniken und den fotografierten Schritt-für-Schritt-Anleitungen in diesem Buch können Sie viele Probleme erfolgreich bewältigen bis hin zu einfachen Umbaumaßnahmen. Auch wenn Sie eine Wohnung vor dem Auszug renovieren müssen, hilft dieser Ratgeber. Welche Instandhaltungsarbeiten sind Sache des Wohnungs- oder Hauseigentümers? Welche Rechte und welche Pflichten haben Mieter? Auch die Frage der persönlichen Haftung bei selbst durchgeführten Reparaturen sollte geklärt sein, bevor man sich zum Beispiel an die Hauselektrik oder an Wasserleitungen wagt.

Steuererklärung 2016/2017

Rentner, Pensionäre – Steuern sparen im Ruhestand

Seit der Rentenerhöhung zum 1. Juli 2016 müssen mehr Rentner und Pensionäre eine Steuererklärung abgeben. Mit den Beispielfällen und -rechnungen, Hilfeseiten und Begriffserklärungen aus diesem Ratgeber meistern Sie Ihre Steuererklärung mühelos.

Schritt für Schritt durch die Originalformulare / Wer muss Steuern zahlen, wer bleibt verschont? / Steuerzahlungen legal verhindern oder drücken / Ausfüllhilfen für die aktuellen Formulare / Überblick über alle Neuerungen 2016/2017

Ob Einnahmen aus Rente, Pension oder Zinsen: Ab welchem Einkommen ist die Steuererklärung Pflicht und bis wann muss sie abgegeben werden? Hier finden Sie Antworten auf alle wichtigen Steuerfragen.

1. Auflage 2016, 208 Seiten, Buch: 14,90 Euro / zzgl. Versandkosten

Näheres unter: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de / Bestelltelefon: 0211-38 09 555

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 Rönnbeck

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:
S. 3, 5, 13: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 15: Verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 2, 22: Denis Apel, S. 14: Norhei,
S. 22: Matty Hess, S. 23: Andreas Steinhoff,
Lienhard Schulz, Olaf Meister

© fotolia:
Titelseite: antonioguillen
S. 2: alessia.malatini, S. 2, 12: sk_desgin,
S. 3: marco2811, S. 8: Photobanc,
S. 9: elxeneize, S.10, 11: Blackosaka, S. 11:
m.schuckart, S. 20: Photomorphic Pte.ltd.,
S. 21: JiSign, Wibke Woyke

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH
Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 31.03.2017

„Schweinebacke“

Mieter erhielt für diese Beleidigung kein Schmerzensgeld

Wenn ein Mietverhältnis zu Ende geht, dann ist das manchmal auch nicht angenehmer als eine auseinanderbrechende Ehe. Die Parteien beschimpfen sich, vergreifen sich erheblich im Ton. So schrieb etwa ein Ex-Vermieter seinem Ex-Mieter Kurznachrichten auf das Handy, in denen er die Begriffe „Schweinebacke“, „asozialer Abschaum“ und „Lusche allerersten Grades“

verwendete. Der Betroffene forderte auf gerichtlichem Wege ein Schmerzensgeld. Doch von der höchsten zuständigen Gerichtsinstanz wurde ihm das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS verweigert. Die Begründung: Erstens handle es sich um keine besonders schwerwiegenden Ehrverletzungen, zweitens hätten sie als SMS keine be-

sondere Breitenwirkung entfaltet, drittens sei auch der Zeitraum sehr kurz gewesen. Es bleibe dem Beleidigten überlassen, eventuell Unterlassungsansprüche durchzusetzen, um künftig nicht mehr belästigt zu werden.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VI ZR 496/15*



*Quelle: Infodienst Recht
und Steuern der LBS*

Kaution verzögert zurück

Vermieter durfte „eine angemessene Frist“ beanspruchen

Grundsätzlich gibt es keinen Zweifel daran, dass eine Kaution nach Ende des Mietverhältnisses nicht unangemessen lange beim Vermieter verbleiben darf. Allerdings muss man ihm wenigstens so viel Zeit geben, dass er über einen eventuellen Einbehalt zur Abdeckung von Ansprüchen entscheiden kann. Genau darum stritten die Vertragsparteien im konkreten Fall. Es ging unter anderem

um zwei nicht bezahlte Mieten, um eventuelle Schadenersatzforderungen des Eigentümers – und eben um besagte Kaution. Die zuständige Richterin war nicht der Meinung, dass man die nicht bezahlten Mieten mit der Kaution verrechnen könne. Sie verurteilte die Mieterin nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dazu, diese Mieten zunächst zu bezahlen. Das habe nichts mit

der Kaution zu tun. Wie viel Zeit der Vermieter zur Rückzahlung dieser einbehaltenen Summe benötige, das hänge „von den Umständen des Einzelfalles ab“. Diese könnten so beschaffen sein, „dass mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar sind“.

*Amtsgericht Calw
– Aktenzeichen 8 C 148/16*

Touristen als Mangel

Zu viel Trubel in einem Mietshaus darf nicht sein

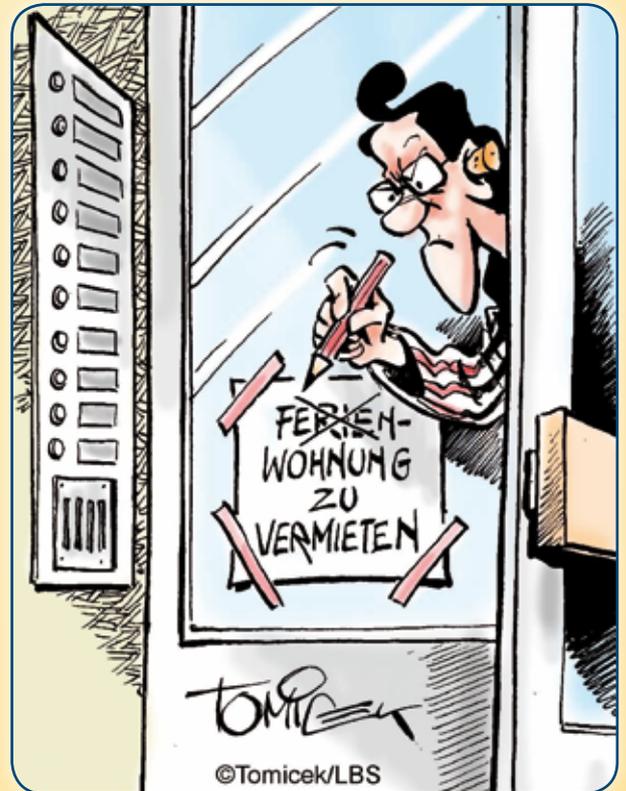
In Großstädten werden immer häufiger Wohnungen in Mietshäusern an Feriengäste vermietet. Das bringt wegen der kurzen Aufenthaltsdauer der Urlauber erhebliche Unruhe mit sich. Die übrigen, „regulären“, Bewohner des Hauses müssen sich das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht bieten lassen.

Landgericht Berlin
– Aktenzeichen 67 S 203/16

Der Fall: Wer im Urlaub ist, der bleibt gerne länger auf und feiert dann vielleicht auch in der Nacht ein wenig. Das verträgt sich nicht gut mit den Interessen von dauerhaft dort wohnenden Menschen, die morgens in die Arbeit müssen. Außerdem kann eine Vermietung an Touristen noch zu anderen Störungen führen: Die Betroffenen klingeln versehentlich an der fal-

schon Wohnungstüre, sie reisen zu ungewöhnlichen Zeiten an, rollen ihre Koffer über die Flure und fühlen sich eventuell auch der Hausordnung nicht so verpflichtet. Ein Mieter in Berlin wollte sich das nicht gefallen lassen.

Das Urteil: Die Richter entschieden, dass ein Vermieter seinen Dauermietern gegenüber zur Beseitigung eines solchen Mangels verpflichtet ist. Das gelte auch dann, wenn ein gewerblicher Zwischenmieter diese Zimmervermittlung an Touristen betreibt. Schon alleine, wenn in einem Gebäudeteil viele Wohnungen zu diesem Zweck vermietet werden, dann spricht der Beweis des ersten Anscheins für Lärmimmissionen, die über das übliche Maß hinausgehen.



Alte Schulden, späte Folgen

Auch lange zurückliegende Mietrückstände können zur fristlosen Kündigung führen

Auch wenn schon einige Monate seit der nicht bezahlten Miete verstrichen sind, kann der Eigentümer trotzdem noch die fristlose Kündigung aussprechen. Das ist nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zumindest dann möglich, wenn dem Mieter zuvor angesichts der Fehlbeträge eine Mahnung ausgesprochen worden war.

Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 296/15

Der Fall: Eine Mieterin, frühere Küsterin einer Kirchengemeinde, war ihrem Ex-Arbeitgeber und Vermieter zwei Monatsmieten schuldig geblieben. Zwar wurde sie von der Gemeinde zeitnah darauf hingewiesen, dass die Summe ausstehe und bezahlt werden müsse, doch zunächst einmal geschah weiter nichts. Nach sieben Monaten – das Geld war immer noch nicht überwiesen – folgte die fristlose Kündigung. Die Mieterin war der Überzeugung, das sei eindeutig zu spät für einen solchen Schritt.

Das Urteil: Die Kündigung war rechens. Ein Rückstand von zwei Monatsmieten reichte nach Gesetzeslage aus, um den Vertrag einseitig aufzukündigen. Im Mietrecht gelte nicht die sonst bei Dauerschuldverhältnissen verlangte angemessene Zeit der Kündigung nach der ausbleibenden Zahlung. Zudem liege ja auch die schriftliche Mahnung vor – als klarer Hinweis des Vermieters, dass er die Sache nicht auf sich beruhen lassen wolle.

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

Mieterinteressen

auswirken.



Kündigung, Wasserschaden

Bei einem langjährig beanstandungsfrei geführten Mietverhältnis rechtfertigt die fahrlässige Verursachung eines (Wasser-)Schadens durch den Mieter weder die außerordentliche noch die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses, auch wenn die Schadenshöhe erheblich ist (hier: 10.500,00 Euro).

LG Berlin, Beschluss vom 02.02.2017 – 67 S 410/16, zitiert nach juris



Zahlungsverzug, Kündigung

Die Erklärung des Jobcenters, nicht näher bezeichnete Mietschulden des Mieters „nach aktuellem Stand“ zu übernehmen, stellt keine den Anforderungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 Alt. 2 BGB genügende Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle zur Befriedigung des Vermieters dar.

Anm. d. Red.: Eine solche Erklärung kann damit eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht unwirksam machen.

LG Berlin, Beschluss vom 10.01.2017 – 67 S 408/16, zitiert nach juris



Kündigung, Zahlungsverzug

1. Der Zahlungsverzug mit laufenden Mietzahlungen in Höhe von 3.517,53 Euro rechtfertigt den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung – unabhängig von der Höhe der monatlich geschuldeten Miete – auch bei einem langjährigem Wohnraummietverhältnis gemäß §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB im Falle einer Mietermehrheit zumindest dann, wenn die Mieter im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast keine Gründe dargetan haben, die einem Verschulden sämtlicher Mieter am Eintritt des Zahlungsverzugs entgegenstehen.

2. Schonfristzahlungen des Mieters nach Zugang einer ordentlichen Zahlungsverzugskündigung berühren die Wirksamkeit der Kündigung nicht. Hält der Vermieter trotz Schonfristzahlung an der ordentlichen Kündigung fest, handelt er auch nicht treuwidrig.

LG Berlin, Beschluss vom 14.03.2017 – 67 S 14/17, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Mietspiegel

1. Das wohnwertmindernde Merkmal „keine Fahrradabstellmöglichkeit“ ist nicht gegeben, wenn Fahr-



räder im Innenhof abgestellt werden können, ohne dass es auf die Abschließbarkeit ankommt.

2. Für das wohnwerterhöhende Merkmal „abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes“ bedarf es der hinreichenden Dimensionierung desselben.

LG Berlin, Urteil vom 02.03.2017 – 67 S 375/16, zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen, Instandhaltung

1. Größere Substanzschäden der Dekoration (hier: Risse an der Wohnzimmerdecke) sind auch im Falle wirksamer vertraglicher Abwälzung der Schönheitsreparaturlast auf den Mieter nicht von diesem, sondern gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vom Vermieter zu beseitigen.

2. Bei einem langjährig beanstandungsfrei geführten Mietverhältnis rechtfertigt die mangelnde Kooperation des Mieters bei der Beseitigung von (Bagatel-)Mängeln weder die außerordentliche noch die

ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

LG Berlin, Urteil vom 07.02.2017 – 67 S 20/17, zitiert nach juris



Kündigung, Zahlungsverzug

1. Der lediglich fahrlässige Zahlungsverzug des Mieters mit laufenden Mietzahlungen in Höhe von 1.204,82 Euro rechtfertigt den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung – unabhängig von der Höhe der monatlich geschuldeten Miete – bei einem zuvor langjährig unbeanstandet geführten Mietverhältnis gemäß §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zumindest dann nicht, wenn der Vermieter den Ausgleich des Zahlungsrückstandes vor Ausspruch der Kündigung nicht angemahnt hat.

2. Die Darlegungs- und Beweislast für den Zugang einer Mahnung trägt im Rahmen des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB der Vermieter.

LG Berlin, Urteil vom 03.02.2017 – 67 S 395/16, zitiert nach juris



Kündigung, Bedrohung

Hat ein Mieter durch besonders schwere Beleidigung und Todesdrohungen gegenüber Mietmieter den Hausfrieden erheblich gestört, so ist eine fristlose Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen auch ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt.

AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016 – 10 C 103/15, zitiert nach juris



Modernisierung, Cerankochfeld

Der Austausch eines Plattenherdes gegen einen Herd mit Cerankochfeld stellt eine Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung dar. Denn der Herd mit einem Cerankochfeld wird allgemein als wohnwerterhöhend gegenüber einem Plattenherd angesehen. Dies bestätigt auch gerade die Aufstellung der wohnwerterhöhenden Merkmale in der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung in dem Berliner Mietspiegel 2015, in der das Vorhandensein eines Cerankochfeldes als wohnwerterhöhendes Merkmal aufgeführt ist, worauf die Beklagte ausdrücklich Bezug nimmt.

AG Neukölln, Urteil vom 19.12.2016 – 10 C 391/16, zitiert nach juris

zug auf die Müllstandsfläche allein auf das tatsächliche Erscheinungsbild des Müllstellplatzes an. Sind an verschiedenen Tagen eine umfangreiche und großflächige Verunreinigung des Müllstellplatzes sowie überfüllte Mülltonnen mit neben den Mülltonnen abgestellten Müllsäcken gegeben, ist die Merkmalgruppe als negativ zu bewerten.

Für die Bewertung des Positivmerkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage“ (Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld)) ist auf die Lage der Wohnung abzustellen. Liegt diese unmittelbar in der Nähe eines Kreuzungsbereichs einer recht befahrenen Straße und ist der Geräuschpegel unmittelbar vor dem Haus sehr deutlich wahrzunehmen, kann dieser Sachverhalt der Einordnung der Straße im Straßenverzeichnis vorgehen.

AG Lichtenberg, Urteil vom 04.11.2016 – 15 C 10/16, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Mietspiegel

Die Merkmalsgruppe 2 (Küche) der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung in den Berliner Mietspiegel 2015 ist negativ einzuordnen, wenn der Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar bzw. anschließbar ist. Dafür genügt, dass ein Stellplatz für den Geschirrspüler nicht nutzbar ist, weil die Waschmaschine, welcher der Vorrang vor einem Geschirrspüler zukommt, dort angeschlossen werden muss, weil für diese kein Stell- und Anschlussplatz im Bad besteht.

Für die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung in den Berliner Mietspiegel 2015 kommt es in Be-



Vorratskündigung, Zweckentfremdung

Liegt zum Zeitpunkt des Ausspruches einer Verwertungskündigung eine erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung (noch) nicht vor, handelt es sich um eine unzulässige Vorratskündigung, die das Mietverhältnis nicht beendet. Das Vorliegen einer Zweckentfremdungsgenehmigung ist Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung. Der Vermieter hat daher keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gegen die Mieter.

AG Schöneberg, Urteil vom 07.12.2016 – 4 C 216/16, zitiert nach juris

Aktuelles aus Berlin

Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau ausgesetzt – Besserer Schutz vor Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Umwandlungsverordnung zeigt Wirkung – Berliner Wohnungsmarkt wächst weiter

Planmäßige Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau werden zum 01.04.2017 ausgesetzt

Der traditionelle Soziale Wohnungsbau hat in Berlin eine wichtige Funktion für ein bezahlbares Wohnungsangebot – insbesondere für größere Haushalte und Familien mit Kindern. Von den bis 1997 geförderten Wohnungen unterliegen 2017 noch rund 106.000 Wohnungen der Belegungsbindung für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS). Für diese Wohnungen gelten je nach früherem Förderverlauf unterschiedliche Mietregeln. Um die Bezahlbarkeit des Sozialen Wohnungsbaus weiter zu verbessern, nutzt der Senat seine Möglichkeiten zur Dämpfung der Mietenentwicklung und setzt die planmäßigen Mieterhöhungen bei rund 50.000 Sozialmietwohnungen mit laufenden Förderverhältnissen aus.

Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher hat nach eigenen Bekundungen die Investitionsbank Berlin (IBB) als zuständige Förderbank beauftragt, die im Sozialen Wohnungsbau zum 01. April jährlich erfolgende Erhöhung der förderrechtlich zulässigen Mieten um 0,1278 Euro/m² Wohnfläche/monatlich in 2017 für ein Jahr auszusetzen. Durch diese Maßnahme könnte nach Senatsangaben bei rd. 50.000 Haushalten die Mietenspirale im Sozialen Wohnungsbau durchbrochen werden.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern der Sozialmietwohnungen wird zum Ausgleich für die Begrenzung der Mietentwicklung – je nach bisherigem Förderverlauf – ein entsprechender Zuschuss oder die Reduzierung der Zins-/Tilgungspflichten für zu bedienende Förderdarlehen angeboten.

Leider gibt es aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung 2003 sowie der zahlreichen freiwilligen Rückzahlungen von Förderdarlehen in den letzten Jahren bei vielen Sozialmietwohnungen keine kurzfristigen Nachsteuerungsmöglichkeiten bei den Mieten mehr. Daher prüfe die Verwaltung aktuell die Möglichkeiten einer nachhaltigen Reform der Mieten im Sozialen Wohnungsbau durch gesetzliche Änderungen.

Besserer Schutz vor Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung wird eine Fach- und Koordinationsstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt einrichten und hat dazu nun ein Interessenbekundungsverfahren gestartet. Dazu erklärte Senator Dirk Behrendt: „Wir sagen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt den Kampf an. In Berlin dürfen weder Kopftuch, Kippa noch Rollstuhl ein Nachteil bei der Wohnungssuche sein. Wir wollen eine vielfältige Stadt, in der sich

alle Menschen in allen Stadtteilen wohlfühlen können.“

Der Bedarf für die Fach- und Koordinationsstelle wird von vielen Akteur*innen aus der Antidiskriminierungsarbeit, Mieterverbänden und Stadtteilinitiativen als sehr hoch eingeschätzt. Insbesondere die ethnische Herkunft und Sprache können Ausgrenzungen und Benachteiligung nach sich ziehen. Das Risiko einer Benachteiligung wird durch eine sichtbare Religionszugehörigkeit nochmals deutlich erhöht. Die Fach- und Koordinationsstelle wird auch



Menschen helfen, die aufgrund von Familien- und sozialem Status, Alter oder Behinderung Diskriminierung erfahren. In der aktuellen Situation sind auch geflüchtete Menschen und Projekte, die sich für sie einsetzen, einem hohen Diskriminierungsrisiko ausgesetzt. Die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt verschärft diese Probleme.

Umwandlungsverordnung zeigt Wirkung

Seit März 2015 ist in Berlin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebiete) genehmigungspflichtig. Die Umsetzung dieser „Umwandlungsverordnung“ durch die Bezirke wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch ein Monitoring begleitet. Der 1. Bericht für das Jahr 2015 liegt jetzt vor.

Das Ergebnis: Die Genehmigungspflicht zeigt Wirkung. Sowohl die Bilanz für das Jahr 2015 als auch die ersten Auswertungen für das Jahr 2016 belegen, dass sich der Umwandlungsprozess in den sozialen Erhaltungsgebieten deutlich verlangsamt hat. Nach einer kurzfristigen, überproportionalen Steigerung kurz vor Inkrafttreten der neuen Verordnung, konnte eine sukzessive Abnahme der Umwandlung von 2.042 Wohnungen im 1. Quartal auf 787 im 4. Quartal verzeichnet werden. Im Umfeld der Milieuschutzgebiete und in bisher nicht geschützten Gebieten der inneren Stadt schreitet der Prozess dagegen rasant voran.

Aufgrund bundesgesetzlicher Vorgaben im Baugesetzbuch, mussten die Bezirke in den vergangenen zwei Jahren bestimmte Umwandlungsfälle dennoch weiterhin genehmigen. Im Jahr 2015 betraf das 2.022 Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Das Land Berlin hat daraus bereits Schlussfolge-



rungen gezogen und im Januar 2017 eine Bundesratsinitiative zur Schärfung der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs für Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten gestartet. Zudem wird die Festlegung weiterer Gebiete von den Bezirken vorbereitet. Derzeit gibt es 33 soziale Erhaltungsgebiete, in den rund 520.000 Berlinerinnen und Berliner leben und von der Genehmigungspflicht profitieren.

Richtkranz für Wohnhochhaus – 113 Wohnungen für Senioren, Studenten und Singles

Nur neun Monate nach der Grundsteinlegung feiert die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam mit dem Projektentwickler Treucon Gruppe Berlin und dem Bauunternehmen Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH Richtfest für 113 Wohnungen am Rosenfelder Ring in Berlin-Lichtenberg. In Anwesenheit der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, sowie des Lichtenberger Bezirksbürgermeisters, Michael Grunst, wurde der Richtkranz für das erste Wohnhochhaus der HOWOGE gehisst. Auf dem 2.700 Quadratmeter großen Areal nahe des Bahnhofs Lichtenberg werden auf elf Geschossen insbesondere kleine Wohnungen für Senioren, Singles und Studenten errichtet. Bei 80 Prozent der Mietlichkeiten handelt es sich um 1,5- und

2-Zimmer-Wohnungen – die übrigen Wohnungen umfassen drei bis vier Zimmer. Die Wohnungen im Gebäude sind barrierefrei zu erreichen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ebenfalls barrierearm. Nahezu alle Wohnungen verfügen darüber hinaus über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Mieten werden im Durchschnitt unter 10 Euro/m² liegen. Ein Drittel der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu 6,50 Euro/m² angeboten. Die schlüsselfertige Übergabe des 33 Meter hohen Gebäudes an die HOWOGE soll Ende 2017 erfolgen.

Berliner Wohnungsmarkt wächst weiter

Das Presse- und Informationsamt des Landes Berlin teilt mit: Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben 2016 insgesamt 25.063 Wohnungen genehmigt und damit 12,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Laut des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg werden 21.119 der 2016 genehmigten Wohnungen neu gebaut, 17,8 Prozent mehr als 2015. Die meisten neuen Wohnungen entstehen in Mitte (3.338), Pankow (3.273) und Lichtenberg (3.006). 19.244 neue Wohnungen – 91,1 Prozent aller Neubauwohnungen – entstehen in Mehrfamilienhäusern, das ist ein Plus von 20,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 1.832 Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern geplant. 5.520 Neubauwohnungen werden als Eigentumswohnungen geplant.

Berliner Bezirke stellen sich vor.

Reinickendorf – Ortsteil Tegel



Im Südwesten Reinickendorfs liegt der Ortsteil Tegel, der meist mit dem Flughafen „Otto Lilienthal“ verbunden wird. Tegel kann aber auch auf eine weitreichende Geschichte zurückblicken.

Im Jahr 1361 wurde eine Wassermühle dort erwähnt. Das Dorf gehörte seit dieser Zeit den Nonnen von Spandau, die es sodann an das Amt Spandau verkauft hatten.



auf ein Herrenhaus zurück, dass bereits 1558 für einen Hofsekretär Joachims II. im Stil der Renaissance errichtet wurde.

Humboldt übernahm das Anwesen im Jahr 1797 und ließ es nach Plänen Karl Friedrich Schinkels entsprechend erweitern und umgestalten.

Wilhelm von Humboldt, Gründer der Berliner Humboldt Universität, sowie sein Bruder, der Naturforscher Alexander von Humboldt, konnten hier ihren wissenschaftlichen Neigungen nachgehen.

Der Schlosspark wurde später durch Peter Joseph Lenné umgestaltet. Im Schlossgarten befindet sich auch die Familiengrabstätte derer von Humboldt sowie einer der ältesten Bäume Berlins.

Es handelt sich dabei um eine Stieleiche, die aus dem Jahr 1107 stammen soll und durch die Brüder Alexander und Wilhelm von Humboldt mit der Bezeichnung „Dicke Marie“ versehen wurde.

Dieser Name hat sich bis zum heutigen Tage erhalten. Der Baum stellt ein Naturdenkmal dar und setzt Besucher immer wieder in Erstaunen.

Durch die Lage am Tegeler See hatte sich der Ortsteil Ende des 19. Jahrhunderts zum Erholungsgebiet der Stadt Berlin entwickelt. An der Greenwichpromenade begannen viele Schiffslinien mit ihren Fahrten durch die weit verzweigten Berliner Gewässer.

Hierzu wurde der Hafen angelegt, bzw. ausgebaut. Am Westufer des Tegeler Sees befindet sich die Villa Borsig, heute Gästehaus des Auswärtigen Amtes.

Die Villa Borsig wurde auf der Halbinsel Reiherwerder als Landhaus im Jahr 1898 errichtet, genügte aber bereits nach einigen Jahren nicht mehr den Wohnansprüchen Borsigs. Dieser ließ den Wohnsitz seiner Familie bereits 1911-1913 umbauen. Er gestaltete die Villa nach dem Vorbild des Potsdamer Schlosses Sanssouci. Später kam das Anwesen in das Eigentum des Deutschen Reiches und wurde als Reichsfinanzakademie genutzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg befand sich das Gebäude im Französischen Sektor und wurde zur Residenz des Oberkommandierenden der französischen Truppen. Später wurde es von der Stadt Berlin als Gästehaus genutzt, bevor es seine heutige Funktion erhielt.

Ab dem Jahr 1590 wird in Tegel ein Schulzengut mit vier abgabefreien Hufen nachgewiesen.

Auf diesen Flächen entstand 1737 das Schloss Tegel mit dem dazugehörigen Schlosspark.

Der Bau stammt aus der frühen Schaffensperiode Schinkels. Er hatte ihn für die Familie Humboldt errichtet. Das Schloss ist ein exzellentes Beispiel für die klassizistische Architektur. Die Anlage selbst geht





Am ehemaligen Tegeler Industriehafen wurde für die internationalen Bauausstellungen 1984 und 1987 der neue Tegeler Hafen geschaffen. Umgeben wurde er mit interessanten Wohnungsbauprojekten. Tegel wurde zu einem bedeutenden Beispiel für die Umgestaltung einer industriellen Brachfläche zu einem attraktiven Wohn-, Kultur- und Freizeitquartier unter Berücksichtigung der Fortsetzung der Berliner Industriebaukultur. Noch heute sind diese Wohnbauten mit insgesamt 402 Wohneinheiten nahezu unverändert und stellen ein bedeutendes Beispiel der postmodernen Architektur dar.

Zur Zeit werden am Tegeler See weitere Bauprojekte ausgeführt, bzw. sind in der Planung. Das Leben am Wasser hat in der Stadt erheblich an Bedeutung zugenommen. Derzeit entstehen auf der Humboldtinsel und der Tegeler Insel etwa 130 Wohneinheiten. Dies spricht für die Beliebtheit des Bezirks als Wohnort.

Bekannt wurde Tegel auch durch die Borsigwerke, die 1837 von Johann Friedrich August Borsig gegründet wurden. Bereits 1840 begann dieser mit der Konstruktion von Dampflokomotoren.

Die Industriebauten wurden bis in die 90er Jahre in Teilbereichen noch von der Firma Borsig genutzt. 1999 eröffnete in einem Teil der ehemaligen Fabrikanlagen ein Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“. Mit 115 Fachgeschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen wurde eine sehenswerte

Einkaufsmeile geschaffen. Bei der Errichtung des Neubaus wurden alte denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Borsigwerke mit einbezogen. Darunter das Eingangstor der Borsigwerke in burgartigem Stil, das gleichzeitig das Wahrzeichen des Bezirks Tegel ist.

Aus bauhistorischer Sicht verfügt Tegel über eine weitere Besonderheit. Die französische Armee errichtete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Tegel die Cité Pasteur Berlin für ihre Militär- und Zivilangehörigen. Weitere Wohnsiedlungen wurden von den Franzosen im Norden der Stadt errichtet. Nach dem Abzug der Alliierten vor ca. 20 Jahren, war ein großer Leerstand und auch ein teilweiser Verfall dieser Siedlungen zu verzeichnen. Derzeit wird die Cité Guynemer nur noch von 600 Einwohnern genutzt. Ein Großteil steht leer. Abzuwarten bleibt, was nach der beabsichtigten Schließung des Flughafens Tegel, Otto Lilienthal, mit diesen Siedlungen und ihren Nutzungen geschehen wird.

Tegel verfügt über eine Gesamtfläche von 3,7 km².

Darunter auch große Waldflächen, die zu Ausflügen und Wanderungen einladen.

Der Schwarze Weg führt als Waldweg zum großen Teil am Ufer des Tegeler Sees entlang. Dort befindet sich auch das Freibad Tegelsee und der Fähranleger zur Insel Scharfenberg. Der Rundweg vom Parkplatz „Schwarzer Weg“ aus hat eine Länge von ca. 7 Kilometern und führt durch ein Naturschutzgebiet, an einem Waldspielplatz und einem Wildgehege vorbei.

Im südlichen Teil des Tegeler Forstes liegt das Bootshaus „Zum Alten Fritz“, eine Traditions- und Ausflugs-gaststätte seit dem Jahr 1410. Nicht weit davon entfernt ist die älteste Gaststätte Berlins, die „Alte Waldschänke“ beheimatet. Beide Gaststätten können Ausgangspunkt oder Ziel einer Wanderung durch Alt-Tegel oder den Tegeler Forst sein.

Der Bezirk hat an Beliebtheit als Wohnort insbesondere bei jüngeren Familien zugenommen.

Wegen der Nähe zum Wasser und zum Wald sind in den letzten Jahren neue Wohnsiedlungen, bzw. Wohnquartiere am Wasser mit einer hohen Freizeitqualität entstanden.



Abb. (v. l.):
Karte von 1842
Villa Borsig
„Dicke Marie“
Briefmarke von 1974
Schloss Tegel
Tegeler Hafenbrücke
Tegeler See
JVA Tegel
G.R.
Hannah Höch-Denkmal



Guter Rat
rentiert sich.

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

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

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