

Mieterrechte im Winter

Seite 4



Aktuelles aus Berlin

S. 8

Neues von den Roten Roben

S. 12

So gelingt die Silvesterfeier

S. 20

Ausflugstipp: Kreuzberg

S. 22

Schimmelbefall

Wegweisendes Urteil des
Amtsgerichts Mitte

Seite 10



2 Editorial

Titelthema

4 Das Mietverhältnis in der kalten Jahreszeit

Rechte und Pflichten
der Mietvertragsparteien

8 Aktuelles aus Berlin

„Supermarktgipfel“, AGBauGB
geändert, Mehr Wohnungen
in Johannisthal/Adlershof,
Bürgerideen für Wasserstadt
Oberhavel

10 Urteil des AG Mitte zu Schimmelbefall

11 Buchtipp: „Oma, die Miethaie und ich“

12 Aktuelle Rechtsprechung Neues von den Roten Roben

14 Sie fragen, wir antworten Antworten auf Leserfragen

15 Ratgeber/Impressum Mietnebenkosten

16 Miete und Mietrecht Krisengespräche, Untermieter zum Schein, Gründachpflege, Absetzbarkeit von Maklerkosten

18 Berliner Gerichte Rechtsprechung aus Berlin

20 So gelingt die Silvesterparty Was zum Jahreswechsel beachtet werden sollte

22 Ausflugstipp Kreuzberg – Bergmannkiez, Chamissoplatz, Marheinekeplatz



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

Auf jeder Weihnachtsfeier ist zur Zeit nur ein Thema aktuell, nein nicht der Fluchhafen, das Thema ermüdet eine Gesellschaft nur, zumindest im Inland, anderenorts kann man damit noch Punkte machen, auch nicht die wieder einmal unmögliche Krawatte des Chefs, sondern es gibt nur einen Weihnachtswunsch, den man zwingend mit seinem Tischnachbarn, auch gegen dessen Willen besprechen muss, in der Hoffnung, dass man doch neben einem leibhaftigen Weihnachtsmann sitzt: „Wo und wie finde ich in Berlin bezahlbaren Wohnraum?“ Nicht über die Mietpreisbremse, um Gottes Willen, da hat selbst Frau Kanzlerin einräumen müssen, dass das Gesetz dringend einer Nachbearbeitung bedürfe und auch nicht durch den neuen Runderlass der Frau Senatorin Lompscher, die qua Verordnung bestimmt hat, dass Straßenbäume nicht beschnitten oder gar gefällt werden dürfen, wenn es darum geht, bei Dachausbauten einen zweiten Rettungsweg zu errichten. Wie will man damit eigentlich die Verdichtung des Innenstadtbereiches erreichen. Nach der gleichen Verordnung tritt aber das Erreichen und Bewahren von Umwelt- und Klimazielen dann zurück, wenn mit dem Dachausbau gleichzeitig eine Verpflichtung zu einer bezahlbaren Miete einhergeht.

Wir haben verstanden, Frau Lompscher, ja, man kann nicht alles haben, neuen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten und dann noch die Klimaziele im Auge behalten. Dann lieber eine

Wohnung im ersten Stock, in der man bereits am frühen Morgen wegen des Baumbestandes das Licht einschalten muss, obgleich uns dieser unnötige Stromverbrauch klimatechnisch auch nicht voranbringt. Wenn nicht in der Innenstadt, wo dann? Natürlich da, wo nicht bereits der Baugrund vor Fertigstellung des Neubauprojekts bereits dreimal verkauft worden ist. Also gegebenenfalls am Stadtrand. Wer will da aber freiwillig hin? Es ist doch so schön ruhig und grün da und das bisschen Wegstrecke zum Arbeitsplatz ist, mangels ausreichender Infrastruktur, doch auch unter Inkaufnahme einer Stunde morgens und einer Stunde abends im Stau stehend sehr überschaubar zu bewältigen. Hat da jemand „öffentlicher Nahverkehr“ gerufen? Wenn dieses Thema nicht so traurig wäre, dann könnte man darüber gemeinsam lachen.

Natürlich, wie konnte man das nur übersehen, die Lösung liegt natürlich in der weiteren Errichtung von Hochhäusern. Wenn schon angeblich kein Bauland da ist, dann kommt das Stapelprinzip. Der hoffnungslos überforderte Senat lässt sich von ausländischen Investoren immer wieder überzeugen, dass Berlin noch einige Hochhäuser vertragen kann. Aber es kann doch keiner ernsthaft glauben, dass man damit Berlin behilflich sein will, das Wohnungsproblem zu lösen. In erster Linie kann man derartige Objekte – weil sie so schön kompakt sind – gut weiterveräußern. Das Hochhaus am Breitscheidplatz war noch nicht ganz bezogen – nicht eine Wohnung ist dort vorgesehen – und schon war es das erste Mal verkauft. So auch das Park-Inn-Hotel am Alexanderplatz. Die französische Gesellschaft plant nun die Errichtung von zwei weiteren 130-150m hohen Zwillingstürmen. Als Zugeständnis an das Berliner Wohnungsproblem sind dort aber auch 100 Wohnungen vorgesehen. Natürlich nicht im sozialen Wohnungsbau. Und was den Verkauf angeht, sorgen die Gesellschaften schon dafür, dass der Berliner Senat leer ausgeht. Weil nur die Besitzgesellschaft verkauft wird und nicht das Objekt selbst, fällt auch nur eine geringe Grunderwerbsteuer an. Der Kreisel in Steglitz ist wegen seiner erheblichen Altschäden an den Investor „verschenkt“ worden. In diesem Sinne hätte man sehr gut auf die spätere Nutzung

Einfluss nehmen können, aber wie immer hat Vorrang wer investiert, egal unter welcher Regierung. Diesen Vorrang lässt sich der Investor je nach Lage der Eigentumswohnung mit 5.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Ich dachte immer, das Maß aller Dinge in Berlin ist die sogenannte Traufhöhe und liegt bekanntermaßen nicht bei 130-150 m. Wie will man denn bei dem Erreichen von Klimazielen ernst genommen werden, wenn man Objekte fördert, die bereits per se einen erheblichen Strommehrverbrauch haben. Der Oma die Glühbirne verbieten, aber derartige Objekte fördern. Ein Rot-Rot-Grüner Senat und Hochhäuser, das war für mich in der Vergangenheit zumindest mit dem Selbstverständnis eines derart zusammengesetzten Senats nicht vereinbar. So kann man sich irren. Auch die Bezirksregierungen – egal welcher Couleur – sind nicht besser. Da lässt man Millionenbeträge mangels Personal und ausführenden Firmen verfallen, statt das Geld in die maroden Schulen zu stecken. So viel Unfähigkeit auf Senats- und Bezirksebene weckt den Ruf nach Neuwahlen. Ob die, die bereits früher das Problem der fehlenden Wohnungen hätten erkennen und dementsprechend beizeiten gegensteuern müssen, zwischenzeitlich dazugelernt haben und nun alles besser machen werden, bleibt fraglich. Steigen dann noch die Zinsen, wird das produzierende Gewerbe gegebenenfalls mit Entlassungen reagieren müssen, um dann billigere Arbeitskräfte einzustellen. Wie die Wahl dann ausfällt, will ich mir nicht einmal vorstellen.

Jetzt aber Schluss mit der Meckerei. Ich wünsche Ihnen einen guten Rutsch ins neue Jahr und viel Erfolg bei ihrer Wohnungssuche. Ich habe mir sagen lassen, der ein oder andere Weihnachtsmann hat auch eine neue Wohnung in seinem Rucksack. Bleiben Sie uns auch im neuen Jahr wohl gewogen und kommen Sie wegen ihrer Sorgen bezüglich der alten oder neuen Wohnung gerne zu uns. Wir sind bekannt dafür, dass wir Lösungen finden.

*Herzlichst,
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*



Was Mieter in der kalten Jahreszeit wissen sollten – Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien

von Rechtsanwältin Kati Selle

Die Tage werden kürzer; die Abende länger. Es wird früher dunkel. Und die Außentemperaturen sinken. Obgleich die kalte Jahreszeit nicht unvermittelt auf uns zukommt, ergeben sich bei vielen Mietern und Vermietern immer wieder überraschende Probleme. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen ein paar Tipps, Hinweise und rechtliche Anmerkungen zum Mietverhältnis zur Winterszeit mit auf den Weg geben.

Beheizung durch den Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten mietvertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Nutzung der Mietsache zu Wohnzwecken ist es daher erforderlich, dass sich in der angemieteten Wohnung Menschen aufhalten und leben können. Dies wiederum setzt voraus, dass in der Wohnung akzeptable Temperaturen herrschen. Die Gerichte sprechen in diesem Zusammenhang immer wieder von der sogenannten Wohlfühltemperatur. In wel-

cher Höhe die Wohlfühltemperatur anzunehmen ist, kann je nach subjektivem Empfinden, nach Geschlecht und Herkunft divergieren. Den einen Mietern genügen 18°C; sie ziehen lieber noch einen Pulli über. Die anderen Mieter hätten am liebsten 26°C in den eigenen vier Wänden. Eine gesetzliche Regelung, in welcher Höhe von einer Wohlfühltemperatur gesprochen werden kann, sucht man vergebens. So haben die Gerichte ihrerseits durch vielfältige Rechtsprechung ein inzwischen verlässliches Maß entwickelt. Danach ist der Vermieter verpflichtet, die Beheizung der Wohn- und Schlafräume auf eine Temperatur von min-

destens 20°C zu ermöglichen. In Dielen/Fluren genügen 17°C. In Badezimmern sollte es hingegen etwas wärmer, das heißt 22°C sein. Nennt der Rechtsberater diese Mindesttemperaturen gegenüber dem Mitglied in der Rechtsberatung, wird dies in der Regel von einem ungläubigem Staunen begleitet. In der Tat sind diese Temperaturen nicht hoch angesetzt. Aber sie sind selbstverständlich die unterste Grenze dessen, was der Mieter hinnehmen muss.

Sinken nun die Außentemperaturen und wird es in der Mietwohnung so kalt, dass die vorgenannten Temperaturen ohne zusätz-

liche Wärmequelle nicht erreicht werden können, muss – wenn der Mieter dies nicht selbst beeinflussen kann – der Vermieter für eine Beheizung der Wohnung Sorge tragen. Dies gilt nicht für kurzzeitige Temperatureinbrüche. Aber: Sinken die Innentemperaturen an drei aufeinanderfolgenden Tagen auf unter 20°C, besteht Heizpflicht. Sinkt die Raumtemperatur auf 16°C und ist in den nächsten ein bis zwei Tagen nicht mit einer Erwärmung auf 20°C zu rechnen, besteht Heizpflicht.

Die Frage, ab welchem kalendarischen Zeitpunkt der Vermieter die Heizungsanlage in jedem Fall in Betrieb nehmen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Allerdings findet sich in den allermeisten Fällen im Mietvertrag ein entsprechender Passus. In der Regel ist mietvertraglich verabredet, dass die Heizungsanlage im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres durch den Vermieter in Betrieb zu nehmen ist. Damit sind der regelmäßige Beginn und das Ende der Heizpflicht des Vermieters bestimmt. Ist es außerhalb dieser Heizperiode allerdings witterungsbedingt schon sehr kalt, kann die Heizpflicht des Vermieters auch früher einsetzen bzw. später enden.

Heizpflicht besteht grundsätzlich während des gesamten Tages. Allerdings kann der Vermieter eine Nachtabenkung vornehmen. Sie betrifft die Zeitspanne zwischen 24.00 Uhr und 6.00 Uhr. Dabei darf es aber nicht zu einem völligen Auskühlen der Mieträume kommen. 16°C müssen mindestens gegeben sein.

Werden in der Mietwohnung vorstehende Mindesttemperaturen nicht erreicht, ist von einer erheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache auszugehen. Der Mietzins ist von Gesetzes wegen gemindert. Der Mieter kann das einseitige Recht der Mietminderung geltend machen. Die Hö-

he des Minderungsbetrages hängt vom Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung ab. Je kühler es in den Mieträumen ist, desto höher der Minderungsbetrag. Gemindert werden kann für den konkreten Zeitraum der Beeinträchtigung – gegebenenfalls lediglich für einzelne Tage. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass der Mieter Beweissicherung betreibt. Im besten Fall werden drei Mal täglich die ein Meter über dem Boden in der Raummitte gemessenen Temperaturen in einem Temperaturprotokoll erfasst. Auch Zeugen, die bestätigen können, welche Raumtemperaturen herrschten, sind im Falle des Bestreitens durch den Vermieter hilfreich.

Heizpflicht des Mieters

Auch dem Mieter obliegt eine Heizpflicht: Der Mieter ist verpflichtet, Schäden vom Mietobjekt fern zu halten. Dies gilt selbstverständlich auch für Frostschäden. Es kann daher erforderlich sein, die Mietwohnung – auch bei Abwesenheit – ausreichend zu beheizen. Das Thermostatventil sollte ununterbrochen mindestens auf „Sternchen“ gestellt sein. Die Mieträume sollten konstant eine Temperatur von mindestens 15°C haben.

Im Übrigen ist das Aufrechterhalten dieser konstanten Temperatur gemeinsam mit dem regelmäßigen Entlüften der Heizkörper (bestenfalls alle 3 Monate) ein guter Ansatz für effektives und kostengünstiges Heizen. Sollten aufgrund unzureichender Beheizung Schäden an der Mietsache auftreten, kann der Vermieter den Mieter auf Ersatz derselben in Anspruch nehmen.

Feuchtigkeit und Schimmel

Feuchtigkeit und Schimmelbefall der Mieträume sind in den Wintermonaten immer wieder ein Problem. In vielen Fällen haben diese Phänomene ihre Ursache in Gegebenheiten der Bausubstanz. Grundsätzlich handelt es sich zunächst um einen Mangel der Mietsache, der dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen ist. Dies sollte schriftlich erfolgen. Wenn dann der Vermieter mit dem regelmäßigen Hinweis auf eine mangelnde Beheizung und Belüftung durch den Mieter und das bei Mietvertragsabschluss überreichte Merkblatt hierzu kommt, gilt es, sich nicht bange machen zu lassen. Denn: Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes obliegt dem Vermieter in derartigen Fällen zunächst die





Darlegungs- und Beweislast dafür, dass Feuchtigkeit und Schimmel keine bauseitige Ursache haben. Erst dann spielt das Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters eine Rolle. Allerdings ist das selbstverständlich kein Freibrief. Ausreichendes Heizen und vor allem auch das regelmäßige Stoßlüften der Mieträume sollte nicht vergessen werden.

Minderungen im Winter

Wie bereits dargestellt, ist der Mietzins gemindert, wenn die Mietsache eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung aufweist. Hierbei kommt es auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls an. Das wiederum kann dann auch zu jahreszeitlich bedingt abweichenden Beurteilungen führen. So ist zum Beispiel die Nichtbenutzbarkeit des Balkons im Winter weniger bis kaum beeinträchtigend im Gebrauch. Im Regelfall sprechen die Gerichte daher von einer sich nur unerheblich auswirkenden Beeinträchtigung im Winter und gewähren keine Mietminderung. Der Ausfall von Heizung oder Warmwasser hingegen fällt sehr stark ins Gewicht. Im Ergebnis führt dies dazu, dass ein Minderungsrecht wegen

defekter Heizung im Sommer nicht, im Winter – je nach Temperaturen – in erheblichem Umfang besteht. Wenn die Mieträume feucht und von Schimmel befallen sind, begründet dies im Winter regelmäßig eine Mietminderung. Trocknet die Feuchtigkeit mit einsetzender wärmerer Witterung ab, besteht das Minderungsrecht nicht (mehr). Wichtig ist, die Situation, ob ein Minderungsrecht besteht, jeweils abhängig von den konkreten Begleitumständen monatlich einer Überprüfung zu unterziehen.

Beleuchtung der Wege und Gemeinschaftsanlagen

Die grundlegende Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers bezieht sich auch darauf, dass insgesamt das Grundstück gefahrlos genutzt werden kann. Dazu gehört vor allem, dass bei einsetzender Dunkelheit notfalls der Weg zur Hauseingangstür, zum äußeren Kellerzugang oder auch zu Briefkasten und Müllstandsfläche beleuchtet werden. Auch hier gelten die obigen Haftungsgrundsätze. Kommt es infolge einer fehlenden, mangelhaften oder defekten Beleuchtung zu ei-

nem Unfall eines Wegenutzers haftet primär der Grundstückseigentümer. Ein mögliches Mitverschulden des Verunfallten und etwaige Regressansprüche gegenüber Dritten müssen je nach individuellem Sachverhalt geprüft werden.

Einbruchsgefahr

In der dunklen Jahreszeit steigt auch die Gefahr von Einbrüchen. Nicht nur Hauseigentümer, sondern vor allem auch Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sind häufig betroffen. Wenn es dämmt, drohen Einbrecher unbehelligt einzusteigen. Im Schutz der Dunkelheit und der Anonymität eines Mehrfamilienhauses lässt sich Diebes- und Raubgut leicht unbemerkt fortschaffen. So ist es ratsam, einige Sicherheitshinweise zu beachten! Es kann sinnvoll sein, sich dazu von Fachleuten beraten zu lassen. Die Berliner Polizei bietet neben Broschüren zu diesem Thema und einer umfangreichen Produktpalette auch einen Sicherheitscheck für Ihre Wohnung an. Die Mitarbeiter der Zentralstelle für Prävention (LKA PräV 3 – Technische Prävention) kommen auch zu vereinbarten Ortsterminen. Eine sicherungstechnische Beratung erhalten Sie auch im Beratungsladen der Technischen Prävention, Platz der Luftbrücke 5, 12101 Berlin-Tempelhof.

Aus mietrechtlicher Sicht gilt: Gemietet wie besehen! So sollte bereits bei der ersten Besichtigung der Wohnung darauf geachtet werden, welche Sicherheitsstandards erfüllt sind. Schauen Sie sich den Zustand vor allem der Fenster und Türen an! Hauseingangs- und Wohnungstür sollten ein Sicherheitsschloss haben. Die Hauseingangstür sollte zudem eine Türdrückergarnitur mit einer Klinke ausschließlich an der Innenseite und einen hydraulischen Türschließer aufweisen. Fenster-, Terrassen- und Balkontüren, vor allem im

Erdgeschoss-Bereich, sollten abschließbare Griffe haben. Regelmäßig nämlich bedarf der nachträgliche Einbau von Sicherheitsvorrichtungen der Zustimmung des Vermieters.

Der Einbau eines neuen Schlosses oder eines größeren stabilen Schließbleches ist ohne Zustimmung des Vermieters möglich, wenn nicht in das Türblatt gebohrt werden muss. Bei einem Wechsel des gesamten Beschlages müssen Sie an mögliche Lackschäden denken – Zustimmung erforderlich. Der Einbau eines Türspions ist zwangsläufig mit einer „Beschädigung“ des Türblattes verbunden. Die vorherige Zustimmung des Vermieters ist einzuholen. Dies gilt ebenso für den Einbau zusätzlicher (Quer-)Riegel oder Sicherheitsketten. Die Verstärkung der Wohnungstür mittels einer zusätzlichen Platte ist regelmäßig sehr kostenintensiv. In jedem Fall ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Das gilt auch für den kompletten Austausch der Wohnungseingangstür oder den Anbau von Rollläden oder Fenstergittern von außen. Der Ein- bzw. Anbau ausschließlich im Mietobjekt ist zustimmungsfrei. Zu bedenken ist allerdings die Rückbaupflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglich angemieteten Zustandes.

Im Ausnahmefall kann zu Gunsten des Mieters ein Anspruch auf Nachrüstung der Sicherheitsanlagen auf Kosten des Vermieters bestehen, wenn sich die Sicherheitslage in der Wohnumgebung seit Beginn des Mietverhältnisses deutlich spürbar verschlechtert hat.

Grundsätzlich allgemein anzuraten ist der Abschluss einer Hausratversicherung. Diese kann bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen im Falle eines Wohnungseinbruchs auf Schadensregulierung bezüglich des Eigentums des Mieters in Anspruch genommen werden. Ist bei einem Einbruch die Mietsache selbst beschädigt worden (z.B. Wohnungstür oder Fenster) muss der Vermieter für die Instandsetzung aufkommen. Auch er ist in der Regel entsprechend versichert.

Zu guter Letzt...

Der Vermieter ist verpflichtet, auch die Zufahrt zur Tiefgarage fahrbereit zu halten. Sie ist von Schnee und Eis zu befreien bzw. frei davon zu halten. Häufig wird die Tiefgaragenzufahrt beheizt.

Sowohl bei den Kosten für die Beheizung als auch den Kosten für die Beräumung von Schnee und Eis handelt es sich um Betriebs-

kosten, die bezüglich der allgemeinen Flächen auf die Mieter und hier im Besonderen auf die Mieter eines Tiefgarageneinstellplatzes umgelegt werden können.

Das Zufrieren von Wasserleitungen ist unbedingt zu verhindern. Dazu sind diese in der Regel zu entleeren. Sind sie dennoch einmal eingefroren, sollten sie mit einem Fön oder einem warmen nassen Umschlag beginnend vom geöffneten Hahn bis hin zur „Verstopfung“ der Leitung aufgetaut werden.

Hauseingangstüren sind geschlossen zu halten! Fallen häufig Fremde im Haus auf, sollte der Vermieter benachrichtigt werden. Bei Verdacht eines Wohnungseinbruchs ist unbedingt die Polizei zu benachrichtigen.

Wir wünschen Ihnen, liebe Mitglieder, dass Sie gut über den Winter kommen!

Sollten Sie zu vorstehenden Themen weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat Sommers wie Winters jederzeit gern zur Seite!



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

Aktuelles aus Berlin

„Supermarktgipfel“ zu Wohnungsbaukonzepten über Lebensmittelmärkten – Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs – Weitere 570 Wohnungen in Johannisthal/Adlershof möglich – Bürger beteiligen sich an Planung der Wasserstadt Oberhavel

„Supermarktgipfel“: Wohnungsbau Potenzial über Lebensmittelmärkten soll besser genutzt werden

Auf Einladung von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher fand Anfang Juni 2017 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der erste „Supermarktgipfel“ statt. Bei diesem Expertenhearing kamen Vertreterinnen und Vertreter der Lebensmittel-Filialunternehmen, des Handelsverbands Berlin-Brandenburg, der IHK Berlin, der Bezirke, der Immobilienentwicklung sowie der Wohnungswirtschaft zusammen, um über Konzepte zu diskutieren, mit denen insbesondere Wohnungsbau über Lebensmittelmärkten realisiert werden kann.

Hierzu liegt nunmehr die Dokumentation der Ergebnisse vor:

Mit über 1.000 Supermärkten und Discountern bietet Berlin ein sehr gutes Nahversorgungsangebot. Viele Filialunternehmen haben ihre Märkte in der Vergangenheit als eingeschossige Standardbauten ausgeführt. Angesichts des Wohnraumbedarfs und steigender Bodenpreise in der wachsenden Metropole Berlin ist für künftige Lebensmittelmärkte jedoch vermehrt ihre Integration in mehrgeschossige Gebäude erforderlich. Dies ermöglicht intelligente Nachverdichtung, berücksichtigt Stadtentwicklungspotenziale und gewährleistet gleichzeitig eine qualifizierte Nahversorgung der Berlinerinnen und

Berliner. Eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Abhängig von den Grundstückszuschnitten, den Wohnungsgrößen und der städtebaulichen Situation bieten mehrgeschossige Immobilien Platz für bis zu 100 Wohnungen oberhalb der Ladenflächen. Auch Büros oder medizinische Einrichtungen lassen sich über Lebensmittelmärkten realisieren. Für die Abstimmung standortspezifischer Lösungen stehen der Handels- und Immobilienwirtschaft die zuständigen Bezirksämter zur Verfügung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird den begonnenen Dialog mit den Einzelhandelsunternehmen fortführen und die relevanten Akteure einmal jährlich zu einem „Supermarktgipfel“ einladen. Themenspezifisch werden vertiefende Arbeitskreissitzungen stattfinden, in denen unter anderem Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels sowie die Auswirkungen des Online-Handels diskutiert werden. Zudem ist beabsichtigt, zum Thema der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung ein öffentliches Stadtforum durchzuführen.

Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) beschlossen

Der Senat hat nunmehr beschlossen, den Entwurf des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetz-

buchs (AGBauGB) beim Abgeordnetenhaus einzubringen. Das AGBauGB regelt im Land Berlin die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirksverwaltungen für die aus dem Baugesetzbuch resultierenden Aufgaben.

Mit der Gesetzesänderung soll es der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ermöglicht werden, in den Gebieten von „außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung“ künftig nicht nur Bebauungspläne aufzustellen, sondern auch Erhaltungsverordnungen zu erlassen. Diese Änderung ist erforderlich, da den Bezirken selbst aufgrund einer Vorschrift der Berliner Verfassung in sog. Erhaltungsgebieten weder die eine noch die andere Möglichkeit offensteht.

Ziel einer Erhaltungsverordnung ist es, die städtebaulichen Eigenarten eines bestimmten Gebiets zu bewahren, den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen oder städtebauliche Umstrukturierungen zu realisieren. Auch der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung. Eine Erhaltungssatzung ist eine Rechtsverordnung, die innerhalb eines einfachen Rahmens durch die Senatsverwaltung erlassen werden kann. Wenn neben dem Erhaltungsrecht weitere städtebauliche Probleme gelöst werden müssen, wird weiterhin der Weg des Bebauungsplanverfahrens beschritten.



**Bebauungsplan
für Fläche im
Entwicklungsbereich
Berlin-Johannisthal/Adlershof
ermöglicht Bau von
weiteren 570 Wohnungen**

Der Senat hat beschlossen, den von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, eingebrachten Entwurf des Bebauungsplans XV-55a-1-2 für den Entwicklungsbereich „Berlin – Johannisthal / Adlershof“ dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Entwurf betrifft einen Teil eines bereits festgesetzten Bebauungsplans mit Wohngebieten und überplant 2,7 ha Gewerbegebiete. Veränderte Rahmenbedingungen machen es möglich, das bereits bestehende Wohngebiet am Campus um diese Fläche zu erweitern.

Die direkte Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet sowie die Lage an der Hermann-Dorner-Allee erfordern jedoch einen Städtebau, der die schwierige Lärmsituation berücksichtigt. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde eine entsprechende Lösung gefunden. Ergänzt durch umfangreiche Lärmfestsetzungen wird die Realisierung von ca. 450 Wohnungen zuzüglich 120 Mikrowohnungen ermöglicht. Die erforderlichen Kitaplätze sind im Plangebiet vertraglich abgesichert.

Auf ca. 3.700qm der Fläche befindet sich ein Kiefernaufwuchs, der den Waldstatus erreicht hat. Einvernehmlich mit den Berliner Forsten wird eine Waldbeseitigung mit entsprechendem Ausgleich geregelt. Die dafür entstehenden Kosten trägt die Entwicklungsmaßnahme.

Die Erschließung der Baugebiete ist bereits vorhanden. Mit der künftigen Verlängerung der Straßenbahn nach Schöneweide ist



auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gesichert.

Bauherrin des künftigen Wohngebiets ist die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge.

**Bürgerinnen und Bürger
entwickeln Ideen
für die Wasserstadt Oberhavel**

Die Italienischen Höfe in der Zitadelle in Spandau waren am 17. November 2017 gut mit Menschen gefüllt. Hier fand eine besondere Veranstaltung statt. Bürgerinnen und Bürger waren der Einladung der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag gefolgt, um ihre Wünsche und Ideen zum Neuen Wohnquartier in der „Wasserstadt Oberhavel“ zu Papier zu bringen.

Auch Senatorin Katrin Lompscher war vor Ort und betonte in ihrem Redebeitrag, wie wichtig

ihr die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an dem Projekt sei. Auch bei dem geplanten städtebaulichen Wettbewerb für das Areal müsse man Anwohnerinnen, Anwohner und Interessierte einbeziehen.

Als in kleinen Gruppen an den Tischen über die Gestaltung der Freiräume, die Erschließung des Neuen Quartiers und die Nutzung der dort befindlichen denkmalgeschützten Gebäude gesprochen wurde, ging die Senatorin von Tisch zu Tisch und diskutierte mit. Am Ende stellten die Moderatorinnen der Veranstaltung ein umfangreiches Portfolio mit Ideen und Anregungen für die Planung vor.

Insgesamt will die Gewobag in diesem Areal 1000 Wohnungen bauen. Zu diesem Projekt fanden bereits drei Informationsveranstaltungen statt.

Verantwortlichkeit des Vermieters für Schimmelschäden

Eine wegweisende Entscheidung des Amtsgerichts Mitte

Problematiken im Zusammenhang mit dem Auftreten von Schimmelbefall sind in der kühleren Jahreszeit immer wieder „Klassiker“ in der mietrechtlichen Beratung. Die Ursachen für die Entstehung von Schimmelpilzen sind vielfältig und oft nicht auf den ersten Blick erkennbar. Immer häufiger kommt es vor, dass die Vermieter jedwede Verantwortlichkeit von sich weisen, sich unwissend geben oder gar die Schuld auf den Mieter verlagern.

Dabei gilt gemäß einer seit Jahren bestehenden ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass bei strittiger Ursache (Bau-mangel oder Mieterverhalten?) zunächst der Vermieter beweisen muss, dass die Schimmelursache nicht aus seinem Pflichtbereich kommt. Erst wenn feststeht, dass es keine bauseitige Ursache gibt, muss sich der Mieter entlasten.

Das Amtsgericht Mitte hatte in einem Fall zu entscheiden, in dem die klagende Mieterin nach Anmietung einer unmittelbar zuvor sanieren-ten Wohnung (u. a. Austausch Holzkasten-Doppelfenster gegen Isolierglas-Fenster ohne permanente Belüftung) Schimmel- und Stockflecken an den Wänden feststellen musste. Sie begehrte Mängelbeseitigung, Mietminderung und Erstattung der Kosten für die von ihr veranlasste Ersatzvornahme, was die beklagte Vermieterin, vertreten durch die Hausverwaltung, unter Hinweis auf ein von ihr eingeholtes außergerichtliches Gutachten ablehnte.

Zwar kam der vom Gericht beauftragte Sachverständige zu dem Ergebnis bzw. der Schlussfolgerung, dass die Bausubstanz der streit-

befangenen Wohnung keine Mängel aufweise. Jedoch lagen die Voraussetzungen sämtlicher von der Mieterin geltend gemachten Ansprüche nach §§ 536, 536a BGB dem Grunde nach zur Überzeugung des Gerichtes vor.

Auch wenn ein Bausachverständiger in seinem Gutachten ausführt, dass die gesundheitsschädliche Schimmelbildung in einer Wohnung keine baulichen Ursachen hat, kann aufgrund einer wertenden Gesamtschau ein vom Vermieter zu vertretender Mangel der Wohnung im Sinne von § 536 BGB vorliegen, wenn – wie im zu entscheidenden Fall – folgende Indizien vorliegen:

- a. Die (zulässige) Möblierung der Außenwand bzw. das Aufhängen eines Vorhanges davor reichen bereits aus, um kritische Taupunkt-Temperaturen zu erzeugen.
- b. In der Außenwand bestehen zwei geometrische Wärmebrücken, deren negative Auswirkungen der Mieter bei zulässigem Mietgebrauch verhindern muss.
- c. Die (zulässige) Raufasertapete bildet bereits einen guten Nährboden für Schimmelbildung.
- d. Pflichtwidriges Heiz- und/oder Lüftungsverhalten des Mieters ist nicht feststellbar.
- e. Vor dem Einzug des Mieters sind Isolierglasfenster ohne permanente Lüftung eingebaut worden.
- f. Die kleine Wohnung mit nur einem Wohnraum ist einer höheren Belastung mit Luftfeuchtigkeit ausgesetzt als eine mit mehreren Wohnräumen.

Diese Entscheidung wird vielen Mietern in Situationen helfen, in denen vollkommen unerklärlich ist, weshalb es zum Schimmelbefall in der Wohnung gekommen ist. In vielen derartigen Sachverhalten kann das Beharren auf starren Regeln der Beweislastverteilung nicht zu einem eindeutigen Ergebnis der Feststellung der Verantwortlichkeit für das Auftreten eines Schimmelbefalls führen. Nur durch eine Gesamtschau aller gegebenen Sachverhaltsstände können Rückschlüsse dahingehend gezogen werden, in wessen Verantwortungsbereich der Schimmelbefall liegt.

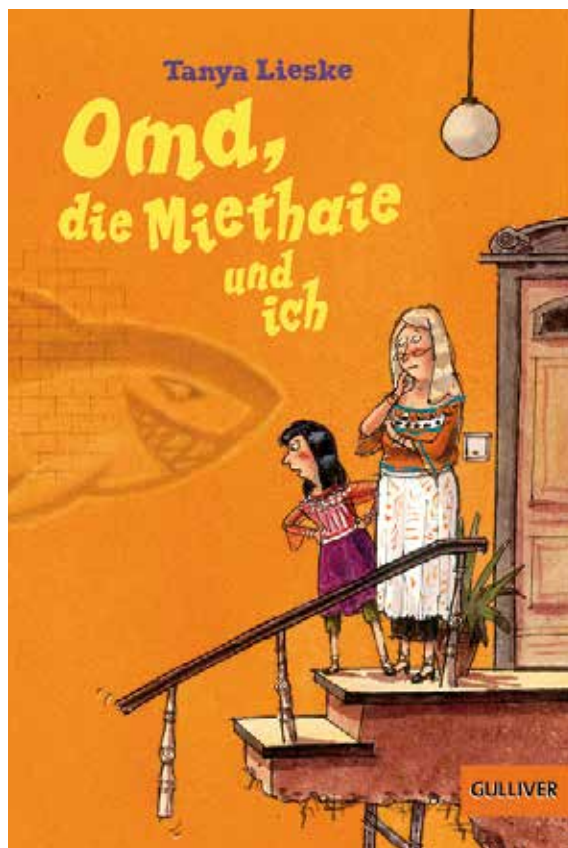
AG Mitte, Teilurteil vom 4.8.2017 – 9 C 75/15, zitiert nach juris

Oma, die Miethaie und ich

von Tanya Lieske und Daniel Napp

Die zehnjährige Salila und ihre Oma sollen ausziehen – dabei haben sie doch immer in der Wohnung gewohnt mit der Kastanie vor dem Fenster und der kleinen Werkstatt im Hof. Aber jetzt soll das ganze Haus saniert werden ...

Schon immer lebt Salila mit ihrer Oma in der schönen Wohnung in dem schönen alten Haus. Oma Henriette ist im Viertel bekannt wie ein bunter Hund, schließlich ist sie eine wahre Meisterin im Reparieren von allem, was kaputt gehen kann. Doch dann passiert Merkwürdiges. Briefe tauchen auf, die Oma ungeöffnet beiseitelegt. Salila bekommt ein komisches Gefühl und liest die Briefe heimlich. Darin steht, dass ihr Haus saniert werden soll und sie ausziehen müssen. Wieso kümmert sich Oma nicht um die Briefe? Henriette Meister lässt sich doch sonst nichts bieten. Nach und nach kommt Salila hinter das Geheimnis ihrer Oma: Obwohl sie schon so alt ist, kann sie nicht lesen und schreiben! Salila bleibt nichts anderes übrig, als ihren besten Freund Mehmet einzuweihen. Gemeinsam schreiben sie dem neuen Besitzer des Hauses einen Brief. Und der bleibt nicht ohne Folgen, denn der neue Hauseigentümer will Oma und Salila persönlich kennenlernen ...



gebundene Ausgabe: 208 Seiten

Verlag: Beltz & Gelberg

Auflage: Originalausgabe (19. November 2012)

ISBN: 978-3407820181

vom Hersteller empfohlenes Alter: 8 - 10 Jahre

Größe: 15,5 x 2 x 21,4 cm

Buchpreis: 6,95 EUR inkl. gesetzl. MwSt.

»Dieses Buch erzählt von dem, was in vielen großen Städten geschieht: wie sich Viertel verändern. Es ist aber auch eine Geschichte über Vertrauen und Scham (...).« *Die Zeit*

»Ist Stadtentwicklung ein Thema für Kinder? Wenn es einem in so fröhlicher Plauderei nahegebracht wird, wie von Tanya Lieske, dann schrumpft ein gefährlicher Sanierer zum „Winzmiethai“ – und man weiß, dass es was bringt, sich zu wehren.« *Frankfurter Rundschau*

»Ein Jugendbuch voller Abenteuer und unerhörter Wendungen, das man gerne vorliest.« *Rheinische Post*

»Eine Mutmach-Geschichte zu einem ungewöhnlichen Thema.« *Eltern family*

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.



Vollmacht, Telefax

Leitsatz:

Die Telefaxkopie einer Originalvollmacht ist keine Vollmachtsurkunde im Sinne des § 174 Satz 1 BGB.

BGH, Urteil vom 10.10.2017 – XI ZR 457/16



Prozess, rechtliches Gehör

Leitsatz:

Das Berufungsgericht muss eine in erster Instanz angehörte Partei nochmals anhören, wenn es deren Aussage anders würdigen will als die Vorinstanz. Trägt das Berufungsgericht dem nicht Rechnung, liegt darin ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG.

BGH, Beschluss vom 25.07.2017 – VI ZR 103/17



Wohnungsnutzung, Heimunterbringung

Leitsatz:

a) Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich – vorbehaltlich

anderer Vereinbarungen – gegenseitig aus; jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der angesichts ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind.

b) Eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim wird dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht.

c) Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann; dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.

BGH, Urteil vom 27.10.2017 – V ZR 193/16



Eigenbedarf, Zweitwohnung

Aus den Gründen:

1. Der detaillierte Vortrag der Vermieterin zu ihrer beruflichen und privaten Situation ist rechtsfehlerfrei dahin gewürdigt, dass sie die ernsthafte Absicht habe, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten in Berlin aufzuhalten und hierfür nicht mehr – wie in der Vergangenheit – auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückzugreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorzuhalten, an dem sie sich zu diesen Zeiten – auch gemeinsam mit ihrem Ehemann – aufhalten könne.

2. Zu Unrecht macht der Mieter ferner geltend, die Wohnung habe ausschließlich geschäftlichen Interessen der Vermieterin dienen sollen und deshalb sei nach den vom Senat aufgestellten Grundsätzen eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nur bei – hier nicht ersichtlichen – Nachteilen von einigem Gewicht (etwa: anderenfalls mangelnde Rentabilität der geschäftlichen Aktivitäten) möglich. Denn die Vermieterin hat ihre Kündigung – berechtigterweise – auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) gestützt, weil sie die Wohnung selbst zu Wohnzwecken nutzen will.

3. Allein aus dem Umstand, dass der Mieter derzeit von Ersparnissen lebt und erst nach deren Verbrauch ein Anspruch auf staatliche Transferleistungen haben könnte, ergibt sich nicht schon der Rückschluss, dass er mangels Nachwei-



ses eines regelmäßigen Einkommens von vornherein keinen angemessenen Ersatzwohnraum finden könnte. Damit ist die Entscheidung des Berufungsgerichts zum Nichtvorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) rechtsfehlerfrei.

BGH, Beschluss vom 22.08.2017 – VIII ZR 19/17



Gewerberaum, Schriftform

Leitsatz:

Grundsätzlich darf sich jede Partei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten. Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrags zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn sie sich darauf beruft, der Mietvertrag sei mangels Wahrung der Schriftform ordentlich kündbar. Das kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formwidrigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre. So liegt ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von

einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen.

Vorliegend war die die neue Wertsicherungsklausel beinhaltende Vertragsänderung auf Drängen der Vermieterin erfolgt. Diese Neuregelung diene ausschließlich ihren wirtschaftlichen Interessen. Zwar knüpften die Parteien nun anstelle einer auf ein bestimmtes Basisjahr bezogenen Punkteregelung an eine prozentuale Preissteigerung an, wodurch die prozentuale Preissteigerung umso geringer ausfällt, je weiter der Indexstand entfernt ist. Auch habe der Mieter mit der Neuregelung nur seiner vertraglichen Verpflichtung entsprochen, an der Neufassung der Wertsicherungsklausel mitzuwirken. Jedoch umfasste die im ersten Nachtrag enthaltene frühere Wertsicherungsklausel ohnedies eine automatische Ersetzungsregel für den Fall einer Umbasierung. Dass die Preissteigerung binnen der Vertragslaufzeit auch nur annähernd die Größenordnung erreichen konnte, ab der eine Steigerung um zehn Indexpunkte eher eintritt als eine 6%ige Preissteigerung, liegt ebenso fern wie ein Preisverfall um mindestens 6%. Damit konnte bei realistischer Betrachtung allein die Vermieterin von der Vertragsänderung profitieren, weil wesentlich früher als nach der alten Regelung eine Mieterhöhung aufgrund der Steigerung des Verbraucherpreisindex eintrat. Tatsächlich hat die Vermieterin auch wenige Monate nach der



Vertragsänderung mit Erfolg eine um 6 % höhere Miete vom Mieter verlangt.

Dass die Vermieterin diese im wirtschaftlichen Ergebnis ihr allein günstige und zudem von ihr geforderte Vertragsänderung mit Blick auf die Formwidrigkeit dieser Änderungsvereinbarung zum Anlass nimmt, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen, stellt einen Fall des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens dar. Eine auf dieser Kündigung beruhende Vertragsbeendigung wäre ein schlechthin untragbares Ergebnis, so dass ihr die Berufung auf den Schriftformverstoß gemäß § 242 BGB versagt ist.

BGH, Beschluss vom 27.09.2017 – XII ZR 54/16

BGH, Urteil vom 27.09.2017 – XII ZR 114/16



Sie fragen, wir antworten ...

In dieser Rubrik beantworten wir kurz allgemeine Fragen, die Sie an uns gerichtet haben. Selbstverständlich kann dies keine Rechtsberatung ersetzen. Jedoch kann die Beantwortung der Fragen Anlass bieten, die Angelegenheit rechtlich tiefgreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass ein weiteres Vorgehen nicht geboten erscheint.



Ich bin schon im Februar 2016 aus der alten Wohnung ausgezogen. Noch immer hat mein ehemaliger Vermieter nicht über die Betriebskosten abgerechnet. Wie lange darf sich der Vermieter damit Zeit lassen?

MAXIMILIAN B., BERLIN

Der Vermieter muss dem Mieter die Betriebskostenabrechnung spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitteilen (§ 556 Absatz 3 Satz 2 BGB). Rechnet der Vermieter über die Betriebskosten – wie sehr häufig – kalenderjährlich, d.h. vom 1.1. bis 31.12. ab, ist die Betriebskostenabrechnung 2016 dem Mieter spätestens zum 31.12.2017 mitzuteilen. Wird die Abrechnung verspätet übersandt, kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachzahlung beanspruchen. Dem Mieter steht die Auszahlung des Guthabens jedoch weiterhin zu. Insofern ist Mietern – wenn eine Nachzahlung nicht ausgeschlossen werden kann – zu empfehlen, zunächst die Abrechnungsfrist auslaufen zu lassen. Unmittelbar danach sollte beim Vermieter die Abrechnung angefordert werden. ■



Nachdem mein altes Mietverhältnis vor einigen Monaten beendet und die Wohnung ordnungsgemäß zurückgegeben war, hat mir die Hausverwaltung nun die Kautionsabrechnung zugeschickt. Danach soll mir die Kautionsabrechnung nicht in voller Höhe zurückgezahlt werden. Es wird ein Teil für Nebenkosten einbehalten. Ist das rechtens?

WERNER H., BERLIN

Das Vorgehen der Hausverwaltung ist dann nicht zu beanstanden, wenn mietvertraglich die Erteilung einer Betriebskostenabrechnung geschuldet ist, eine solche noch aussteht und aus dieser zu Lasten des Mieters eine Nachzahlung zu erwarten ist. Endete die Betriebskostenabrechnung in der Vergangenheit regelmäßig mit einem Nachforderungsbetrag zu Lasten des Mieters, steht dem Vermieter die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes in angemessener Höhe zu. Das bedeutet, dass der Vermieter einen Betrag etwa in Höhe der zu erwartenden Nachzahlung zunächst einbehalten kann. Bei der dann vorzunehmenden Abrechnung der tatsächlichen Betriebskosten ist der einbehaltene Betrag selbstverständlich zu Gunsten des Mieters zu berücksichtigen. Es handelt sich somit nicht um einen dauerhaften Einbehalt, sondern lediglich um ein vorübergehendes Sicherungsrecht zu Gunsten des Vermieters. ■



Obwohl mein Vermieter mir bei Abschluss des Mietvertrages zugesagt hatte, dass ich einen Kellerraum bekomme, soll davon nun keine Rede mehr sein. Auf meine Nachfrage sagte die Hausverwaltung, es sei kein Keller frei. Sobald die Möglichkeit bestünde, würde man sich bei mir melden. Ich bin allerdings auf einen Kellerraum angewiesen.

HANNAH R., BERLIN

In diesem Fall kommt es darauf an, was konkret zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart ist. Anspruch auf das Zur-Verfügung-Stellen eines Kellerraumes besteht für den Mieter, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Eine solche Vereinbarung kann sich aus dem Mietvertrag ergeben. In den meisten Fällen ist dann vereinbart, dass ein Kellerraum zur Mietsache gehört. Dann besteht ein Mietrecht an einem Kellerraum. Bestenfalls ist sogar genau bezeichnet, welcher Kellerraum vermietet sein soll. Trifft der Mietvertrag keine Abrede, kann ein Nutzungsrecht an einem Kellerraum aufgrund einer vom Mietvertrag unabhängigen Abrede bestehen. Meist werden diese Absprachen – wie hier offensichtlich auch – mündlich getroffen, weshalb Nachweisschwierigkeiten bestehen. Zudem wird in der Regel kein Miet- sondern lediglich ein Nutzungsrecht eingeräumt, welches durch den Vermieter unkompliziert beendet werden kann. ■

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Mietnebenkosten

Abrechnung prüfen – Rechte kennen –
Betriebskosten senken



3. Auflage 2014

224 Seiten
14,0 x 20,0 cm
kartoniert

Buch: 11,90 Euro
(zzgl. Versandkosten)

E-Book: 9,49 Euro (pdf 2,15 MB)

Die korrekte Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten

Alle »kalten« Betriebskosten im Überblick, z. B. für Wasser, Entwässerung und Versicherungen, Heizkostenverordnung, Energieausweis, Heiz- und Betriebskostenspiegel

Was gilt bei (energetischen) Modernisierungen?

Mit Musterabrechnungen, Checklisten zur Prüfung und Musterbriefen

Immer weiter steigende Nebenkosten sind zur »zweiten Miete« geworden. Dabei ist nach Einschätzung der örtlichen Mietervereine jede zweite Abrechnung falsch, unvollständig oder nicht nachvollziehbar. Und immer wieder kommt es zu Konflikten, vor allem wenn Fristen nicht eingehalten werden, die Verteilerschlüssel nicht nachzuvollziehen sind oder Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden sollen.

Dabei geht es in der Praxis um erhebliche Beträge: So belaufen sich z. B. die Betriebskosten bei einer 80 Quadratmeter großen Wohnung schnell auf insgesamt 2.800 Euro und mehr pro Jahr. Deshalb ist eine Überprüfung dringend erforderlich.

Bestellmöglichkeiten:

Im Online-Shop unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de
oder unter 0211 / 38 09-555. Die Ratgeber sind auch in den Beratungsstellen
der Verbraucherzentralen und im Buchhandel erhältlich.

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.16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 11: Buchtitel: Beltz & Gelberg,

S. 15: Verbraucherzentrale.de, S. 22: Alexrk2

© Fotos:

S. 7: Jörg Frank

Pixabay: S. 2, 4: Pezibear, S. 2: succo,

S. 2, 21: geralt, S. 2: cocoparisienne, S. 5:

strecosa, S. 6: danielam, S. 21: Kaz, S. 22: jkb,

S. 23: karlherl, Sarah Loetschner, Jörg Zägel

© fotolia:

Titelseite: Svetlana Lukienko

S. 9: Maurice Tricatelle, Jisign, S.10: ifalika,

S.12, 13: Blackosaka, S. 13: m.schuckart,

S. 21: www.malte-reiter.de, S. 23: ArTo

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 10.12.2017

Reden ist ratsam

Mieter sollte Einladung zum Krisengespräch nicht einfach schwänzen



Wenn es in einem Mietshaus zu Streitereien kommt, dann wird von Verwaltung oder Eigentümern manchmal ein Schlichtungsgespräch arrangiert. Das sollte man als Betroffener nicht einfach schwänzen, sonst riskiert man nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die ordentliche Kündigung.

*Amtsgericht Augsburg –
Aktenzeichen 25 C 974/16*

Der Fall: Mehrere Parteien in einem Mietshaus warfen sich gegenseitig vor, ständig Lärm zu verursachen. Daraufhin entschloss sich die Vermieterin, alle Beteiligten an einen Tisch zu bringen, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Doch einer der Nachbarn, gegen den sich die Vorwürfe richteten, verweigerte die Teilnahme.

Als Konsequenz wurde ihm die ordentliche Kündigung ausgesprochen und schließlich die Räumung beantragt. Die Begründung: Sein Verhalten stelle eine nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten dar.

Das Urteil: Das zuständige Amtsgericht vertrat die Rechtsmeinung der Vermieterin. Wer sich in einer solch verfahrenen Situation ohne nachvollziehbare Gründe der Aussprache und damit dem Austausch der Argumente verweigere, der verdeutliche dadurch, dass er kein Interesse an einer Entspannung habe. „Abgerundet“ werde das unangemessene Verhalten dieses Mieters durch seine Weigerung, sich an der Hausordnung zu beteiligen, und durch eine unpünktliche Mietzahlung.

Vater zahlt, Tochter setzt ab

Finanzgericht entschied zu Gunsten einer Medizinstudentin

Ein Studium kann für einen jungen Menschen enorme Kosten verursachen, unter anderem deswegen, weil man dafür von zuhause ausziehen und am Studienort eine eigene Wohnung suchen muss. Manchmal übernehmen die Eltern einige der Zahlungen. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS kann das teilweise durchaus von dem Studierenden steuerlich geltend gemacht werden.

*Niedersächsisches Finanzgericht –
Aktenzeichen 1 K 169/15*

Der Fall: Eine junge Frau begann in Frankfurt ein Medizinstudium. Sie selbst wäre gar nicht in der Lage gewesen, eigenständig für die damit verbundenen finanziellen Belastungen aufzukommen. Also halfen die Eltern aus. Unter anderem, indem sie die Wohnung stellvertretend für die Tochter anmieteten und für die Maklerkosten bei der Vermittlung der Mietwohnung aufkamen (1.100 Euro). Die Tochter machte die Maklerprovision als vorweggenommene Werbungskosten geltend. Der Fiskus erkannte das nicht an.

Das Urteil: Die Finanzrichter sahen hingegen kein Problem darin, diese Werbungskosten zu akzeptieren. Die Anmietung einer Wohnung sei nötig gewesen zur Aufnahme eines Studiums und die Inanspruchnahme eines Maklers sei ein üblicher Weg, um ein geeignetes Objekt zu finden. Dass die Eltern die Summe bezahlt hätten, stelle einen abgekürzten Vertragsweg dar und spiele für die Absetzbarkeit keine Rolle.

Nur zum Schein?

Untervermietung schien dem Gericht höchst zweifelhaft

Wenn ein Eigentümer einen Räumungstitel gegen seinen Mieter besitzt, dann kann er diesem per einstweiliger Verfügung untersagen, das Objekt an Dritte unterzuvermieten. Das gilt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor allem dann, wenn der Verdacht einer „taktischen“ Weitervermietung zur Verschleppung der Räumung besteht.

*Oberlandesgericht München –
Aktenzeichen 7 W 1375/17*

Der Fall: Die Vermieterin einer Immobilie – hier: einer Gaststätte – hatte einen Räumungstitel gegen ihren Mieter erwirkt. Als es jedoch tatsächlich zur Räumung des Objekts kommen sollte, traf der Gerichtsvollzieher nur einen Mann an,



der sich als Untermieter bezeichnete. Der Gerichtsvollzieher musste zunächst unverrichteter Dinge wieder abziehen. Danach bemühte sich die Eigentümerin vor Gericht darum, eine einstweilige Verfügung zu erwirken. Es handle sich bei der Weitervermietung offensichtlich um ein Scheingeschäft.

Das Urteil: „Die einstweilige Verfügung war antragsgemäß zu erlassen“, entschied das OLG München. Soweit ein Dritter als Untermie-

ter im Besitz der herauszugebenden Räume sei, bestehe die Gefahr einer Erschwerung der Vollstreckung. Es genüge „ein geringer Grad der richterlichen Überzeugungsbildung“, um in einem solchen Fall dem Antrag des Vermieters auf Untersagung der Untervermietung zu entsprechen.

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Grünes Dach

Mieter muss nicht für die Pflegekosten aufkommen

Der Mieterin einer Wohnung wurden im Zuge der Nebenkostenabrechnung 35,39 Euro für die Gartenpflege in Rechnung gestellt. Das ist normalerweise gar nicht so ungewöhnlich, denn diese Umlage ist unter bestimmten Umständen durchaus erlaubt. Die Besonderheit hier: Der Garten befand sich auf dem Dach des Hauses. Die Mieterin war der Meinung,

sie müsse sich daran nicht beteiligen. Der Fall wurde schließlich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor dem Amtsgericht verhandelt. In dem Urteil hieß es, entscheidend für eine Beteiligung der Mieter sei es, ob eine Gartenfläche das Wohnanwesen insgesamt verschönere und deshalb die Lebensqualität der Anwohner verbessere.

Das sei aber hier anders, denn diese Art der Dachbegrünung sei von außen gar nicht einsehbar und verschönere deswegen das Anwesen auch nicht auf eine Weise, die eine Umlage rechtfertige.

*Amtsgericht Köln –
Aktenzeichen 206 C 232/15*

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.



Betriebskostenabrechnung, Abrechnungsfrist

Leitsatz:

Zur Würdigung der Zeugenaussage eines vom Vermieter mit der Zustellung der Betriebskostenabrechnung beauftragten Boten bei streitiger Wahrung der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB.

LG Berlin, Beschluss vom 19.10.2017 – 67 S 279/17, zitiert nach juris

Aus den Gründen:

Das Amtsgericht hat die auf Ausgleich der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung gerichtete Klage zutreffend abgewiesen, da die Klägerin die Abrechnung entgegen § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB nicht innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums mitgeteilt hat. Zwar hat die Klägerin einen vorherigen Zugang behauptet, diesen jedoch auf das erhebliche Bestreiten des Beklagten nicht zu beweisen vermocht.

Die Beweiswürdigung des Amtsgerichts ist zutreffend und wird von der Kammer einschränkungslos geteilt. Der für die Beweisführung erforderliche Grad richterlicher Überzeugung war und ist bereits deshalb nicht zu gewinnen, weil der von der Klägerin benannte Zusteller ausdrücklich bekundet hat, sich an die behauptete Zustellung selbst nicht mehr erinnern zu können. Hinreichend beweiskräftige Rückschlüsse von der erstellten Botenliste auf die tatsächliche und

rechtzeitige Vornahme der Zustellung hat das Amtsgericht bereits aus grundsätzlichen Erwägungen zutreffend unterlassen; hier kam zu Lasten der Klägerin noch hinzu, dass der vor dem Namen des Beklagten aufgebrachte Querstrich sich nach den Bekundungen des Zeugen nicht auf der ihm vorliegenden, sondern lediglich auf der von der Klägerin als Anlage eingereichten Botenliste befand und deshalb Zweifel an der Authentizität der Liste gerechtfertigt sind.



Mietvertrag, Verwaltungskostenpauschale

Leitsatz:

1. Die in einem vermietnerseits gestellten Formularmietvertrag vorgenommene Auferlegung einer monatlichen „Verwaltungskostenpauschale“ auf den Wohnraummieter – zusätzlich zu einer gesondert bezifferten Nettokaltmiete – ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 1 BGB unwirksam.

2. Eine tatsächliche Vermutung zu Lasten des Mieters, er habe die vollständige Miete gemäß § 814 BGB in Kenntnis der Nichtschuld geleistet, ist allenfalls bei einem Sachverhalt gerechtfertigt, der für einen Laien ohne juristischen Beistand tatsächlich und rechtlich unschwer selbst zu durchdringen ist.

LG Berlin, Urteil vom 12.10.2017 – 67 S 196/17, zitiert nach juris



Kündigung, eigene Pflichtwidrigkeit

Leitsatz:

Spricht der Vermieter gegenüber dem Wohnraummieter eine ordentliche Zahlungsverzugskündigung aus, wirkt es bei der im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls vorzunehmenden Erheblichkeitsprüfung zu Lasten des Vermieters, wenn er sich selbst vor oder bei Ausspruch der Zahlungsverzugskündigung pflichtwidrig gegenüber dem Mieter verhalten hat.

LG Berlin, Beschluss vom 5.10.2017 – 67 S 229/17, zitiert nach juris



Streitwert, Zutritt

Leitsatz

Der Rechtsmittelstreitwert einer Verurteilung des Mieters zur Zutrittsgewährung und Schaffung

von Baufreiheit beläuft sich grundsätzlich auf nicht mehr als 600,00 EUR.

LG Berlin, Urteil vom 28.09.2017 – 67 S 198/17, zitiert nach juris



Betriebskosten,

Wirtschaftlichkeitsgebot

Leitsatz:

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für einen von ihm behaupteten Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch dann, wenn sich einzelne Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10 % erhöht haben.

LG Berlin, Beschluss vom 17.08.2017 – 67 S 190/17, zitiert nach juris



Mietpreisbremse,

Beweislast

Orientierungssatz:

1. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist von der gesetzlichen Ermächtigung des § 556 Abs. 2 BGB gedeckt sowie ihrerseits verfassungskonform und damit auch rechtmäßig.

2. Behauptet ein Vermieter, dass nach § 556e Abs. 2 BGB ein Zuschlag wegen erfolgter Modernisierungsmaßnahmen gerechtfertigt sei, so muss er substantiiert darlegen, in welchem energetischen Erhaltungszustand und sonstigen Zustand sich das Gebäude vor den behaupteten Maßnahmen befunden

haben soll und inwiefern die Maßnahmen zu einem verbesserten energetischen Zustand und auch zu einer sonstigen Wohnwertsteigerung geführt haben sollen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 31.08.2017 – 210 C 55/17, zitiert nach juris



Wohnberechtigungsschein, einstweilige Anordnung

Orientierungssatz:

Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins im Wege der einstweiligen Anordnung stellt eine Vorwegnahme der Hauptsache dar. Ein solcher Anspruch kann im Eilverfahren grundsätzlich nicht geltend gemacht werden, da es einem Studenten nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses im Studentenwohnheim regelmäßig zuzumuten ist, bis zur endgültigen Klärung der Angelegenheit im Hauptsacheverfahren nicht der Wohnungsbindung unterliegenden Wohnraum anzumieten.

VG Berlin, Beschluss vom 08.08.2017 – 8 L 302.17, zitiert nach juris



Kündigung, Zahlungsverzug

Leitsatz:

1. Wird ein Wohnraummietverhältnis nach dem Eintritt eines qualifizierten Zahlungsrückstandes fristlos und zugleich „vorsorglich hilfs-

weise“ fristgemäß gekündigt, so hat der Zugang dieser Erklärung das sofortige Ende des Mietverhältnisses und die gleichzeitige Entstehung eines Anspruchs auf Räumung und Herausgabe für den Vermieter zur Folge. Die vorsorglich fristgemäß ausgesprochene Kündigung geht ins Leere, weil ein Mietverhältnis, das nach Ablauf einer Kündigungsfrist beendet werden könnte, nicht (mehr) besteht.

2. Der Eingang einer Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB führt dazu, dass die Wirkungen der fristlosen Kündigung – also u. a. die mit ihrem Zugang entstandenen Ansprüche des Vermieters – erlöschen. Unbeschadet dieser Rechtsfolgen bleibt es aber dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigung und Eingang der Zahlung ein Mietverhältnis nicht bestanden hat.

3. Die Frage nach der Wirkung einer „hilfsweise fristgemäß“ erklärten Kündigung entscheidet sich entsprechend den allgemein anerkannten Grundsätzen zur Wirkung rechtsgestaltender Verfügungen allein im Zeitpunkt ihres Zugangs. Entfaltet eine solche Kündigung zu dieser Zeit keine Wirkungen, so ist dies endgültig. Ein späteres „Wirksamwerden“ der fristgemäßen Kündigung allein durch den Eintritt neuer Verhältnisse (etwa den Eingang einer Schonfristzahlung) findet nicht statt. Ein Recht zur fristgemäßen Kündigung muss stattdessen in einem solchen Fall ggf. neu ausgeübt werden und von einem dann bestehenden Kündigungsgrund gedeckt sein.

LG Berlin, Urteil vom 13.10.2017 – 66 S 90/17, zitiert nach juris

Eine gelungene Silvesterfeier - Was zum Jahreswechsel beachtet werden sollte

Das Jahr neigt sich dem Ende zu und viele verabschieden es in fröhlicher Gesellschaft.

Bereits die Römer begingen ein Jahresendfest und begrüßten voller Vorfreude das neue Jahr. Heutzutage begleiten den Jahreswech-

sel um Mitternacht meist Feuerwerk, Böller und Glockengeläut. Die „bösen Geister“ werden vertrieben, der Beginn eines neuen Zeitabschnitts gefeiert.

Ob nun ausgelassene Silvesterparty mit Musik, stilles Bleigießen in

gemütlicher Runde oder ein ausgiebiges Feuerwerk mit Freunden. Bei der Planung und Durchführung der Silvesterparty gilt es einige Regeln zu beachten.

Lärm und Musik

Grundsätzlich sollten Mieter auch an Silvester das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beachten. Nicht jeder Mieter ist ein Party-Löwe. Es gibt durchaus Nachbarn, die den Silvesterabend ruhiger verbringen wollen. Generell gilt auch an Silvester ab 22.00 Uhr die Nachtruhe. Das bedeutet, dass aus der Mietwohnung keinerlei Geräusche mehr zu vernehmen sein dürfen. In der Umsetzung ist das jedoch schwierig, so dass de facto Sonderregelungen gelten. Nicht nur die Polizei, sondern auch Nachbarn, Mitmieter und Dritte müssen eine „erweiterte Toleranzgrenze“ hinnehmen. Das ist jedoch kein Freibrief für eine endlose lautstarke Silvesterparty. In jedem Fall sollte in der Wohnung Ruhe einkehren, wenn auch draußen der Lärmpegel sich deutlich reduziert. Dann sollten Geräuschaktivitäten nur noch in Zimmerlautstärke erfolgen. Von vielen Rechtsberatern wird als Faust-

regel empfohlen, ab 1.00 Uhr den Geräuschpegel so anzupassen, dass Nachbarn zur Ruhe kommen können. Handelt es sich um eine besonders ruhige Nachbarschaft, ist es nur fair, die Nachbarn von der Absicht einer Silvesterparty zu informieren.

Raketen, Böller & Co.



Wer Wert auf ein Feuerwerk legt, sollte immer bedenken, dass dabei auch einmal etwas daneben gehen kann. Insofern müssen Gefahren für Menschen, Tiere, aber auch Bausubstanz (z.B. Fassaden, Balkone, andere Wohnungen) unbedingt vermieden werden.

Raketen, Böller o.Ä. dürfen wegen der Gefahr eines Fehlschlags nicht vom Balkon oder der Terrasse aus gezündet werden (AG Mitte 25 C 177/01). Es ist ein Platz auszuwählen, an dem fehlgehende Feuerwerkskörper mit überwiegender Wahrscheinlichkeit keinen Schaden anrichten können (OLG Stuttgart 10 U 116/09).

Gemäß der Ersten Verordnung zum Sprengstoffgesetz (1. SprengV) dürfen einige pyrotechnische Gegenstände an Verbraucher nur in der Zeit vom 29. bis 31. Dezember überlassen werden (§ 22 der 1. SprengV). Das Abbrennen pyrotechnischer Gegenstände in unmittelbarer Nähe von Kirchen, Krankenhäusern, Kinder- und Altersheimen sowie besonders brandempfindlichen Gebäuden oder Anlagen ist verboten. Pyrotechnische Gegenstände dürfen von Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben, nur in der Zeit vom 31. Dezember bis 1. Januar verwendet (abgebrannt) werden (§ 23 der 1. SprengV).

Dachluken, Fenster, Terrassen- oder Balkontüren wie auch Kellerfenster sollten zum Jahreswechsel geschlossen sein. Vorsorglich sollten auch brennbare Gegenstände von Balkonen oder Terrassen geräumt werden.

Grundsätzlich verantwortlich sind immer die volljährigen Erwachsenen. Sie haben die Aufsichtspflicht. Verletzt ein minderjähriges Kind eine andere Person durch Böller, sind die Eltern haftbar. Dies selbst dann, wenn sie die Böller in der Wohnung gut versteckt zu haben meinen (LG München 31 S 23681/00).

Zündet ein fast 11-jähriger Junge einen Feuerwerkskörper, der in der Kapuze eines Mädchens landet und Verbrennungen verursacht, so haftet er – sofern er über „die zur Erkenntnis der Verantwortlichkeit erforderliche Einsicht“ verfügt – für den Schaden einschließlich Schmerzensgeld. Da hilft auch das Argument nicht, nach dem Zünden des Feuerwerkskörpers habe der Junge einen Schreck bekommen, der zu einem „Wegwreflex“ geführt habe (OLG Nürnberg 8 U 3212/04).

Schadensersatzpflichtig war ebenfalls eine 16-Jährige, die in der Silvesternacht einen Knallkörper in der Nähe eines 12-jährigen Mädchens zündete. Das Mädchen wurde getroffen und erlitt erhebliche Brandverletzungen. Auch Jugendliche müssen bei einem Feuerwerk einen Standort wählen, von dem aus sie Menschen oder Sachen „nicht ernsthaft gefährden“ können. Allerdings traf die 12-Jährige ein 50-prozentiges Mitverschulden, da sie sehr nahe am „Brandherd“ stand und „leicht entzündbare synthetische Kleidung“ trug (Thüringer OLG 5 U 146/06).

Ärger

mit Partygästen

Wenn es doch wider Erwarten Ärger mit Partygästen gibt, ist nicht in

jedem Fall der Mieter für deren Verhalten verantwortlich zu machen. Ein Vermieter kann ein Mietverhältnis nicht deshalb fristlos kündigen, weil der Mieter in der Wohnung eine Party veranstaltet hat, in deren Folge einige Gäste randaliert und die Briefkastenanlage sowie die Hauswand beschädigt haben (AG Lichtenberg 11 C 80/05).

Der gastgebende Mieter muss seine Gäste ohne besondere vorhergehende Vorkommnisse nicht ständig „im Auge behalten“, erst recht nicht „überwachen“. Er darf davon ausgehen, dass seine Gäste sich rechtstreu verhalten.

Anders verhält es sich selbstverständlich, wenn besondere Aufsichtspflichten bestehen. Das gilt vor allem für Eltern gegenüber ihren Kindern. Diese Aufsichtspflicht haben die Eltern auch dann, wenn sie ihrem halbwüchsigen Kind die Wohnung für eine Silvesterparty mit Freunden überlassen. Entsteht ein Schaden, sind sie mit in der Haftung (OLG Köln 11 U 126/99).

Eine Mithaftung des Gastgebers soll auch in folgendem Fall bestehen: Vergewissert sich der Gastgeber einer Silvesterparty nicht, ob die von seinen Gästen gezündeten Feuerwerkskörper wirklich „gezündet“ haben und kommt es durch einen „Spätzünder“ zu einem Wohnungsbrand, so haftet der Hausherr zu einem Drittel und der Verursacher zu zwei Dritteln für den Schaden. Dies gilt auch, wenn der Wohnungsbesitzer nicht zu Hause war und seiner Tochter „das Feld überlassen“ hat. (OLG Köln, 11 U 126/99).

In jedem Fall sollte sich der Mieter allerdings beim Vermieter entschuldigen und eine unverzügliche

Schadensregulierung anbieten. In den meisten Fällen kommt der private Haftpflichtversicherer für den Schaden auf.

Verunreinigungen

Für Verunreinigungen sind grundsätzlich die Gastgeber der Silvesterfeier verantwortlich. Reste von abgebranntem Feuerwerk – Papier, Pulver- oder Konfettispuren – sind außerhalb der Mieträume von demjenigen zu beseitigen, der sie verursacht hat. Waren dies die Partygäste des Mieters und sind diese bereits nicht mehr vor Ort, muss der gastgebende Mieter die Beseitigung der Spuren seiner Silvesterparty übernehmen. Die Gemeinschaftsflächen und der öffentliche Straßenraum sollten daher noch am Neujahrstag gesäubert werden.



Berliner Bezirke stellen sich vor.

Ein Spaziergang durch Kreuzberg

Bergmannkiez, Chamissoplatz und Marheinekeplatz

Der Bergmannkiez, der Chamissoplatz und der Marheinekeplatz sind Ortslagen im Berliner Ortsteil Kreuzberg-Friedrichshain, die in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander liegen. Die Bergmannstraße, die na-

In den Folgejahren wurde das Gebiet dann planmäßig erschlossen. Das Wohnviertel rund um die Bergmannstraße weist auch heute noch eine fast vollständig erhaltene Gründerzeit-Architektur auf. Der Erhalt dieser Straßenbebauung ist einer beginnenden Sanierung in den 70er Jahren zu verdanken.

den hier ihre Käufer. Die Marheineke-Markthalle gehört heute zu den schönsten Markthallen in Berlin.



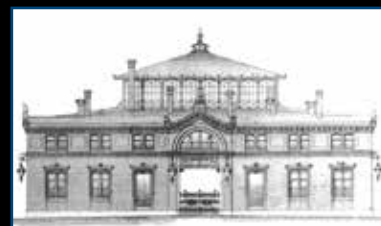
mensgebend für den Bergmannkiez ist, stellt sich auch heute noch als homogenes Viertel mit Gebäuden aus der Zeit vor 1900 dar. Begrenzt wird der Bergmannkiez durch den Mehringdamm im Westen, im Norden durch die Gneisenaustraße und durch den Landwehrkanal im Süden. Die Friedhöfe an der Bergmannstraße begrenzen ihn zum östlichen Stadtteil hin.



1861 wurde das ursprünglich südlich der Tempelhofer Vorstadt gelegene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet nach Berlin eingemeindet. Die wachsende Stadt benötigte dringend weitere Flächen für den Wohnungsbau sowie für Gewerbegebiete.

Neben der großzügigen Wohnbebauung erfolgte auch eine Gewerbebebauung und zusätzlich eine militärische Nutzung der Flächen. In der Friesenstraße wurde die Kaserne des Garde-Kürassier-Regiments der Preußischen Armee errichtet. Heute befindet sich hier der Polizeiabschnitt 52. Die starke Zuwanderung nach Berlin und die Entstehung neuer Wohngebiete machten es auch notwendig, entsprechende Versorgungsmöglichkeiten zu schaffen. So entstanden in den Erdgeschossbereichen der Mietwohnhäuser Gewerbeeinheiten und Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung.

Sowohl der angrenzende Marheinekeplatz als auch der Chamissoplatz sind nach Plänen des Stadtplaners James Hobrecht entstanden. Auf dem Marheinekeplatz erfolgte die Errichtung einer modernen Markthalle, die 1892 fertiggestellt wurde. Sie diente der Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln. Die Markthalle wurde während des ersten Weltkrieges und noch danach als Städtische Volksspeiseanstalt von der Stadt Berlin benutzt, bevor sie wieder ihrer ursprünglichen Funktion zugeführt wurde. Heute befindet sich in der Markthalle ein großes Angebot an multinationalen Geschäften und Restaurants. Produkte aus der Region und Bio-Produkte fin-



Der Marheinekeplatz ist umgeben von einer historischen Wohnbebauung, die jedoch im Krieg zum Teil zerstört wurde. Die Nachfolgebauten stammen teilweise aus den 50- und 60er Jahren. Genannt wurde der Platz nach dem Philosophen und Theologen Philipp Konrad Marheineke, der Prediger an der nahe gelegenen Dreifaltigkeitskirche war. Im Hintergrund des Marheinekeplatzes erhebt sich die Passionskirche. Sie wurde 1905 bis 1908 im neumanischen Stil errichtet. Trotz Beschädigung im zweiten Weltkrieg, blieb die gesamte Originalausstattung der Kirche erhalten. Besonders schön sind die farbigen Kirchenfenster. In der Kirche finden neben Gottesdiensten auch viele Konzerte und Lesungen statt. Die Kirche hatte sich bereits seit den 70er Jahren kulturell und sozial engagiert. Während der Hausbesetzungen versuchte die Kirche, friedliche Lösungen zu finden. Ihrem sozialen Engagement ist es u.a. auch zu verdanken, dass der Marheinekeplatz heute als beliebter Wohnstandort gilt.

Ein Teil der den Marheinekeplatz umgebenden Straßen gehört zu einem Bauensemble, das sich bis zum Chamissoplatz erstreckt. Das gesamte Bauensemble steht unter Denkmalschutz. Der Chamissoplatz liegt zwischen der Willibald-Alexis-



Straße und der Arndtstraße. Angelegt wurde dieser Platz ebenfalls in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und wurde mit Gründerzeithäusern bebaut. Benannt wurde er nach dem Dichter Adelbert von Chamisso, der am 21. August 1838 in Berlin verstorben war. Sein Ehrengrab der Stadt Berlin befindet sich auf dem Friedhof der Gemeinde Jerusalems- und Neue Kirche in Berlin-Kreuzberg.

Der nach ihm benannte Platz wurde als Schmuckplatz nach einem Entwurf des Berliner Gartendirektors Hermann Mächtig gestaltet. Anfänglich beherbergte die Wohngegend Handwerker, Arbeiter, Lehrer sowie Beamte. Durch die Errichtung mehrerer Hinterhöfe, ergab sich eine dichte Bebauung mit wenig Komfort in den Häusern. Die Häuser beherbergten zwischen 15 und 20 Familien. Durch die umfassende Sanierung der Gebäude wurden wesentlich verbesserte Raumbedingungen geschaffen. Dies führte jedoch auch zu einer Mietenexplosion, so dass bereits im Jahr 2005 für das gesamte Gebiet um den Chamissoplatz vom Bezirksamt eine Erhaltungsverordnung erlassen wurde. Hierdurch sollte die Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum kontrolliert werden.

Der Chamissoplatz und die umgebenden Straßen werden vielfach für Dreharbeiten genutzt, wenn es darum geht, historische Kulissen zu zeigen. Die einheitliche Bebauung des Platzes ist auffallend schön. Regel-

mäßig enden hier Sightseeing-Touren mit einem Besuch der umliegenden Straßen. Insbesondere in der Bergmannstraße haben sich viele Cafés und Kneipen angesiedelt. Diverses Gewerbe ist hier zuhause.

Nicht weit von dem beschriebenen historischen Viertel gelangt man über die Friesenstraße zum Columbiadamm. Dort befindet sich der Flughafen Tempelhof, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Zurzeit beherbergt das ehemalige Flughafengelände Flüchtlinge. Das sogenannte Tempelhofer Feld steht der Berliner Bevölkerung als Erholungsfläche zur Verfügung.

Künftig soll das Alliierten-Museum dort untergebracht werden. Die weitere Nutzung des Flughafengebäudes soll durch ein „Bauteil bezogenes Nutzungskonzept“ erarbeitet werden. Es soll zu einem Standort für die Kultur- und Kreativ-Wirtschaft werden. Die nähere Planung ist abzuwarten.

Ein Spaziergang durch das Gründerzeitviertel endet am Columbiadamm. Sie sind herzlich eingeladen zu einer kleinen Tour durch dieses architektonisch interessante Viertel.

G.R.



Abb. (v. l.):
Karte des Bezirks Kreuzberg
Friedhof Bergmannstraße
Fassadenplan Marheinekehalle
Hochbahn
Street Art
Fassaden am Chamissoplatz
Passionskirche



Guter Rat rentiert sich.

MIETER **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