

## Wohngeld- reform 2016



**Was ändert  
sich ab dem  
1. Januar 2016?**

**Seite 7**

Internes zum Jahresende / Öffnungszeiten

**S. 3**

Neues von den Roten Roben

**S. 10**

BGH-Urteil zur Kappungsgrenze

**S. 20**

Ausflugstipp: Krongut Bornstedt

**S. 22**

**Schimmelbefall, Teil II  
Rechte und Pflichten des Mieters**

**Seite 4**



- 2 Editorial
- 3 Internes  
Wichtige Informationen für unsere Mitglieder
- 4 Schimmelbefall in der Wohnung, Teil 2  
Rechte und Pflichten der Mieter

**Titelthema**

- 7 Die Wohngeldreform  
Was sich ab dem 1.1.2016 ändert



- 10 Aktuelle Rechtsprechung  
Neues von den Roten Roben
- 12 Jahresrückblick 2015  
Bedeutsames aus dem Bereich der Miete, Teil 1

- 14 Das Berliner Landgericht  
Aktuelle Rechtsprechung

- 15 Impressum, Internes

- 16 Miete und Mietrecht  
Rechtsprechung zum Thema Dachgeschoss



- 18 Aktuelles aus Berlin  
Anschlussförderung, Lärm, Abriss, Dragoner-Areal, Mauerpark

- 20 BGH zur Kappungsgrenze  
Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin ist rechtmäßig

- 22 Ausflugstipp  
Schlösser rund um Berlin Teil 3: Krongut Bornstedt



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin, liebe LeserInnen des MIETERSCHUTZ,*

Berlin wächst. Nicht nur in die Höhe wie am Breitscheidplatz, wo man den Eindruck gewinnt, die Umgebungsbebauung schüchtere die Gedächtniskirche ein, sondern auch, wie am Leipziger Platz, in die Breite, wo man sich fragt, ob oder wie man die Mall an einem Tag bewältigt. Bei solchem Wachstum im innerstädtischen Bereich wird übersehen, dass die Mitarbeiter in den Büros und Geschäften gern zu einer bezahlbaren Miete in unmittelbarer Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen.

Wenn diese Stadt schon nicht in der Lage ist, den Wuchs in die Höhe oder in die Breite aufzuhalten, sollte es ihr doch gelingen, die ebenso rasante Entwicklung der Mieten bzw. der Nebenkosten einzudämmen.

Der Senat tut einiges dafür: So hat er bspw. die Mietpreisbremse eingeführt. Nach Balkenüberschrift einer Zeitung hat ein Mieter eine Senkung seiner überhöhten Miete erreicht – ein, in Anbetracht der erschreckenden Mietentwicklung bei Neuvermietung, beachtlicher Erfolg für den Ordnungsgeber. Nur weiter so! Wer solch eine Verordnung schafft, schafft Vertrauen in seine soziale Kompetenz.

An anderer Stelle war der Senat erfolgreicher. Er hat spät, viel zu spät den Zuschlag für sozial Benachteiligte bei der Anmietung einer Wohnung angehoben. Die Anhebung hätte er sich sparen können, wenn er beizeiten eine Mietpreisbremse verordnet hätte, die nicht den Eindruck vermittelt, der Bremsschlauch sei defekt.

*Herzlichst*

*Ihr Michael Müller-Degenhardt  
Vorstandsvorsitzender*

## In eigener Sache

### Eine kurze Bitte in eigener Sache

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, Beratungsunterlagen vor dem Anwaltsgespräch soweit vorzubereiten, dass die Beratungszeit tatsächlich auch als solche genutzt werden kann. Bei der Prüfung von Betriebskosten können vor allem der **Mietvertrag** sowie die **aktuelle und zwei Vorjahresabrechnungen** wichtig sein. Bei Erhöhungen der Netto- bzw. Bruttokaltmiete bitten wir, die **Mieterhöhungen der letzten drei Jahre** mitzubringen. Bei Modernisierungsankündigungen, bei denen ein finanzieller **Härtefall** geltend gemacht werden soll, sollte dem Berater ein **Überblick über die Einkommensverhältnisse** mitgeteilt werden.

### Geänderte Öffnungszeiten

In eigener Sache weisen wir darauf hin, dass sich die Öffnungszeiten in den Filialen Wilmersdorf, Mitte und Neukölln geändert haben. Die Spätberatung findet in der Hauptgeschäftsstelle mittwochs und in der Torstraße dienstags nur noch bis 19.00 Uhr statt. In Neukölln beraten wir Sie am Dienstag nun bis 19.00 Uhr und am Mittwoch bis 18.00 Uhr. Die Öffnungszeiten finden Sie im Detail auf der Rückseite dieser Ausgabe.

### Samstagsberatung

Seit der Einführung der Beratung an Samstagen in der Hauptgeschäftsstelle wird das Angebot von Ihnen, sehr geehrte Mitglieder, sehr rege genutzt. Hintergrund unseres Engagements am Wochenende war die Nachfrage von Mitgliedern, die aufgrund eines zeitlich starken beruflichen Engagements oder einer örtlichen Abwesenheit während der Woche unsere Beratung trotz der Spätöffnungszeiten nicht nutzen konnten. In jüngerer Vergangenheit stellen wir allerdings fest, dass die Samstagsberatung verstärkt von Mitgliedern genutzt wird, für die es andere Möglichkeiten gäbe. Die Terminkapazitäten für Mitglieder mit oben genannten zeitlichen Einschränkungen sind dadurch beschränkt. Wir wollen Sie daher bitten, **die Samstagstermine nur dann zu buchen, wenn Ihnen keine andere Möglichkeit zur Inanspruchnahme unserer Rechtsberatung bleibt**. Halten Sie diese Termine für diejenigen Mitglieder frei, denen wir sonst nicht helfen könnten!

### Weihnachtsöffnungszeiten

Schneller als man es für möglich halten will stehen die Weihnachtszeit und der Jahreswechsel wieder vor der Tür. Damit Sie auch rund um die Weihnachtstage Ihrem Beratungsbedarf nachkommen können, sind wir in allen Filialen wie folgt für Sie da:

Mittwoch	23.12.2015	alle Filialen von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag	24.12.2015	alle Filialen geschlossen
Montag	28.12.2015	zu den gewöhnlichen Geschäftszeiten der jeweiligen Filiale
Dienstag	29.12.2015	zu den gewöhnlichen Geschäftszeiten der jeweiligen Filiale
Mittwoch	30.12.2015	alle Filialen von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag	31.12.2015	alle Filialen geschlossen

Die Telefonsprechstunde findet an geöffneten Tagen wie gewohnt statt. Am Samstag, den 2.1.2016 findet in der Hauptgeschäftsstelle keine Beratung statt. Ab dem 4.1.2016 sind wir zu den üblichen Geschäftszeiten wieder für Sie da.



# Schimmelbefall in der Wohnung Rechte und Pflichten des Mieters bei Schimmelbefall

von Rechtsanwältin Kati Selle

Fortsetzung des Artikels aus dem vorangegangenen Heft 05.2015 des MIETERSCHUTZ

## Mangel der Mietsache

Tritt in Mieträumen Schimmelbefall auf, ist dies die optisch sichtbare Folge von Feuchtigkeit im Gebäude. Die in diesem Zusammenhang zu klärende Frage ist, ob die tatsächliche „Ist-Beschaffenheit“ des Mietobjektes von der vertraglich geschuldeten „Soll-Beschaffenheit“ negativ abweicht. In diesem Fall liegt ein Sachmangel vor; dem Mieter stehen Erfüllungs- und Gewährleistungsrechte gegenüber dem Vermieter zu.

Allgemein anerkannt ist, dass Erscheinungen im Zusammenhang mit Feuchtigkeit in Wohnräumen – unabhängig von der Ursache – als Mangel einzuordnen sind. Der Ver-

mieter kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht darauf berufen, dass die DIN-Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes eingehalten wurden. Für die Annahme der Mangelhaftigkeit der Mietsache genügt der Rechtsprechung auch bereits die Annahme einer konkreten Besorgnis, es könne zu Feuchtigkeitsschäden kommen. Verallgemeinert zusammengefasst: Die Wohnung muss bauphysikalisch so beschaffen sein, dass Feuchteschäden bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache nicht entstehen können. Zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters gehört es, eine übliche Möblie-

rung vorzunehmen. Mangels anderweitiger Vereinbarung muss kein großes Möbelstück von der Wand abgerückt sein. Möbel müssen grundsätzlich auch mit einem geringen Abstand (z.B. Scheuerleiste) zur Außenwand gestellt werden können, ohne dass sich dahinter Feuchtigkeit niederschlägt. Wenn dies den-



noch geschieht, und der Mieter über ein erhöhtes Feuchtigkeitsrisiko an bestimmten Wänden nicht aufgeklärt wurde, liegt ein Mangel der Mietsache vor.

Bei der Bewertung, ob bei Feuchtigkeitsscheinungen die Mietsache

mangelbehaftet ist, spielt die Frage des ordnungsgemäßen Nutzverhaltens des Mieters ebenfalls eine wichtige Rolle. Juristisch muss diese Einordnung bei der Frage der Zurechnung des Mangels erfolgen. Allerdings ist auch bereits bei der Prüfung der Frage der Mangelhaftigkeit zu beurteilen, ob die Wohnung so beschaffen ist, dass durch zumutbares Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters Feuchtigkeitsscheinungen verhindert werden können. Vor diesem Hintergrund steht die Klärung der Ursache der Feuchteerscheinungen zwischen den Mietvertragsparteien oft in Streit. Zeigt der Mieter einen Schimmelbefall der Wohnräume im laufenden Mietverhältnis an, beruft sich der Vermieter zumeist auf ein unzureichendes Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters. Der Mieter seinerseits verweist auf eine nach seiner Auffassung gegebene bauseitige Ursache für das Auftreten des Schimmels. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Situation der Beweislastverteilung unter Berücksichtigung der Gefahrkreistheorie zu bewerten. Danach muss zunächst der Vermieter Beweis dafür antreten, dass der Schimmelbefall nicht bauseitig bedingt auftritt. Gelingt dieser Beweis, kommt es darauf an, ob der Mieter ordnungsgemäß gelüftet und geheizt hat. Ob tatsächlich eine bauseitige Ursache für das Auftreten des Schimmels in Wohnräumen besteht, kann in der Regel – wenn keine anderweitigen Indizien vorliegen – nur nach Erstellung eines Sachverständigengutachtens geklärt werden.

## Heizen und Lüften

Der Mieter ist verpflichtet, die von ihm innegehaltenen Wohnräume in zumutbarem Umfang zu heizen und zu lüften. Dabei muss er sein Verhalten den konkreten Umständen des Einzelfalls anpassen. Ergeben sich bezüglich der konkreten Mietsache Besonderheiten bezüglich des Heizens und Lüftens, muss der Mieter keine eigenständigen Überlegun-

gen dazu anstellen. Nach baulichen Veränderungen, z.B. dem Einbau von isolierverglasten Fenstern, kann eine Veränderung des Heiz- und Lüftungsverhaltens erforderlich sein. Der Mieter hat nicht zu prüfen, ob er sein bisher ausreichendes Heiz- und Lüftungsverhalten zukünftig ändern muss. Vielmehr ist es Aufgabe des Vermieters, den Mieter nach Ermittlung der eventuell notwendigen Veränderungen zu informieren.

Die Pflicht des Mieters, die Wohnung ausreichend zu belüften und zu beheizen, findet ihre Grenze in der Zumutbarkeit für den Einzelnen. Das Maß der an den Mieter zu stellen-



den Anforderungen ist überschritten, wenn die bauphysikalische Beschaffenheit des Gebäudes mehr als ein vernünftiges und maßvolles Heizen und Lüften erfordert. Es ist nicht Aufgabe des Mieters, bauliche Unzulänglichkeiten des Gebäudes im Hinblick auf ein erhöhtes Risiko der Bildung von Feuchteschäden durch Einschränkungen in seinem Wohnverhalten auszugleichen. Jedoch muss er bis zur Grenze des Zumutbaren mitwirken.

Grundsätzlich ist bei der Beurteilung des zu fordernden Umfangs der Heiz- und Lüftungspflichten eine einzelfallabhängige Betrachtung geboten. An einen berufstätigen Mieter sind im Hinblick auf das Lüftungsverhalten sicher weniger hohe

Anforderungen zu stellen als an den Mieter, der tagsüber zu Hause ist. Die Gerichte verweisen darauf, dass die Anforderungen an das Heizen und Lüften von Mieträumen ein breites Spektrum an Lebensgewohnheiten der Mieter zulassen müssen. So kann schon das Erfordernis des mehrmaligen Stoßlüftens für täglich 10 Minuten unzumutbar sein. Nicht verlangt werden kann, dass ständig die Fenster weit geöffnet sind, ein erheblicher Wärmeverlust in Kauf genommen wird oder der Mieter die Raumfeuchte mittels eines Hygrometers kontrolliert. In der Praxis wird mit der Mietvertragsunterzeichnung häufig ein Hinweis- und Merkblatt zum Heizen und Lüften ausgehändigt. Dies sollte der Mieter aufmerksam lesen. Allerdings ist zweifelhaft, ob die meist pauschalen Formblätter überhaupt einzelfallbezogen aufklären.



## Anzeigepflicht

Treten Feuchtigkeitsschäden im laufenden Mietverhältnis in der Mietsache auf, ist der Vermieter darüber unverzüglich nach Kenntnis durch den Mieter zu informieren. Die unterlassene Mängelanzeige kann im Falle des Fortschreitens des Schimmelbefalls zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen. Zudem ist die unverzügliche Mängelanzeige Voraussetzung für die Geltendmachung einer Mietminderung. Für die Mängelanzeige besteht zwar kein Text- oder Schriftformerfordernis. Aus Nachweisgründen ist es jedoch ratsam, die Anzeige (ergänzend) schriftlich abzufassen.



## Mängelbeseitigung

Ist klar, dass es sich bei den aufgetretenen Feuchteschäden um einen Sachmangel handelt, hat der Mieter Anspruch auf (vollständige) Beseitigung. Der Vermieter muss Abhilfe schaffen. Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter den Schadenseintritt durch sein Wohnverhalten teils mit verursacht bzw. wenigstens begünstigt hat. In der Praxis wird im Regelfall zunächst der Schimmelbefall entfernt und eine malermäßige Überarbeitung vorgenommen. Ob dies ausreichend ist, um vollständig und endgültig Abhilfe zu schaffen, bleibt zunächst offen. Zeigt sich der Schimmelbefall nach kürzerer Zeit neuerlich und wiederholt, muss der Vermieter anderweitige, dann wohl weitergehende Maßnahmen zur Mängelbeseitigung treffen. Grundsätzlich besteht für Mieter der Anspruch auf vollständige Mängelbeseitigung. Ist ersichtlich, dass die vom Vermieter veranlassten Abhilfemaßnahmen nicht zu dem angestrebten Erfolg – nämlich Beseitigung des Schimmelbefalls – führen, bleibt nur eine detaillierte Ursachenforschung zur Ermittlung des weiteren Handelns.

## Mietminderung und Aufwendungsersatz

Feuchtigkeitsschäden und der damit einhergehende Schimmelbefall beeinträchtigen die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache in erheblichem Umfang. Je nach Umfang des Schimmelbefalls kann dies bis zur vollständigen Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache führen. In rechtlicher Hinsicht bedeutet das, dass dem Mieter ein – gegebenenfalls nicht unerhebliches – Mietminderungsrecht zusteht. Die Bewertung, in welcher Höhe der Mietzins herabgesetzt ist, kann nur einzelfallbezogen vorgenommen werden. Sie richtet sich nach dem konkreten Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung. Dabei spielt es eine wesentliche Rolle, welcher Mietflächenanteil in welchem Umfang betroffen ist.

Das Minderungsrecht des Mieters kann auch für die Dauer der Schimmelbeseitigung bestehen. Stellt der Vermieter z.B. Trocknergeräte auf, ist auch dadurch eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache gegeben. Sollte die Wohnung infolge des Feuchteschadens unbenutzbar sein und der Mieter vorübergehend ausziehen, besteht für den Vermieter keine gesetzliche Pflicht, eine Ersatzwohnung zu stellen. Allerdings muss er die damit in Zusammenhang stehenden Kosten tragen. Dem Mieter steht ebenfalls ein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zu, z.B. Umzugskosten oder Stromkosten für Trocknergeräte.

## Kündigung des Mietverhältnisses

Der Mieter kann das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung beenden, wenn aufgrund des Schimmelbefalls eine erhebliche Gesundheitsgefähr-

dung, d.h. die Gefahr einer deutlichen und nachhaltigen Gesundheitsschädigung besteht. Es ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Allerdings genügt die Gefahr für einen bestimmten Personenkreis, z. B. Kleinkinder. Konkrete subjektive gesundheitliche Befindlichkeiten des Mieters, z.B. bronchiale Empfindlichkeit, spielen keine Rolle. Eine Erkrankung oder sonstiger pathologischer Zustand muss auf Seiten des Mieters nicht bereits eingetreten sein. Eine saisonale Gesundheitsgefährdung reicht aus. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an. Die Kündigungsmöglichkeit besteht auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit der Mietsache bei Vertragsschluss kannte oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

Die Frage, ob eine Schimmelpilzbildung in Mieträumen eine kündigungsrelevante Gesundheitsgefährdung der Mieter begründet, lässt sich nicht allgemein beantworten. Gesundheitsgefährdend sind Schimmelpilze erst dann, wenn es sich um Toxin bildende Stämme handelt. Das ist nicht bei jeder Schimmelpilzart der Fall, so dass in der Regel erst eine Laboruntersuchung eine entsprechende Feststellung treffen kann. Grundsätzlich muss man annehmen, dass das Risiko einer Fehleinschätzung der Frage der negativen gesundheitlichen Auswirkungen des Schimmelpilzbefalls auf Seiten des Mieters liegt. Ob eine bloße Ansehensgefahr für die Kündigungsbefugnis ausreicht, ist umstritten. Auch bei durchaus vernünftigen und nachvollziehbaren Ängsten des Mieters ist daher eine genaue Prüfung der Kündigungsmöglichkeit geboten. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. In dem Kündigungsschreiben sind die zur Kündigung führenden wichtigen Gründe anzugeben.

## Die Wohngeldreform

### Was ändert sich ab dem 1. Januar 2016?

#### Fragen und Antworten

**Nachdem das Wohngeld sechs Jahre lang nicht den zwischenzeitlichen Veränderungen des Wohnungsmarktes angepasst, d. h. erhöht wurde, beschloss der Bundestag in Umsetzung einer Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag bereits im Juli 2015 eine Wohngeldreform. Aufgrund der Tatsache, dass das Wohngeld zur Hälfte von Bund und Ländern getragen wird, bedurfte es im weiteren Gesetzgebungsverfahren der Zustimmung des Bundesrates. In seiner Sitzung am 25. September 2015 hat der Bundesrat dann seine Zustimmung erteilt, so dass ab dem 1. Januar 2016 die Verbesserungen für die Leistungsbezieher in Kraft treten können.**

In den vergangenen Jahren war die Zahl der Wohngeldhaushalte deutlich zurückgegangen. Wegen der steigenden Einkommen und der zunehmenden Zahl von Haushalten, die die Miethöchstbeträge überschritten, hatte sich die Zahl der Mieter/Eigentümer mit berechtigten Wohngeldansprüchen von Jahr

zu Jahr verringert. Zugleich sind die Bestandsmieten und damit die Belastungen für die Wohngeldempfänger – vor allem in den Ballungsräumen – deutlich gestiegen. Inzwischen sind etliche bisherige Wohngeldempfänger nur wegen ihrer Wohnkosten auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen.

Mit dem Gesetz wird zum einen die Wohngeldleistung erhöht. Dabei wird neben dem Anstieg der Bruttokaltmieten und der Einkommen auch der Anstieg der warmen Nebenkosten und damit der Bruttowarmmiete insgesamt seit der letzten Wohngeldreform 2009 berücksichtigt. Eine Anpassung der Tabellenwerte um durchschnittlich 39 Prozent erfolgt. Zum anderen werden die Miethöchstbeträge, bis zu denen die Miete beziehungsweise die Belastung für Eigentümerinnen und Eigentümer bezuschusst wird, regional gestaffelt angehoben. Die Miethöchstbeträge in den Regionen mit stark steigenden Mieten werden überdurchschnittlich angehoben. Damit wird der regional

unterschiedlichen Mietenentwicklung Rechnung getragen. Die Mietstufen werden neu festgelegt. Alle deutschen Gemeinden werden abhängig von ihrem Mietenniveau nach einem gesetzlich vorgegebenen Verfahren einer der sechs Mietstufen zugeordnet.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks: „Ein Zwei-Personen-Haushalt erhielt 2013 durchschnittlich 115 Euro Wohngeld monatlich. Durch die Reform wird dieser Haushalt künftig durchschnittlich 186 Euro monatlich erhalten.“

Nach Angaben des Bundesbauministeriums werden vor allem Familien und Rentner von der Wohngeldreform profitieren. Insgesamt rund 870.000 Haushalte können künftig Wohngeld erhalten; darunter rund 320.000 Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch haben. Darunter sind rund 90.000 sogenannte „Wechslerhaushalte“, die zuvor auf Leistungen aus der Grundsicherung angewiesen waren. In den



Haushalten, die durch die Reform erstmals Wohngeld beziehen können, leben 110.000 Kinder, die dadurch zukünftig einen Anspruch auf Leistungen aus dem Bildungspaket der Bundesregierung haben. Von der Reform profitieren außerdem 27.000 Haushalte von Alleinerziehenden.

**WERDEN KINDERGELD, LEISTUNGEN AUS DEM BILDUNGSPAKET ODER ANDERE LEISTUNGEN MIT DEM WOHNGELD VERRECHNET?**

Kindergeld, Kinderzuschlag und Bildungs- und Teilhabeleistungen (wie etwa die Übernahme der Kosten für eine Klassenfahrt) werden nicht auf das Wohngeld angerechnet.

**WAS ÄNDERT SICH SONST NOCH DURCH DIE WOHNGELDREFORM?**

Der bisherige Freibetrag für Einkommen von Kindern (Taschengeldfreibetrag) wird auf 1200 Euro im Jahr verdoppelt (gleiche Höhe wie im SGB II). Kinder unter 16

Jahren erhalten erstmals diesen Freibetrag. Dafür wird der Freibetrag auf Erwerbseinkommen beschränkt. Mit der Neuregelung wird eine Gleichstellung von Kindern in Wohngeldhaushalten mit denen in SGB II-Haushalten angestrebt.

Der Freibetrag für Alleinerziehende wird neu ausgerichtet, um diese Personengruppe besserzustellen. Künftig gibt es einen Freibetrag von 1320 Euro im Jahr, wenn mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt von Alleinerziehenden lebt. Bisher lag die Altersgrenze bei zwölf Jahren, und es wurde unter anderem die Erwerbstätigkeit der alleinerziehenden Person vorausgesetzt. Rund 100.000 Haushalte profitieren von dieser Re-

gelung. Der Pauschalabzug in Höhe von 6 Prozent bei Personen, die keine Abzüge wegen Steuern und sonstigen Sozialabgaben haben, wird gestrichen. Die dadurch geschaffenen finanziellen Spielräume kommen über erhöhte Tabellenwerte der Gesamtheit der Wohngeldhaushalte zu Gute. Die Neuregelung verbessert die Verteilungsgerechtigkeit zwischen den verschiedenen Empfängergruppen. Denn die bisherige Regelung führte dazu, dass Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit eigenen Einkünften, die Steuern oder Beiträge zur Sozialversicherung zahlen, ein geringeres verfügbares Einkommen haben konnten, als nichtbeitragspflichtige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger mit gleichen Bruttoeinkünften. Die von der Streichung unmittelbar betroffenen Haushalte profitieren von den allgemeinen Leistungsverbesserungen etwas weniger als andere Wohngeldempfängerinnen und -empfänger.

**WANN WIRD DIE WOHNGELDERHÖHUNG IN KRAFT TRETEN?**

Die Wohngeldreform tritt zum 1. Januar 2016 in Kraft. Durch eine Übergangsregelung erhalten fast alle derzeitigen Wohngeldempfängerhaushalte bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes ohne Antrag ein höheres Wohngeld. Wohngeldempfänger müssen daher für den laufenden Bewilligungszeitraum keinen neuen Wohngeldantrag stellen. Bereits gestellte Wohngeldanträge, über die die Wohngeldbehörden im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform noch nicht entschieden haben, müssen nicht neu gestellt werden, um ab dem 1. Januar 2016 ein höheres Wohngeld zu erhalten.

**WERDEN HEIZKOSTEN BERÜCKSICHTIGT?**

Die der Reform zugrunde gelegte Wohnkostenentlastung orientiert sich an der Bruttowarmmiete, da Heizkosten ein wichtiger Bestandteil der Wohnkosten sind.

**WARUM BLEIBEN STROMKOSTEN AUSSEN VOR?**

Stromkosten sind in der Systematik des Wohngeldes keine Wohnkosten; auch in der Grundsicherung sind sie Bestandteil des Regelbedarfs und nicht der Unterkunftskosten.

**WIRD DAS WOHNGELD DIREKT AUSGEZAHLT ODER AN DEN VERMIETER?**

Das Wohngeld wird in der Regel an die Mieter im Voraus gezahlt. Mit schriftlicher Einwilligung der wohngeldberechtigten Person kann es an den Vermieter gezahlt werden. In wenigen Ausnahmefällen ist dies ohne Einwilligung möglich.

**WER HAT ANSPRUCH AUF WOHNGELD, WER AUF GRUNDSICHERUNG?**

Wohngeld ist eine von der Grundsicherung zu unterscheidende vorrangige Leistung. Zweck des Wohngeldes ist die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens (vgl. §1 des Wohngeldgesetzes). Wohngeld ist ein Zuschuss zu den Wohnkosten für Haushalte oberhalb des Existenzminimums und soll die Mietzahlungsfähigkeit der wohngeldberechtigten Haushalte gewährleisten. Das Wohngeld ist also als System für Haushalte mit selbst erwirtschaftetem, eigenem Einkommen als Zuschuss zu ihren Wohnkosten konzipiert.

Leistungen der Grundsicherung werden nur erbracht, soweit Leistungsberechtigte hilfebedürftig sind, d.h. ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht vollständig aus eigenem Einkommen (wobei auch andere Sozialleistungen gehören) oder Vermögen



**FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM WOHNGELD**

**WER HAT GRUNDSÄTZLICH ANSPRUCH AUF WOHNGELD?**

Wohngeld gibt es sowohl als Mietzuschuss für Personen, die (Unter-) Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers sind als auch als Lastenzuschuss für Personen, die Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum sind. Anträge auf Wohngeld können bei der örtlich zuständigen Wohngeldbehörde gestellt werden.

**WOVON HÄNGT DIE HÖHE DES WOHNGELDS AB?**

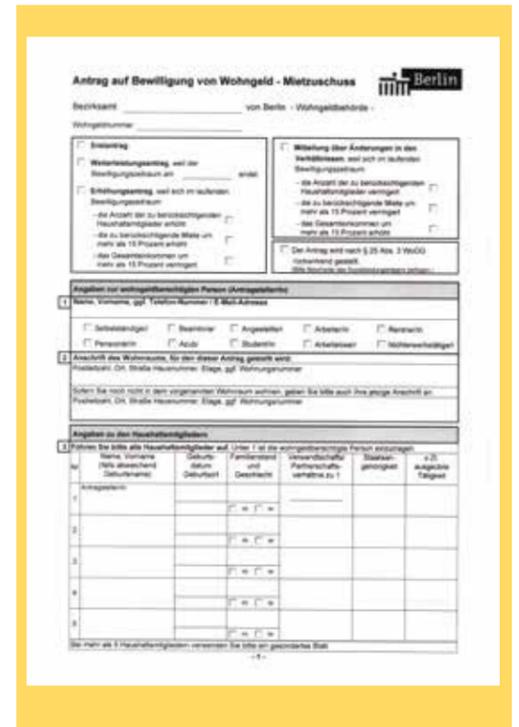
Ob jemand Wohngeldanspruch hat und wenn ja in welcher Höhe, hängt von drei Faktoren ab:

- Höhe des Gesamteinkommens
- Höhe der zuschussfähigen Miete oder der Belastung von Eigentümerinnen und Eigentümern. Diese hängt vom örtlichen Mietenniveau (Mietstufe) ab
- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder

Wohngeld wird für jeden Haushalt individuell berechnet.



bestreiten können. Wenn der Anspruch auf Wohngeld und andere vorrangige Leistungen wie z.B. der Kinderzuschlag höher ist als der Grundsicherungsanspruch, ist Wohngeld gegenüber der Grundsicherung vorrangig.



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

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.

## Neues von den Roten Roben



### Schönheitsreparaturen; Unwirksamkeit

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (*Bestätigung von BGH, Urteil vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674 Rn. 14*).

Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 21/13



### Schönheitsreparaturen; Quotenabgeltung

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht

zulassen (*teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 14 ff.*).

Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 242/13



### Heizkosten; Rohrwärme

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV, wonach der Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann, verstößt nicht gegen das verfassungsrechtliche Verbot der dynamischen Verweisung auf Regelwerke nicht demokratisch legitimer Normgeber.

Urteil vom 06.05.2015 – VIII ZR 193/14



### Kündigung; Nacherbenfolge

a) Das Recht des Nacherben, ein vom Vorerben über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück abgeschlossenes und bei Eintritt der Nacherbenfolge noch bestehendes Wohnraummietverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB zu kün-

digen, setzt ein berechtigtes Interesse des Nacherben an der Beendigung des Mietverhältnisses voraus (§ 573d Abs. 1, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

b) Dem vorgenannten Kündigungsrecht des Nacherben steht ein im Wohnraummietvertrag zwischen dem Vorerben und dem Mieter vereinbarter Ausschluss des Rechts des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht entgegen.

c) Dem Nacherben ist nach Treu und Glauben eine Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB allerdings verwehrt, wenn er entweder unabhängig von §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden ist oder er dem Abschluss des Mietvertrags durch den Vorerben zugestimmt hat oder der Abschluss eines für den Vermieter unkündbaren Mietvertrags über den Nacherbfall hinaus einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses entsprochen hat, so dass der Nacherbe gegenüber dem Vorerben verpflichtet gewesen wäre, dem Mietvertrag zuzustimmen (*Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 50/11, NZM 2012, 558 Rn. 13 mwN*).

Urteil vom 01.07.2015 – VIII ZR 278/13



### Eigenbedarf; Kündigung

Ein auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Kündigung des Mietverhältnisses nur

dann, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

Urteil vom 23.09.2015 – VIII ZR 297/14



### Nutzungsentschädigung; Minderung

a) Eine erstmals nach Vertragsbeendigung eingetretene Verschlechterung der Mietsache, die beim Fortbestehen des Mietverhältnisses eine Minderung der Miete zur Folge gehabt hätte, führt grundsätzlich nicht dazu, den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in entsprechender Anwendung von § 536 BGB herabzusetzen. Mit Beendigung des Mietverhältnisses erlischt insbesondere die Pflicht des Vermieters, die Mietsache gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Der frühere Mieter hat daher im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses nach allgemeiner Ansicht grundsätzlich keinen Anspruch auf Mängelbeseitigung gegen den Vermieter mehr. Vielmehr soll durch die Gewährung einer Nutzungsentschädigung für den Vermieter während der Dauer des Vorenthaltes zusätzlicher Druck auf den früheren Mieter dahingehend ausgeübt werden, dass dieser die vertraglich geschuldete Rückgabe der Mietsache vollzieht. Insoweit würden gegenläufige An-

reize gesetzt werden, wenn es dem Mieter in jedem Fall der Verschlechterung der Mietsache gestattet wäre, sich auf die Minderung der Nutzungsentschädigung berufen zu können.

b) Etwas anderes gilt nur dann, wenn den Vermieter nach Treu und Glauben im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses ausnahmsweise eine nachvertragliche Pflicht zur Beseitigung von Mängeln der vorenthaltenen Mietsache trifft. Dies kann der Fall sein, wenn durch das Unterlassen von Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache akute und schwerwiegende Gefahren für Leben, Gesundheit oder hohe Eigentumswerte des Mieters drohen. Eine Mängelbeseitigungspflicht kann daher als Ausfluss nachvertraglicher Pflichten nach Treu und Glauben nur in solchen Konstellationen angenommen werden, in denen die fortgesetzte Vorenthaltung der Mietsache durch den früheren Mieter in einem milderen Licht erscheint. Davon wird jedenfalls dann auszugehen sein, wenn und soweit gesetzliche Regeln – insbesondere die Vollstreckungsschutzvorschriften (§§ 721, 765a ZPO) – dem Mieter eine Weiterbenutzung der Mietsache gestatten. Es ist aber auch an solche Fälle zu



denken, in denen der Mieter – etwa während eines Streits um die Wirksamkeit einer von dem Vermieter ausgesprochenen Kündigung – mit nachvollziehbaren Erwägungen davon ausgehen durfte, weiterhin zum Besitz der Mietsache berechtigt zu sein.

Urteil vom 27.05.2015 – XII ZR 66/13



**Rückblick 2015:**

# Bedeutsames aus dem Bereich der Miete, Teil 1

**1. Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Bestimmte ungedämmte oder nicht genügend gedämmte oberste Decken – oder alternativ das darüberliegende Dach – müssen ab 2016 gedämmt sein. Sonderregel für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäuser, die am 1. Februar 2002 in dem Haus selbst wohnten.

Die energetischen Anforderungen an neu erbaute Gebäude verschärfen sich ab dem 1.1.2016.

Ab dem 1.5.2015 kann ein Verstoß gegen die Verpflichtung zur Angabe von Energiekennwerten in kommerziellen Immobilienanzeigen als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1.1.1985 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen ab dem 1.1.2015 nicht mehr betrieben werden. Sonderregel für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäuser, die am 1. Februar 2002 in dem Haus auch selbst wohnten.

**2. Eichgesetz**

Die Verwendung neuer oder erneuerte Messgeräte für die Erfassung des Verbrauchs von Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser sind binnen 6 Wochen seit Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Verpflichtung ist bußgeldbewehrt und gilt für ab dem 1.1.2015 neu eingebaute oder erneuerte Geräte.

**3. Rauchen auf dem Balkon (BGH, Urteil vom 16.1.2015, Aktenzeichen: V ZR 110/14):**

Ein Mieter hat gegen einen anderen Mieter, der ihn in seinem Besitz durch Tabakrauch, stört, einen Unterlassungsanspruch, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen nicht nur unwesentlich sind. Dieser Anspruch ist nicht ausgeschlossen, weil das Rauchen im Verhältnis zum Vermieter grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört. Sollte die Geruchsbelästigung unwesentlich sein, kommt ein Abwehrensanspruch in Betracht, wenn Gefahren für die Gesundheit drohen.

**4. Vorkaufsrecht des Mieters, Schadensersatz (BGH, Urteil vom 21.1.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 51/14)**

Dem Mieter steht nicht nur im Fall der Vereitelung eines bereits ausgeübten Vorkaufsrechts, sondern auch dann ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis – abzüglich ersparter Kosten – als Erfüllungsschaden zu, wenn er infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten aus § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 577 Abs. 2 BGB vom Inhalt des Kaufvertrags und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt und aus diesen Gründen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht.

**5. Eigenbedarfskündigung (BGH, Urteil vom 4.2.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 154/14)**

Eine Eigenbedarfskündigung ist wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam, wenn ein Vermieter eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, und er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, bei Vertragsschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt. Ein Rechtsmissbrauch liegt allerdings nicht vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsabschlusses von sich aus oder auf Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen gemacht hat.

**6. Berlin: Bevölkerungszuwachs, Wohnungsneubau (Pressemitteilung SenStadtUm vom 12.2.2015)**

Der Bevölkerungszuwachs in Berlin habe 2014 44.700 Personen betragen. Dem stünden 10.000 neue Wohnungen gegenüber. Für 2015 wer-

de mit einer weiteren Steigerung gerechnet. Der für 2015 zu erwartende Wohnungszuwachs werde vermutlich nicht ausreichen. Daher müssten berlinweit Flächen qualifiziert und entwickelt werden. Wohnungsneubau sei die eine Seite der Entwicklung, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in allen Teilen der Stadt die andere. Bis Ende 2015 werde der Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften auf 300.000 angestiegen sein. Für die Zukunft stelle man sich auf 400.000 landeseigene Wohnungen ein.

**7. Berlin: Wohnungsumwandlung in Erhaltungsgebieten (Pressemitteilung SenStadtUm vom 3.3.2015)**

Der Senat hat die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten (Umwandlungsverordnung) erlassen. In den derzeit mit Rechtsverordnung durch die Bezirke ausgewiesenen 21 sozialen Erhaltungsgebieten lebten rund 300.000 Berliner/innen. Künftig werde von den Bezirken auf der Grundlage des § 172 des Baugesetzbuches geprüft, ob die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum genehmigt wird. Wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern, die vorher schon in der betroffenen Wohnung gewohnt haben, könne die Umwandlung genehmigt werden.

**8. Schönheitsreparaturen (BGH, Urteil vom 18.3.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 185/14)**

Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter

dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

**9. Quotenabgeltungsklausel (BGH, Urteil vom 18.3.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 242/13)**

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

**10. Kündigung bei unverschuldetem Geldmangel (BGH, Urteil vom 4.4.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 175/14)**

Dem für einen Mietzahlungsverzug des Mieters erforderlichen Vertretenmüssen steht nicht entgegen, dass er, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen einer öffentlichen Stelle angewiesen ist und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hat. Kündigt der Vermieter in solch einem Fall gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht statt. Vielmehr sind die nach dieser Vorschrift al-

lein auf den Umstand des Zahlungsverzugs abstellenden Kündigungsgründe vom Gesetzgeber so konzipiert worden, dass bei Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB bereits ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gegeben ist und die in § 543 Abs. 1 BGB genannten Abwägungsvoraussetzungen nicht noch zusätzlich erfüllt sein müssen.

**11. Kündigung wegen Verletzung der Duldungspflicht (BGH, Versäumnisurteil vom 15.4.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 281/13)**

Eine Kündigung wegen der Verletzung der Pflicht, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftigen) Duldungstitel erstritten hat. Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels mit der Folge unzumutbar sein, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerte Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist. Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, ist vom Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen. JS

# Aktuelle Rechtsprechung des Landgerichts Berlin

In dieser Rubrik



berichten wir über aktuelle

Urteile des Berliner Landgerichts.

Die Symbole deuten an, ob sie sich positiv oder negativ auf die

Mieterinteressen auswirken.

## Modernisierung; Duldung

Die Frage, ob durch den Einbau einer Gaszentralheizung die für einen Duldungsanspruch erforderliche Wohnwertverbesserung eintritt, ist dann von den konkreten Gegebenheiten abhängig, wenn in der Wohnung bereits eine Gasetagenheizung vorhanden ist. Bleibt der Energieträger gleich, liegt eine Energieeinsparung nicht auf der Hand. Durch Sachverständigen ist zu prüfen, ob z.B. im Hinblick auf Verteilungsverluste ein geringerer Energieverbrauch ermöglicht wird.

Eine Wohnwertverbesserung durch eine geplante Vergrößerung des Bades ist zweifelhaft, wenn kein zusätzliches Sanitäröbjekt eingebaut wird und der Abstellraum entfällt.

Bei der Duldung der Modernisierungsmaßnahme und der Frage, ob Kosten der Modernisierung auf den Mieter umgelegt werden können, handelt es sich um separate rechtliche Verfahren. Die Anbringung einer Wärmedämmung ist eine energetische Maßnahme und damit eine Wohnwertverbesserung mit der Folge der Duldungspflicht. Für die Frage der Duldung ist unerheblich, wie hoch die Energiekosten für die Produktion der Wärmedämmung im Verhältnis zur Energieeinsparung sind und ob ein Missverhältnis zwischen den Kosten der Maßnahme und der Energiekosteneinsparung vorliegt.

Hinweise des LG Berlin vom 18.09.2015 – 63 S 56/14



## Schönheitsreparaturen; Unwirksamkeit

Der Mieter, der sich auf die Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel beruft, hat darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

LG Berlin, Urteil vom 18.08.2015 – 63 S 114/14, zitiert nach Grundeigentum (GE 2015, 1163)



## Modernisierung; Mieterhöhung

Erklärt der Vermieter unmittelbar nach der Beendigung von Modernisierungsarbeiten die Erhöhung der Miete nach § 558 BGB, so liegt hierin ein konkludenter Verzicht i.S.d. § 397 Abs. 1 BGB auf das Recht zur weiteren modernisierungsbedingten Mieterhöhung.

LG Berlin, Urteil vom 16.07.2015 – 67 S 130/15, zitiert nach juris



## Kündigung; Eigenbedarf

1. Der Wunsch des Vermieters, seine Wohnung nur teilweise oder gar



nicht für Wohnzwecke, sondern für berufliche Zwecke zu nutzen, ist nicht geringer zu bewerten als der Bedarf zu Wohnzwecken.

2. Den Nutzungsabsichten des Eigentümers können in zulässiger Weise Grenzen durch eine Erhaltungsverordnung gesetzt sein.

LG Berlin, Urteil vom 12.08.2015 – 65 S 531/14, zitiert nach Grundeigentum (GE 2015, 1163)



## Geschäftsadresse; Wohnraum; Kündigung

1. Benutzte ein Wohnraummieter seine Wohnung mit Kenntnis des vorherigen Vermieters über zwei Jahre lang als Geschäftsadresse, sind weder ordentliche noch außerordentliche Kündigung des aktuellen Vermieters wirksam, wenn zwischenzeitlich eine Änderung der Geschäftsadresse beurkundet wurde und alle äußerlichen Hinweise vom Briefkasten entfernt worden sind.

2. Eine Kündigungserklärung per E-Mail genügt nicht dem Schriftformerfordernis.

LG Berlin, Urteil vom 08.05.2015 – 63 S 369/14, zitiert nach juris

## Hinweise für unsere Mitglieder zum Jahresende

Rechnet der Vermieter kalenderjährlich über die Betriebs- und Heizkosten ab, muss er dem Mieter die **Abrechnung für das Jahr 2014 bis zum 31.12.2015** mitgeteilt haben, um eine Nachzahlung zu beanspruchen zu können. Rechnet er verspätet ab, kann er dies im Regelfall nicht. Ein Guthaben des Mieters geht aber nicht „verloren“, so dass es ausreichend ist, den Vermieter ab dem 1.1.2016 an die noch ausstehende Abrechnung zu erinnern.

Ab Erhalt der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung beginnt für den Mieter eine **12-monatige Einwendungsfrist** zu laufen. In dieser Zeit sind substantiierte Einwendungen – möglichst nachweisbar – dem Vermieter vorzutragen. Für die Mieter, die ihre Nebenkostenabrechnung erst spät im Jahr erhalten, endet die Einwendungsfrist gegebenenfalls jetzt zeitnah.

Zum Jahresende ist es wichtig zu prüfen, ob vielleicht **Verjährungsfristen** auslaufen.

Beachten Sie bei zum Jahreswechsel erforderlicher Korrespondenz, dass es aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens um die Weihnachtszeit und wegen der Feiertage bei der postalischen Übermittlung zu Verzögerungen kommen kann.

Ihre Redaktion MIETERSCHUTZ



1. Auflage 2014, 184 Seiten; Buch: 19,90 Euro / zzgl. Versandkosten (Preis inkl. MwSt.)

Ihre kostenlose Kleinanzeige können Sie bei der Redaktion MIETERSCHUTZ aufgeben.

## RATGEBER

### Cleber umbauen – Komfortabel in die besten Jahre

Immer mehr Menschen werden immer älter – und möchten möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Das gelingt aber nur, wenn Haus oder Wohnung rechtzeitig barrierefrei umgebaut werden. Für mehr Komfort, weniger Barrieren und weniger Energieverbrauch. Weil die meisten Häuser und Wohnungen jedoch nicht barrierefrei sind, entwickelt sich hier ein riesiger Markt. Der clevere Umbau der eigenen Immobilie kann sehr gut gelingen, wenn man Bescheid weiß und die richtigen Entscheidungen trifft.

Zu beziehen über die Verbraucherzentrale Berlin, Hardenbergplatz 2, 10623 Berlin, Tel. 030/214 85 - 0, [www.verbraucherzentrale-berlin.de](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de)

## 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](http://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](mailto:k.selle@mieterschutzbund.berlin)

Redaktionelle Mitarbeit:  
Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin  
Gisela Rönnebeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:  
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 17: Tomicek/LBS

© Grafik: S. 5: studenten-wohnen.net  
S. 9: berlin.de, S. 15: verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 9: Jörg Frank, S. 23: olebole a.d. deutschsprachigen wikipedia, krongut-bornstedt.de

© fotolia – Titelseite: scusi  
S. 2, 6: robsonphoto, S. 2: Sydaproducts  
S. 2, 22: Heike Jesträm, S. 3: gena96, S. 4: Karin & Uwe Annas, Quade, euthymia, S. 5: ajbstudio, dp@pic, S. 6: ifalika, S. 7: Marijus, S. 7, 8, 9, 19: Robert Kneschke, S. 10, 11: Blackosaka, S. 11, 20: m.schuckart, S. 18: Anton Gvodzdikov, S. 19: Jisign, S. 21: WoGi, miket, S. 22: etfoto

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

Papier: FSC®,  
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 04.11.2015

## Ganz hoch Hinaus

### Urteile deutscher Zivilgerichte zum Thema Dachgeschoss

Manche Mieter und Immobilieneigentümer schätzen es sehr, im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses zu wohnen. Aussicht und Lichtverhältnisse sind am besten und der Straßenlärm dringt nicht so leicht hierher. Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Vorteil: Man hat niemanden über sich, dessen Trittschritte stören könnten. Trotzdem bringt auch das Wohnen im obersten Stockwerk eines Hauses manche Probleme mit sich.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte gesammelt, in denen es ausschließlich um das Dachgeschoss geht. Mal wurde einem Mieter die Nutzung des Speichers entzogen und er protestierte dagegen, mal schädigte ein Hagelsturm die Dachkonstruktion.

### Wem gehören die Lichtkuppeln?

Innerhalb einer Eigentümergemeinschaft gab es Streit darüber, wer denn eigentlich für die Lichtkuppeln einer Flachdachkonstruktion zuständig sei. Konkret ging es darum, dass diese Kuppeln für die Belichtung einer Wohnung sorgten. Deswegen hätte man denken können, sie fielen in das Sondereigentum des speziellen Eigentümers. Das Amtsgericht Berlin-Tiergarten (*Aktenzeichen 610 C 588/11.WEG*) entschied allerdings, dass die Kuppeln zum Gemeinschaftseigentum gehören. Einer der Gründe: Der Betroffene hatte ohne Hilfsmittel keinen Zugriff auf die Lichtkuppeln.

### Nutzung des Dachbodens entzogen

Der Dachboden ist – ähnlich wie der Keller – in manchen Wohnanlagen ein begehrter Ort, an dem Mieter ihre Wäsche zum Trocknen aufhängen können und über abgetrennte Lagerflächen verfügen. Doch was geschieht dann, wenn diese Nutzungsmöglichkeit vom Eigentümer kurzfristig entzogen wird? Und das, obwohl die Fläche ursprünglich mitvermietet gewesen war. Das Amtsgericht Köln (*Aktenzeichen 203 C 192/14*) befand, dass dies nicht toleriert wer-

den müsse. Die monatlichen Mietzahlungen durften um zwei Prozent gekürzt werden.

### Haustiere im Aufzug

Bewohner des obersten Stockwerks müssen naturgemäß mehr als andere mit dem Aufzug fahren, wenn sie nicht gerade die Treppe benutzen wollen. In einem konkreten Fall störte es die im Dachgeschoss wohnende Partei, dass die Nachbarn ihre Haustiere im Lift mitfahren ließen. Das hielten sie für eine Zumutung und wollten es mit gerichtlicher Hilfe verhindern lassen. Allerdings kam das Amtsgericht Freiburg (*Aktenzeichen 56 C 2496/12*) diesem Wunsch nicht entgegen. Der Tiertransport sei im üblichen Rahmen nicht zu untersagen, er gehöre zur Nutzung einer Immobilie.

### Herabfallende Eiszapfen

Zur winterlichen Verkehrssicherungspflicht eines Hauseigentümers gehört nicht nur der Blick nach unten, auf vereiste und rutschige Wege, sondern auch der Blick nach oben – auf Gefahren vom Dach eines Hauses. Besonders fatal können in der Hinsicht größere Eiszapfen sein, die von der Regenrinne hängen. Sie werden zu Geschossen, wenn sie sich

lockern und auf den Gehsteig herabfallen. Das Landgericht Wuppertal (*Aktenzeichen 8 S 56/11*) betonte in einem Urteil die Verantwortung der Eigentümer. Sorgen sie nicht vor, soweit das zumutbar sei, dann müssten sie für Unfälle haften.

### „Windige Bude“

Das Wohnen im Dach bringt es manchmal mit sich, dass man den Naturgewalten stärker ausgeliefert ist – zum Beispiel dem Wind. Ist eine Immobilie nicht ausreichend isoliert, dann zieht es häufig, das Wohlbefinden des Mieters ist beeinträchtigt und die Heizkosten können steigen. Ein Mieter kann sich unter gewissen Umständen dagegen wehren und Abhilfe verlangen. So entschied es zumindest das Amtsgericht Brandenburg (*Aktenzeichen 31 C 279/11*) in einem Streitfall. Der Eigentümer müsse etwas gegen die Zugluft unternehmen, hieß es im Urteil, denn eine derartig „windige Bude“ sei einem Mieter nicht zuzumuten.

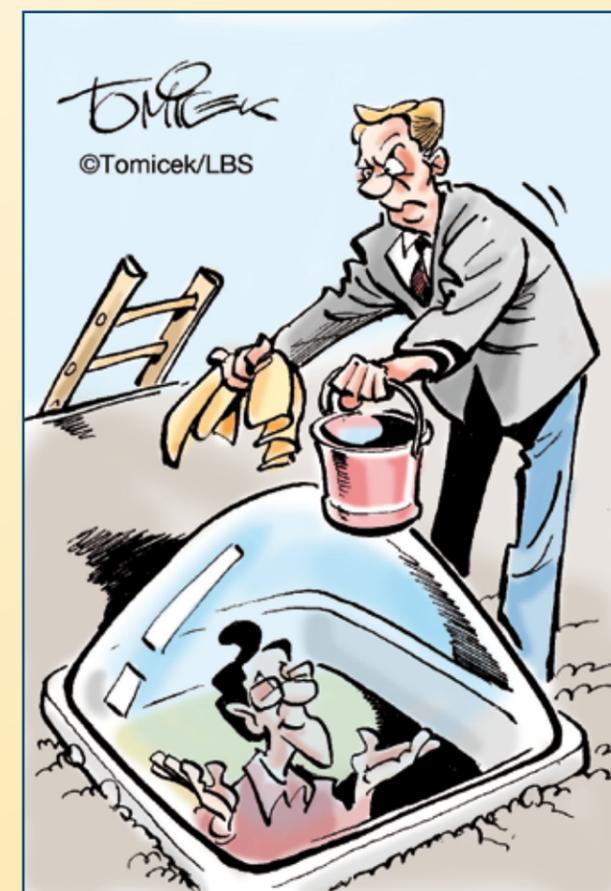
### Beulen im Blechdach

Ein anderes Problem mit den Naturgewalten hatte ein Eigentümer, als ein Hagelsturm über seiner Immobilie niederging. Die Tragfähigkeit und die Substanz des Objekts

waren zu keinem Zeitpunkt betroffen, aber das Blechdach war zum Teil ein wenig zerbeult bzw. eingedellt, was den Geschädigten störte. Er forderte von seiner Gebäudeversicherung Schadenersatz. Das Landgericht Dortmund (*Aktenzeichen 2 O 62/10*) zeigte grundsätzlich Verständnis und bejahte die Leistungspflicht der Versicherung. Gleichzeitig betonten die Richter aber auch, dass sich der Schadenersatz in zumutbaren Grenzen halten müsse, wenn „lediglich die Optik des Daches beeinträchtigt ist“. Sie sprachen dem Eigentümer wegen der von unten kaum erkennbaren Dellen 1.700 Euro zu.

### Ausgefallene Klingelanlage

Besonders ärgerlich für die Bewohner des Dachgeschosses ist es, wenn Wechselsprech- und Klingelanlage ausfallen. Denn ganz oben ist man nur schwer mit anderen Mitteln für Besucher zu erreichen. Wo man in unten gelegenen Stockwerken eventuell ans Fenster klopfen oder rufen kann und der Bewohner seinerseits Sichtkontakt herstellen kann, entfallen diese Möglichkeiten beim Dach fast vollständig. Das Landgericht Dessau-Roßlau (*Aktenzeichen 1 T 16/12*) befürwortete deswegen eine fünfprozentige Mietminderung



für den Ausfall der Kommunikationsanlage. Das sei angesichts der Widrigkeiten für die Bewohner ein angemessener Betrag.

### Nutzbare Dachterasse

Wer eine Immobilie kauft, der sollte auf die feine sprachliche Unterscheidung zwischen „Dachgarten“ und „Dachterrasse“ achten. Denn beides verheißt eine andersartige Nutzungsmöglichkeit. Bei der Dachterrasse darf man damit rechnen, diese auch wirklich betreten zu können und sich darauf aufzuhalten. Bei einem Dachgarten ist das nicht zwingend gegeben. Das Oberlandesgericht Koblenz (*Aktenzeichen 5 U 530/14*) lehnte einem vom Käufer behaupteten Sachmangel ab. Er hätte wissen können, dass ein Dachgarten häufig lediglich eine gärtneri-

sche Kulisse sei, wohingegen die Dachterrasse in vollem Umfang nutzbar sein müsse.

### Entfernte Wand

Ein offener Kamin ist für viele Immobiliennutzer höchst attraktiv. Um den Einbau eines solchen Kamins möglich zu machen, entfernte der Mieter eines Einfamilienhauses sogar eigenmächtig eine Wand. Der Eigentümer betrachtete das als einen Kündigungsgrund. Vor dem Landgericht Lüneburg (*Aktenzeichen 6 S 80/12*) scheiterte er allerdings damit. Sein Problem war gewesen, dass er von der nicht genehmigten Maßnahme später erfahren und diese über längere Zeit hinweg geduldet hatte.

Quelle: LBS, Infodienst Recht und Steuern

# Aktuelles aus Berlin – Anschlussförderung + Veranstaltungslärm + Abriss + Dragoner-Areal + Mauerpark

## Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau

Auf Vorlage von Stadtentwicklungs- und Umweltsenator Andreas Geisel hat der Senat in seiner Sitzung am 20.10.2015 den Jahresbericht 2014 über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau beschlossen. Danach wurden insgesamt durch die Nichtgewährung der Anschlussförderung (zweite Förderphase über weitere 15 Jahre) bisher 724,6 Mio. € eingespart. Vom Wegfall der Anschlussförderung ab 2003 sind bis 2016 713 Objekte mit ca. 28.000 Mietwohnungen und ca. 3.400 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer betroffen.

Aufgrund der damaligen Haushaltslage Berlins sowie der anstehenden Entscheidung über eine eventuelle Weiterführung der Anschlussförderung für die Wohnungsbauprogramme 1987-89 war im Jahr 2002 eine Expertenkommission einberufen worden, um Modelle für einen Ausstieg aus der Anschlussförderung sowie zu Einsparungen im Sozialen Wohnungsbau zu entwickeln. Ausgehend von dem Ende des Jahres 2002 vorliegenden Bericht der

„Expertenkommission Anschlussförderung“ hatte der Senat am 4. Februar 2003 den Ausstieg aus der Anschlussförderung beschlossen. Damit erhalten Eigentümer für Objekte des Sozialen Wohnungsbaus, bei denen die 15-jährige Grundförderung ab dem 1. Januar 2003 endet, grundsätzlich keine weiterführende Förderung mehr.

## Neue Veranstaltungs- lärm-Verordnung

Die Beurteilung von Lärm bei öffentlichen Veranstaltungen im Freien wird seit dem 21.10.2015 durch die neue Veranstaltungslärm-Verordnung geregelt. Durch die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erlassene

Rechtsverordnung wird nun ein verbindlicher Rechtsrahmen für die Zumutbarkeitsbeurteilung von veranstaltungsbedingtem Lärm geschaffen. Dadurch gewinnen Veranstalter für ihre öffentlichen Veranstaltungen im Freien mehr Planungssicherheit.

Der betroffenen Wohnbevölkerung im Umfeld von Open-Air-Veranstaltungsstätten vermitteln die neuen Regelungen aber auch mehr Schutz vor unzumutbaren Lärmbelästigungen. Die neue Veranstaltungslärm-Verordnung regelt durch einen differenzierten und sachgerechten Beurteilungsmaßstab die zu erwartenden Geräuschmissionen. Dabei werden auch die durch tiefe Frequenzen verursachten Geräusche berücksichtigt. Mit der Veranstaltungslärm-Verordnung verfügt das



Land Berlin als erstes Bundesland über ein maßgeschneidertes und an die Bedürfnisse einer Kulturmegropole angepasstes, allgemein verbindliches Regelwerk. Es ermöglicht einen Interessenausgleich zwischen den Veranstaltenden und der betroffenen Wohnbevölkerung im Bereich des Lärmschutzes bei Open-Air-Veranstaltungen.

## Abriss von Wohn- raum nicht immer verbotene Zweck- entfremdung

Der Abriss von Mietwohnraum verstößt nach einer Eilentscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin (Beschluss der 1. Kammer vom 15. Oktober 2015 (VG 1 L 317.15)) nicht gegen das Verbot der Zweckentfremdung, wenn auf demselben Grundstück Eigentumswohnungen entstehen sollen.

Der mit dem Abriss einhergehende Verlust von Wohnraum sei hinzunehmen, weil zugleich angemessener Ersatzwohnraum geschaffen werde. Das seit 2014 in Berlin geltende Zweckentfremdungsverbot solle nur verhindern, dass vorhandener Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen werde, etwa durch die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder in Ferienwohnungen. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung könne daher beanspruchen, wer für den geplanten Abriss von Wohnraum einen für den Wohnungsmarkt ausgleichenden Ersatzwohnraum verlässlich schaffe. Dem stehe weder der höhere Standard der neuen Wohnungen noch der Umstand entgegen, dass statt Mietwohnraum nunmehr Eigentumswohnungen entstünden. Eine Grenze sei erst erreicht, wenn Wohnungen im Luxussegment entstünden. Gegen den Beschluss kann Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg eingelegt werden.

## Bundesrat lehnt Ver- kauf des Dragoner- Areal mehrheitlich ab

Der Finanzausschuss des Bundesrates hat die Entscheidung über den geplanten Verkauf des Dragoner-Areal in Kreuzberg mehrheitlich abgelehnt. Nur eine Minderheit der Bundesländer sprach sich für den Verkauf aus. Ein privater Investor hatte für die Liegenschaft im Eigentum des Bundes ein Kaufangebot vorgelegt, das deutlich über dem Angebot der städtischen Wohnungsgesellschaften lag. Der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) betreute Verkauf bedurfte der Zustimmung der Länderkammer.

Aufgrund seiner zentralen Lage in Kreuzberg bietet sich das Dragoner-Areal insbesondere für sozialen Wohnungsbau an. Die bestehende, stadtteilverträgliche Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe soll nach den Vorstellungen des Senats auch künftig beibehalten werden („Berliner Mischung“). So sieht es auch das Konzept der städtischen Wohnungsgesellschaften vor, die mitgeboten hatten. Deren Angebot lag mit 18 Mio. Euro zwar über dem Verkehrswert der Liegenschaft (14 Mio. Euro), allerdings fiel es deutlich geringer aus als das im Meistbieterverfahren erzielte spekulative Angebot des privaten Investors.

## Bebauungsplan für ein Wohngebiet am Mau- erpark in Berlin-Mitte

Der Senat hat in seiner Sitzung am 15.09.2015 auf Vorlage von Stadtentwicklungs- und Umweltsenator Andreas Geisel beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans 1-64a VE dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 3,7 ha große

ehemalige Bahn- und Gewerbefläche nördlich der Gleimstraße. Damit will der Senat die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebiets mit ca. 490 Wohnungen, davon 120 öffentlich geförderten, sowie ca. 220 Studentenapartments und einer Kita mit bis zu 80 Plätzen schaffen. Die Wohnge-



bäude werden überwiegend 5- bis 7-geschossig, in Teilen auch 3- und 4-geschossig errichtet. Vorhabenträgerin ist die Groth u-invest Elfte GmbH & Co Gleimstrasse KG. Diese will mit den Arbeiten 2016 beginnen. Die Entwicklung des Mauerparks konzentriert sich nicht nur auf die Wohnbebauung im Norden. Es geht auch um die dauerhafte Vergrößerung des weit über Berlin hinaus bekannten Mauerparks von 9 ha auf ca. 15 ha und den Erhalt der bestehenden Nutzungen im Süden des Areals wie Gastronomie und Flohmarkt. Die geplante Parkerweiterung sorgt für eine bessere Anbindung des Brunnenviertels an den Mauerpark und entlastet vor allem die im Sommer stark genutzten östlichen Bereiche.



## Bundesgerichtshof bestätigt Rechtmäßigkeit der Kappungsgrenzen- Verordnung des Landes Berlin



**Mit seinem Urteil vom 4.11.2015 – VIII ZR 217/14 – hat der Bundesgerichtshof der zuletzt zwischen Mietern und einigen Vermietern kontrovers geführten Diskussion, ob die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 rechtmäßig ist, ein Ende bereitet und entschieden, dass im gesamten Stadtgebiet von Berlin die in Wohnraummietverhältnissen für die Erhöhung von Bestandsmieten geltende allgemeine Kappungsgrenze von 20% für die Dauer von fünf Jahren auf 15% herabgesetzt ist.**

Der klagende Vermieter hatte argumentiert, dass die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung insbesondere deswegen unwirksam sei, weil sie die Kappungsgrenze für das gesamte Stadtgebiet Berlins herabsetze, obwohl nicht in allen Stadtteilen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei.

In seiner Entscheidung weist der Senat darauf hin, dass die Kappungsgrenzen-Verordnung ein

legitimes, dem öffentlichen Interesse dienendes Regelungsziel, nämlich in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage einen zu raschen Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen, verfolge. Sie stellt einen angemessenen, auch die Belange der Vermieter hinreichend berücksichtigenden und damit verhältnismäßigen Interessenausgleich her.

Es ist nicht zu beanstanden, dass der Berliner Senat die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen hat, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und daher die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung um höchstens 15 % begrenzt ist. Der Gesetzgeber hat dem Verordnungsgeber als seinerseits demokratisch legitimiertem Rechtssetzungsorgan bei der Beurteilung und Ermittlung der für den Erlass der Verordnung maßgeblichen Umstände einen weiten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum eingeräumt, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden muss.

Es ist nicht feststellbar, dass etwa allein die Beschränkung der Gebietsbestimmung auf bestimmte Teile von Berlin sachgerecht gewesen wäre oder dass der Verordnungsgeber ungeeignete Indikatoren herangezogen hätte. Die besondere Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist

aufgrund der vor allem in Ballungsräumen, Industrie- und Universitätsstädten sowie in Städten mit herausgehobener zentraler Lage oder Funktion wirkenden vielfältigen Impulse und der hierdurch ausgelösten spezifischen Labilität des Wohnungsmarktes grundsätzlich räumlich nicht exakt eingrenzbar.

Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin verletzt auch keine Grundrechte des Vermieters. Insbesondere verstößt sie nicht gegen das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG). Die getroffene Maßnahme stellt einen verhältnismäßigen Eingriff dar. Der Senat von Berlin war – aus vorstehend genannten Gründen – vor allem nicht gehalten, als mildere Maßnahme den Geltungsbereich der Verordnung nur auf einen Teil des Stadtgebiets zu erstrecken. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn eindeutig feststünde, dass eine beschränkte Gebietsausweisung den mit der Verordnung angestrebten Zweck sachlich gleichwertig erreichen würde.

*Bundesgerichtshof, Urteil vom 4.11.2015 – VIII ZR 217/14*

*siehe hierzu Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes vom 4.11.2015, Nr. 185/15*

## Neues Bundesmeldegesetz

Von vielen fast unbemerkt ist zum 1. November 2015 ein neues Melderecht in Kraft getreten. Erstmals ist das Melderecht in Deutschland bundeseinheitlich geregelt. Ziel des neuen Bundesmeldegesetzes ist es, personenbezogene Daten besser zu schützen, Bürokratiekosten zu senken und Verwaltungsabläufe zu vereinfachen. Bislang galten die Vorschriften des Melderechtsrahmengesetzes, das die wesentlichen Grundzüge des Meldewesens regelte. Die Bundesländer haben mittels landesrechtlicher Bestimmungen diese rahmenrechtlichen Vorgaben dann umgesetzt. Nun werden erstmals bundesweit unmittelbar geltende, einheitliche Regelungen für die Bürger und auch die Meldebehörden eingeführt.

Das neue Bundesmeldegesetz vereinheitlicht unter anderem die IT-Standards für die einzelnen Meldebehörden. Damit sollen die Daten von rund 82 Millionen Bundesbürgern in den mehr als 5.200 Melderegistern effektiver als bisher verwaltet und auch bearbeitet werden können. Ein bundeseinheitliches Melderegister wird allerdings nicht geschaffen. Die bisherigen dezentralen Melderegister bleiben bestehen.

Daneben stärkt das Bundesmeldegesetz das Recht der Bürger auf informationelle Selbstbestimmung. Wird eine einfache melderechtliche Auskunft für gewerbliche Zwecke beantragt, muss künftig auch angegeben werden, dass die Auskunft für gewerbliche Zwecke benötigt wird. Die erlangten Daten dürfen dann auch nur für diese Zwecke verwendet werden.

Zukünftig stark eingeschränkt ist die Möglichkeit, Auskünfte für Zwecke der Werbung oder des Adresshandels zu erlangen. Das ist nun nur noch zulässig, wenn der betroffene Bürger in die Übermittlung der Meldedaten für diese Zwecke ausdrücklich eingewilligt hat. Diese Einwilligung ist gegenüber der Auskunft verlangenden Stelle zu erklären. Möglich ist auch eine generelle (zweckgebundene) Einwilligung gegenüber der Meldebehörde.

Als in der Praxis schwierig hat sich die im Jahr 2002 festgelegte Abschaffung der Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bzw. des Wohnungseigentümers bei der An- und Abmeldung erwiesen. Sie wird nun wieder eingeführt. So sollen die sog. Scheinmeldungen verhindert werden. Mieter müssen daher künftig bei der Anmeldung in der Meldebehörde eine vom Vermieter ausgestellte Bescheinigung vorlegen, mit der der Einzug in die entsprechende Wohnung unter der anzumeldenden Adresse bestätigt wird.

Die bisher bestehende Möglichkeit der Eintragung einer Auskunftssperre in das Melderegister bleibt auch weiterhin erhalten. Besteht eine Gefahr für Leben, Gesundheit, persönliche Freiheit oder sind ähnliche schutzwürdige Interessen der meldepflichtigen Person tangiert, wird bei entsprechendem Sperrvermerk keine melderechtliche Auskunft erteilt. Diese Möglichkeit wird nun dahingehend erweitert, dass für Personen, die in Einrichtungen zum Schutz vor häuslicher Gewalt, in Einrichtungen zur Behandlung von Suchterkrankungen, in Krankenhäusern, Pflegeheimen oder sonstigen Einrichtungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen oder der Heimerziehung dienen, in einer Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber oder in ei-

ner Justizvollzugsanstalt gemeldet sind, ein bedingter Sperrvermerk im Melderegister eingetragen werden kann.

Für Sicherheits- und Strafverfolgungsbehörden besteht künftig eine gesetzliche Garantie, dass sie rund um die Uhr automatisiert die wichtigsten Meldedaten von Bürgern abrufen können. KS



## Schlösser rund um Berlin (Teil 3)

# Krongut Bornstedt

- ein Stück Italien  
unter preussischem Himmel



**Die Geschichte des Kronguts Bornstedt geht weit in das Jahr 1157 zurück.** Nach der Eroberung des Havellandes durch Albrecht I. des Bären erhielt Esicus de Burnenstede den Flecken als Lehen und benannte ihn nach seinem Geburtsort Burnstedt, in der Nähe von Eisleben im Harz gelegen.

Etwa um **1330** erwarb eine adlige Familie aus Sachsen das Dorf Bornstedt mit riesigen Ländereien von 17 Hufen. Eine Hufe bemaß sich mit 20 – 40 Morgen. Die **Familie von der Gröben** errichtete dort ein Rittergut, unmittelbar an das Dorf anschließend. 1580 erfolgte sodann die Errichtung einer ersten Kirche in Bornstedt durch die Familie von der Gröben.

**Während des 30-jährigen Krieges herrschte große Not** in Bornstedt. Die herrschende Pest raffte 53

Menschen aus dem Dorf dahin. Die Familie von der Gröben sah sich im Jahr 1664 gezwungen, das Rittergut für 17.800 Taler **an den Großen Kurfürsten zu verkaufen.**

Der **Große Kurfürst** wandelte in den Jahren 1683 bis 1688 die „Herrschaft Potsdam“ zu einem Gesamtkunstwerk um. Der Brandenburgische Kurfürst errichtete auf dem Gelände eine **Brauerei** und eine **Brennerei**. Etwa 50 Jahre später erfolgte die Anlage eines **Hopfengartens**. Es wurde ein vortreffliches Braunbier gebraut. Die Ländereien dienten der Versorgung des Dorfes und der „Herrschaft Potsdam“.

Der Hopfengarten musste 1827 aufgegeben werden, um die königlichen Parkanlagen des nur 400 m entfernten Schlosses Sanssouci zu erweitern. Der berühmte **Land-**

**schaftsarchitekt Peter Joseph Lenné** entwarf einen ersten Verschönerungsplan für das Krongut Bornstedt. In den nachfolgenden Jahren wurden die Brauerei und die Brennerei, die seit der Zeit des Großen Kurfürsten bestanden hatten, aufgegeben. Damit fiel auch der Hauptwerb des Gutes Bornstedt weg.

Einige Jahre später zerstörte ein **Brand** das gesamte alte Krongut. Lediglich ein Teil des Herrenhauses blieb erhalten. Damit beginnt die eigentliche heute noch sichtbare Geschichte des Kronguts Bornstedt.

**Friedrich Wilhelm der IV.** ließ das Krongut in der Zeit von 1846 bis 1848 im italienischen Landhausstil komplett neu errichten. Die Entwürfe für das Bauensemble stammten von Johann Heinrich Haeberlin



nach den Vorgaben des Königs. Die Italien-Sehnsucht der preußischen Könige und die damaligen Zeitströmungen fanden Ausdruck in diesem Architekturstil.

**Das Krongut wurde ab 1867 Wohnsitz des Kronprinzenpaares Friedrich Wilhelm und Victoria.** Das Kronprinzenpaar ließ den Garten 1875 nach englischem Vorbild neu gestalten.



1901 lebte auf dem Gut **Prinzessin Feodora**, eine Schwester der Kaiserin Auguste Victoria. Sie entwickelte das Krongut Bornstedt zu einem Künstlerhof mit Schriftstellern, Malern und literarischen Zirkeln.

Das Krongut erhielt in dieser Zeit sein heutiges Aussehen.

Zu **DDR-Zeiten** erfolgte die Ergänzung mit modernen Gebäuden, die ab 1999 rückgebaut wurden. Der heutige Zustand entspricht der Neuerrichtung nach dem Brand im Jahr 1846.

Das Gut gehört zum **UNESCO Weltkulturerbe** und stellt mit dem nahegelegenen Schloss Sanssouci ein einzigartiges Ensemble preussischer Geschichte dar.

**Gegenüber dem Krongut Bornstedt liegt der Bornstedter Friedhof.** Auf ihm sind nicht nur die Einwohner von Bornstedt begraben, sondern auch zahlreiche Persönlichkeiten, die auf dem bereits 1599 angelegten Friedhof ihre letzte Ruhestätte gefunden haben. Unter anderem befinden sich dort repräsentative Erbbegräbnisse des Adels und des Bürgertums. Auch Bedienstete des Schlosses Sanssouci wurden dort bestattet. Unter anderem befindet sich dort die Grabstätte des Privatsekretärs von Friedrich II. von Preußen – Henri de Catt –

sowie die Gräber der königlichen Hofgärtner Johann Samuel Sello und Emil Sello.

Die **Bornstedter Friedhofskirche** wurde von Reinhold Persius in der heutigen Ausgestaltung umgebaut. Vom Krongut Bornstedt überquert man nur die Ribbeckstraße, um zum Friedhof zu gelangen. *GR*

### Das Krongut Bornstedt hat aber nicht nur Historisches zu bieten.

In der Zeit vom 26. November 2015 bis zum 27. Dezember 2015 findet dort der Weihnachtsmarkt im historischen Innenhof des Gutes statt.

Kunsth Handwerk ist dort zu bestaunen, die Krongut-Läden bieten weihnachtliche Spezialitäten und Geschenkideen an.

Für Kinder gibt es ein wechselndes Spiel- und Weihnachtsprogramm.

Die dort befindliche Hofbäckerei mit einem kleinen Caféhaus lädt zum Adventskaffee ein.

Für das leibliche Wohl sorgt auch eine Brauhausgaststätte.

### Anreise:

#### S-Bahn und Regionalzüge (S7 / RE 1)

- aus Berlin kommend mit der S7 bis Potsdam Hbf
- mit dem RE1 Richtung Brandenburg oder Magdeburg bis Potsdam Hbf
- oder mit dem RE1 Richtung Berlin bis Potsdam Hbf.

#### Straßenbahn (92)

- ab Potsdam Hbf weiter mit Tram 92 Richtung Bornstedt/Kirschallee
- Endstation Kirschallee, ca. 7 min Fußweg zum Krongut

#### Linienbus (695)

- ab Potsdam Hbf. (oder anderen Innenstadthaltestellen) Schlösser-Linie 695 Richtung Bf Pirscheide
- bis Haltestelle Schloss Sanssouci fahren
- von dort zu Fuß vorbei an der Historischen Mühle die kleine Straße „An der Orangerie“
- dort rechts in die Ribbeckstraße einbiegen.



# R

Guter Rat  
rentiert sich.

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

## Hauptgeschäftsstelle

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

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

## 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.

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.

## Nur für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:

**Telefonnummer: 921 02 30 60**

### Beratungszeiten:

**Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr**

**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!



Werden Sie Fan  
bei Facebook!



[www.facebook.com/mieterschutzbundberlin](http://www.facebook.com/mieterschutzbundberlin)

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