



**Wie lange
können wir uns
unsere Wohnung
noch leisten?**

Das aktuelle Urteil

S. 11

Neues von den Roten Roben

S. 14

Mieterhöhung

S. 16

Ausflugstipp: Stettin

S. 22

**Der neue Mietspiegel –
was ändert sich?**

Seite 4



- 2 __ Editorial
- 3 __ MSB Intern

Titelthemen

- 4 __ Der neue Mietspiegel
Informationen rund um den Mietspiegel 2013, seine Anwendung und die Auswirkungen

- 16 __ Mieterhöhung
Wie der Vermieter den Mietzins anheben kann

- 11 __ Das aktuelle Urteil

- 12 __ Miete und Mietrecht
Gerichtsurteile kurz kommentiert

- 14 __ Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

- 22 __ Ausflugstipp
Stettin – Berlins alte Hafenstadt

- 23 __ Impressum



Liebe Mitglieder,

die Politik hat die Mieter entdeckt, und diesmal nicht als Melkkühe für häufig völlig unwirtschaftliche Wärmedämmmaßnahmen, sondern als Wähler, die sich bislang von der Politik mit ihren mietrechtlichen Problemen alleingelassen fühlten. Jetzt wollen unsere Politiker plötzlich Mietbremsen besser gesetzlich regeln.

Als wäre ein Hebel umgelegt worden, hört man nun allenthalben von unseren Politikern von Wohnungsknappheit und drastisch steigenden Mieten, was just jene Volksvertreter in der Vergangenheit immer gelehrt haben.

Schaut man sich allein den neuen Berliner Mietspiegel 2013 an, kann man feststellen, daß es in einzelnen Mietspiegelfeldern zu ganz empfindlichen Mieterhöhungen gekommen ist. Zwar hat sich unser Wohnungssenator Müller anlässlich der Pressekonferenz zur Vorstellung des neuen Mietspiegels darum bemüht, tiefzustapeln, was die Entwicklung der Mieten in der Stadt angeht, unter Hinweis darauf, nur in einigen wenigen Bezirken seien die Mieten drastisch gestiegen, in den Randlagen bekomme man immer noch günstigen Wohnraum. Dies erweist sich aber bei genauerem Hinsehen als Irrtum: Die „einigen wenigen“ Innenstadtbezirke sind genau die Bezirke, in denen die meisten Einwohner Berlins leben, in die Randbezirken nach Hohenschönhausen, Spandau, Marzahn oder ähnliche Gegenden wollen die meisten Berliner nicht ziehen, sei es im Hinblick auf soziale Probleme, aber auch wegen langer Anfahrtswege zur Arbeit.

Es ist aber nicht so, wie uns Herr Senator Müller weismachen wollte, daß bei vergeblicher Suche nach bezahlbarem Wohnraum man sich getrost auf die



Stadtrandlage konzentrieren sollte. Da es bislang keine Begrenzung der Miethöhe im Neuvermietungs Bereich gibt, ist der Mieter den Forderungen von Vermietern schutzlos ausgeliefert, wenn er eine Wohnung neu mieten will. Die bisherigen Vorstöße der Mieterverbände, bei Neuvermietung eine Mietpreisbremse dergestalt einzubauen, daß die Miete um nicht mehr als 10 % steigen darf als der Vormieter gezahlt hat, wird von fast allen politischen Parteien rundweg abgelehnt, so daß bei einer Neuvermietung der Mieter damit rechnen muß, daß der Vermieter sich in keiner Weise an die Werte des Mietspiegels hält, sondern „nimmt, was er kriegen kann“. Und dies wird gewiß um einiges höher sein, als es der Mietspiegel ausweist. Dann wird die Wohnung am Stadtrand genauso teuer wie die Bestandsmiete in der Innenstadt! Es wäre schön, würde die Politik angesichts der bevorstehenden Bundestagswahl mehr die Interessen der Mieter tatsächlich im Auge haben, da diese immerhin den Großteil der Bevölkerung stellen. Hierzu würde auch gehören, daß man im Neuvermietungs Bereich eine Begrenzung der Mieten einführt und vor allem bei der Erstellung der Mietspiegel auch die Bestandsmieten mitberücksichtigt und nicht nur die Mieten, die sich in den letzten Jahren verändert haben, sprich gestiegen sind. Nur so kann der sprunghaften Mietentwicklung, vor allem in Ballungsgebieten in Deutschland, Einhalt geboten werden. Die Innenstädte sind nicht nur für die Betuchten da, sondern für Mieter aller Bevölkerungsschichten!

*Herzlichst
Ihre Frigga Döscher*

Neuigkeiten von Ihrem Mieterschutzbund:

Umstellung der Telefonanlage

Wie Sie bereits aus vorherigen Veröffentlichungen wissen, hat der Mieterschutzbund Berlin zur Verbesserung seiner Erreichbarkeit eine neue zentrale Telefonanlage eingerichtet.

Damit verbunden war die Umstellung aller Telefonnummern auf einen einheitlichen Block. Eine moderne Anlage dieser Art ist ein komplexes technisches System, das momentan immer wieder nachjustiert werden muss.

In Kürze werden wir auch die Telefonnummer der Telefonsprechstunde umstellen, auch das mit dem Ziel durch eine Optimierung der Telefonleitungen Ihre Wartezeiten zu verkürzen.

Wir werden auch experimentieren! So werden wir in Kürze ein System testen, Ihren Anruf bei „besetzt“ oder bei zu langem „Klingeln“ (wenn die Mitarbeiterin gerade nicht an ihrem Platz ist) automatisch auf einen anderen Apparat – u. U. auch in einer anderen Zweigstelle – weiterzuleiten.

All das soll unseren Service für unsere Mitglieder verbessern. Wenn Sie noch einen Tipp haben – verraten Sie ihn uns.



Hinweis:

Durch die Umstellung der Telefonanlage ist der Faxanschluss in der Zweigstelle Wedding noch nicht erreichbar.

Schicken Sie deshalb bitte in diesem Fall Ihr Fax an die Hauptgeschäftsstelle

Fax 921 02 30-11

versehen mit dem Hinweis, dass es an die Zweigstelle Wedding weitergeleitet werden soll.

Ihre kostenlose Kleinanzeige können Sie bei der Redaktion Mieterschutz aufgeben.

Kostenlose Kleinanzeige

Suche Garage in Schöneberg

oder abschließbaren Raum Nähe Innsbrucker Platz oder Martin-Luther-Straße.
Fax 030-20152165 Telefon 030-7848660 Mobil 0177-2246899



Der Berliner Mietspiegel 2013

Mieten steigen deutlich schneller als Lebenshaltungskosten

Wie haben sich die Mieten verändert?

Der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Michael Müller, hat am 23.5.2013 in einer Pressekonferenz den Berliner Mietspiegel 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt. Er hat darauf hingewiesen, dass sich die Mietspiegelmieten im Durchschnitt gegenüber dem Mietspiegel 2011 um 3,1% pro Jahr erhöht hätten. Er hat dies als einen moderaten Mietanstieg bezeichnet.

Der Mieterschutzbund Berlin ist anderer Auffassung: Die Mieten steigen nach wie vor deutlich schneller als die Lebenshaltungskosten (2,3% pro Jahr). Noch deutlicher wird das

Dilemma, wenn man die Entwicklung des durchschnittlichen Haushaltseinkommens in Berlin betrachtet. In den Jahren 2009 – 2012, also während eines Zeitraums von 3 Jahren, stieg es lediglich um 3,8% (Quelle: B.Z. vom 21.11.2012). Es gibt zahlreiche Wohnbereiche, in denen extrem hohe Mietanstiege zu verzeichnen sind. Drei Beispiele: Bezogen auf den Mittelwert der Mietspiegel 2011 und 2013 war bei Wohnungen in einfacher Wohnlage der Bezugsfertigkeitsjahre bis 1918 mit einer Größe unter 40 m² ein Anstieg von 17% zu verzeichnen. Bei Wohnungen in einfacher Wohnlage mit einer Größe von 40 m² bis unter 60 m² der Bezugsfertigkeitsjahre bis 1918 waren es 18,6% und bei Wohnungen dieser Größe in guter Wohnlage der Bezugsfertigkeitsjahre 1973 bis 1990 im ehemaligen Ostteil Berlins 20,3%.

Auch der neue Berliner Mietspiegel zeigt, dass es für schwächere Einkommenskreise in unserer Stadt immer schwerer wird, bezahlbaren Wohnraum in angemessener Größe zu finden.

Seit einiger Zeit sind in vielen Wohnlagen der Stadt extrem hohe Neuvertragsmieten zu beobachten. Wir sehen dies täglich in

unserer Beratungspraxis. Mietverträge werden vorgelegt, die Mieten zwischen 9 und 13 €/m²/Monat nettokalt aufweisen. Auch diese Problematik lässt es angezeigt erscheinen, dass Gegenmaßnahmen erwogen werden, die beispielsweise in einer Kappungsgrenze bei der Neuvermietung bestehen könnte.

Wozu dient der Berliner Mietspiegel?

Der Berliner Mietspiegel gilt lediglich für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der die gesetzliche Vermutung in sich birgt, die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Die Wirksamkeit des Mietspiegels kann nicht vor den Verwaltungsgerichten angefochten werden. Vielmehr prüft das mit einem Mieterhöhungsverlangen befasste Zivilgericht die Wirksamkeit des Mietspiegels, wenn substantiierte Einwände gegen seine Anwendung erhoben werden. Qualifiziert ist ein Mietspiegel nur, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er muss außerdem im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.



Berliner Mietspiegeltabelle 2013

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2012) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig		Altbau		Neubau				
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost * mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen
Wohnfläche	Ausstattung	mit SH, Bad und IWC in der Wohnung (IWC)						
	Wohnlage	Spalte 1	2	3	4	5	6	7
bis unter 40 m ²	einfach	6,66 5,06 - 8,15	6,35* 6,01 - 6,72	5,52 4,74 - 6,70	5,86 4,85 - 7,30		6,13 5,08 - 7,25	
	mittel	6,81* 4,86 - 8,16	6,55 6,00 - 7,00	5,72 5,01 - 6,50	6,09 5,40 - 7,02		6,39 5,80 - 7,00	
	gut	6,87* 5,07 - 8,42	6,19* 5,43 - 7,60	6,45 5,00 - 7,80	7,70 5,56 - 8,95		7,87** 5,84 - 8,46	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	5,57 4,39 - 7,06	5,31 4,82 - 5,86	5,19 4,65 - 5,85	4,92 4,30 - 5,94	6,33** 5,25 - 7,32	5,27 4,68 - 5,87	6,97* 5,08 - 8,96
	mittel	5,82 4,30 - 7,45	5,51 4,87 - 6,20	5,28 4,73 - 5,85	5,28 4,70 - 6,00	6,46* 5,53 - 7,00	5,35 5,00 - 5,78	7,10 6,30 - 7,86
	gut	6,17 5,46 - 7,64	6,07 5,29 - 7,45	5,53 4,69 - 7,10	6,03 4,98 - 7,41	7,41* 6,52 - 8,18	6,64** 5,38 - 7,03	7,93* 6,83 - 9,00
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	5,19 4,11 - 6,75	5,22 4,70 - 5,86	4,73 4,22 - 5,33	4,50 4,19 - 5,06	5,88** 5,10 - 6,00	4,62 4,16 - 5,22	6,58 5,43 - 7,72
	mittel	5,67 4,56 - 7,00	5,28 4,57 - 6,10	5,23 4,75 - 5,88	5,01 4,30 - 5,50	6,10 5,54 - 6,60	4,75 4,28 - 5,14	6,87 6,04 - 7,59
	gut	6,03 4,97 - 7,51	6,08 5,25 - 7,10	5,58 4,75 - 6,71	6,07 4,64 - 7,50	7,74 6,91 - 8,44	5,34 4,76 - 6,66	7,77 6,40 - 9,01
90 m ² und mehr	einfach	5,17 4,00 - 6,62	5,48 4,29 - 6,93		4,28 3,70 - 5,04	5,63** 5,30 - 6,20	4,56 3,92 - 5,09	6,70** 6,01 - 7,42
	mittel	5,30 4,25 - 7,00	5,33 4,79 - 6,30	5,45* 4,64 - 5,96	4,88 4,25 - 5,26	6,64 5,64 - 7,50	4,64 3,95 - 5,09	6,93 5,75 - 8,28
	gut	5,77 4,36 - 7,67	5,56 4,73 - 6,75	6,55 4,68 - 7,94	7,18 5,30 - 8,50	7,92 6,88 - 9,45	5,38* 4,78 - 6,14	8,57 6,97 - 10,55

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 2003 bis 31.12.2011) mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,47 Euro über den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 7.**

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 **0,40 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.**

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 **0,93 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,48 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,28 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,23 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

*Die Zuordnung West-Staaten 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 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

www.stadtentwicklung.berlin.de

Seit einiger Zeit ist zu beobachten, dass Vermieter Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen begründen, deren Mieten exorbitant über den Mietspiegelwerten liegen. Dies ist zulässig, sofern, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Werte für die betreffende Wohnung ausweist, im Mieterhöhungsverlangen die Angaben für die Wohnung mitgeteilt werden. Außerdem ist der Vermieter auch in diesem Fall an die Kappungsgrenze von 20% bzw. 15% gebunden.

Aber Achtung: Die Vergleichswohnungen spielen nur als Begründungsmittel eine Rolle. Für die Feststellung, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, sind sie – insbesondere auch in einem späteren Zustimmungsprozess – ohne Belang. Regelmäßig wenden die Berliner Gerichte zur Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete den Berliner Mietspiegel an.

Der Berliner Mietspiegel 2013 hat den Stichtag 1.9.2012. Er gilt für alle Mieterhöhungsverlangen, die ab diesem Stichtag zugegangen sind.

Zur Kappungsgrenze:

Die jüngste Mietrechtsreform hat dem Landesgesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, die 20%ige Kappungsgrenze auf 15% in denjenigen Gemeinden zu senken, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Dies bedeutet, dass die Erhöhung der Miete in einem Zeitraum von 3 Jahren, zurückgerechnet ab dem Beginnstermin der in Frage stehenden Mieterhöhung, nicht mehr als 15% ausmachen darf. Berlin hat dazu die Kappungsgrenzen-Verordnung, die am 19.5.2013 in Kraft getreten ist, erlassen. Sie gilt in Gesamtberlin und für alle Mieter-

höhungen, die ab dem 19.5.2013 zugehen. Die Senkung gilt bis zum 10.5.2018.

Wie wird der Berliner Mietspiegel gemacht?

Berlin verfolgt das Ziel, dass jeweils ein qualifizierter Mietspiegel zur Verfügung stehen soll. Interessenverbände der Berliner Mieter und Vermieter kommen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zusammen, um die Entwicklung des Mietspiegels zu begleiten und ihn nach Fertigstellung anzuerkennen. Auf Mieterseite sind neben dem Mieterschutzbund Berlin der Berliner Mieterverein und die Berliner Mietergemeinschaft vertreten. Auf der Vermieterseite sitzen der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine, der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg und der Verband Berlin-Brandenburgischer



Wohnungsunternehmen. Beratend wirken die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude, der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit sowie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. An den Sitzungen der Arbeitsgruppe nimmt auch das Forschungsinstitut, das die Datenerhebungen und Auswertungen durchführt, teil. Dies war für die Mietspiegel 2011 und

2013 die in Hamburg ansässige F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

Bei dem Berliner Mietspiegel handelt es sich um einen Tabellenmietspiegel. Der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ vom 1.7.2002, die von dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellt wurde, ist zu entnehmen, dass einem Tabellenmietspiegel die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich die Struktur des Wohnungsmarktes im ty-

pischen Kategorien von Wohnungen beschreiben lässt. Die Kategorien werden durch Kombination von Wohnwertmerkmalen (...) bestimmt und in einem Mietspiegel-feld abgebildet.“ Die Alternative ist der Regressionsmietspiegel. Dieser fußt auf der Annahme, „dass sich die Miete einer Wohnung aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt, und dass dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal (...) leistet einen Beitrag

Sondermerkmaltabelle

Baualtersspezifische Sondermerkmale Ausstattungsmerkmal	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich						
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) ^a	1973 bis 1990 (Ost) ^a	1991 bis 2002
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,25	+ 0,43	+ 0,69	+ 0,64	-	+ 0,58	+ 0,43
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 0,86	-	+ 0,52	+ 0,37	-	+ 0,26	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,56	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	- 0,07	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,28	+ 0,25	+ 0,23	+ 0,26	-	-	-
Lage im Souterrain	-	- 1,00	-	-	-	-	-

^a Die Zuordnung West-Staakens 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).

Anwendung der Sondermerkmale: Die zu den einschlägigen Sondermerkmalen ausgewiesenen Beträge sind zum Mittelwert des einschlägigen Tabellenfeldes zu addieren oder vom Mittelwert abzuziehen. Eine Überschreitung der Spannenendwerte ist zulässig. Ergeben sich nach

Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der ausgewiesenen Spannen, kann auf die verbleibenden Spielräume bis zu den Spannenendwerten die Orientierungshilfe für die Spanneinordnung angewendet werden. Werden allein durch die Sonder-

merkmale die Spannenendwerte erreicht oder überschritten, verbleibt es bei diesem Ergebnis. Raum für die Orientierungshilfe bleibt dann nicht mehr.

zum Mietpreis der Wohnung. Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete“.

In die Datenerhebung zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete fließen nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, abgesehen von Betriebskostenänderungen, verändert wurden. Mit Rücksicht auf die steigenden Mieten liegt hier ein wesentlicher Kritikpunkt, weil der Ausschluss älterer, in der Regel niedrigerer Bestandsmieten die Mietwerte im Mietspiegel nach oben treibt. Einen nachvollziehbaren Grund gibt es für den Vierjahreszeitraum nicht. Auch ältere Bestandsmieten beschreiben die Mieten, die am Markt gezahlt werden. Zudem werden „Ausreißermieten“ ohnehin durch wissenschaftliche Verfahren (Extremwertbereinigung) aus der Datenerhebung herausgenommen. Preisgebundene Wohnungen dürfen in die Datenerhebung nicht einfließen. In Berlin werden die Nettokaltmieten erhoben.

Ein Arbeitsbereich der Arbeitsgruppe Mietspiegel stellt die Aktualisierung der Wohnlagen dar. Dabei orientiert sich die Arbeitsgruppe auch an Einwänden von Mietern und Vermietern. Für den kommenden Mietspiegel kann im Downloadbereich des Internetauftritts der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter der Rubrik „Berliner Mietspiegel 2013“ das „Formular zur Änderung der Wohnlageneinstufung im Mietspiegel 2015“ abgerufen werden. Die Einwände werden von dem Forschungsinstitut aufbereitet und in den Sitzungen der Arbeitsgruppe erörtert.

Weitere Tätigkeitsbereiche der Arbeitsgruppe sind die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung und die Sondermerkmale. Die Daten werden von dem Forschungsinstitut erhoben und der Arbeitsgruppe zur Prüfung vorgelegt.

Die Sondermerkmale werden mithilfe einer multiplen Regression erhoben. Dadurch werden Merkmale herausgefiltert, die es als gerechtfertigt erscheinen lassen, den Mittelwert eines Tabellenfeldes um einen Zu- oder Abschlag zu verändern. Um innerhalb eines dann möglicherweise noch bestehenden Spannenraumes die ortsübliche Vergleichsmiete konkreter fassen zu können, ist die „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ von der Arbeitsgruppe Mietspiegel entwickelt worden. Diese wird nach den Erfahrungen der Arbeitsgruppe für jede Mietspiegelkampagne den aktuellen Gegebenheiten angepasst und gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Die Methodik des Zusammenspiels zwischen Sondermerkmalen und der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ wurde in der Anleitung zum Umgang mit dem Mietspiegel präzisiert. Nunmehr verhält es sich so, dass die Sondermerkmale zunächst immer vom Mittelwert aus zur Anwendung gebracht werden. Bleibt danach eine Spanne nach oben oder unten übrig, wird auf diese Spanne die Orientierungshilfe angewendet. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Spannenoberwerte und auch die Spannenunterwerte nur durch Sondermerkmale überschritten oder unterschritten werden können.

Das Forschungsinstitut erhebt die Mietwerte, die in die Mietspiegeltabellen einfließen, durch Befragung von Mietern und Vermietern. Die Werte werden einer Datenbereinigung unterzogen. Dadurch sollen von der Erhebung Gefälligkeitsmieten oder Wuchermieten ausgeschlossen werden. Für die Extremwertbereinigung hat die Arbeitsgruppe Mietspiegel die Regel aufgestellt, dass die Kappungsgrenze auf das 97,5%-Vertrauensintervall festgelegt wird.

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Merkmalgruppe 1

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht überwiegend gefliest
- Bad mit WC ohne Fenster
- Keine Duschköglichkeit

nur wenn das Sondermerkmal »Kleines Bad (kleiner als 4 m²)« nicht zutrifft

- Kleines Bad (kleiner als 4 m²)

Merkmalgruppe 2

Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensors)
- Zweites WC in der Wohnung/Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Boden- oder Wandfliesen

nur wenn das Sondermerkmal »Modernes Bad« nicht zutrifft

- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Einhebelmischbatterie

nur wenn das Sondermerkmal »Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung« nicht zutrifft

- Von der Badewanne getrennte Dusche

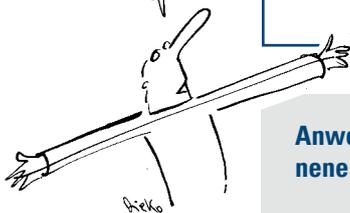
Merkmalgruppe 2: Küche

- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)

nur wenn das Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung« nicht zutrifft

- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- Dunstabzugshaube
- Kühlschrank

Wir kommen jetzt zur Spanneneinordnung...



Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung:

Die fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe sind mit jeweils 20% – positiv und/oder nega-

tiv – zu berücksichtigen. Dabei werden die Merkmalgruppen miteinander verrechnet, so dass als Ergebnis auf den Spannenraum - ausgehend vom Mittelwert - ein einheitlicher Prozentsatz positiv oder negativ wirkt. Das Ergebnis der Berech-

Wohnwertmindernde Merkmale (-)**Merkmalgruppe 3: Wohnung**

- Überwiegend Einfachverglasung
- Unzureichende Elektroinstallation:
Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschießbar
- Schlechter Schnitt
(z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein Balkon (das Merkmal gilt nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand
(z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)**Merkmalgruppe 3: Wohnung**

- Überwiegend Isolierverglasung
(Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster
- Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
(Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
- Rollläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)

*Nur wenn das Sondermerkmal
»Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume« nicht zutrifft*

- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)

Merkmalgruppe 3**Merkmalgruppe 4**

nung ist ein Betrag/m²/Monat, um den der Mittelwert des Mietspiegels erhöht oder vermindert wird. Liegen Sondermerkmale vor, durch die die Spannenendwerte nicht erreicht oder überschritten werden, wird der nach der Orientierungshilfe

errechnete Betrag von dem Betrag, der sich nach Anwendung Sondermerkmale ergeben hat, abgezogen oder zu diesem addiert. Dadurch dürfen die Spannenendwerte nicht überschritten oder unterschritten werden.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmalsgruppe 4

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug
- Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- Gegensprechanlage mit Videokontakt und Türöffner

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a)

- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen.

Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalrechtlich Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalrechtlich Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 11.4

Merkmalsgruppe 5

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12. dieses Mietspiegels
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandfläche

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
- Villenartige Mehrfamilienhäuser
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

*Die Tabellen entnehmen wir auszugsweise mit freundlicher Genehmigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt der Broschüre
Berliner Mietspiegel 2013*



Es war einmal ein Mieter ...

Was das Landgericht Berlin von Mietern politisch erwartet –
Betrachtungen mit Augenzwinkern

Es war einmal ein Mieter, der lebte in einem kleinen Land in Europa, das um sich herum einen „Schutzwall“ errichtet hatte. Das Land hieß DDR. Die Menschen, die in der DDR lebten, durften nicht frei reisen. Sie mussten immer erst ihren „König“ fragen. Und so kam es, dass auf den Straßen nicht so viele Autos fuhren. Auch auf den Flughäfen herrschte beschauliche Ruhe.

Im Jahr 1968, also einige Zeit nachdem der „König“ um sein Land eine Mauer hatte errichten lassen, zog der Mieter in eine Wohnung in der Nähe des idyllischen Flughafens Berlin-Schönefeld.

Nun kam es aber so, dass die Menschen in der DDR nicht länger „eingezäunt“ sein wollten. So begehrten sie gegen den „König“ und seine Gefolgschaft auf. Das Land öffnete seine Grenzen, vereinigte sich mit dem Nachbarland. Seither können die Menschen aus der DDR frei reisen. Und auch aus der ganzen Welt kamen Besucher. Viele von ihnen nutzten Flugzeuge.

Der Mieter nun aber war von den vielen Flugzeugen, die jetzt täglich über das Haus flogen, sehr gestört. Und weil er die DDR nicht zurück haben wollte und sich sonst nicht anders zu helfen wusste, minderte er die Miete wegen des Fluglärms. Das gefiel dem Vermieter aber überhaupt nicht. Und weil Mieter

und Vermieter sich darüber nicht einigen konnten, zogen sie vor Gericht.

Das in der zweiten Instanz angerufene Landgericht Berlin seinerseits sah ein Minderungsrecht des Mieters nicht. Bemerkenswert führt es in seinen Entscheidungsgründen dazu wie folgt aus:

„Im vorliegenden Einzelfall kommt ... hinzu, dass der Mietvertrag Ende 1968 geschlossen wurde, mithin zu einem Zeitpunkt, in dem in der Bundesrepublik Deutschland gerade nicht von dem dauerhaften Bestand der politischen Verhältnisse ausgegangen wurde. Vielmehr war sieben Jahre nach dem Mauerbau aufgrund der besonderen politischen Lage in Berlin zunächst noch die Einschätzung vorherrschend, bei der Berliner Mauer handele es sich nur um eine vorübergehende Maßnahme, und es wurde die zeitlich absehbare Grenzöffnung für durchaus wahrscheinlich gehalten, wenn nicht sogar erwartet. Auch angesichts dessen musste die Klägerin damit rechnen, dass es nach der Grenzöffnung entsprechend der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung in der Großstadt Berlin zur stetigen Zunahme des Flugverkehrs kommt und eine Lärmsteigerung redlicherweise hinnehmen.“ (zitiert aus LG Berlin vom 18.02.2013 – 67 S 275/12 – nach juris)

Das Landgericht Berlin erwartet von dem Mieter aus dem Land des

ehemaligen „Königs“, der DDR, dass er politisch unmotiviert, aber interessiert, politisch weise, gar hellseherisch vorausschauend und eingeweiht in staatsmännische Überzeugungen des Nachbarstaates anmietet. Und weil der politisch gegebenenfalls lediglich durchschnittlich gebildete Mieter aus der DDR sieben Jahre nach dem Bau der Mauer, nach Einführung (Januar 1968) des Straftatbestandes des Ungesetzlichen Grenzübertritts (§ 213 Absatz 1 StGB-DDR) und dem Bestreben der Erhaltung des Friedens anstelle der Wiedervereinigung als oberstes außenpolitisches Ziel der Bundesrepublik (Regierungserklärung Kurt Georg Kiesingers 1966) im Jahr 1968 tatsächlich weder mit einer Grenzöffnung noch mit einer Wiedervereinigung beider deutscher Staaten gerechnet haben dürfte, hat er nun die Bescherung! Er darf nicht mindern!



Liebe Mieter, bitte lassen Sie Ihre Mietverträge politisch prüfen!

Ihr Mieterschutzbund Berlin e.V.

Weitere Entscheidungen kommentieren wir auf unserer Homepage.
Besuchen Sie uns unter www.mieterschutzbund-berlin.de



Tapetenwechsel per Gerichtsbeschluss?

Raufaser muss beim Auszug vom Mieter nicht grundsätzlich erneuert werden

Häufig ist es schriftlich vereinbart, dass eine Wohnung nach dem Auszug des Mieters „in einwandfreiem Zustand“ zurückgegeben werden muss. Es geht dabei um die sogenannten Schönheitsreparaturen. In einem konkreten Streitfall, so der LBS-Infodienst Recht & Steuern, interpretierte ein Eigentümer den Vertrag so, dass sein Mieter zum Abschied die Wände und Decken mit Raufaser komplett neu tapezieren müsse. Das besagte seiner Meinung

nach ein handschriftlich eingefügter Passus im Mietvertrag. Beide Parteien konnten sich nicht einigen. Vor dem Amtsgericht Münster ging es deswegen um die Frage, ob nicht auch ein Überstreichen der ansonsten noch sehr ordentlichen Raufaser reichen kann. Der Amtsrichter entschied zugunsten des Mieters und gestattete ihm ein Übermalen. Diese Art von Tapete, so hieß es im Urteil, verträge mindestens drei Anstriche, ehe sie endgültig von der

Wand abgekratzt und ersetzt werden müsse. Eine Ausnahme gelte allenfalls dann, wenn die Raufaser übermäßig abgenutzt ist. Es spiele auch keine Rolle, ob das Neutapezieren eigens schriftlich vereinbart gewesen sei. Solch ein Passus sei ohnehin juristisch unwirksam, weil er den Mieter unangemessen benachteilige.

Aktenzeichen 49 C 774/97

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Keine Reinigungsprofis auf Kosten der Mieter



Vermieter darf nicht auf Kosten der Mieter plötzlich Reinigungsprofis beauftragen

Kein Mieter wird besonders wild darauf sein, im regelmäßigen Turnus das Treppenhaus und die Flure zu kehren und zu putzen. Doch dieser, meist in der Hausordnung festgelegte Gemeinschaftsdienst, erspart zumindest die Kosten für Putzfrau oder Reinigungsfirma. Ein Vermieter kann dies nach Auskunft der Landesbausparkasse (LBS) nicht eigenmächtig ändern. Dieser Meinung ist das Amtsgericht Frankfurt/Oder. In einem Zivilprozeß war es darum gegangen, dass ein Vermieter plötzlich und ohne Rücksprache

mit den Mietern eine Firma mit dem Putzen beauftragt hatte. Die Kosten dafür wollte er anschließend auf die Hausbewohner umlegen. Die weigerten sich und verwiesen darauf, dass der Mietvertrag nicht geändert worden sei und man sie glatt übergangen habe. Eine Bezahlung komme deswegen nicht in Frage. Das Amtsgericht schloß sich der Ansicht an. Es gebe nicht nur eine Pflicht des Mieters zum Treppenhausputz, sondern auch ein Recht darauf, dies selbst zu tun.

Aktenzeichen 2.2 C 1295/96

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

§§

Den Mietvertrag gibt's gratis

Hausverkäufer muss seine Eigenleistung dem Erwerber nicht darlegen

Im Dschungel der Gebühren wäre mancher Wohnungssuchende vielleicht nicht überrascht, wenn er neuerdings auch noch für die Ausfertigung eines Mietvertrages eine Gebühr bezahlen müsste. Doch solch eine Abgabe ist nach Auskunft des LBS-Infodienstes Recht und Steuern unzulässig.

Der Fall: Ein Mieter war froh, in der Großstadt endlich die gewünschte Wohnung gefunden zu haben. Was ihm aber weniger gut gefiel: Der Verwalter der zuständigen Eigentümergemeinschaft forderte für seine Mühen bei der

Erledigung des „Papierkrams“ eine sogenannte Auftragsausfertigungsgebühr. 100 Mark (plus 16 Prozent Mehrwertsteuer) musste der Mieter bezahlen. Er folgte der Aufforderung, weil er seine Wohnung nicht gleich wieder aufs Spiel setzen wollte. Später forderte er allerdings das Geld zurück. Doch der Verwalter verwies auf den Aufwand, den für ihn das Bearbeiten eines Mietvertrages bedeute. Da müsse es auch gerechtfertigt sein, wenigstens die Kosten wieder hereinzuholen. Weil sich die Parteien nicht einigen konnten, kam der Fall vor das Amtsgericht.

Das Urteil: Die Entscheidung war eindeutig. Der Verwalter musste den Betrag nebst Mehrwertsteuer in voller Höhe wieder zurückzahlen. Das Gericht erkannte in seinem Vorgehen einen Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz. Es sei nämlich vom Gesetzgeber festgelegt, dass dem Mieter für das Ausfertigen des Mietvertrages durch den Vermieter prinzipiell keinerlei Kosten entstehen dürfen.

*Amtsgericht Hamburg,
Aktenzeichen 12 C 167/99*

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Fürsorge bis zum stillen Örtchen

Vermieter muss für die neue Toilettenschüssel aufkommen

Irgendwann geben sogar die stabilsten Einrichtungsgegenstände den Geist auf. So war es auch bei einer Toilettenschüssel im Bad einer Kölner Mietwohnung. Nach immerhin 25 Jahren musste sie dringend ersetzt werden. Allerdings konnten sich Eigentümer und Mieter partout nicht darauf einigen, wer denn diese Neuanschaffung bezahlen müsse. Jeder verlangte das Geld vom anderen. Deswegen landete der Streit um das stille Örtchen schließlich sogar vor den Schranken des Gerichts. Nach Auskunft der Landesbausparkasse (LBS) war vor dem Amtsgericht

Köln der Mieter erfolgreich. Der Richter meinte nämlich: Wenn der Eigentümer nicht ganz konkret ein Fehlverhalten seines Mieters im Umgang mit der Toilettenschüssel nachweisen kann, dann ist nach so vielen Jahren der Wohnungsnutzung von einer ganz normalen Materialermüdung auszugehen. Und dafür ist der Eigentümer verantwortlich - egal, ob es sich um stille Örtchen oder andere Räume der Wohnung handelt.

Aktenzeichen 213 C 194/96

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe. Die Symbole deuten an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Wohnung oder Gewerbe?

Leitsatz:

a) Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden. b) Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung (Bestätigung von BGH, Urteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 65/08, NJW 2009, 3157).

Urteil vom 10. April 2013
– VIII ZR 213/12

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Räumung einer Mietwohnung. Der Vermieter hatte das Mietverhältnis außerordentlich mit der Begründung, dass der Mieter über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt und die Wohnung damit entgegen dem vertraglichen Nutzungszweck gewerblich genutzt habe, gekündigt. Wegen des durch den

Unterricht verursachten Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen.

Aus den Entscheidungsgründen:

Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. Der Vermieter kann zwar im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Legt man die Angaben des Mieters zu Art und Umfang seiner Tätigkeit zugrunde (Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler), kommt eine derartige Erlaubnis vorliegend offensichtlich nicht in Betracht. Die Kündigung des Vermieters hat somit das Mietverhältnis wirksam beendet.



Grundsteuer

Leitsatz der Redaktion:

Zur Abrechnung von Grundsteuern gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung.

Urteil vom 17. April 2013
– VIII ZR 252/12

Aus dem Tatbestand:

Die Mietvertragsparteien streiten über die der Mieterin in die Betriebskostenabrechnung eingestellte Grundsteuer. Dabei handelt es sich um den Betrag, den die Gemeinde für die streitgegenständliche Wohnung erhoben hat. Die Mieterin meint, dass die Vermieterin diesen Betrag nicht einfach in die Abrechnung einstellen dürfe, sondern eine Umlage nach dem Anteil der Wohnfläche vornehmen müsse.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Vermieterin hat die von der Gemeinde für die Wohnung der Mieterin erhobene Grundsteuer korrekt – ohne weitere „Rechenoperationen“ – in die Betriebskostenabrechnung übernommen. Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die wie hier von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt. Soweit sich aus einer früheren Senatsentscheidung etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat daran nicht fest.





Betriebskostenvorauszahlungen

Leitsatz:
Zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter im Anschluss an eine von ihm selbst vorgenommene Korrektur der Betriebskostenabrechnung.

*Urteil vom 6. Februar 2013
– VIII ZR 184/12*

Aus dem Tatbestand:

Die von der Vermieterin erstellte Nebenkostenabrechnung wies eine Nachforderung aus. Der Mieter erhob Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit der Abrechnung und errechnete statt der Nachforderung ein Guthaben. Er teilte daraufhin schriftlich mit, dass er die Vorauszahlungen im Hinblick auf die Abrechnungskorrekturen herabsetze. Ab dem Folgemonat leistete er deshalb nur noch die geringeren Vorauszahlungsbeträge und rechnete das Guthaben gegen die Miete auf.

Aus den Entscheidungsgründen:

In Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung hat der Senat entschieden: Für die Anpassung von Vorauszahlungen kommt es auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung an. Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich bei der Anpassung um eine Erhöhung der Vorauszahlungen durch den Vermieter oder um eine Ermäßigung der Vorauszahlungen durch den Mieter handelt. Soweit der Mieter inhaltliche Fehler einer Betriebskostenabrechnung konkret beanstandet und das zutreffende Abrechnungser-

gebnis selbst errechnet, ist er nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen auf der Grundlage des so ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen.

Im Weiteren gibt es keinen Grund, dem Mieter die Aufrechnung der Mietzahlung mit dem von ihm beanspruchten Guthaben zu verwehren. Zwar kann der Mieter im laufenden Mietverhältnis nach Ablauf der Abrechnungsfrist für einen zurückliegenden Abrechnungszeitraum auf die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes an den laufenden Vorauszahlungen verwiesen werden. Allerdings dies, um seinen Abrechnungsanspruch durchzusetzen. Im vorliegenden Fall indes hat die Vermieterin eine Abrechnung erteilt; auch wenn diese unrichtig war.





Günstig Wohnen war einmal – wie der Vermieter den Mietzins anheben kann

Rund um die Veränderungen der Miete

Kommt Post vom Vermieter verheißt das zumeist nichts Gutes. Er rechnet über mal wieder gestiegene Betriebskosten ab, informiert über Baumaßnahmen, über eine Sperrmüllbeseitigung auf Kosten der Mieter oder erklärt eine Mieterhöhung. Den meisten Mietern ist zwar bewusst, dass die Miete nicht dauerhaft konstant bleibt. Kommt die Mieterhöhung dann tatsächlich ins Haus, geschieht dies dann doch unverhofft.

Wir erklären Ihnen, welche Mieterhöhungen der Vermieter geltend machen darf und an welche Voraussetzungen diese gebunden sind.

Allgemeines zur Mietveränderung

Grundsätzlich gilt: Wie auch immer der Wohnungsmarkt sich entwickelt. Ob Wohnraum stärker oder weniger stark nachgefragt ist. Ob der Wohnungsmarkt angespannt oder völlig entspannt ist... Das Gesetz kennt gleichwohl lediglich einen Mieterhöhungsanspruch des Vermieters. Einen Anspruch zu Gunsten des Mieters auf Herabsetzung der Miete besteht im Regelfall nicht.

Die Möglichkeiten für den Vermieter, den Mietzins im laufenden Mietverhältnis anzuheben bzw. anzupassen sind als Bundesrecht in den Vorschriften der §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Diese gesetzlichen Bestimmungen gelten allerdings nicht

für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern er nicht zum dauernden Aufenthalt für eine Familie oder Personen überlassen ist, mit denen der Vermieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist und
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der

Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

Für Vermieter preisfreien Wohnraums kommen folgende Mieterhöhungsmöglichkeiten in Betracht:

- eine einvernehmliche Absprache der Mietvertragsparteien
- eine Vereinbarung als Staffel- oder Indexmiete (§§ 557a, 557 b BGB)
- eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- eine Erhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)
- eine Änderung von Betriebskosten (§ 560 BGB).

Für Vermieter von preisgebundenem Wohnraum gelten für die Möglichkeit einer Mieterhöhung die Vorschriften des Wohnungsbindungs- und Wohnraumförderungsgesetzes. Bei Vermietung von Gewerberaum kennt der Gesetzgeber keine Mieterhöhungsmöglichkeit. Sie ist daher nur möglich, sofern die

Parteien dies im Mietvertrag ausdrücklich verabredet haben.

Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

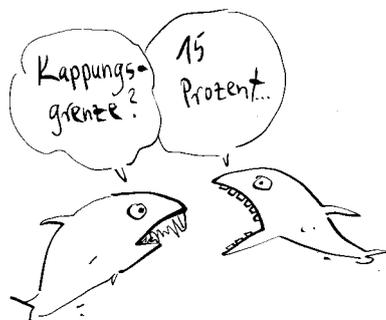
Die in der Praxis weitaus häufigste Form der Erhöhung der Miete ist eine Anhebung auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie kommt in Betracht, wenn keine Staffel-/Indexmiete oder ein Mieterhöhungsverzicht im Mietvertrag vereinbart ist. Dann kann der Vermieter an den Mieter mit der Aufforderung zur Zustimmung zur Anhebung des Mietzinses bis auf die ortsübliche Vergleichsmiete herantreten. Für den juristischen Laien nicht immer ganz nachvollziehbar: Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist immer nur mit Zustimmung des Mieters möglich. Allerdings muss er bei Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen zustimmen. Das bedeutet allerdings auch: Hat der Mieter der Mieterhöhung zugestimmt, kann er dies nicht mehr rückgängig machen. Dies selbst dann nicht, wenn die Mieterhöhung unberechtigt gewesen ist. Vor Erteilung der Zustimmung sollte eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete daher immer gründlich geprüft werden. Gemäß § 558 BGB steht dem Vermieter das Recht zu, die Miete anzuheben, wenn

- die Mieterhöhung in Textform erklärt wurde,
- die Mieterhöhungserklärung im Namen aller Vermieter an alle Mieter gerichtet ist,
- die letzte Mieterhöhungserklärung mindestens ein Jahr zurückliegt,
- der Mietzins seit mindestens 15 Monaten unverändert ist,
- der Mietzins sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöht (Kappungsgrenze),

- die Mieterhöhung mit den gesetzlich zugelassenen Mitteln begründet und
- die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten ist.

Das Land Berlin hat als erstes Bundesland von der seit dem 1.5.2013 bestehenden Möglichkeit der Herabsetzung der Kappungsgrenze per Rechtsverordnung Gebrauch gemacht. Sollte ein Landesgesetzgeber die Möglichkeit nicht nutzen, liegt die Kappungsgrenze bei 20 Prozent.

In der Regel begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit einem Mietspiegel. Gibt es in der Gemeinde keinen Mietspiegel,



kann er auf die Nennung von mindestens drei Vergleichswohnungen zurückgreifen. Auch die Bezugnahme auf eine Mietdatenbank oder ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist zur Begründung möglich, jedoch in der Praxis sehr selten anzutreffen. Liegt in einer Gemeinde - wie in Berlin aktuell - ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel vor, ist der Vermieter verpflichtet, die einschlägigen Angaben daraus im Mieterhöhungsschreiben mitzuteilen. Zum Umgang mit dem Mietspiegel lesen Sie unseren Artikel dazu in diesem Heft!

Dem Mieter bleibt für die Zustimmung eine Frist bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der

Mieterhöhung. Der erhöhte Mietzins ist mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zu zahlen. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten ab Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben.

Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats zu. Macht der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Staffel- oder Indexmiete

In der Praxis ebenfalls nicht selten in Mietverträgen zu finden sind Vereinbarungen einer Staffel- oder Indexmiete. Dies bedeutet, dass bereits bei Vertragsabschluss Mietänderungen in bestimmten Zeitabständen für die Zukunft festgelegt sind.

Bei Indexmietverträgen wird die zukünftige vereinbarte Miete ausgehend von einem Basismietzins durch vertraglich festgelegte und für beide Mietvertragsparteien nachvollziehbare Parameter, den Index, festgelegt. Verändert sich der Index, verändert sich die Miete. Bei der Wohnraummiete kann als Anknüpfungspunkt ausschließlich der Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland vereinbart werden.

MIETER

Ermittelt wird dieser vom Statistischen Bundesamt (www.destatis.de). Indexmietverträge bei Wohnraum sind schriftlich abzuschließen. Vor einer Erhöhung der Indexmiete muss diese mindestens ein Jahr unverändert sein. Die Indexmietänderung ist in Textform zu erklären. Unter Nennung des Preisindex ist die konkret erhöhte Miete als Geldbetrag anzugeben. Der Mietzins erhöht sich dann zu Beginn des übernächsten Monats. Mieterhöhungen



auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind ausgeschlossen. Mieterhöhungen nach Modernisierung sind nur in Ausnahmefällen möglich.

Bei Staffelmietverträgen wird die zukünftige Miethöhe in fest vereinbarten Erhöhungsschritten bei Vertragsabschluss durch die Mietvertragsparteien festgelegt. Staffelmietverträge bei Wohnraum sind schriftlich abzuschließen. Vor einer Erhöhung der Staffelmiete muss diese mindestens ein Jahr unverändert sein. Das Kündigungsrecht des Mieters kann höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete und nach Modernisierung sind ausgeschlossen.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter eine bauliche Änderung durchgeführt, die etwa

zur Einsparung von End- oder nicht erneuerbarer Primärenergie, zum Klimaschutz, zur Reduzierung des Wasserverbrauchs, zur Verbesserung des Gebrauchswerts der Mietsache oder der allgemeinen Wohnverhältnisse oder zur Schaffung neuen Wohnraums führen, kann es sich um eine zur Mieterhöhung berechtigende Modernisierung der Mietsache handeln.

Bestand eine Duldungspflicht des Mieters bezüglich der Ausführung der baulichen Veränderungen, kann der Vermieter nach abgeschlossener Modernisierung 11 Prozent der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Der Vermieter muss die Erhöhung der Miete nach Modernisierung in Textform erklären. Die Modernisierungsmaßnahmen sind einzeln aufzuführen und deren Kosten aufzuschlüsseln. Die Mieterhöhung ist zu berechnen. Die erhöhte Miete ist mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zu zahlen.

Im Falle einer Modernisierungsmieterhöhung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung des Vermieters außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.



Erhöhung der Vorauszahlungen

Sind im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und damit eine Betriebskostenabrechnung vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen. Geht aus der Betriebskostenabrechnung ein Nachforderungsbetrag hervor, kann die Vorauszahlungshöhe angemessen angehoben werden. Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben können die vereinbarten Vorauszahlungen angemessen reduziert werden. Von einer Angemessenheit der Anpassung der Vorauszahlungen ist auszugehen, wenn der monatliche Änderungsbetrag ein Zwölftel des Guthabens- bzw. Nachforderungsbetrages umfasst. Eine geringfügig darüber hinausgehende Angleichung der Vorauszahlungshöhe wegen Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung dürfte nicht zu beanstanden sein.

Mieterhöhung wegen gesteigerter Betriebskosten

Bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich

vereinbart ist, d. h. er eine sogenannte Mehrbelastungsabrede enthält. Diese Erklärung ist wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert ist. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der erhöhten Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung abgibt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

Eine Mieterhöhung ist bei preisgebundenem Wohnraum grundsätzlich bis zur Höhe der zulässigen Kostenmiete möglich. Die Kostenmiete legt die Investitionsbank Berlin als Fördermittelverwalter des Landes Berlin auf Basis der vom Vermieter vorgelegten Schlussrechnung unter Berücksichtigung der Fördersummenhöhe fest. Es wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt. Lag die bisherige Miete darunter, kann der Vermieter eine Mieterhöhung geltend machen. Im Übrigen sind Erhöhungen der „Grundmiete“ lediglich für den Fall gesetzlich zugelassen, dass sich die Kosten der Wirtschaftseinheit, z. B. die laufenden Aufwendungen, erhöhen.

Möglich ist eine Mieterhöhung bei Sozialwohnungen weiterhin im Fal-

le der Erhöhung der Pauschalen für Verwaltungs- und/oder Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis. Diese Erhöhungsmöglichkeit ist nach Umfang gesetzlich festgelegt. Im Falle einer vermietetseitigen Modernisierung gilt, dass eine Mieterhöhung nur mit Zustimmung der Investitionsbank Berlin möglich ist. Diese prüft auch die konkrete Berechnung der Mieterhöhung. Weitere Mieterhöhungsmöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau sind die Steigerung von Betriebskosten, die Anhebung der Zinsen für Fremdkapital, der planmäßige oder außerplanmäßige Abbau öffentlicher Fördermittel, der Wegfall der Anschlussförderung oder bauliche Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen.

Bei Sozialwohnungen des Förderprogrammjahres 1971 kommt es infolge von Zinserhöhungen öffentlicher Baudarlehen zu einer höheren Belastung der Eigentümer. Diese dürfen an die Mieter weitergegeben werden. Es gelten hierbei jedoch besondere gesetzliche Kapazitätsgrenzen.

Mieterhöhungen sind schriftlich geltend zu machen und nach Umfang und Grund zu erläutern. Bei Zugang der Mieterhöhung bis zum 15. eines Monats, kann der Vermieter zum 1. des Folgemonats eine Erhöhung der Miete geltend machen. Der Mieterhöhung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bzw. eine Zusatzberechnung beizufügen.

Im Falle einer Mieterhöhung steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann das Mietverhältnis bis zum dritten Werktag des Monats, in dem sich die Miete erhöhen soll, zum Ablauf des nächstfolgenden Monats kündigen. Die Mieterhöhung wird dann nicht wirksam.

Handelt es sich um durch das Land Berlin freiwillig vertraglich oder integriert (einkommensorientiert) geförderten Wohnraum gelten im Regelfall besonders abgeschlossene Förderverträge, die sodann zumeist eine explizite Regelung der Mieterhöhungsmodalitäten beinhalten. Zumeist verpflichtete sich der Bauherr gegen Gewährung von Fördermitteln zu einer Mietpreisbegrenzung. Auskünfte hierüber kann der Mieter für das von ihm genutzte Mietobjekt über die Investitionsbank Berlin erhalten.

Rechtsanwältin Kati Selle



Liebe Mitglieder,

Sie finden auf diesen Seiten das offizielle Protokoll der letzten Mitgliederversammlung. Wie immer fand die jährliche Mitgliederversammlung im sogenannten Logenhaus,

einem traditionsreichen Gebäude in Berlin-Wilmersdorf statt.

Wenn Sie Interesse haben sollten, einmal eine Mitgliederversammlung zu besuchen, die Einladung zur nächsten Mitgliederversammlung 2014 erscheint im Heft 2/2014.

Unabhängig davon können Sie das Protokoll der Mitgliederversammlung jederzeit unter www.mieterschutzbund-berlin.de im Mitgliederbereich nachlesen.



Mitgliederversammlung 2013

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e. V. vom 23. April 2013

Am 23. April 2013 fand im Logenhaus Berlin, Emser Str. 12-13, Berlin-Wilmersdorf, die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2013 statt.

Beginn der Versammlung: 19.00 Uhr.
Die Sitzung endete um 20.30 Uhr.
Anwesende Teilnehmer: 40 stimmberechtigte Mitglieder

TOP 1

Der stellvertretende Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des gesamten Vorstandes die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest.

TOP 2

Das im Vereinsmagazin „Mieterschutz“ Heft Nr. 2/2013 abgedruckte Protokoll der letzten Mitgliederversammlung vom 17. April 2012 wird mit 38 Ja-Stimmen, bei 2 Enthaltungen und keiner Gegenstimme, genehmigt.

TOP 3/TOP 4

Die Vorstandsvorsitzende, Frau Rechtsanwältin Frigga Döscher, referiert über die aktuelle mietenpolitische Situation in Berlin und über

das Geschäftsjahr 2012. In Folge eines erfreulichen, kontinuierlichen Mitgliederzuwachses stellt sie die aktuelle Mitgliederzahl mit 27.300 Mitgliedern fest. Die Mitgliederzahl ist somit innerhalb der letzten vier Geschäftsjahre um insgesamt mehr als 7.000 Personen angestiegen.

Frau Döscher berichtet über die Schwerpunktthemen der Rechtsberatungstätigkeit. Erneut ist festzustellen, dass die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen (kalte und warme Betriebskosten) der am häufigste nachgefragte Beratungsgegenstand ist. Hierbei hat sich die in den Vorjahren, insbesondere zur Jahreswende zu beobachtende extreme Häufung der Betriebskostenberatungen entzerrt und sich mehr und mehr auf das gesamte Geschäftsjahr verteilt, weil die Betriebskostenabrechnungen zunehmend nicht mehr erst in den letzten Wochen des Kalenderjahres, sondern häufig schon ab den Sommermonaten, erstellt werden.

Frau Döscher stellt die Weiterentwicklung des Internetauftritts des Vereines dar, der durch die Zusammenarbeit des Vorstandsmitglieds, Alexander von Hohenegg-Quittek, der Rechtsberaterin Frau Selle und

einer extern beauftragten Firma vervollkommen wird.

Der Mieterschutzbund Berlin e. V. ist nun auch in „Facebook“ präsent. Hierüber und über die nunmehr auch elektronische Erstellung und Verbreitung der Zeitung im PDF-Format berichtet Herr von Hohenegg-Quittek anschaulich mittels einer Beamer-Präsentation.

Der redaktionelle Teil der Mitgliederzeitung wird durch nunmehr auch aufgenommene Kleinanzeigen rund um das Thema Wohnen ergänzt.

Die langsame Entwicklung in den Geschäftsstellen in Richtung eines in der Zukunft angestrebten papierlosen Büros wird erläutert:

Die Geschäftsstellen des Vereins werden nach und nach angemessen renoviert, derzeit führt die Renovierung der Hauptgeschäftsstelle zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Arbeitsabläufe.

Frau Döscher berichtet über eine Einladung des Landgerichts Berlin an den Mieterschutzbund Berlin e. V. zur Teilnahme an mietrechtlichen Diskussionsveranstaltungen.



Frau Döscher referiert über eine von ihr wahrgenommene Einladung in der Britischen Botschaft, wo sie Fragen von Abgeordneten des britischen Unterhauses zur Mietrechtssituation in Deutschland beantwortet.

Frau Döscher berichtet im Weiteren über die Pressekontakte des Vereins.

Im Jahr 2013 jährt sich zum 60. Mal die Vereinsgründung. Anders als bei den Jubiläen zum 40. und 50. Jahr des Vereinsbestehens ist für das laufende Geschäftsjahr wegen vorrangiger anderer notwendigen Ausgaben keine besondere Veranstaltung geplant.

Auch in diesem Jahr kann Frau Döscher über eine fortdauernde und auch für die überschaubare Zukunft nicht gefährdete Beitragsstabilität seit nunmehr 3 Jahrzehnten (!) berichten.

Frau Döscher würdigt den Arbeitsinsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vereins und spricht ihnen den ausdrücklichen Dank des Vorstands aus.

Im Wechsel mit der Vorsitzenden referiert Herr von Hohenegg-Quittek über die wöchentliche Aktualisierung des Internetauftritts des Vereins und eine statische Erhebung des Vereins über die Mitgliederstruktur. Es ist hiernach ein wachsender Zulauf jüngerer Mitglieder festzustellen.

Mit Blick auf die mietenpolitische Entwicklung beklagt Frau Döscher eine erhebliche Steigerung der Mieten im abgelaufenen Geschäftsjahr, die sich insbesondere aus den bei Neuvermietungen erzielten Mietzinsvereinbarungen ergibt. Frau Döscher weist auf das fortbeste-

hende Problem der so genannten Gentrifizierung in Folge dieser Mietpreisentwicklung hin. Frau Döscher erläutert mit kritischen Anmerkungen eine diese Entwicklung mittelbar unterstützende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, in deren Folge ein Anwachsen der so genannten Verwertungskündigungen zu beobachten ist.

Frau Döscher berichtet über eine Selbstverpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, in deren Folge die Gesetze der Kapazitätsgrenze von 20% für maximale Mieterhöhungen gem. § 558 BGB auf 15% gesenkt wird, und Modernisierungsmaßnahmen häufig statt der gesetzlich zugelassenen 11%, nur noch mit 9% der Modernisierungsaufwendungen als jährliche Mieterhöhung mietwirksam werden.

Frau Döscher erläutert die Folgen der gesetzlichen Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz. Die hierdurch eintretende Mieterhöhung steht häufig in einem auffälligen Missverhältnis zwischen dem finanziellen Energiespareffekt und den aus den Energiesparmaßnahmen resultierenden Mieterhöhungen.

Im Schluss ihres Referats stellt die Vereinsvorsitzende noch einige neue Urteile des Bundesgerichtshofs zum Mietrecht dar.

Frau Döscher übergibt das Wort an ihren Vorstandskollegen, Rechtsanwalt Bernhard Zuther, der ein Referat über die zum 1.5.2013 in Kraft tretenden neuen Bestimmungen des so genannten Mietrechtsänderungsgesetzes hält.

Schließlich referiert Vorstandsmitglied Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher über die Beratungen der Mietspiegelkommission, an denen er

für den Mieterschutzbund Berlin e. V. teilnimmt. Leider ist er gehindert, innerhalb dieses Referats Näheres zu dem im Mai 2013 zu veröffentlichen Berliner Mietspiegel 2013 mitzuteilen.

Die jeweiligen Referate werden von den Mitgliedern mit beifälliger Zustimmung aufgenommen.

TOP 5

Vorstandsmitglied Alexander von Hohenegg-Quittek stellt die Einnahmesituation des Vereins und die Ausgabenstruktur dar.

TOP 6

Die Rechnungsprüferin, Frau Schulz, verliest den Rechnungsprüfungsbericht.

TOP 7

Bei Enthaltung der Vorstandsmitglieder und drei weiterer Mitglieder beschließt die Mitgliederversammlung ohne Gegenstimme die Entlastung des Vorstands.

TOP 8

Es schließt sich eine kleine Aussprache an, in welcher die Vorstandsmitglieder Fragen aus dem Kreis der Mitglieder, im Wesentlichen zu Mietrechtsproblemen, beantworten.

Herr Rechtsanwalt Müller-Degenhardt schließt die Versammlung um 20.30 Uhr.

Frigga Döscher (Vorsitzende)

Bernhard Zuther (Protokollführer)





Ausflug nach Stettin

Berlins alte Hafenstadt



Turm der Jakobkirche

Berlins Hafenstadt, die Waren wurden über die Oder schnell in die verschiedenen Häfen der Großstadt gebracht, das war einmal. Heute liegt Stettin im polnischen Pommern und ist daher für viele Berliner ein unbekanntes „fremdes“ Land. Doch ein Besuch lohnt sich und da die Anreise nur etwa zwei Stunden dauert, ist ein Tagesausflug problemlos und kostengünstig (siehe Kasten). Da es kaum Parkplätze in der Innenstadt gibt, sollte man das Angebot der DB nutzen.

Am besten erkundet man das Zentrum von Stettin zu Fuß. Es gibt einen offiziellen Rundweg, der durch eine rote Linie auf den Bürgersteigen markiert ist. Dieser beginnt am

Lange Brücke



Bahnhof, direkt am Haupteingang (ggf. muss man hier, wenn man aus dem Bahnhof tritt, etwas nach links an der befahrenen Straße entlanglaufen, bis man die ersten Markierungen entdeckt). Selbstverständlich kann man diesen Rundweg auch an anderen Stellen beginnen, denn wenn man des öfteren auf den Boden schaut werden einem sicherlich irgendwo im Zentrum die Markierungen auffallen. Sehenswürdigkeiten entlang dieses Weges sind mit Nummern auf dem Boden markiert, an jeder dieser Stationen (ca. 40) befindet sich auch irgendwo ein Schild, das etwas zu dem jeweiligen Punkt erklärt. So kann man Stettin auch ohne Reiseleiter erkunden. In Bahnhofsnähe bei Beginn des Weges befindet sich eine Übersichtskarte.

Die Hakenterrasse in Stettin ist eine bedeutende Sehenswürdigkeit der Stadt. Sie befindet sich über der Oder mit schönem Blick über Flussinseln und Hafen. Mehrere Bars und Restaurants laden zum Verweilen ein.

Das Königstor und das Hafentor sind ebenfalls einen Besuch wert. Mit dem Rathaus und den drei erhaltenen mittelalterlichen Kirchen Johannes-, Jakobs- und Peter-

Paulkirche ist Stettin Teil der europäischen Route der Backsteingotik. Die Altstadt wurde nach schweren Kriegszerstörungen nur teilweise wiederaufgebaut. Die alten Gebäude zwischen grauen und einfachen 50er-Jahre-Plattenbauten und Wohnhäusern nach der Wende geben der Stadt einen besonderen Reiz.

Wenn man ins Stadtzentrum von Stettin durch die Brücken über der Oder fährt, sieht man die das Stadtpanorama überragenden Silhouetten des massiven gotischen Domes und des Renaissance-Schlusses mit grünen Turmhelmen, das einst der Sitz der Greifen, des Geschlechts der Herzöge von Pommern war. Das Schloss der Pommernherzöge ist heute eine Kultureinrichtung, in der Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen veranstaltet werden

Die Straßenbahn kommt oftmals ziemlich ungepflegt und klapperig daher (Vandalismus ist ein großes Problem), außerdem nimmt man es manchmal nicht so genau mit der Pünktlichkeit. Baustelleninformationen oder aktuelle Verkehrsmeldungen gibt es meistens nicht, so fahren manche Linien auf einmal dort, wo sie sonst nicht fahren, oh-



oben von links nach
rechts: Blick auf den Hafen,
Stadtwappen

Überall gibt es Taxen, die zumeist preiswert sind. Zur Sicherheit sollte man mit dem Fahrer aber vor Beginn der Fahrt einen Preis aushandeln, da einige Taxifahrer für Nichtpolen extra hohe Preise verlangen.

ne dass man dies weiß. Im Berufsverkehr sollte man nur mitfahren, wenn es wirklich nötig ist, denn dann sind die Verkehrsmittel oftmals sehr voll.



Tipps für Stettin

Anreise

Mit Regionalexpress ab Hbf. über Tangermünde (Umstieg)
In der Regel alle zwei Stunden
Täglich um 08.05 Uhr ab Gesundbrunnen ohne Umsteigen,
in diesem Zug gilt das Brandenburg-Berlin Ticket auch vor 09.00 Uhr
Fahrzeit etwa 2 Stunden je nach Verbindung

Bis zu 5 Personen können mit dem **Brandenburg-Berlin Ticket** der DB bis Stettin und zurück fahren (5 Personen, 1 Tag, 29,00 €).

Einzelreisende fahren billiger mit dem **VBB Ticket** für 20 € (ermäßigt bzw. mit BC 15 €).

Alle Tickets gelten auch im Stadtverkehr Stettin.



Historische
Fassaden

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.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hoheneegg-Quittek
a.vonhoheneegg@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Kati Selle
(k.selle@mieterschutzbund-berlin.de),
Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher,
Rechtsanwältin Frigga Döscher

Online-Redaktion/Facebook: Ulrike Rossoll

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 4, 8/9, 16 - 18, 20, 21
© S. 12/13: Tomicek/LBS

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:
© fotolia – Titel: Rafael Ben-Ari, S. 3: electriceye, S. 4: anweber, S. 6/7: Katja Xenikis, S. 11: m.schuckart, Martins Melecis, S. 19: F. Schmidt, S. 22/23 ArTo, S. 23: Ray

© Tabellen auf S. 2, 6, 8, 9/10: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 17.06.2013

Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Do 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Mi 9 – 20.00
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 14.00
Beratung nach Voranmeldung Sa 10 – 13.00

Zweigstelle Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 201 15 96 Di 9 – 20.00
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 18.00
Fr 9 – 13.00

Zweigstelle Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 682 11 47 Di 9 – 19.00
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de Mi 9 – 17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9 – 19.00
Fr 9 – 13.00

Zweigstelle Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Di, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30 -11 Mi 9 – 19.00
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de Fr 9 – 13.00
Beratung nach Voranmeldung



Werden Sie Fan
bei Facebook!



www.facebook.com/mieterschutzbundberlin

MIETE SCHUTZBUND

BERLIN E.V.

Die Telefon-Beratung

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.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e. V.:
zum Ortstarif unter der Rufnummer 030/882 30 85
Di und Do 16 – 19.00, Mi 10 – 12.00

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14.00**

Dieser Dienst kostet 1,69€/Min (Abrechnung im Sekundentakt) aus dem deutschen Festnetz und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

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 Gesprächs stattfinden.

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund-berlin.de