

Das Mieterstromgesetz

Was es bedeutet,
Strom vom Vermieter
zu bekommen

Seite 6



Aktuelles aus Berlin

S. 12

Neues von den Roten Roben

S. 16

Jagd auf Bettwanzen

S. 19

Ausflugstipp: Schloss und Garten Paretz

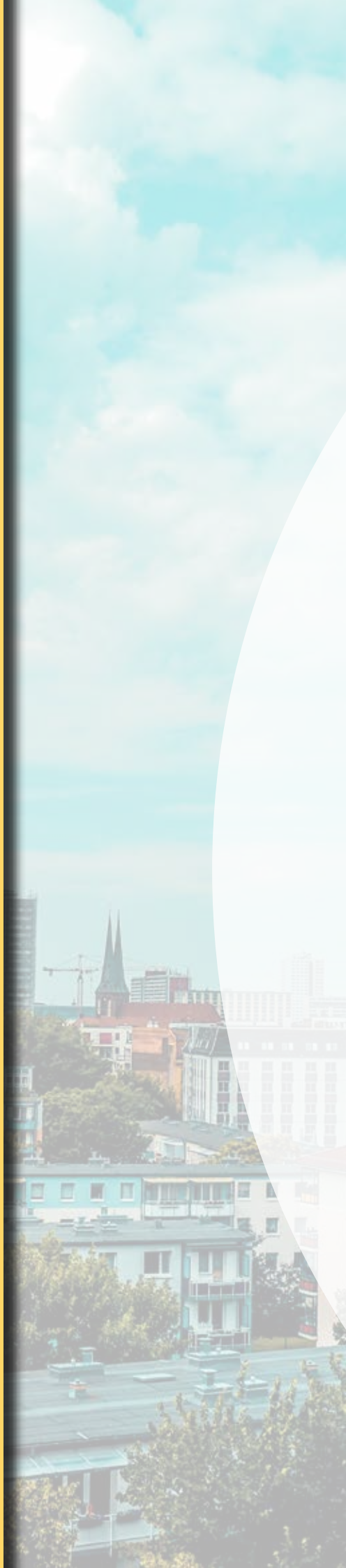
S. 22

Das Mieter:innen ABC
Teil 3: von G bis K

Seite 10



- 2** Editorial
- 4** Internes
Hinweise für unsere Mitglieder
- 5** BGH-Entscheidung
zur Verjährung des Auskunftsanspruchs bei der Mietpreisbremse
- 6** Mieterstromgesetz
Was bedeutet es, Strom vom Vermieter zu bekommen?
- 8** Berliner Mietspiegel 2023
Fluch und Segen/Tabelle
- 10** Mietrecht von A bis Z
Teil 3: von G bis K
- 12** Aktuelles aus Berlin
u.A.: Kündigungsschutzklausel verlängert, Verpflichtungsmiete, Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023
- 14** Impressum/Buchtipps
Ratgeber der Verbraucherzentrale: Steuererklärung für Rentner, Feuchtigkeit und Schimmelbildung
- 15** Fragen und Antworten
Vollmacht der Hausverwaltung, Schlüssel im Urlaub hinterlegen, Miete stark erhöht
- 16** Neues von den Roten Roben
u.A.: Rauchwarnmelderaustausch, Zutritt aus sachlichem Grund, Räumung/Zwangsvollstreckung
- 18** Miete und Mietrecht
u.a.: Keine Kündigung wegen Unordnung, Klingelanlage nicht nur digital, Bettwanzen beseitigen
- 20** Berliner Rechtsprechung
Urteile u.a. zu: Eigenbedarfskündigung, Mietpreisbremse, rückwirkende Mieterhöhung
- 22** Ausflugstipp
Schloss und Schlossgarten Paretz





Liebe Mitglieder,

Der Berliner Senat - bzw. der Stadtentwicklungssenator Gaebler - legt ordentlich los. Nach seiner Vorlage hatte der Senat beschlossen, dass bei Wohnungen, die seinerzeit im 1. Förderweg, d. h. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, errichtet wurden, bei einer Anschlussförderung nur noch Mieten gefordert werden können, die unterhalb der sogenannten Kostenmiete liegen – eine sogenannte bußgeldbewehrte Verpflichtungsmiete. Eine Neuordnung wurde allein deshalb notwendig, weil die Gerichte die erste Einführung einer Verpflichtungsmiete nicht mitgetragen haben. Während die Kostenmiete sich aus Baukosten, Finanzierungs- und Grundstückskosten errechnen lässt, ergibt sich die Verpflichtungsmiete aus einer Absprache zwischen dem Vermieter und der Landesbank Berlin. Na ja, sehr glücklich scheint mir dieses Vorgehen nicht zu sein. Jedenfalls darf man ggf. eine Anhebung der sog. Kostenmiete erwarten, um auch damit eine nach unten angepasste Verpflichtungsmiete darstellen zu können. Man kann davon ausgehen, dass die Gerichte noch einiges zu tun haben werden.

Den ganzen Aufwand müsste man aber auch nicht betreiben, wenn sich die Senatsbauverwaltung an ihre eigene Ankündigung gehalten hätte. Abgesehen davon, dass pro Jahr ca. 20.000 Neubauwohnungen errichtet werden sollten, davon 1/4 Sozialbauwohnungen, sind in 2022 nur ca. 17.000 – davon nur ca. 1.700 Sozialbauwohnungen – fertiggestellt worden. Also insgesamt sehr weit entfernt von der ursprünglichen Zielsetzung des Senats. Na ja, ehrlicherweise haben wir auch nichts anderes erwartet. Um die weitere Errichtung von sozial gebundenen Wohnungen sicherzustellen, hat der Senat sich entschlossen, die Fördermittel von ca. 170.000 Euro pro Wohnung auf 300.000 Euro zu erhöhen. Darüber hinaus plant der Senat auch Fördermittel im mittleren Preissegment auszugeben. Dies bedeutet, dass Wohnungen zwischen 9,00 und 11,00 Euro pro m² im sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Damit will man die Mieter erreichen, die ggf. die Vo-

oraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein nicht erfüllen würden, aber gleichzeitig auch nicht über das notwendige Einkommen verfügen, um auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung anmieten zu können. Sofern dies nicht zu Lasten der einkommensschwachen Mieter geht, ein durchaus nachvollziehbarer Ansatz.

Aber der Senat hat auch ein anderes Problem gelöst, er hat nämlich den neuen Mietspiegel freigegeben. Es ist nun kein qualifizierter, sondern ein sog. einfacher Mietspiegel. Die Basis für den einfachen Mietspiegel ist der Mietspiegel 2021 der lediglich auf der Grundlage der Daten des Amtes für Statistik zur Entwicklung der Nettokaltmieten sowie der Entwicklung der Verbraucherpreise die aktuellen Miethöhen wiedergibt. Danach ist die ortsübliche Vergleichsmiete gegenüber dem Mietspiegel 2021 um 5,4% – von 6,79 Euro/m² Wohnfläche auf 7,16 Euro/m² Kaltmiete – gestiegen. Vor diesem Hintergrund wird man wohl mit einem Anstieg der Mieterhöhungsbegehren rechnen müssen. Man darf gespannt sein, ob die Vereinbarungen aus dem Mietbündnis von den großen Wohnungsgesellschaften eingehalten werden. Darin hatten sich die Gesellschaften seinerzeit verpflichtet, die Mieten maximal um 11% in 3 Jahren anzuheben.

Darüber hinaus hat man auch immer noch im Auge – so sagt man jedenfalls – dass eine Miete nicht über 30% des verfügbaren Haushaltseinkommens liegen soll. Wer soll das aber prüfen. Mieter sind doch keine Bittsteller und wollen sich auch nicht zu gläsernen Mietern machen lassen. Nimmt man die gestiegenen Heizkosten dazu, dann liegt man schnell auch bei 40% des verfügbaren Einkommens. Um die Energiekosten zu senken müsste gleichzeitig energetisch saniert werden. Wer soll denn das nun bezahlen? Natürlich – nicht der Staat und auch nicht der Vermieter, sondern natürlich der Mieter. Da ist die Begrenzung der Mietanhebung auf maximal 0,50 Euro/m² nur ein schwacher Trost.

Wenig Hoffnung macht auch das Ergebnis der Kommission zur Frage der Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen. Nach Ansicht der Kommission wäre es sogar möglich im Gesetz festzulegen, dass die Entschädigung unterhalb des Verkehrswertes liegen kann. Eine interessante und durchaus tollkühne Einschätzung. Man darf erwarten, dass vor der ersten Enteignung, das heißt bei der Abfassung des Rahmengesetzes, zunächst Anwälte tätig und kassieren werden.

*Ihr Michael Müller-Degenhardt,
Vorstandsvorsitzender
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

Und immer wieder ... Aktualisierung Ihrer Daten

Zur Erleichterung der Beratungsabläufe ist es für unsere Mitarbeiter:innen von großer Bedeutung, dass wir über Ihre aktuellen Daten verfügen. Bitte geben Sie Änderungen Ihrer Anschrift, Ihrer Bankverbindung, Ihrer Telefonnummer, Ihrer Mailadresse etc. möglichst zeitnah bekannt. Nur so kann eine reibungslose Zusammenarbeit bei beauftragtem Schriftwechsel, Terminänderungen, Nachforderung von Unterlagen, rechtlichen Hinweisen und anderer Kommunikation gewährleistet werden.

Sind Sie mit uns zufrieden?

Sind Sie mit uns zufrieden? Fühlen Sie sich gut beraten? Dann nehmen Sie sich ein wenig Zeit und posten eine positive Bewertung im Internet. Wir freuen uns über positives Feedback! Vielen Dank!

Korrektur! Korrektur! Korrektur!

In dem Artikel „Mietrecht von A bis Z“ auf Seite 12 unserer letzten Ausgabe 2/2023 hat sich bedauerlicherweise der Fehlerteufel eingeschlichen.

Fälschlicherweise hatten wir darauf hingewiesen, dass „Wärme- und Warmwasserzähler nach 5 Jahren zu eichen“ sind. Das ist unrichtig.

Richtig ist, dass Wärme- und Warmwasserzähler erst nach 6 Jahren zu eichen sind.

Wir bitten, diesen Fehler zu entschuldigen!

Neue Kartenlesegeräte

In der Vergangenheit gab es hin und wieder Probleme mit den EC-Kartenlesegeräten in einigen Filialen. Unsere Mitarbeiter:innen konnten dann nur auf Barzahlungen verweisen.

Zwischenzeitlich sind die Probleme behoben. In unseren Filialen

sind neue EC-Kartengeräte installiert. Genutzt werden können Debit- und Kreditkarten.

Um Probleme mit Zahlungen zu vermeiden, erteilen Sie uns doch einfach eine Einzugsermächtigung!

Sommerferien – Wir sind da!

Die Ferienzeit ist angebrochen und auch unsere Rechtsberater:innen und Mitarbeiter:innen gehen in den wohlverdienten Urlaub.

Aber... Wir sind für Sie da! Auch in den Sommerferien besteht das gewohnte Beratungsangebot fort! Alle Filialen haben regulär geöffnet

und sind wie gewohnt erreichbar! Wir bitten allerdings um Verständnis, dass es bei der Terminvereinbarung zu etwas längeren Wartezeiten kommen kann. Vielen Dank!

BGH zu Verjährung des Auskunftsanspruchs bei der Mietpreisbremse

Der unter anderem für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. Juli 2023 über die Frage entschieden, ob und gegebenenfalls ab welchem Zeitpunkt der Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter nach den Vorschriften zur sogenannten Mietpreisbremse (§ 556g Abs. 3 BGB) verjährt.

Sachverhalt und bisheriger Prozessverlauf:

In allen Verfahren wurden Ansprüche von Mietern wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) (Mietpreisbremse) gegen die Vermieter geltend gemacht.

Die Mieter verlangten Auskunft über verschiedene für die Berechnung der zulässigen Miethöhe maßgebliche Umstände, die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Miete und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.

Die beklagten Vermieter berufen sich unter anderem auf Verjährung des Auskunftsanspruchs.

Die Rechtsprechung der Vorinstanzen war uneinheitlich. Es wurde sowohl angenommen, dass der Auskunftsanspruch der Mieter nicht verjährt sei. Er könne als Hilfsanspruch nicht vor dem Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete als Hauptanspruch verjähren. Ebenso war eine Mietberufungskammer der Ansicht, dass der Auskunftsanspruch der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren unterliegt und die Verjährungsfrist bereits mit dem Abschluss des Mietvertrags zu laufen beginne.

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs:

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Auskunftsanspruch des Mieters bei der sog. Mietpreisbremse selbständig und unabhängig von dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren verjährt. Die Verjährungsfrist beginnt dabei nicht mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Auskunftsanspruch kann damit vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren.



Bei dem Auskunftsanspruch handelt es sich zwar um einen Hilfsanspruch zu dem auf Rückzahlung überzahlter Miete gerichteten Hauptanspruch des Mieters. Er unterscheidet sich aber vom allgemeinen Auskunftsanspruch gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben), welcher grundsätzlich nicht vor dem Hauptanspruch verjährt, dem er dient, maßgeblich dadurch, dass der Mieter nicht erst durch die Auskunft in die Lage versetzt wird, seinen Zahlungsanspruch zu verfolgen und durchzusetzen.

Der Mieter hat in einem Rückforderungsprozess neben einer ordnungsgemäßen Rüge lediglich die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des Grundtatbestandes – das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 % bei Mietbeginn – darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Hierfür benötigt er die Auskunft des Vermieters über die eine höhere Miete erlaubenden Ausnahmetatbestände in der Regel nicht.

Die für den Auskunftsanspruch geltende regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren beginnt nicht bereits mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Gesetzgeber hat diesen Anspruch als sog. verhaltenen Anspruch ausgestaltet, bei dem der Mieter die Leistung jederzeit verlangen kann, der Vermieter die Leistung jedoch nicht von sich aus erbringen muss. Mit Verjährungsbeginn ab Geltendmachung des Auskunftsanspruches wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Entstehung und Geltendmachung des Anspruches zeitlich auseinanderfallen können. Ein Verjährungsbeginn ab Entstehung des Anspruches (Mietvertragsabschluss) wäre eine nach Abwägung der beiderseitigen Interessen von Vermieter und Mieter als unbillig empfundene Gefahr.

Urteile vom 12.07.2023 – VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22, VIII ZR 125/22

aus der Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes (110/2023) vom 12. Juli 2023

Das Mieterstromgesetz

Was es bedeutet, Strom vom Vermieter zu bekommen

Wenn Vermieter eine Photovoltaik-Anlage installieren und in Betrieb nehmen, können Sie den sodann günstig erzeugten Solarstrom an die Mieter des Hauses verkaufen. Es handelt sich dann um sogenannten Mieterstrom, d.h. um Strom der direkt im bzw. am Mietobjekt erzeugt wird und den Mietern unmittelbar zur Verfügung steht. Der Strom wird ohne Netzdurchleitung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang geliefert. Der nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet.

Diese grundsätzlich gute Idee reichte sich für viele Vermieter jedoch nicht. Die Kosten für Abrechnung, Vertrieb und Messungen waren in der Regel zu hoch, als dass ein vernünftiger wirtschaftlicher Gewinn zu erwirtschaften war.

Der Mieterstrom musste wirtschaftlich attraktiver gestaltet werden. Und so reagierte die Politik: Am 25. Juli 2017 trat das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energi-

en-Gesetzes (EEG) in Kraft. Mieterstrom kann damit nach den Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden.

Geförderter Mieterstrom

Nimmt der Vermieter eine Förderung für den von ihm erzeugten Mieterstrom in Anspruch, gelten besondere Regelungen. Zum Beispiel darf der Mieterstrom nur durch Solaranlagen mit einer maximalen elektrischen Leistung von 100 kWp (Kilowatt peak) erzeugt werden.

Bei nicht geförderten Mieterstrommodellen kann der Strom durch Solaranlagen, KWK-Anlagen (Kraft-Wärme-Kopplung), Blockheizkraftwerke oder Kleinwindanlagen erzeugt werden.

Stromliefervertrag

Um kostengünstigen Strom zu erhalten, schließen der Betreiber der Solaranlage (Mieterstromlieferant) und Mieter einen Stromlieferungsvertrag. Bei Anlagen, deren Inbe-

triebnahme nach dem 1.1.2021 erfolgte, kann auch ein Dritter Vertragspartner sein, der den Strom vom Betreiber der Anlage kauft. In der Regel sind der Gebäudeeigentümer, der Vermieter, die Wohnungsgesellschaft, die Wohnungsgenossenschaft oder ein Mieterstrom-Dienstleister die Mieterstromlieferanten

Mieter:innen haben das Recht der freien Wahl des Stromlieferanten. Sie können auch entscheiden, ob sie das Angebot des Mieterstromlieferanten überhaupt in Anspruch nehmen oder sich vom Grundversorger beliefern lassen.

Grundsätzlich darf der Stromliefervertrag nicht an den Mietvertrag gekoppelt sein. Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn der Wohnraum

- nur zum vorübergehenden Gebrauch gemietet wird oder
- als möblierte Untervermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch gemietet wird oder
- sich in einem Alters-/Pflegeheim oder Studenten- bzw. Lehrlingsheim befindet.

Bei diesen besonderen Mietverhältnissen kommt mit Abschluss des Mietvertrags auch automatisch ein Mieterstromvertrag zustande. Deshalb ist es auch nicht möglich, den Stromlieferanten zu wechseln. Der Mieterstromvertrag endet mit Rückgabe der Wohnung, ohne dass er gesondert gekündigt werden muss.

Der Mieterstromvertrag muss es zulassen, dass der Lieferant gewechselt werden kann. Dazu muss der „alte“ Stromliefervertrag gekündigt werden. Hierbei sind die Kündigungsfristen zu beachten. Diese



ergeben sich aus dem Stromliefervertrag. Allerdings darf die Kündigungsfrist bei geförderten Mieterstromverträgen nicht länger als drei Monate und die Vertragsbindung beim Abschluss nicht länger als ein Jahr sein.

Nicht geförderte Mieterstromverträge unterliegen diesen Beschränkungen nicht. Laufzeitvereinbarungen und Kündigungsfristen liegen in der Vertragsautonomie der Vertragspartner. Gegebenenfalls gelten die gesetzlichen Vorschriften zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ist der Mieterstromvertrag gekündigt, muss der Stromlieferant alle zur Ermöglichung des Lieferantenwechsels erforderlichen Formalitäten mit dem örtlichen Netzbetreiber klären. Sind die Formalitäten erledigt, gibt der Mieterstromlieferant eine so genannte „Marktllokations-ID“ aus. Mit dieser kann dann der neue Lieferant mit der Belieferung beauftragt werden.

Eine gesonderte Kündigung ist nicht erforderlich, wenn das Mietverhältnis beendet wird. Dann endet der Mieterstromvertrag automatisch mit Rückgabe der Wohnung.

Eine hauseigene Solaranlage liefert nicht immer zuverlässig die benötigte Strommenge. Es kann vorkommen, dass mehr Strom gebraucht als momentan erzeugt wird. In diesen Fällen muss der Mieterstromlieferant zusätzlichen Strom aus dem Netz der allgemeinen Versorgung zur Verfügung stellen. Er muss den Zusatzstrom kaufen oder für den Abschluss eines gesonderten Stromliefervertrages, z.B. bei einem anderen Energieversorger, sorgen. Mieter:innen müssen keinen weiteren Energieliefervertrag mit einem anderen Lieferanten als ihrem Mieterstromlieferanten abschließen.



Abrechnung des Mieterstroms

Der Mieterstromlieferant ist verpflichtet, seinem Vertragspartner eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu erteilen. Neben der Darstellung des Verbrauches und der Preisstruktur muss der Stromlieferant die geleisteten Abschlagszahlungen saldieren. Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein. Zudem gibt es zahlreiche gesetzlich vorgeschriebene Transparenzpflichten, Pflichten zur Stromkennzeichnung und auch verbraucherschützende Vorgaben.

Mit der Abrechnung über den verbrauchten Mieterstrom kann der Mieterstromlieferant auch einen Dienstleister beauftragen.

Die Abrechnung des Mieterstroms darf nicht über die jährliche Nebenkostenabrechnung der Wohnung des Mieters erfolgen.

Preis für Mieterstrom

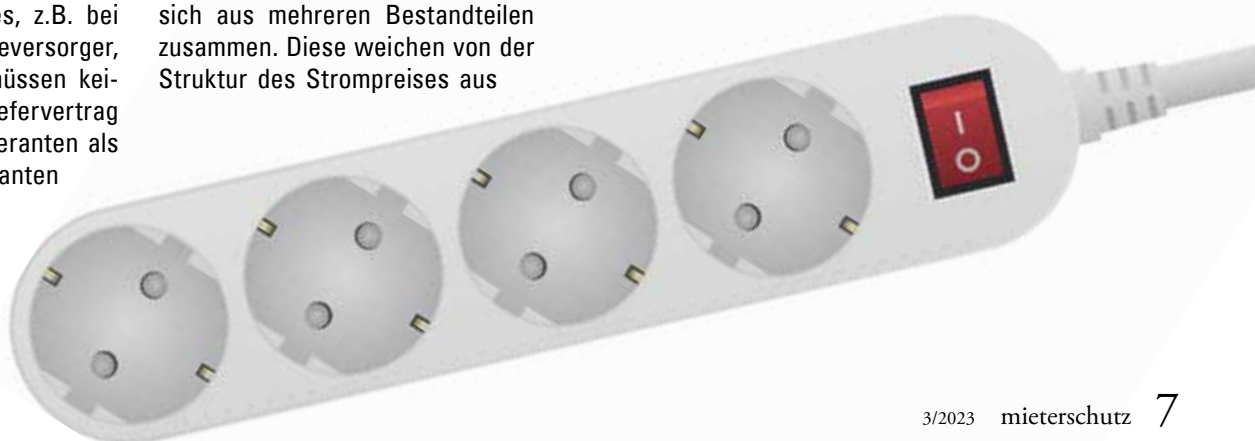
Der Preis für den Mieterstrom setzt sich aus mehreren Bestandteilen zusammen. Diese weichen von der Struktur des Strompreises aus

dem allgemeinen Netz ab. Einige Kostenbestandteile können beim Mieterstrom weggelassen, so z.B. das Netzentgelt, die Stromsteuer oder die Konzessionsabgabe.

Kostenbestandteile des Mieterstroms sind insbesondere die Beschaffungs-/Gestehungskosten, Kosten für den Betrieb der Messstelle sowie die Mehrwertsteuer.

Der Preis für den geförderten Mieterstrom einschließlich des notwendigen zusätzlichen Strombezugs darf 90 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs nicht überschreiten. Dies ist zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Bei nicht gefördertem Mieterstrom können die Vertragsparteien das Entgelt für die Stromerzeugung frei vereinbaren. Hierbei gibt es grundsätzlich keine gesetzlichen Beschränkungen. Gegebenenfalls gelten die gesetzlichen Vorschriften zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Berliner Mietspiegel 2023

Fluch und Segen zugleich ...

Auch wenn es inzwischen schon ein „alter Hut“ ist, wollen wir dennoch auf den am 15. Juni 2023 veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2023 und seine Besonderheiten eingehen. Das Beratungsaufkommen zeigt, dass die Vermieter:innen in Berlin den neuen Mietspiegel wie gewohnt gern zum Anlass nehmen, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB durchzusetzen.

Beim Berliner Mietspiegel 2023 handelt es sich – anders als in den letzten Jahren – nicht um einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Vielmehr ist er ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB.

Die Unterscheidung zwischen qualifiziertem und einfachem Mietspiegel ist wichtig, weil einem qualifizierten Mietspiegel per Gesetz (§558d Abs. 3 BGB) die Vermutung innewohnt, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Damit ist er ein unumgängliches Beweismittel in einem gerichtlichen Verfahren. Einen einfachen Mietspiegel können die Gerichte als Schätzgrundlage für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen, müssen dies aber nicht. Gäbe es keinen Mietspiegel, müssten die Gerichte Sachverständigengutachten fertigen lassen. Das würde die Verfahrenskosten massiv in die Höhe treiben.

Die Besonderheit des neuen Mietspiegels ist der Umstand, dass es sich um einen Übergangs-Mietspiegel handelt. Für Mai 2024 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Erscheinen eines dann qualifizierten neuen Mietspiegels angekündigt.

Eigentlich sollte es auch in 2023 einen qualifizierten Mietspiegel ge-

ben. Jedoch gab es Probleme bei der für die Erstellung des Mietspiegels notwendigen Datenerfassung. Das Vergabeverfahren an das mit der Datenerfassung beauftragte Institut wurde bemängelt. Da sogar eine Entscheidung des Kammergerichtes – letztlich zu Gunsten des Landes Berlin – fallen musste, trat eine Verzögerung von einem Jahr ein, die die Erhebung der Daten bei Mieter:innen und Vermieter:innen unmöglich machte. Gerade die Erfassung aktueller Daten ist aber wesentliche Grundlage für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Da absehbar war, dass die Datenerhebung wegen des Zeitverlustes nicht stattfinden kann, der alte Mietspiegel nach zwei Jahren „auslief“ und die Verbände von Mieter:innen und Vermieter:innen keine einvernehmliche Lösung finden konnten, entschied sich die Senatsverwaltung von ihrer gesetzlichen Kompetenz nach § 558c Abs. 1 Alt. 1 BGB Gebrauch zu machen und erstellte selbst einen Mietspiegel. Mit der „Notlösung“ Übergangsmietspiegel 2023 soll vermieden werden, dass es in Berlin überhaupt keinen Mietspiegel gibt.

Der Mietspiegel soll ein Instrument der Befriedung zwischen den Mietvertragsparteien sein. Anhand des Mietspiegels können Mieter:innen prüfen, ob eine Mieterhöhung rechtmäßig ist. Vermieter:innen können prüfen, wie weit die Miete erhöht werden darf. Eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB darf schließlich nur bis auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen. Und genau diese ortsübliche Vergleichsmiete wird im Mietspiegel abgebildet.

Inhaltlich stellt der einfache Berliner Mietspiegel 2023 eine Fortschreibung der Werte des Berliner Mietspiegels 2021 dar. Unter Anwendung eines Indexes, der aus den Daten des Amtes für Statistik zu Nettokaltmieten und aus dem Verbraucherpreisindex ohne Nahrungsmittel und Energie gebildet wurde, sind die Werte aus dem Mietspiegel 2021 pro Jahr um ca. 2,7 %, d.h. insgesamt um 5,4 % angehoben worden. Unverändert geblieben ist die Wohnlagenkarte, das Straßenverzeichnis wie auch die Orientierungshilfe für die Spanneinordnung. Eine Betriebskostenübersicht findet sich im Berliner Mietspiegel 2023 nicht. Sie soll erst wieder für den Mietspiegel 2024 erstellt werden.

Wer seine Nettokaltmiete mal mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel 2023 vergleichen möchte, kann unter www.berlin.de/mietspiegel erste Anhaltspunkte finden. Dort kann eine Mietspiegelabfrage gemacht werden. Diese Abfrage kann jedoch eine Rechtsberatung nicht ersetzen.

Wer allgemeine Fragen und Anregungen zum Berliner Mietspiegel 2023 hat, kann sich über das „Servicetelefon Miete“ unter der Telefonnummer (030) 90139-4777 oder per Mail – Mietspiegel@senstadt.berlin.de – an die Senatsverwaltung wenden.

Berliner Mietspiegeltabelle 2023

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2022) Netto-Kaltermiete in Euro je Quadratmeter monatlich



Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918 bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,51 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,55 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

a Die Zuordnung West-Stackens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten). In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Wohnfläche	Bezugsfertig	Neubau															
		Altbau		1919 - 1949		1950 - 1964		1965 - 1972		1973 - 1990		1991 - 2002		2003 - 2017			
Wohnlage	Ausstattung	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1964		1965 - 1972		1973 - 1990 West ^a		1973 - 1990 Ost ^a		1991 - 2002 ohne Wendewohnungen		2003 - 2017 mit SH, Bad und IWC	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
bis unter 40 m ²	einfach	8,42 5,86 - 13,82	8,32 6,40 - 9,25	6,85 5,90 - 9,62	7,24 6,39 - 9,41	8,06 7,92 - 9,43	7,61 7,30 - 8,50	8,91 8,21 - 10,87	7,60 7,14 - 9,31	8,85 7,96 - 10,75	6,41 6,09 - 6,98	8,72 7,92 - 9,77	10,53 8,26 - 12,76	12,37 10,34 - 16,11	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67
	mittel	8,98 7,16 - 13,04	8,16 6,86 - 9,11	7,30 6,02 - 9,64	7,00 6,27 - 8,78	8,24 5,68 - 8,70	7,39 6,87 - 7,70	8,24 6,61 - 9,22	8,85 7,96 - 10,75	6,41 6,09 - 6,98	8,72 7,92 - 9,77	10,53 8,26 - 12,76	12,37 10,34 - 16,11	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	gut	12,19 6,97 - 15,17	7,99 6,86 - 10,10	7,96 6,78 - 9,92	9,49 8,68 - 10,39	8,85 7,96 - 10,75	7,60 7,14 - 9,31	8,85 7,96 - 10,75	6,41 6,09 - 6,98	8,72 7,92 - 9,77	10,53 8,26 - 12,76	12,37 10,34 - 16,11	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56	12,26 9,95 - 14,59
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	7,19 5,61 - 10,59	6,82 5,78 - 8,73	6,40 5,73 - 8,53	6,26 5,39 - 7,47	7,95 6,61 - 9,22	6,41 6,09 - 6,98	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	mittel	7,92 5,77 - 10,92	7,18 6,00 - 8,27	6,51 5,74 - 8,14	6,38 5,79 - 7,40	8,24 6,78 - 9,35	6,41 6,09 - 6,98	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	gut	8,57 6,39 - 11,69	7,36 6,41 - 9,74	6,95 6,02 - 8,37	7,60 5,64 - 10,66	8,97 7,86 - 9,82	6,41 6,09 - 6,98	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	6,75 5,14 - 10,66	6,25 5,40 - 7,75	5,94 5,14 - 7,25	5,81 5,21 - 6,48	7,75 6,48 - 9,59	5,62 5,31 - 6,10	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	mittel	7,21 5,15 - 10,66	6,65 5,43 - 7,80	6,40 5,63 - 7,55	6,08 5,42 - 6,82	8,53 6,07 - 9,71	5,62 5,31 - 6,10	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	gut	7,98 5,99 - 11,64	7,57 6,30 - 9,75	6,97 5,86 - 8,92	7,08 5,54 - 8,85	8,86 7,04 - 10,49	5,62 5,31 - 6,10	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
90 m ² und mehr	einfach	6,64 5,10 - 9,74	6,53 5,48 - 7,63	5,94 5,14 - 7,25	5,83 5,21 - 6,45	7,66 6,21 - 8,82	5,62 5,31 - 6,10	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	mittel	7,21 5,20 - 10,45	6,41 5,44 - 9,06	7,21 5,99 - 12,16	5,75 5,40 - 6,55	8,14 6,37 - 9,23	5,62 5,31 - 6,10	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56
	gut	7,81 5,84 - 11,17	7,13 6,06 - 9,52	8,77 7,13 - 9,91	8,84 8,03 - 9,48	9,59 7,53 - 12,72	5,62 5,31 - 6,10	8,24 6,78 - 9,35	8,97 7,86 - 9,82	5,62 5,31 - 6,10	8,22 6,64 - 9,15	10,39 8,67 - 11,85	13,73 9,04 - 15,80	10,50 7,76 - 13,32	10,89 9,42 - 13,59	12,73 9,07 - 14,67	10,74 9,38 - 13,56

Mietrecht von A bis Z

Sie lesen

Teil III unseres

Mietrechts-
lexikons.

Fortsetzung

folgt.



Garantiehafung

Garantiehafung ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel der Mietsache (§ 536a Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Vermieter muss – unabhängig von der Ursache und unabhängig von seiner Kenntnis – garantieren, dass die vermieteten Räume bei Mietbeginn ohne Mängel sind. Die Garantiehafung kann mietvertraglich ausgeschlossen werden.

Gebot der Wirtschaftlichkeit

Bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter das gesetzlich verankerte Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten. Das heißt, er darf nur die Betriebskosten mit den Mietern abrechnen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind (§ 20 Abs. 1 Satz 2 NMV 1970).



Gerichtsstand

Der Gerichtsstand einer Person ist der Ort, an dem sie verklagt werden muss, d.h. er bezeichnet die örtliche Zuständigkeit eines Gerichtes. Die Regelungen dazu finden sich in der Zivilprozessordnung. Bei Wohnraummietsachen ist in erster Instanz immer das Amtsgericht zuständig, in dessen Gerichtsbezirk sich die Wohnung befindet.

Gleitklausel

Unter Gleitklausel versteht man eine Vereinbarung im Mietvertrag, mit der sich die Mietvertragsparteien bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen über zukünftige Mieterhöhungen einigen. Im geförderten Wohnungsbau sind sie üblich. Im freifinanzierten Wohnungsbau sind sie nur als Indexmiete möglich.

Grundbuch

Das Grundbuch ist das öffentliche Register, in welchem Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte verzeichnet sind. Es gibt Auskunft über die Rechtsverhältnisse des Grundstücks, so über die Eigentumsverhältnisse sowie die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Belastungen. ■



Haushaltsnahe Dienstleistungen

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- und Handwerkerleistungen, für die je nach Eingruppierung gemäß § 35a EStG Steuerermäßigungen von 20 Prozent der Kosten geltend gemacht werden können. Der Vermieter muss diese in der Betriebskostenabrechnung deutlich ausweisen, sodass der Mieter diese Kosten betragsmäßig erkennen kann.

Hausordnung

Die Hausordnung enthält Rechte und Pflichten für Mieter, die das gemeinsame Zusammenleben in einem Mehrparteienwohnhaus regeln sollen. Diese Pflichten können dem Mieter nur dann wirksam aufgegeben werden, wenn sie in den Mietvertrag einbezogen werden. Ein bloßer Aushang im Treppenhaus oder ein separates Schreiben des Vermieters müssen vom Mieter nicht gesondert beachtet werden. Natürlich gelten die allgemeinen Regeln des Miteinanders dennoch.

Heizkostenverteiler

Der Heizkostenverteiler ist das am Heizkörper montierte Gerät zur Erfassung der Wärme mittels einer unspezifischen Einheit. In Verbindung mit einem Faktor, der die Art und Größe des Heizkörpers widerspiegelt, wird die verbrauchte Wärmemenge ermittelt. Er ermöglicht die verbrauchsabhängige Berechnung der Heizkosten.

Heizpflicht

Gesetzliche Regelungen zu einer Heizpflicht für Mieter oder Vermieter bestehen im deutschen Mietrecht nicht. Der Mieter muss allerdings Sorge dafür tragen, dass die Mietsache keinen Schaden nimmt, z.B. Feuchtigkeit und Schimmel vermeiden, und gegebenenfalls heizen. Der Vermieter muss in dem vertraglich vereinbarten Zeitraum heizen – meist 1.10. - 30.4. eines Jahres. Darüber hinaus muss der Vermieter bei entsprechenden Außentemperaturen heizen, in der Regel bei Raumtemperaturen von unter 18°C oder bei kühlerer Witterung über 1 bis 2 Tage. ■



I

Indexmiete

Bei einer Indexmiete handelt es sich um die vertragliche Vereinbarung der Mietvertragsparteien, dass der Mietpreis an einen Preisindex gekoppelt ist und in Abhängigkeit des Preisindex steigt oder auch fällt. Bei der Wohnraummiete kann der künftige Mietpreis nur an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte des Statistischen Bundesamtes, d.h. den Verbraucherpreisindex, geknüpft werden. Die Miete steigt/fällt entsprechend der Inflationsrate.

Instandhaltung/ Instandsetzung

Unter Instandhaltung versteht man allgemein technische und administrative Maßnahmen zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes (Definition in DIN 31051, DIN 13306), d.h. im Mietrecht alle Maßnahmen zur Bewahrung des mietvertraglich vereinbarten Soll-Zustandes (z.B. Inspektionen oder Wartungen). Instandsetzung ist die Wiederherstellung des Soll-Zustandes. Sowohl Instandhaltung als auch Instandsetzung der Mietsache liegen im Verantwortungsbereich des Vermieters. ■

K

Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze ist die gesetzliche Regelung, die die Mieterhöhungsmöglichkeit des Vermieters auf maximal 20 Prozent der Nettokalt-/Bruttokaltmiete innerhalb von drei Jahren begrenzt. Die Bundesländer sind bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen ermächtigt, die Kappungsgrenze per Rechtsverordnung auf 15 Prozent abzusenken. Das Land Berlin hat diese Möglichkeit genutzt. Die Kappungsgrenze liegt in Berlin damit derzeit bei 15 Prozent.



Kleinreparaturklausel

Die Kleinreparaturklausel ist die vertragliche Vereinbarung der Mietvertragsparteien, dass der Mieter Kosten für Reparaturen in/an der Mietsache übernimmt. In Formularverträgen ist eine solche Vereinbarung nur wirksam, wenn sich die Kostenübernahme auf Einrichtungen bezieht, die dem täglichen Zugriff des Mieters unterliegen. Zudem müssen eine zulässige Obergrenze für die Einzelreparatur und ein zulässiger Jahreshöchstbetrag verabredet sein.

Kündigungssperrfrist

Die Kündigungssperrfrist ist eine Frist, vor deren Ablauf eine Kündigung nicht möglich ist. Im Mietrecht spielt sie eine besondere Rolle als Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung. Wurde die Wohnung während der Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt, kann eine Eigenbedarfskündigung erst drei Jahre nach erstmaligem Verkauf ausgesprochen werden. Die Bundesländer sind bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen ermächtigt, die Kündigungssperrfrist auf maximal 10 Jahre zu verlängern. Das Land Berlin hat diese Möglichkeit genutzt. Die Kündigungssperrfrist beträgt in Berlin damit derzeit 10 Jahre. ■

Aktuelles aus Berlin

Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen

In seiner Sitzung am 13.6.2023 hat der Senat von Berlin die Verlängerung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung beschlossen. Danach wird der Schutz der Mieter:innen vor Verdrängung im Rahmen von Wohnungsumwandlungen um weitere zehn Jahre in ganz Berlin sichergestellt. Sie gilt im Sinne des § 577a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. Die aktuell gültige Verordnung aus 2013 läuft am 30. September 2023 aus. Die neue Verordnung tritt am 1. Oktober 2023 in Kraft und gewährleistet dadurch, dass sich keine „Regelungslücke“ zu Ungunsten der betroffenen Mieter:innen ergibt.

Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin

Der Senat von Berlin beabsichtigt eine Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin und hat in seiner Sitzung am 20.6.2023 nunmehr den Entwurf für ein „Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin“ (WoG Bln) beschlossen. Der Entwurf regelt drei wichtige Bereiche neu: Mietzuschuss, Stichtagsregelung und Verpflichtungsmiete.

Mietzuschuss

Der Kreis der berechtigten Haushalte für einen Mietzuschuss im sozialen Wohnungsbau wird erweitert. Für Haushalte, die nur geringfügig die WBS-Einkommengrenzen überschreiten – nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz um

bis zu 55 %, statt bisher maximal 40 % – wird die Bezahlbarkeit ihrer Wohnungen sichergestellt. Dies gilt insbesondere für Haushalte, bei denen aufgrund jüngster Erhöhung der Einkommen bzw. Renten eine Doppelbelastung aus entfallendem Mietzuschuss und steigenden Energiekosten droht.



Stichtagsregelung

Bislang haben Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete – sogenannte Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung – nur dann einen Anspruch auf Mietzuschuss, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen wurde. Künftig sollen auch WBS-Mieterhaushalte mietzuschussberechtigt sein, die ab dem 1. Januar 2016 in die entsprechenden Bestände eingezogen sind. Damit sind nun alle einkommensschwachen Haushalte

in Sozialmietwohnungsbeständen gleichermaßen mietzuschussberechtigt.

Verpflichtungsmiete

Zur rechtlichen Absicherung der bestehenden Sozialmieten soll die bei vielen Sozialmietwohnungsbeständen des traditionellen 1. Förderwegs vereinbarte sogenannte Verpflichtungsmiete erstmalig gesetzlich festgeschrieben werden. Aufgrund der geplanten Gesetzesänderung können damit Mietforderungen, die höher liegen als die Verpflichtungsmiete, als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt werden.

105 neue Wohnungen in Altglienicke

Die ersten 105 von 245 neuen Wohnungen auf dem Grundstück Hassoeweg/Nelkenweg, einer 23.400 m² großen vormaligen Brachfläche, hat STADT UND LAND nach eigenen Angaben Ende Mai an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übergeben. Rund 40 % der auf diesem Areal entstehenden 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Familien sollen zunächst an geflüchtete Menschen vermietet werden. Etwa ein Drittel aller Wohnungen sind durch das Land Berlin gefördert und werden an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Die Nettokaltmiete liegt bei 6,50 Euro/m².

Klagen zu Abwendungsvereinbarungen

Das Verwaltungsgericht Berlin hat erneut zur Wirksamkeit von sogenannten Abwendungsvereinbarungen entschieden. Zur Freude des Senators für Stadtentwicklung, Bauen

und Wohnen wurden alle neun unterschiedenen Klagen abgewiesen. Die Verfahren zielten im Kern darauf, die Unwirksamkeit der jeweils beklagten Abwendungsvereinbarung festzustellen.

In den Berliner Verfahren ging es um die Wirksamkeit von sogenannten Abwendungsvereinbarungen, die die Bezirksämter mit Käufern von Grundstücken mit Mietwohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) in den vergangenen Jahren abgeschlossen hatten. Mit diesen Verträgen konnten Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn sie sich dazu verpflichteten, das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im November 2021 entschieden, dass die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (auch) in sozialen Erhaltungsgebieten ausgeschlossen ist, wenn die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstücks den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme entspricht. Der Praxis der Bezirke, die vor allem voraussehbare Verwertungsabsichten der Erwerber für die Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in den Blick nahmen, wurde damit die rechtliche Grundlage entzogen. Für die bestehenden Verträge warf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts die Frage auf, ob die geschlossenen Abwendungsvereinbarungen der Bezirke mit den Grundstückskäufern unwirksam oder kündbar sind. Verschiedene Käufer wollten die vereinbarten Verzicht auf mietpreiserhöhende Umbaumaßnahmen und Modernisierungen nicht mehr gegen sich gelten lassen und beschritten den Rechtsweg.

Wegen der Bedeutung für das Land Berlin hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und



Wohnen in einigen dieser Verfahren die Prozessführung für das Land Berlin übernommen und die Bezirke prozessual unterstützt.

Sozialer Wohnungsbau und Wohnungsbaugenossenschaften

Der Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses hat die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorgelegten Entwürfe zur Förderung des Wohnungsneubaus sowie zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin zur Kenntnis genommen. Diese können nun mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft gesetzt werden.

Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2023

Mit den WFB 2023 werden bessere Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Zeiten stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten geschaffen, weil der Förderumfang aus Förderdarlehen und ggf. Baukostenzuschuss

erweitert wird. Bei Baukosten bis rd. 4.500 Euro/m² Wohnfläche sowie 20% obligatorischem Eigenkapital ist nun eine geschlossene Finanzierung ohne Fremdfinanzierung möglich. Es wird zudem eine neue 3. Förderstufe für erweiterte WBS-Gruppen bzw. mittlere Einkommensgruppen eingeführt (bis 220% Einkommensgrenze nach §9 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG). Diese ergänzt die bisherigen Förderstufen 1 und 2.

Genossenschaftsförderungsbestimmungen – GFB 2023

Die ergänzend zur Neubauförderung gewährten Förderdarlehen werden auf 30.000 Euro je neu geschaffener WE erhöht (bis zu 10% der Gesamtkosten). Beim Bestandserwerb kann künftig in sozialen Erhaltungsgebieten bei Erwerb eines Objekts ein bedarfsabhängiger Zuschuss i.H.v. bis zu 10% gewährt werden. Der Anteil zu begründender Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen wird auf ein Drittel der im Objekt befindlichen Wohnungen erhöht; zugleich verlängert sich der Bindungszeitraum von 30 auf 40 Jahre.

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:

Gabriele Fiedler

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönnbeck

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 18, 19: Tomicek/LBS

© Grafiken:

S. 9: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
S. 14: Verbraucherzentrale

© Fotos:

Titelseite: Pixabay

S. 20: Ansgar Koreng, S. 22: Botaurus-Stellaris, S. 23: Likkedeeler

fotolia/Adobe Stock:

S. 5: Trueffelpix, S. 12: JiSign
S. 16/17: Blackosaka

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 20.07.2023

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Steuererklärung für Rentner und Pensionäre 2022/2023

1. Auflage 2023, 240 Seiten, Broschur
Buch: 16,00 Euro
versandkostenfreie Lieferung
E-Book: 12,99 Euro PDF(14.95 MB),
sofort downloadbar.

Schritt für Schritt durch alle aktuellen Formulare

Immer mehr Rentnerinnen und Rentner müssen Steuern zahlen – dank steigender Renten und Alterseinkünftegesetz. Und zu viele verschenken jedes Jahr Geld ans Finanzamt, das sie sich per Steuererklärung zurückholen könnten. Der aktuelle Ratgeber führt leicht verständlich durch die verschiedenen Einkunftsarten und erläutert alle notwendigen Steuerformulare.

Einfache Erklärungen und viele Beispiele zeigen, wie es geht. Plus: Zahlreiche Steuer-Spartipps helfen, die Steuerschuld zu reduzieren. Berücksichtigt die Auswirkungen der Corona-Krise: Kurzarbeitergeld, Homeoffice, außergewöhnliche Belastungen etc.



Feuchtigkeit und Schimmelbildung – Erkennen, beseitigen, vorbeugen

2. Auflage 2023, 240 Seiten, kartoniert
Buch: Neuauflage erscheint im August
E-Book: 11,99 Euro PDF(4.29 MB),
sofort downloadbar

Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung?

Schimmel kann zu Schäden am Haus führen, sich negativ auf das Raumklima auswirken und sogar die Gesundheit gefährden – und zudem eine aufwendige Sanierung und einen aufreibenden Rechtsstreit nach sich ziehen. Doch es gibt Lösungen. Dieser Ratgeber informiert umfassend, kompetent und praxisorientiert. Besonders praktisch: Ein Erste-Hilfe-Kapitel gibt kurz und knapp Antworten auf die zehn wichtigsten Fragen.

So wirkt Schimmel auf die Gesundheit

Typische Ursachen für einen Feuchte- oder Schimmelschaden. Was tun bei einem Schaden? So gehen Sie Schritt für Schritt vor. Wenn Selbsthilfe nicht reicht: So finden Sie qualifizierte Experten. Wer zahlt? Mietrecht, Baurecht und Versicherungsrecht kompakt erläutert. Schimmelbefall vermeiden: Tipps zum Umbau und zur Nutzung



www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder Bestell-Telefon: 0211 38 09 55 5

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.

?
Bisher hatte unser Vermieter seine mietrechtlichen Angelegenheiten immer selbst geregelt. Mit ihm haben wir ein gutes Verhältnis. Seit geraumer Zeit hat er einen Vertreter beauftragt, der uns nicht wohl gesonnen ist. Er hat uns schon mehrfach wegen Kleinigkeiten abgemahnt. Jetzt fragen wir uns, ob er uns auch kündigen darf?

IZMET T., BERLIN

Es kommt darauf an, wie weitreichend die vom Vermieter erteilte Vollmacht ist. Umfasst die Vollmacht des Vermieters auch die Begründung und Beendigung von Mietverhältnissen durch seinen Vertreter, kann er Ihnen gegenüber – auch ohne nochmalige Rücksprache mit dem Vermieter – eine Kündigung aussprechen. Sollte es tatsächlich dazu kommen, ersehen Sie den Umfang der Vollmachtserteilung aus der dem Kündigungsschreiben beigefügten Vollmachtsurkunde. Ist keine Vollmachtsurkunde beigefügt bzw. wird keine Original-Vollmachtsurkunde vorgelegt, können Sie die Kündigungserklärung wegen Fehlens der Original-Vollmacht zurückweisen. Das muss unverzüglich geschehen. Eine Zurückweisung ist nicht möglich, wenn Ihnen der Umfang der Bevollmächtigung sicher bekannt ist. ■

?
Ich werde im Spätsommer für einige Wochen verreisen. Diese Absicht habe ich meinem in unmittelbarer Nähe wohnendem Vermieter angezeigt. Er möchte nun, dass ich ihm für einen etwaigen Notfall meine Wohnungsschlüssel für den Zeitraum meiner Abwesenheit aushändige. Darf er das verlangen?

IRINA K., BERLIN



Ganz klar: Nein, das darf der Vermieter nicht verlangen! Während Ihrer urlaubsbedingten Abwesenheit sind Sie im Hinblick auf die Mietsache obhutspflichtig. Das bedeutet, dass Sie trotz Ihrer Abwesenheit dafür Sorge tragen müssen, dass die Mietsache keinen Schaden nimmt bzw. ein solcher kurzfristig behoben werden kann. Insofern ist es ratsam, einen Dritten, der möglichst nicht allzu weit weg wohnt, damit zu betrauen, dass dieser alle zwei...drei Tage nach der Wohnung sieht. Sie

können Ihrem Vermieter auch die Kontaktdaten dieser dritten Person mitteilen. So kann der Vermieter die von Ihnen beauftragte Person im Falle einer Havarie kontaktieren. Dass Sie Ihrem Vermieter Ihren Wohnungsschlüssel aushändigen, kommt nicht in Frage! ■

?
Mein Vermieter hat zum Jahresanfang die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten erhöht. Er hat das mit den hohen Energiepreisen begründet. Das konnte ich auch nachvollziehen. Jetzt aber will er eine Mieterhöhung wegen des gestiegenen Verbraucherpreisindexes. Meine Miete steigt damit innerhalb von nicht mal einem Jahr erheblich an. Kann das denn sein?

JESSICA M., BERLIN

Sollte Ihr Mietvertrag eine wirksame Indexmieterhöhungsklausel aufweisen, kann der Vermieter bei Vorliegen der betragsmäßigen Voraussetzungen die Nettokaltmiete erhöhen. Gemäß § 557b Absatz 2 Satz 1 BGB muss die Miete dabei mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Allerdings sind Anpassungen der monatlichen Vorauszahlungen davon ausgenommen. Sie dürfen vorgenommen werden. Leider gibt es auch keine Obergrenze für solche mehrfachen Mieterhöhungen. Möglich ist es, spätestens bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen – konkret: eine Absenkung – zu prüfen. ■

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.



Schadensersatz, Schönheitsreparaturen

Leitsatz:

Zur Frage der „fiktiven“ Schadensbemessung im Mietrecht.

BGH, Urteil vom 19.04.2023 – VIII ZR 280/21

Anmerkungen:

In dem hiesigen Verfahren forderte der Vermieter Kostenersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen und Rückbauten sowie für den Austausch von Wandfliesen und für die Malerarbeiten an der Wand im Treppenhaus.

Der Bundesgerichtshof stellte in dem Urteil klar, dass der Vermieter seinen Schaden nach dem Ende des Mietverhältnisses anhand der jeweils erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen kann. Vereinfacht gesagt, kann der Vermieter Kostenersatz selbst dann verlangen, wenn er den Schaden (noch) nicht beseitigt hat.

Hintergrund dieser Entscheidung ist der Umstand, dass eine solche „fiktive Schadensberechnung“ im Werkvertragsrecht nicht mehr vorgenommen werden kann. Für die Revision stellte sich mithin die Frage, ob dies nunmehr auch im Bereich des Mietrechts gilt.

Das sahen die Richter:innen des VIII. Zivilsenates nicht so. Eine Anwendung der Grundsätze aus dem Werkvertragsrecht komme nicht

in Betracht. Der Vermieter kann seine Schadensersatzansprüche wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen, der unterlassenen Rückbauten bezüglich der Fußböden und wegen der durch die Beklagten verursachten Schäden an der Mietsache anhand der sogenannten fiktiven (Mangelbeseitigungs-)Kosten bemessen.

In der Urteilsbegründung ist wie folgt ausgeführt:

„Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können Schadensersatzansprüche statt der Leistung im Mietrecht auch mit den für die Instandsetzung oder -haltung oder für den Rückbau der Mietsache erforderlichen aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Kosten bemessen werden. Hieran ist auch nach der vom Berufungsgericht zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen geänderten Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs bezüglich des Werkvertragsrechts weiter festzuhalten. Denn die Erwägungen des VII. Zivilsenats beruhen allein auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts und sind... auf andere Vertragstypen nicht übertragbar.... Der... Gefahr einer Überkompensation bei fiktiver Abrechnung im Mietrecht wird zum einen dadurch begegnet, dass der Geschädigte nur die zur Erfüllung der Leistungspflicht erforderlichen Kosten beanspruchen darf. Zum anderen ist zu beachten, dass der Grundsatz von Treu und Glauben eine allen Rechten, Rechtslagen und Rechtsnormen immanente Inhaltsbegrenzung bildet.“



Modernisierung, Rauchwarnmelder

Leitsatz:

a) Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt – anders als deren erstmaliger Einbau – grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.

b) Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.

BGH, Urteil vom 24.05.2023 – VIII ZR 213/21



Zutritt, sachlicher Grund

Leitsatz:

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es



hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben.

BGH, Urteil vom 26.04.2023 – VIII ZR 420/21



Maklervertrag, Reservierungsgebühr

Leitsatz:

a) Ein im Nachgang zu einem bereits bestehenden Immobilienmaklervertrag geschlossener Reservierungsvertrag stellt eine der uneingeschränkten AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliegende Nebenabrede zum Maklervertrag dar, wenn zwischen den beiden in Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen geschlossenen Verträgen eine unmittelbare Verbindung besteht und die Verpflichtung zum exklusiven Vorhalten der Immobilie deshalb als maklerrechtliche Zusatzleistung anzusehen ist.

b) Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte Verpflichtung eines Maklerkunden zur Zahlung einer Reservierungsgebühr für das zeitlich begrenzte exklusive Vorhalten einer Immobilie zu seinen Gunsten stellt eine unangemessene Benachteiligung des Kunden im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB dar, wenn die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen ist und sich aus der Re-

servierungsvereinbarung für den Kunden weder nennenswerte Vorteile ergeben noch seitens des Immobilienmaklers eine geldwerte Gegenleistung zu erbringen ist.

BGH, Urteil vom 20.04.2023 – I ZR 113/22



Räumung, Zwangsvollstreckung

Orientierungssatz d. Red.:

Der Antrag des Mieters auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung (hier: Räumung) im Revisionsverfahren ist nur dann begründet, wenn die Vollstreckung dem Mieter einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Vermieters entgegensteht. Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Mieter selbst vermeiden kann. Aus diesem Grund kann der Antrag des Mieters nur dann erfolgreich sein, wenn er in der Vorinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. Hat der Mieter dies versäumt, kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO nur ausnahmsweise dann in Betracht, wenn es dem Mieter im Vorverfahren aus besonderen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar war, einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen.

BGH, Beschluss vom 31.01.2023 – VIII ZA 27/22



Modernisierung, Mieterhöhung

Orientierungssatz d. Red.:

Eine Mieterhöhungserklärung nach Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme ist formell nicht deshalb zu beanstanden, weil in der schriftlichen Modernisierungsmieterhöhungserklärung Bezug auf das Ankündigungsschreiben genommen, die Erhöhung der Miete aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten jedoch nicht berechnet wird. Eine solche Mieterhöhung umfasst die Erklärung des Vermieters, dass bei Durchführung (nur) der angekündigten Arbeiten jedenfalls nicht geringere Kosten entstanden sind. Dem Mieter bleibt die Möglichkeit die Plausibilität nachzuprüfen sowie die Angaben des Vermieters über das ihm zustehende umfassende Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht aus § 259 BGB analog zu kontrollieren.

BGH, Beschluss vom 16.05.2023 – VIII ZR 106/21

Keine Kündigung trotz Einbruchs

Mieter konnte einen guten Grund für sein Verhalten nennen

Eigentlich sollte es ziemlich klar sein, dass einem Mieter nach einem Einbruch in die Nachbarwohnung gekündigt werden kann. Doch die Rechtsprechung kennt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch Ausnahmen.

*Landgericht Berlin –
Aktenzeichen 66 S 162/22*

Der Fall: Ein Mieter bemerkte nach seiner Rückkehr aus dem Urlaub ei-

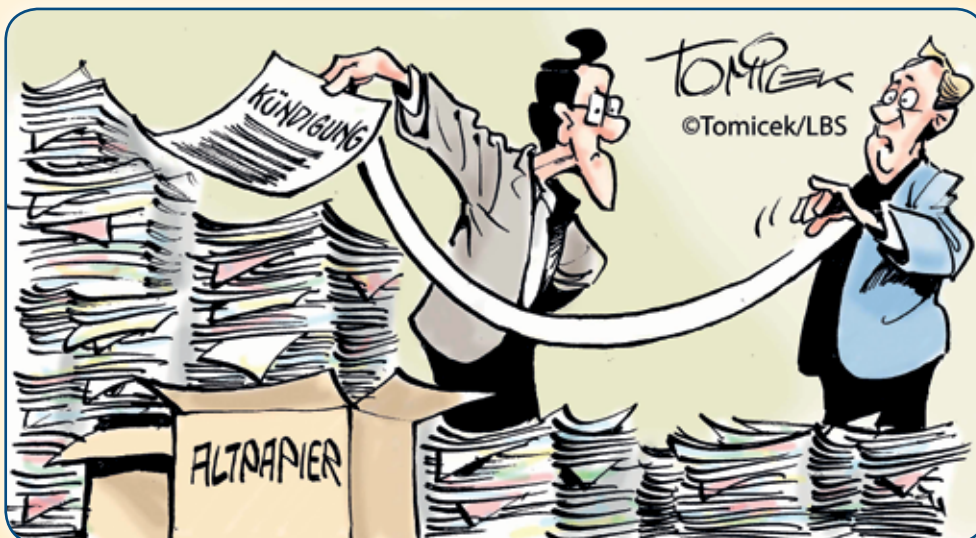
nen Wasserschaden an zwei Wänden seiner Wohnung. Auch auf dem Boden hatte sich eine Pfütze gebildet. Um schnell reagieren zu können, brach er gewaltsam in die über ihm liegende, zu dem Zeitpunkt leerstehende Wohnung ein. Daraufhin sprach ihm der Vermieter die Kündigung aus.

Das Urteil: Bei einer derartigen Selbsthilfe handle es sich nicht um eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Mieters und deswe-

gen sei keine Kündigung möglich, entschied das Landgericht. Dass sich der Schaden schon über längere Zeit entwickelt hatte und das schnelle Eingreifen gar nichts änderte, habe der Mieter zu dem Zeitpunkt nicht wissen können.

Unordnung reicht nicht

Eigentümer scheiterte mit Kündigungsklage gegen Mieter



Es kommt im Alltag sehr oft vor, dass der Eigentümer einer Wohnung und seine Mieter höchst unterschiedliche Vorstellungen von dem nötigen Mindestmaß an Ordnung haben. So war ein Eigentümer im Raum Stuttgart der Meinung,

dass sein Mieter die Wohnung durch das Lagern von Unmengen an Altpapier in unangemessener Weise nutze. Dadurch ergäben sich statische Probleme und die Brandgefahr erhöhe sich. Die einzelnen Räume seien außerdem

kaum zu betreten. Doch nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS reichte der Zustand des Objekts nicht für eine fristlose Kündigung aus. Eine nicht aufgeräumte, sich an der Grenze zur Verwahrlosung befindliche Wohnung ist nach Überzeugung der Justiz noch keine Pflichtverletzung des Mieters. So lange keine Gefahren für die Gebäudesubstanz drohten oder Mitbewohner belästigt würden, müsse das hingenommen werden. Die behaupteten statischen Probleme seien ebenso wie eine Brandgefahr nicht belegt.

*Amtsgericht Stuttgart –
Aktenzeichen 35 C 2527/20*

Jagd auf Bettwanzen

Mieter und Vermieter stritten um die Beseitigung

Wenn beim Befall einer Wohnung durch Bettwanzen eine Selbstverursachung durch den Mieter nicht nachgewiesen werden kann, dann ist der Vermieter für die Beseitigung verantwortlich. So hat es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Rechtsprechung entschieden.

*Amtsgericht Frankfurt –
Aktenzeichen 33 C 1888/21*

Der Fall: In einer Mietwohnung trat ein massiver Bettwanzenbefall auf. Es gab deutliche Hinweise darauf, dass die Bewohnerin diese Insekten über Besuche bei einem im selben Haus wohnenden betagten Mieter bei sich eingeschleppt hatte. Der Vermieter erklärte sich bereit, gegen die Bettwanzenplage einzuschreiten, stellte aber Bedingungen – unter anderem, dass sich die Betroffene während der Arbeiten auf eigene Kosten eine Ersatzwohnung besorge.



Das Urteil: „Schädlinge wie Bettwanzen stellen einen Mangel der Mietsache dar, den grundsätzlich der Vermieter zu beseitigen hat. Etwas Anderes kann nur dann gelten, wenn der Mieter durch falsches Wohnverhalten den Schädlingsbefall verursacht hat.“ So hieß es im Urteil

des Amtsgerichts. Der Besuch bei Hausnachbarn zähle zum normalen, üblichen Verhalten. Die Durchführung der Arbeiten dürfe deswegen nicht von Vorbedingungen wie der Finanzierung einer Ersatzwohnung abhängig gemacht werden. Das zähle nämlich zum Aufgabenbereich des Vermieters.

Digital, nein danke!

Vermieter scheiterte mit neuer Klingelanlage

Häufig wird es ja als ein Zeichen des Fortschritts betrachtet, wenn alte analoge Systeme gegen moderne digitale Technik ausgetauscht werden. Doch das ist offensichtlich nicht immer so. Ein Hauseigentümer stieß auf den Widerstand eines Mieters, als er die Klingelanlage erneuerte. Die neu-

en Apparate waren nur noch mit Smartphone, Computer oder Telefon zu bedienen. Der Mieter wollte aber das alte System zurückhaben. Die Justiz gab ihm nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Recht. Es gehe nicht, dass ungefragt eine solche Maßnahme durchgeführt wer-

de, die von ihm dann anschließend auch noch eine Mitwirkung verlange. Der vertragsgemäße Zustand der Wohnung, so das Urteil, sei wiederherzustellen.

*AG Berlin-Charlottenburg –
Aktenzeichen 202 C 105/22*

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.



Teilgewerbliche Nutzung, Miethöhe

Leitsatz:

1. Die verfahrensfehlerfreie Bestimmung der ortsüblichen Vergleichs- und der preisrechtlich zulässigen Miete erfordert bei einer dem Mieter nicht ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern auch zur teilgewerblichen Nutzung überlassenen Wohnung grundsätzlich die Einholung eines Sachverständigengutachtens.

2. Der Umfang der vom Mieter nach Vertragsschluss in der Mietsache tatsächlich entfalteteten gewerblichen Nutzung ist für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichs- und der preisrechtlich zulässigen Miete ohne Belang. Entscheidend ist allein der Umfang der im Mietvertrag eingeräumten Befugnis zur teilgewerblichen Nutzung.

LG Berlin, Urteil vom 13.06.2023 – 67 S 160/22, zitiert nach juris



Kündigung, Eigenbedarf

Orientierungssatz:

1. Hat im Vorfeld einer Eigenbedarfskündigung die Bedarfsperson eine von ihr genutzte Wohnung an den kündigenden Vermieter zurückgegeben, damit dieser die Wohnung leer stehend zu einem besseren Kauf-

preis veräußern kann, und kündigt der Vermieter daraufhin eine andere vermietete Wohnung, um die Bedarfsperson nunmehr dort unterzubringen, so ist die Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

2. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die veräußerte und die gekündigte Wohnung im wesentlichen vergleichbare Eigenschaften aufweisen, und wenn die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB im Verhältnis zum gekündigten Mieter nicht vorgelegen hätten.

LG Berlin, Urteil vom 02.06.2023 – 66 S 170/22, zitiert nach juris

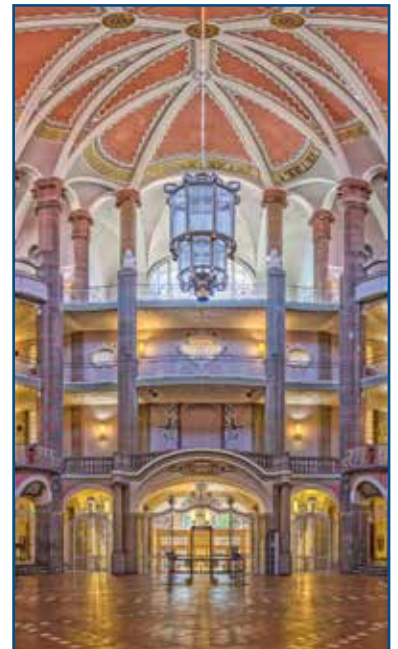


Mietpreisbremse, Vormiete

Leitsatz:

Ein Vermieter kann sich bei einer über die Grenze der „Mietpreisbremse“ gemäß § 556d Abs. 1 BGB hinausgehenden Mietvereinbarung nicht auf den Ausnahmetatbestand einer bestandsgeschützten höheren Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB berufen, soweit der Vormieter die Vormiete deswegen tatsächlich nicht schuldete, weil der Vermieter diesem gegenüber seine aus § 556g Abs. 1a BGB fließenden Informationspflichten verletzt hatte.

LG Berlin, Urteil vom 26.04.2023 – 64 S 189/22, zitiert nach juris



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

„Familienangehörige“ im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind nur Personen, für die das Prozessrecht mit Rücksicht auf die persönliche Beziehung zur Vermieterin ein Zeugnisverweigerungsrecht vorsieht, § 383 Abs.1 Nr. 1 bis 3 ZPO. Darauf, ob ein besonders enges persönliches Band zwischen der Vermieterin und der Bedarfsperson besteht, kommt es nicht an.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 20.04.2023 – 25 C 183/22, zitiert nach juris



Nutzungsentschädigung, Verwirkung

Leitsatz:

Macht der Vermieter einen Anspruch nach § 546a Abs. 1 BGB auf Zahlung weiterer, über die einmalige Vertragsmiete hinausge-

hender Nutzungsentschädigung für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren erstmals rückwirkend nach Räumung und Rückgabe der Wohnung geltend, so ist mit Blick auf die Wertungen des § 571 BGB sorgfältig zu prüfen, ob der Forderung der Einwand der Verwirkung entgegen steht. So kann es liegen, wenn der Vermieter den ehemaligen Mieter im Verlaufe des vorangegangenen Räumungsrechtsstreits auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung in Anspruch genommen und später einer Räumungsfristverlängerung zugestimmt hat, ohne sich die Nachforderung weiterer Nutzungsentschädigung vorzubehalten.

LG Berlin, Beschluss vom 31.03.2023 – 64 S 16/22, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Rückwirkung

Leitsatz:

Die Klausel „Der Vermieter ist berechtigt, die . . . Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften – auch rückwirkend – zu ändern. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zugelassene Miete als vertraglich vereinbart.“ verstößt nicht gegen das Transparenzgebot und führt nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 BGB. Für Wohnungen in Berlin, die der Preisbindung unterliegen, ist aber die rückwirkende Einforderung einer Mieterhöhung nach §§ 4 Abs. 8 NMV, 10 Abs. 2 Satz 3 WoBindG gemäß § 1a WoG Bln unwirksam.

LG Berlin, Beschluss vom 22.05.2023 – 64 S 63/22, zitiert nach juris



Mietpreisbremse, Beweismittel

Leitsatz:

1. Beruft sich der Mieter auf einen Verstoß des Vermieters gegen § 556d BGB (Anm. d. Red.: Mietpreisbremse), trägt der Mieter im Bestreitensfall die Beweislast für die von ihm behauptete Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie der preisrechtlich zulässigen Miete. Klagt ein Inkassodienstleister aus abgetretenem Recht, trägt er als Zessionar die Beweislast.

2. Die Amtsgerichte sind als Tatsachengerichte befugt, die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichs- und der preisrechtlich zulässigen Miete nicht durch die bloße Heranziehung eines Mietspiegels im Wege einer richterlichen Schätzung vorzunehmen, sondern die Bildung einer für sie hinreichenden richterlichen Überzeugung von der ausschließlichen oder zusätzlichen Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens abhängig zu machen.

3. Der Berliner Mietspiegel 2019 ist ein grundsätzlich, aber nicht ausnahmslos taugliches Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichs- und der preisrechtlich zulässigen Miete.

4. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichs- und der preisrechtlich zulässigen Miete über den Berliner Mietspiegel 2019 führt weder grundsätzlich noch im Einzelfall zu „richtigeren“ Ergebnissen als über die Einholung eines Sachverständigengutachtens.

LG Berlin, Beschluss vom 23.05.2023 – 67 S 87/23, zitiert nach juris



Gewerberaum, Minderung

Leitsatz:

1. Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen berechtigen den Gewerberaummieter nicht zur Minderung, wenn der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch mangels Einschreiten der Behörde nicht tatsächlich eingeschränkt ist.

2. Beruht der Mangel der Mietsache (hier: fehlende Genehmigungsfähigkeit von Umbaumaßnahmen des Mieters für die Eröffnung eines Ladengeschäfts) sowohl auf vom Vermieter als auch vom Mieter zu vertretenden Umständen, ist die Miete um 50 % gemindert.

KG Berlin, Urteil vom 16.03.2023 – 8 U 76/21, zitiert nach juris



Gewerberaum, Betriebszweck

Leitsatz:

Der Vermieter von Gewerberäumen schuldet mangels abweichender Vereinbarungen die Überlassung der Mietsache in einem für den vereinbarten Betriebszweck genehmigungsfähigen Zustand. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen hat der Vermieter auf eigene Kosten zu veranlassen (hier: Schaffung eines zweiten Fluchtweges für das Betreiben einer Kindertagesstätte).

KG Berlin, Urteil vom 23.03.2023 – 8 U 172/21, zitiert nach juris

Ausflugstipp: Schloss und Schlossgarten Paretz Königliches Landleben

Nur 40 km westlich von Berlin liegen das wunderschöne Schloss Paretz und das gleichnamige dazugehörige Dorf. Schloss und Dorf Paretz wurden von dem berühmten Baumeister David Gilly in den Jahren 1797 bis 1805 für den Kronprinzen und späteren König Friedrich Wilhelm III. und seine Gemahlin Luise errichtet.



Kronprinz Friedrich Wilhelm III. war verheiratet mit Luise von Mecklenburg-Strelitz. Bei offiziellen Anlässen wirkte der Kronprinz stets gehemmt und er zeigte sich sprachlich wenig ausdrucksfähig. Die Prinzessin hingegen war eine natürlich auftretende lebhaftere Person und hatte damals eine relativ freie Erziehung genossen. Aus diesen Gründen scheint es verständlich, weshalb das Kronprinzenpaar sich nach einem Ort sehnte, an dem es zeitweise den Zwängen des steifen Hofzeremoniells entfliehen konnte.

Der Berliner Architekt und Baumeister David Gilly wurde beauftragt, anstelle eines früheren Gutshauses ein frühklassizistisches schlichtes Landschloss zu errichten. Die Ausführung erfolgte mit hohem ästhetischem Anspruch. Die 60 m lange Fassade des Bauwerkes war zurückhaltend akzentuiert. Le-

diglich durch hervorgehobene Mittelrisalite mit Bogenfenstern und eine auffallende Farbgebung in abgestuften Tönen von gelblichem Weiß mit Ocker erhielt die Fassade ihren dennoch starken Ausdruck.

Der das Schloss umgebende Park wurde nach englischem Vorbild angelegt. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 7,5 Hektar. Diese Flächen sind durch Straßen, Wege und Zäune voneinander getrennt und gleichzeitig durch Sichtachsen miteinander verbunden. Diese Gartenarchitektur schaffte zugleich einen Blick in die Ferne und dennoch das Gefühl von Begrenzung durch Gartenräume.

Das Besondere am Schloss Paretz ist jedoch seine Innenausstattung. Diese wurde ebenfalls in den Jahren 1797/98 fertiggestellt. Neben der stilistischen Einfachheit klassizistischer Prägung der Inneneinrichtung fallen besonders die kunstvollen Paretzer Papiertapeten ins Auge. Diese wurden in Berliner Manufakturen handgemalt oder gedruckt. Mit ihnen wurde die königliche Wohnung prachtvoll ausgestattet.

Die Tier- und Pflanzendarstellungen schaffen eine Verbindung von In-

nen- und Außenraum zu einer harmonischen Einheit. Das erlesene Mobiliar und die Paretzer Papiertapeten sind ein Zeugnis des hohen anspruchsvollen Niveaus der Raumkunst der damaligen Zeit.

Neben dem Schloss und dem Garten wurde auch die Umgestaltung des gesamten Dorfes von Grund auf in Auftrag gegeben. Es entstand ein Ensemble von Schloss und Dorf nebst Parkanlage – ein klassizistisches Gesamtkunstwerk.

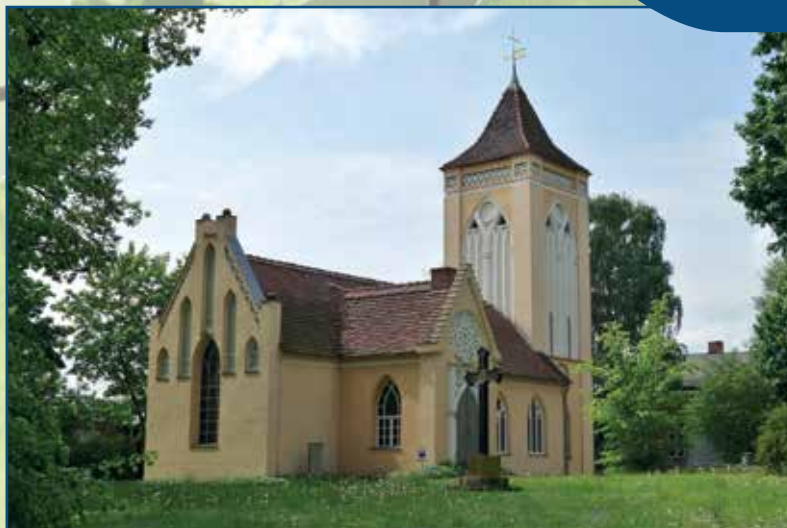
Die alten Häuser im Dorf wurden abgerissen, und es wurde sodann auf Kosten des Kronprinzen ein Musterdorf neu erbaut. Das neue Paretz bestand aus etwa zehn Bauernhöfen, die ähnlich gestaltet waren. Diese sind im „Paretzer Skizzenbuch“ des Architekten David Gilly mit Grund- und Aufrissen sowie Fassaden- und Giebelansichten dargestellt.

Die beiden Gehöfte, die als Dorfzugang vorgesehen waren, erhielten eine reichere Ausstattung als die übrigen Bauernhöfe. Beim Neubau der Bauernhöfe wurde festgelegt, dass die Stube im Giebel eines jeden Hauses für die königliche Dienerschaft reserviert bleiben sollte. In den Ställen war ausreichend Platz für die herrschaftlichen Pferde freizuhalten.

Für das königliche Landleben wurde auch das Dorf mit einer Reihe von Gebäuden ausgestattet, die besonderen Aufgaben dienten. Für den Pächter des königlichen Gutes wurde ein Amtshaus errichtet, ferner das Haus des Dorfschulzen sowie ein Mehrfamilienhaus, das Platz für die Wohnungen von Leinewebem, Fischern, Müllern und Tagelöhnern bot. Diese Bauten wurden ergänzt durch eine Schulstube und



Fotos von links:
Dorf Paretz
Sacrow-Paretzer
Kanal
Königin Luise
Schloss um 1800
Detail Tapete im Gesellschaftssaal
Dorfkirche
Historische Kutsche



zwei kleine Torhäuser rechts und links der Straße am Ortseingang nach Osten. Das eine Torhaus beherbergte die Wohnung des Schäfers – im anderen Torhaus befand sich überwiegend der Schafstall.

Eine Besonderheit stellte das gotische Haus dar. Hierbei handelte es sich um eine optische Attraktion nach dem Muster englischer Staffage-Bauten. Es war eine königliche Schmiede dort untergebracht – im Laufe der Jahre diente das Gebäude der Unterbringung einer Gaststätte.

Die königliche Familie genoss alljährlich die Sommermonate in Paretz.

Königin Luise verstarb am 19. Juli 1810 und ihr Gemahl, Friedrich Wilhelm III. erließ 1833 ein entsprechendes Dekret, dass Änderungen an Häusern und der Dorfstraße untersagt seien, und dass der Ort Paretz in Erinnerung an seine Frau somit möglichst unverändert bestehen bleiben sollte.

Der König selbst verstarb im Jahr 1840. Die Erben bestimmten damals, dass die seit Beginn nur unwesentlich veränderten Räume unbenutzt bleiben sollten und dem Andenken an die Eltern dienen sollten. Alle nachfolgenden Generationen der Hohenzollern respektierten diese Verfügung, sodass der Originalzustand bis 1945 erhalten blieb.

Bei Kriegsende wurde das Schloss 1945/46 geplündert und sodann von

der Roten Armee besetzt. Es waren dort anschließend Kriegsflüchtlinge untergebracht und teilweise wurden die Räumlichkeiten durch die Bauernhochschule „Edwin Hoernle“ genutzt. Später hielt die „VVB Tierzucht“ Einzug in die Räumlichkeiten. Durch die unterschiedliche Nutzung und die damit verbundenen Um- und Ausbauten ging zunächst das historische Erscheinungsbild verloren. Während der DDR-Zeit war dort auch ein Schul- und Kulturhaus untergebracht worden.

Bereits in den Jahren 1983 bis 1985 begann die Rekonstruktion des Schlosses und der Dorfgebäude, sodass heute der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt ist.

Das Schloss beherbergt heute eine Dauerausstellung über die spannende Bau- und Nutzungsgeschichte des Ensembles und erinnert an seine damaligen Erbauer und Bewohner.

In der Schloss-Remise wird eine kleine kulturhistorisch bedeutende Sammlung kostbarer Kutschen, Prunkschlitten und Sänften des preußischen Herrscherhauses aus dem 17. und 18. Jahrhundert präsentiert.

Öffnungszeiten und Eintrittspreise:

www.spsg.de/schloesser-gaerten/objekt/schloss-park-paretz

Anfahrt:

Mit dem Auto – über die B5 in 57 Minuten oder über die A10 in 1 Stunde 10 Minuten.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln – vom Hauptbahnhof Berlin mit dem RE 1 nach Potsdam-Hauptbahnhof – weiter mit dem Bus 614 in Richtung Gutenpaaren – bis zur Haltestelle Paretz, Schloss (ca. 1 Stunde 20 Minuten) oder vom Hauptbahnhof mit dem RE 4 Richtung Rathenow nach Wustermark – weiter mit dem Bus 642 in Richtung Ketzin – bis zur Haltestelle Paretz, Schloss (ca. 1 Stunde 5 Minuten)



R Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

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

Filiale Mitte

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

Filiale Neukölln

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

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung

MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Die Telefonberatung

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

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

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwält: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