

**Was Sie über die neuen Entwicklungen
in der Berliner Mieterpolitik wissen sollten.**

Seite 4

Berlin, Berlin ...

Typisch Berlin: Baulückenrechtsprechung

S. 10

Die Mietpreisbremse tritt in Kraft

S. 11

Wie der Berliner Mietspiegel entsteht

S. 20

Ausflugstipp: Oranienburg

S. 22

Volker Heinz:

Rauchen
in der Wohnung –
Störung des
Hausfriedens?

Seite 14

**Mitglieder-
versammlung**

22. April 2015

19.00 Uhr

Logenhaus Berlin

Einladung S. 18



- 2 Editorial
- 3 MSB Intern

Titelthema

- 4 **Berlin, Berlin ...**
Neues aus der Berliner Mietenpolitik

- 10 **Typisch Berlin**
Das Landgericht Berlin und die Baulückenrechtsprechung

- 11 **Die Mietpreisbremse tritt in Kraft**
Volker Heinz kommentiert

- 12 **Unter Mietern**

- 13 **Ausstellungen, Impressum**

- 14 **Mein Standpunkt**
Volker Heinz: Rauchen in der eigenen Wohnung – Nachhaltige Störung des Hausfriedens?

- 16 **Miete und Mietrecht**
Gerichtsurteile kurz kommentiert

- 18 **Mitgliederversammlung**
Einladung, Tagesordnung, Satzungsänderungen

- 20 **Wie der Berliner Mietspiegel entsteht**

- 21 **Ausflugstipp**
rund um Berlin: Oranienburg



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

geföhlt ist die letzte Mitgliederversammlung nur ein paar Monate her und schon beginne ich, die Inhalte vorzubereiten, die ich Ihnen auf der nun anstehenden Mitgliederversammlung vortragen werde. Wie schnell ist auch dieses Jahr wieder vergangen!

Ein Jahr allerdings, das uns – so meint man – mieterpolitisch vorangebracht hat. Haben wir doch inzwischen eine neue Gesetzgebung, z.B. die Mietpreisbremse und das Auftragsprinzip bei den Wohnungsmaklern. Aber glauben sie wirklich, liebe Leserinnen und Leser, dass uns diese neuen Regelungen voranbringen? Ich glaube es nicht!

Schon berichten Fernsehmagazine über die Umgehungspraktiken der Wohnungsmakler, Zeitungen schicken Testinteressenten auf den Markt, alle machen die gleiche Erfahrung. An Phantasie, neue Schleichwege zu finden um den Wohnungssuchenden zur Kasse zu bitten, sind die Wohnungsmakler kaum zu übertreffen.

Ob die Mietpreisbremse hält, was sie verspricht? Auch das wage ich zu bezweifeln. Welcher Wohnungssuchende wird denn keine höhere Miete akzeptieren wenn er zu den Auserwählten gehört, denen ein Mietvertrag angeboten wird? Hier bleibt die Praxis abzuwarten...

Viele Aspekte also, über die wir auf der anstehenden Mitgliederversammlung diskutieren können. Ich freue mich auf Ihre rege Beteiligung.

Ihre
Frigga Döscher

Liebe Mitglieder,

alle Mitarbeiter des Mieterschutzbundes sind bemüht, sie so schnell und gut zu bedienen wie nur irgend möglich. Wir haben hier einige Tipps zusammengestellt, um Ihnen lange Wartezeiten zu ersparen und um ihre speziellen Wünsche bestmöglich zu erfüllen:

Online-Terminbuchung

Alle Mitglieder, die Ihren Termin Online buchen und die bei uns eine Mobile Telefonnummer hinterlegt haben, bekommen nach der Buchung eine Bestätigungs-SMS und einen Tag vor dem Termin eine Erinnerungs-SMS.

Ein „vergessener“ Termin sollte damit der Vergangenheit angehören.

Telefonberatung

Sie haben Ihre Betriebskostenabrechnung bekommen? Oder eine Mieterhöhung? Wir prüfen die Forderungen Ihres Vermieters und erörtern mit Ihnen die nächsten Schritte. Vereinbaren Sie dafür einen Termin mit uns!

Die Telefonsprechstunde ersetzt nicht den prüfenden Blick unserer Rechtsanwältinnen und die Beratung vor Ort, denn oft schlummert der Teufel im Detail.

Nicht immer haben Sie während der Telefonberatung auch „Ihren Anwalt“ am Telefon, Sie müssen weit ausholen, um Ihr Anliegen erneut zu schildern. Ihrem Berater am anderen Ende der Leitung liegt auch nicht die Akte vor. Um Wiederholungen und Missverständnisse zu vermeiden, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit uns – gerne auch einen Telefontermin.

Für kurze und grundsätzliche Fragen rufen Sie uns während der Telefonberatung an!

Zweiter Beratungstermin, Telefontermin

Sie haben sich schon einmal beraten lassen, nun kommt die Rückmeldung Ihrer Hausverwaltung oder Ihres Vermieters? Klar, dass Sie Gesprächsbedarf haben. Vereinbaren Sie einen neuen Termin mit uns, gern auch einen Telefontermin. Zu diesem Termin bekommt Ihr Rechtsberater die Akte vorgelegt, er kennt den Vorgang, er weiß, weshalb Sie einen neuen Termin vereinbart haben. Eine vorherige Absprache in der Telefonberatung ist nicht nötig.

Stornierung eines Termins

Sollten Sie einen Termin nicht wahrnehmen können, rufen Sie uns bitte an. Wir arbeiten daran, dass Sie online gebuchte Termine auch online stornieren können. Zudem können wir bei einer telefonischen Absage schnell reagieren und eilige Fälle „dazwischenschieben“.

Um allen Mitgliedern gerecht zu werden, planen wir bei der persönlichen Beratung in einer unserer Filialen eine Beratungszeit von etwa 20 Minuten ein.

20 Minuten Beratungszeit reichen nicht?

Rufen Sie uns an, wir finden eine Lösung!



Herzlichen Glückwunsch!

Die Gewinner der Aktion **Mieter werben Mieter** im Jahr 2014 sind:

Marina Metzgen, 1. Preis
KaDeWe Gutschein im Wert von 150,- €

Manfred Piechniczek, 2. Preis
KaDeWe Gutschein im Wert von 100,- €

Lena Langbein, 3. Preis
KaDeWe Gutschein im Wert von 50,- €

Ziehung vom 2.2.2015



Berlin, Berlin ...

Einblicke und Ausblicke zum Thema Wohnungspolitik

von Rechtsanwältin Kati Selle

Als vor allem regional beratender Verein liegen uns die Interessen der Berliner Mieter besonders am Herzen. Bereits seit Jahren müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass sich die Situation der Berliner Mieter keineswegs bessert. Arm, aber sexy, schaffte Berlin viele mieterschützende Vorschriften ab. Die Belegungsbindung wurde ausgesetzt, das Zweckentfremdungsverbot aufgehoben, die Anschlussförderung abgeschafft. Dazu wurde der städtische Wohnungsneubau stiefmütterlich vernachlässigt, Wohnungsbestände wurden nach Privatisierung verkauft. Obgleich den Berliner Senat viele Warnungen vor einer drohenden Wohnungsnot erreichten, folgte zunächst keine Reaktion. Erst jetzt, wo es fast schon zu spät ist, wird die „Rolle rückwärts“ geübt. Nun ist die Wohnungs- und Mietpolitik der Hauptstadt der deutschen Mieter Angelegenheit höchster

Brisanz und „Chefsache“ des Regierenden Bürgermeisters Müller, der als ehemaliger Stadtentwicklungssenator Erfahrungen auf dem Gebiet der Wohnungspolitik vorweisen kann. Wir haben den Maßnahmenkatalog zusammengefasst, mit dem das Land Berlin die Not auf dem aktuellen Wohnungsmarkt lindern möchte und welche Wege zur Regulierung eines vernünftigen Mietpreisniveaus beschritten wurden, werden und werden sollen.

Grundsätze der Berliner Wohnungspolitik

Das Land Berlin beschäftigt seit einiger Zeit die weiter zunehmende Bevölkerungszahl. Es ist schön, dass so viele Menschen in die

ser spannenden Metropole leben möchten. Allerdings stellt das ungebrochen starke Bevölkerung- und Mieterwachstum die Wohnungspolitik vor eine große Herausforderung. Auch in Zukunft soll der durchschnittlich verdienende Mieter in seinem Kiez wohnen bleiben können. Der Verdrängung der Mieter an den Stadtrand bestimmter Wohnviertel muss entgegengewirkt werden. Der Berliner Senat stellt seine Wohnungspolitik dabei auf zwei Säulen: Mietensicherung im Bestand und Wohnungsneubau. So soll der stark unter Druck geratene Wohnungsmarkt ausgeglichen werden. Bezahlbare Mieten für kleine und mittlere Einkommen sollen gesichert werden.

Mit der neuen Liegenschaftspolitik sollen zukünftig landeseigene Grundstücke verstärkt zur Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt werden. Eine Portfo-

liaoanalyse soll dazu führen, dass der Verkauf bzw. der Behalt landeseigener Grundstücke stadtentwicklungspolitische und nicht nur wirtschaftliche Ziele verfolgt. Geeignete Grundstücke für Wohnungsbau werden an städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Überzeugende Nutzungskonzepte und sozialverträgliche Mieten sind die Voraussetzung dafür. Im Rahmen des sogenannten Konzeptverfahrens entscheidet neben dem Preis das Bbauungs- und Nutzungskonzept darüber, an wen verkauft wird.

Wohnungsbaufonds 2014

Erstmals gibt es in Berlin wieder eine Förderung für sozialen Wohnungsbau, um preisgünstige Wohnungen für einkommensschwächere Menschen zu bauen. Dafür stehen bei der Investitionsbank Berlin 320 Millionen Euro für fünf Jahre zur Verfügung. Ziel ist es, jährlich 1.000 neue preisgünstige Wohnungen zu errichten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt koordiniert das Förderprogramm, das nicht komplette Siedlungen, sondern eine bestimmte Anzahl von Wohnungen in diesen Siedlungen fördern soll, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten.

Städtebauförderung

Die seit Jahren bekannte Städtebauförderung ist ein wichtiges Instrument, lebendige Quartiere zu fördern, Wohnen, Grün und Infrastruktur zu sichern und die Wohnqualität zu erhöhen. Die Programme der Städtebauförderung ermöglichen eine Verbesserung des Wohnumfeldes, die Instandsetzung und den Bau notwendiger Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Spiel- und Sportplätzen sowie Aktivitäten zur Stärkung der Nach-

barschaftsbeziehungen. Für das Land Berlin ist es dabei von Vorteil, dass sich der Bund durch Programme wie Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Zentren und Städtebaulicher Denkmalschutz an der Förderung beteiligt. Die Europäische Union (EFRE) unterstützt Projekte im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil. In den Jahren 2014 und 2015 stehen für die Städtebauförderung jährlich rund 91 Millionen Euro zur Verfügung.

Stadtentwicklungspläne

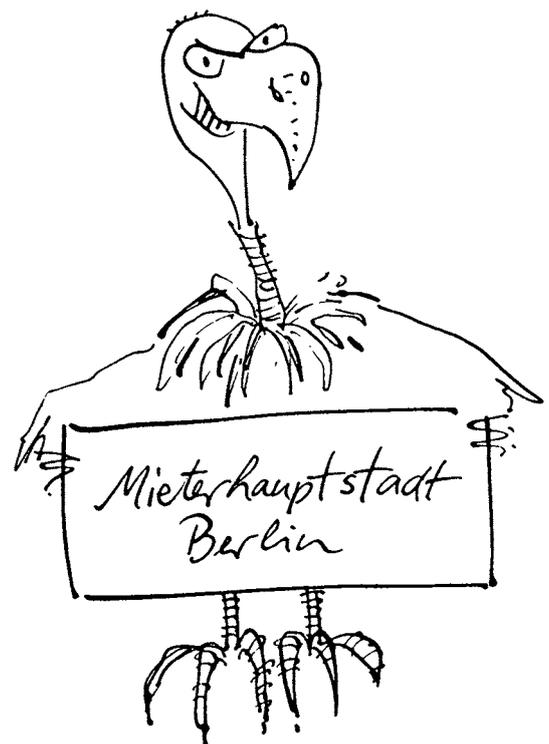
Die Einwohnerzahl Berlins ist allein in den Jahren 2011-2013 um rund 130.000 gestiegen. Damit der starke Einwohnerzuwachs aufgenommen werden kann und die Mieten bezahlbar bleiben, hat der Senat seine Wohnungspolitik neu ausgerichtet. Mit den bereits erfolgten Weichenstellungen – den Mietenbündnissen und Kappungsgrenzen sowie dem Gesetz gegen die Zweckentfremdung – wurde auf Landesebene einiges getan. Diese wichtigen, auf den Bestand bezogenen Maßnahmen bilden eine der beiden Säulen der Berliner Wohnungs- und Mietenpolitik. Die andere Säule ist die Förderung des Wohnungsneubaus. Dazu hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) beschlossen. Er ist eine wichtige Planungsgrundlage für die wachsende Stadt. Um die hohe Lebensqualität, die Vielfalt und die ausgewogene Mischung ihrer Kieze zu erhalten, legt der „StEP Wohnen 2025“ in sieben Leitlinien die zentralen Handlungsfelder der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik dar:

- Berlin braucht Wohnungsneubau
- Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung
- Berlin braucht Wohnungsneubau für alle



- Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere
- Berlin gestaltet den demografischen Wandel
- Berlin gestaltet den energetischen Wandel
- Berlin entwickelt sich baulich und ökologisch im Gleichgewicht.

Nach dem „StEP Wohnen 2025“ lag der Wohnungsbedarf bei 137.000 neuen Wohnungen bis 2025, ausgehend vom Jahr 2012. Im Plan des „StEP Wohnen 2025“ sind 24 große Neubaubereiche dargestellt, die kurz- bis mittelfristig bebaut werden können. Sie bieten Raum für fast 43.000 Wohnungen. Außer-



dem weist der Plan Einzelstandorte mit ca. 30.000 weiteren Wohnungen aus. Von besonderer Bedeutung für den Neubau sind die Flächen, die dem Land selbst gehören. Insgesamt geht der „StEP Wohnen 2025“ von einem langfristigen Flächenpotenzial in Berlin für rund 215.000 neue Wohnungen aus.

Wohnungsbau- maßnahmen

Die neu eingerichtete Wohnungsbauleitstelle soll den Weg zu raschen Realisierungen im Wohnungsneubau ebnen. Wichtige Partner sind die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften. Mit ihnen hat der Senat ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen. Im sozialen Wohnungsbau hat das Land die Belegungsbindung aktiviert. Ein ganzes Bündel von Maßnahmen bringt das studentische Wohnen voran. Mit Nachdruck wird die Berliner Bundesratsinitiative zur Sicherung bezahlbarer Mieten weiterverfolgt. Gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum hat der Senat ein Gesetz auf den Weg gebracht und weitere Maßnahmen sind bereits in Arbeit.

Zweckent- fremdungsverbot

Die Zweckentfremdung von Wohnungen konterkariert die Anstrengungen, den Wohnungsbestand zu erhöhen. Deshalb geht Berlin dagegen vor. Durch die am 1.5. 2014 in Kraft getretene Rechtsverordnung hat der Senat festgestellt: Die Versorgung der Bevölkerung mit

ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt. Öffentlich geförderter Wohnraum unterliegt dieser Verordnung nicht. Das Zweckentfremdungsverbot ist auf Wohnraum bezogen, d.h. auf alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind.

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum

1. zum Zwecke der wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
2. für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Für Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung als Ferienwohnungen genutzt wurden, gilt das Zweckentfremdungsverbot spätestens zwei

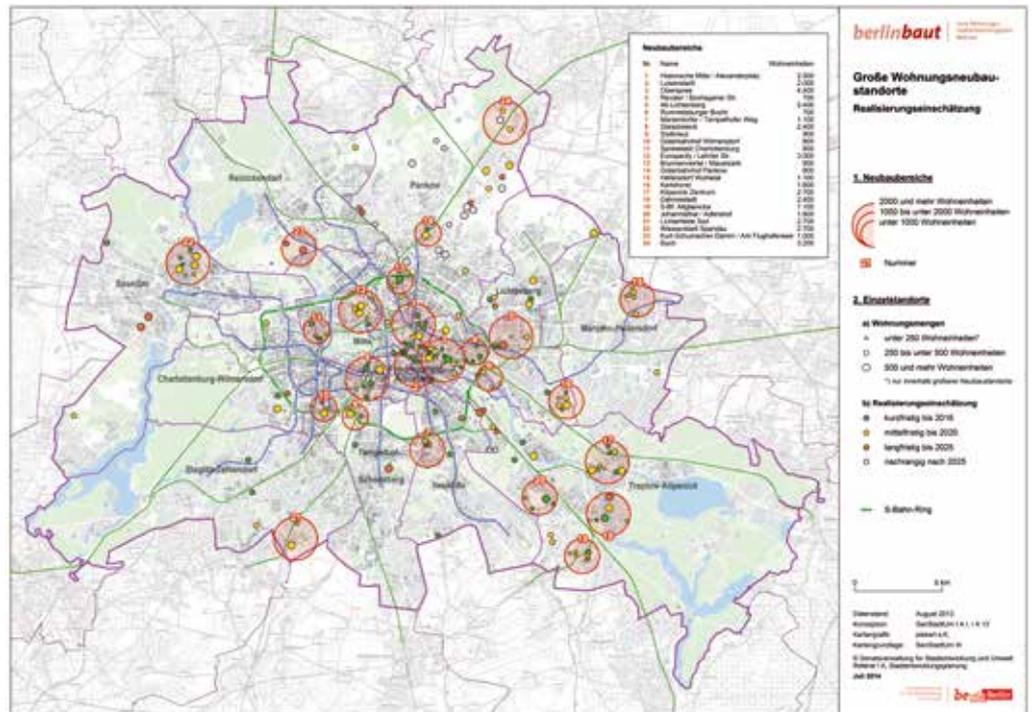
Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung. Für Wohnraum, der bereits für gewerbliche Zwecke genutzt wird, gilt eine Ausnahme, solange das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehende Nutzungsverhältnis nicht beendet wird oder ein in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher/freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird. Kein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot liegt vor, wenn Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte. Oder wenn er zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist bzw. leer steht. Eine Zweckentfremdung liegt ebenfalls dann nicht vor, wenn eine Wohnung durch den Mieter zu gewerblichen Zwecken mitbenutzt wird, aber die Wohnnutzung überwiegt. Ebenfalls nicht als zweckentfremdet gilt, wenn Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er als Zweitwohnung dient. Die Umwandlung von Räumlichkeiten in einen Nebenraum sowie die Zusammenlegung von Räumlichkeiten oder deren Zuordnung zu einer anderen Wohnung stellen keine Zweckentfremdung dar, wenn im Anschluss eine Wohnnutzung erfolgt.

Das zuständige Bezirksamt kann auf Antrag Ausnahmegenehmigungen erteilen. Diesen Antrag können – mit Zustimmung des Vermieters - auch Mieter stellen. Genehmigungen sind auf die Dauer des Nutzungsverhältnisses befristet. Eine Genehmigung ist regelmäßig mit der Auflage zur Entrichtung einer Ausgleichszahlung zu verbinden. Die Höhe der festzusetzenden Ausgleichszahlung ist



abhängig von der Art der Zweckentfremdung und kann von einer laufenden Ausgleichszahlung in Höhe von monatlich bis zu 5 €/m² zweckentfremdeter Wohnfläche bis zu einer einmaligen Ausgleichszahlung in Höhe von bis zu 2.000 €/m² zweckentfremdeter Wohnfläche betragen.

Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum zweckentfremdet, einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt, einer unanfechtbaren Anordnung der zuständigen Behörde nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.



Kappungsgrenzenverordnung

Per Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 7. Mai 2013 hat der Senat von der in § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB bestimmten Möglichkeit der Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (meist nach Mietpiegel) Gebrauch gemacht. Dazu ist für das gesamte Stadtgebiet festgelegt, dass es sich um eine Gemeinde handelt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit Ablauf des 10. Mai 2018 tritt diese Verordnung außer Kraft.

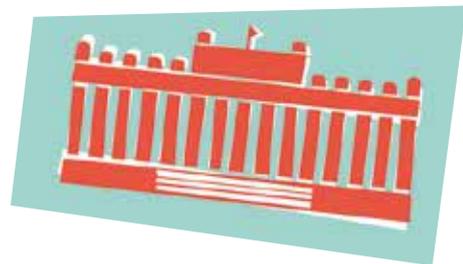
Wohnungsneubauroffensive

Damit in Berlin möglichst schnell neue Wohnungen gebaut werden, nutzt das Land seine Rolle als Eigentümer der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. So soll die vereinbarte Bestandsaufstockung bis 2016 teils durch Neubau erfolgen. Dafür hat das Land den sechs Gesellschaften im Rahmen eines Pilotprojektes Grundstücke zur modellhaften Bebauung zur Verfügung gestellt. Zudem wurde vereinbart, dass Berlin landeseigene Grundstücke, die sich für neue Wohnbauten eignen, direkt an die sechs Gesellschaften vergibt.

auf dem freien Wohnungsmarkt mit anderen vergleichbaren Nachfragegruppen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet – gemeinsam mit der Wissenschaftsverwaltung, dem Studentenwerk Berlin, dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und weiteren Akteuren – Maßnahmen, um Abhilfe zu schaffen. Bis zu 5.000 zusätzliche Wohnheimplätze können in den nächsten Jahren auf Flächen gebaut werden, die das Land dem Studentenwerk zur Verfügung stellt. Die ersten Wohnungen waren direkt am Campus Adlershof der Humboldt-Universität entstanden. Im Wintersemester 2013/2014 stellten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weitere 500 Bestandswohnungen für studentisches Wohnen zur Verfügung.

Studentischen Wohnraum schaffen

Rund 140.000 Studentinnen und Studenten leben in Berlin. Viele von ihnen sind auf preiswerte Unterkünfte angewiesen. Damit konkurrieren sie



Wohnungsbauleitstelle

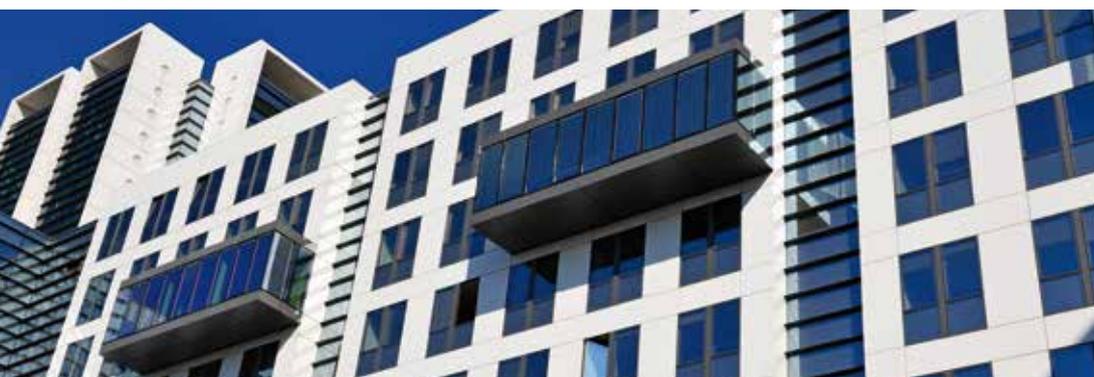
Seit Mai 2013 gibt es für die zwölf Bezirke, für Investoren sowie für alle anderen Akteure des Berliner Wohnungsmarkts eine zentrale Anlaufstelle: die beim Staatssekretär für Bauen und Wohnen angesiedelte Wohnungsbauleitstelle des Senats. Die Leitstelle ist über alle Bauaktivitäten in Berlin informiert. Sie wird Projektentwicklungen fördern, die Abstimmung zwischen Behörden beschleunigen, Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau aktivieren, beraten und moderieren. Zudem fungiert sie als Clearingstelle, wobei sie nicht nur Ansprechpartnerin für Bauwillige ist, sondern auch in die Verwaltungen auf Bezirks- und Landesebene hineinwirkt. Derzeit führt die Wohnungsbauleitstelle Gespräche mit allen Bezirken, um die genauen Wohnungsbaupotenziale festzulegen. Zukünftig wird sie Steckbriefe für große Neubaulandstandorte erarbeiten und die jeweils aktuellen städtebaulichen Verträge sichten. Ziel ist es, ein Muster für städtebauliche Verträge zu erarbeiten. Dabei geht es vor allem um verbindliche Regelungen zur Beteiligung von Bauherren an den Wohnfolgekosten und zum Anteil von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten.

Neubaubeauftragter

Am 1. November 2014 hat Frank Bielka seine Tätigkeit als Neubaubeauftragter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgenommen. Er unterstützt die wohnungspolitischen Ziele des Berliner Senats und kommuniziert diese im persönlichen Kontakt mit der Wohnungswirtschaft. Er steht als Ansprechpartner für Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung und soll Probleme in Planungs- und Genehmigungsverfahren lösen. Der Arbeitsschwerpunkt des Neubaubeauftragten liegt auf der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichen Wohnungen. Besonders wichtig ist, dass bei Neubauvorhaben auch immer ein Anteil an günstigem Mietwohnraum bereitgestellt wird, um die soziale Mischung in den Neubauquartieren zu gewährleisten. Zukünftig sollen durch den Neubaubeauftragten auch die Genossenschaften mit ihrer Tradition als Selbsthilfeeinrichtungen zur Wohnraumversorgung unterer und mittlerer Einkommensschichten stärker eingebunden werden.

Baulandentwicklung

Am 28.08.2014 wurden durch den damaligen Senator für Stadtentwicklung, Michael Müller, die Leitlinien für das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung unterzeichnet. Damit gehen die berlinweit einheitlichen Regelungen für städtebauliche Verträge im Rahmen von Bebauungsplanverfahren in die Anwendung. In den nächsten Jahren müssen jährlich etwa 10.000 Wohnungen neu gebaut werden. Zur Realisierung der Wohnungsbauvorhaben ist häufig die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich. Fragen der Umsetzung und Finanzierung werden dann üblicherweise begleitend in städtebaulichen Verträgen geregelt. Als Orientierungsrahmen hierfür wurde eine Leitlinie entwickelt. Das Berliner Modell sieht vor, dass der Projektträger grundsätzlich sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, übernimmt. Für die Umsetzung von Vorhaben sind eine gesicherte Erschließung sowie die Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfs an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zwingend erforder-



lich. Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und von Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag ist die Zustimmung des jeweiligen Trägers des Wohnungsbauvorhabens zu den im Berliner Modell skizzierten Eckpunkten. Sofern die Zustimmung verweigert wird, bearbeiten die Planungsverwaltungen vorrangig die Realisierung der Vorhaben mit gesicherter Finanzierung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele. Zur Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist bis Ende 2015 eine Übergangsphase vorgesehen, damit Bauherren und Investoren sich auf die neuen Regelungen zur Übernahme von Folgekosten und zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum einstellen können.

Wohnungsneubaufonds

Das Land Berlin wird mit der Förderung von ca. 1.000 preiswerten Mietwohnungen den Neubau von insgesamt ca. 3.000 bis 5.000 Wohnungen pro Jahr unterstützen. Die Förderung erfolgt aus Mitteln eines hierfür eingerichteten Wohnungsneubaufonds mit einem Volumen von 64 Mio. € pro Jahr. In den nächsten fünf Jahren sollen daraus Mittel in Höhe von insgesamt 320 Mio. € zur Verfügung gestellt werden. Neben Vorhaben in der Berliner Innenstadt sollen vorrangig Neubauprojekte in angrenzenden Gebieten mit vergleichbar hohen Angebotsmieten und Projekte gefördert werden. Der Anteil geförderter Wohnungen soll bei größeren Projekten ab 50 Wohneinheiten bei einem Fünftel bis zu einem Drittel der Gesamtwohnfläche liegen. Bei kleineren Projekten kann auch ein höherer Anteil der Wohnungen gefördert werden. Die Mieten in den geförderten Wohnungen sollen anfangs zwischen 6,00 €/m² und 7,50 €/m², im Schnitt bei maximal 6,50 €/m² lie-

gen. Bezugsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter mit einem in Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein. Der Förderungszeitraum beträgt 20 Jahre. In den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 sind die Grundlagen und das Förderverfahren der neuen sozialen Wohnraumförderung Berlins festgelegt.

Zusammenfassung

Das Land Berlin versucht, die gewährten Fördermöglichkeiten den aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen. Es ist immer „fünf vor zwölf“. Der Situation, dass Vermieter auf dem freien Markt günstigere Kredite bekommen als über staatliche Förderwege, muss entgegengewirkt werden. Das Konzept, Bestandswohnraum zu bezahlbaren Mieten zu sichern und zugleich den Wohnungsneubau zu fördern, mag der richtige Weg sein. Dennoch muss man in längeren Zeiträumen denken. Erst dann können diese Maßnahmen den Berliner Mietern, die unter dem hohen Neuvermietungspreisniveau

leiden, Linderung verschaffen. Ein wesentlicher Schritt in diese Richtung ist, dass das Land Berlin die „Mietpreisbremse“ per Rechtsverordnung zeitnah aktivieren wird.

** Bei unseren Ausführungen beziehen wir uns auf Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin.*



*Rechtsanwältin Kati Selle
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Beraterin im Mieterschutzbund Berlin
Mitarbeiterin in der Redaktion des MIETERSCHUTZ*

Typisch Berlin ...

Das Landgericht Berlin und die

Baulückenrechtsprechung

Der Mieter einer Wohnung in einer Großstadt wie Berlin ist anderen Einwirkungen auf die Mietsache ausgesetzt als der Mieter einer Wohnung im ländlichen Bereich. Immer wieder Thema in der Hauptstadt sind Lärm-Immissionen – ob nun Verkehrs-, Flug- oder Baulärm. So rankt sich auch um diesen Themenkreis vielfältige Rechtsprechung der Mietberufungskammern des Landgerichtes (LG) Berlin. Bemerkenswert sind dabei die Entscheidungen der Zivilkammern zur sogenannten „Baulückenrechtsprechung“. Dabei geht es um die Frage, ob der Mieter einer Wohnung wegen Baulärms auf dem Nachbargrundstück die Miete mindern kann. In Sachen „Baulückenrechtsprechung“ stellen wir den Beschluss der 67. Zivilkammer des LG Berlin vom 27.2.2014 – 67 S 476/13 vor. Er schlägt ein neues Kapitel in der Berliner „Baulückenrechtsprechung“ auf; ist Abkehr von bisherigen Entscheidungen. Bis dato lehnte das LG Berlin unter Bezugnahme auf verschiedene dogmatische Begründungen im Ergebnis das Minderungsrecht unter Hinweis darauf, dass der Mieter einer Wohnung in einer Großstadt wie Berlin mit Bautätigkeit rechnen müsste, insbesondere dann wenn das Nachbargrundstück frei steht bzw. sich dort ein sanierungsbedürftiges Objekt befindet, ab. Nun erkennt das LG, obgleich sich auf dem Nachbargrundstück bei Anmietung ein (sanierungsbedürftiger) Flachbau befand, der dann abgerissen und an dessen Stelle ein mehrstöckiges Haus mit Tiefgarage gebaut wurde, ein Minderungsrecht des Mieters.

In seinen Leitsätzen führt das LG Berlin wie folgt aus:

1. Gewährleistungsansprüche des Mieters wegen von einem Nachbargrundstück ausgehenden Bauimmissionen sind grundsätzlich nicht durch eine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien ausgeschlossen.
2. Auf den baulichen Zustand des Nachbargrundstücks zum Zeitpunkt des Mietvertrages kommt es dabei bereits grundsätzlich nicht an, sofern die Immissionen nicht bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragschlusses erkennbar auf die Mietsache einwirken. Dies gilt unabhängig von der Lage der Mietsache und damit auch für in großstädtischen Innenstadtlagen befindliche Mieträume.
3. Macht sich der Mieter bei Mietvertragsschluss keine oder fehlerhafte Vorstellungen über die Entwicklung seines Wohnumfeldes, ist er bei später auftretenden baubedingten Umfeldmängeln nicht gemäß § 536b Satz 2 wegen grob fahrlässiger Mangelunkenntnis mit Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen.

Musste der Rechtsberater bei solchen Sachverhalten in der Vergangenheit in der Regel darauf hinweisen, dass eine Mietminderung wegen der „Baulückenrechtsprechung“ schwerlich durchsetzbar sei, müssen diese Fallgestaltungen zwar differenzierter, aber jedoch stärker im Sinne der Mieter beurteilt werden. Auch wenn das LG in seinem Beschluss

den grundsätzlichen Ausschluss von Gewährleistungsrechten durch stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien nicht als unmöglich erachtet, dürfte allerdings die erforderliche rechtsgeschäftliche Grundlage dafür häufig schwer festzustellen sein. *

KS

* Nicht nur die 67. Kammer des LG Berlin rückt von der bisherigen „Baulückenrechtsprechung“ ab. Auch der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin (VerfGH Berlin) hat auf die Beschwerde von Mietern per Beschluss vom 18.2.2015 – VerfGH 8/14 der restriktiven „Baulückenrechtsprechung“ der 63. Kammer des LG Berlin entgegengehalten, dass es sich „bei seinen Ausführungen zur Vorhersehbarkeit der Bebauung nicht in der verfassungsrechtlich gebotenen Weise mit dem Vortrag zu den Besonderheiten des Eckgrundstücks befasst hat“. Es habe sich über die Argumente der Mieter ohne entsprechende Würdigung hinweggesetzt. Das Urteil (63 S 359/12) wurde aufgehoben, die Sache zurückverwiesen. Nun muss unter Berücksichtigung der Ausführungen des VerfGH Berlin neu entschieden werden.

Mietpreisbremse tritt Mitte 2015 in Kraft

von Volker G. Heinz*

Schneller als erwartet hat der Bundestag die sogenannte Mietpreisbremse am 05.03.2015 beschlossen. Dazu hatte der Autor in der vorausgegangenen Ausgabe des Mieterschutz Ausführungen gemacht, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Nach den bisher vorliegenden Informationen soll das Gesetz, das grundsätzlich für sämtliche Bestandswohnungen gilt, Mitte 2015 in Kraft treten. Ausgenommen sind ausdrücklich Neubauten, um Investitionen auf dem Wohnungsmarkt nicht zu behindern. Auch hat sich das Bestellerprinzip im Maklerrecht durchgesetzt: wer den Auftrag an den Makler erteilt, muss ihn auch bezahlen.

Allerdings gilt die Mietpreisbremse nicht flächendeckend. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Mietpreisbremse nur dort gelten, wo sie auch wirklich gebraucht wird, nämlich ausschließlich in Gebieten mit angespannter Wohnungslage. In diesen Gebieten dürfen bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen die neuen Mieten nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Da auch in Gebieten mit angespannter Wohnungslage die Mietpreisbremse für Neubauten nicht gilt, können Eigentümer in Zukunft ohne Beschränkung der Miethöhe neu vermieten. Gleiches soll gelten für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Als umfassend gilt eine Modernisierung, wenn die Investitionen da-

für rund 1/3 des Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung erreichen.

Nach dem Gesetz sollen die Bundesländer festlegen, welche Gebiete als solche mit angespannter Wohnungslage ausgewiesen werden. Eine solche Ausweisung kann für längstens jeweils fünf Jahre erfolgen. Auch müssen die Länder bei dieser Gelegenheit darlegen, welche Maßnahmen sie ergreifen wollen, um den Wohnungsmangel zu beseitigen.

Das Land Berlin hat unmittelbar nach Bekanntwerden des Beschlusses des Bundestages erklärt, dass die gesetzlichen Regelungen unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes in Berlin wirksam werden sollen, da in Berlin generell eine angespannte Wohnungslage besteht. Ob dies in dieser Allgemeinheit für alle Gebiete Berlins zutrifft, wird voraussichtlich angezweifelt und ggf. gerichtlich überprüft werden.

Die Einzelheiten der Festlegung durch das Land Berlin sind noch nicht bekannt. Die entsprechende Entscheidung kann nicht willkürlich erfolgen: Der Gesetzentwurf verlangt, dass bestimmte Merkmale vorliegen müssen, bevor ein Bundesland ein Gebiet als ein solches mit angespannter Wohnungslage definieren kann.

Zu beachten ist, dass die Kapplungsgrenze von 10% sich nicht auf die bisherige Miete des Vermieters bezieht, sondern auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wiederum bestimmt sich in der Regel



nach dem örtlichen Mietspiegel. Nur wenn ein solcher nicht vorhanden ist, kann auf Mietendatenbanken von Mieter- und Vermieterverbänden zurückgegriffen werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere interessant, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Auskunft über die Höhe der Miete seines Vormieters hat!

Sobald der Wortlaut des Gesetzes und die entsprechende Verordnung des Landes Berlin vorliegen, also nähere Einzelheiten bekannt sind, werden wir auf das Thema, welches von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist, erneut zurückkommen.

* Der Autor ist Ehrenvorsitzender des Mieterschutzbundes und Senior-Partner der anwaltlichen Sozietät Heinz & Ritter International Legal Services, Berlin und London (näheres siehe www.heinzlegal.com).

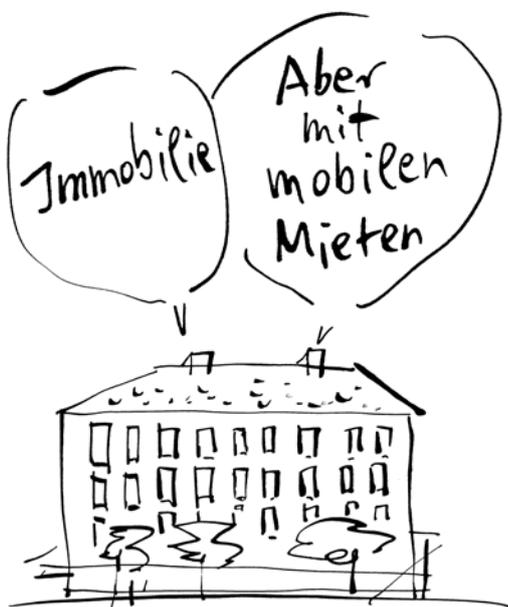
Unter Mietern/ MSB Aktuell

Die Rubrik „Unter Mietern“ ist bereits jetzt eine Erfolgsgeschichte. Die Redaktion des Mieterschutz und auch ich können sich nicht erinnern, jemals soviel Leserpost bekommen zu haben.

Offensichtlich haben wir mit dieser Rubrik ins Schwarze getroffen. Wir registrieren zwar Fälle in unserer Beratungspraxis, wo es um das gestörte Verhältnis zwischen einzelnen Mietparteien geht, aber offensichtlich ist das nur die Spitze des Eisberges. Allein aus diesen Zuschriften kann unsere Serie noch viele Themen schöpfen.

Heute aber will ich einen kleinen Vorgriff auf unsere anstehende Mitgliederversammlung wagen. Insbesondere will ich den Mitgliedern, die aus vielerlei Gründen nicht zu unserer Mitgliederversammlung kommen können, einige Informationen aus der Erfolgsgeschichte unseres Vereins schildern.

Eine wichtige Sache vorab: Wir sind



und bleiben seit 30 Jahren preisstabil. Ich kenne keinen Mieterverein in Deutschland, der es geschafft hat so viele Jahre ohne eine Erhöhung der Mitgliedsbeiträge auszukommen.

Das war nur möglich durch eine umfangreiche technische Modernisierung und eine starke Erweiterung unserer Rechtsberatung. Die Modernisierung brachte einen unglaublichen Zuwachs an Mitgliedern, für die wiederum eine qualitativ hochwertige Rechtsberatung sichergestellt werden musste.

Beides ist uns gelungen. Die Modernisierung und Erweiterung unserer Datenverarbeitung, insbesondere die Möglichkeiten des Online-Beitritts und der Online-Terminbuchung haben uns einen deutlichen Mitgliederzuwachs beschert. Mittlerweile tritt fast die Hälfte unserer Neumitglieder dem Verein online bei, 40% der Termine werden bereits online gebucht – Tendenz steigend.

Diese starke Online-Präsenz schafft auch eine zunehmende Akzeptanz bei den Medien. Fast täglich erreichen uns Anfragen zu aktuellen mie-

terpolitischen Themen – übrigens bunt gemischt von eher konservativen Zeitungen bis zu eindeutig links-außen orientierten Magazinen.

Ganz nebenbei haben wir auch die Renovierung unserer Hauptgeschäftsstelle erledigt und planen die Erweiterung unserer Zweigstelle Neukölln. Hier muss dringend ein zweiter Beratungsraum geschaffen werden, gerade in diesem Teil Berlins gibt es eine Zunahme von mietrechtlichen Auseinandersetzungen. Trotz der genannten Aktivitäten sind wir mit soliden Finanzen ausgestattet. Das hat uns der Mitgliederzuwachs, verbunden mit der angesprochenen Ausweitung der Rechtsberatung durch qualifizierte Juristen, ermöglicht. Nach wie vor wird der überwiegende Teil der Mitgliedsbeiträge direkt in die Rechtsberatung investiert. Und dabei soll es bleiben.

Bitte kommen Sie zu unserer Mitgliederversammlung. Eine Information aus erster Hand ist immer noch die beste Information.

Herzlich Ihre
Frigga Döscher
Vorstandsvorsitzende

kostenlose Kleinanzeige

Haushaltsauflösung

Freitag 27. März 2015 von 13.00 bis 17.00 Uhr
Möbel, Küchenutensilien, Textilien zu Flohmarktpreisen
Badensche Str. 40, 10715 Berlin, bei Nasch



Ausstellungstipps zum Thema Wohnen in Berlin

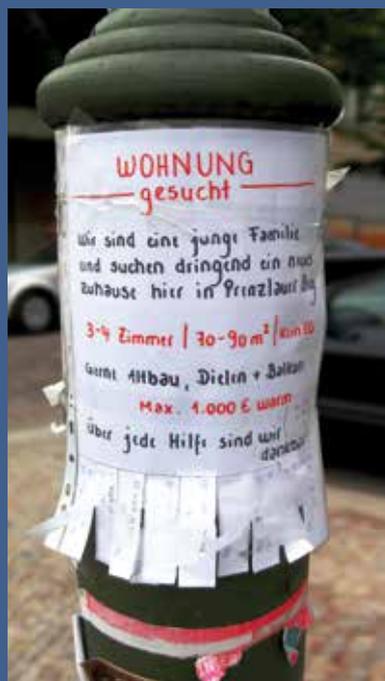
Berliner Einsichten

Ausstellung vom 27. August bis 31. Oktober, Spandauer Straße 2 in Mitte, Eintritt frei

Die Frage, wie sich das Wohnungsangebot in Berlin seit dem Mauerfall verändert hat, wie wir heute leben und in 20 Jahren wohnen werden, betrifft fast jeden Berliner. Die Ausstellung „Berliner Einsichten“ hat sich dieses spannenden Themas angenommen. Angesichts der Vielfalt der Berliner Wohnwelten – sei es im Gründerzeitkiez in der Innenstadt, in einer Großsiedlung aus der Nachkriegszeit am Stadtrand oder auch in einer der 150 000 zwischen 1991 und 2000 in der Wiedervereinigungs-Euphorie hochgezogenen Neubauwohnungen – bietet die Ausstellung einen Einblick, der notwendigerweise große Lücken lassen muss.

Die Ausstellung, initiiert von der Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung, der Investitionsbank Berlin und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), beschränkt sich denn auch auf den Sektor, den die städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen abdecken - und damit auf ein Viertel des Mietangebots. Doch auch dieser Bereich weist eine erstaunliche Bandbreite auf. Da werden Bilder vom Platten-Rückbau in Marzahn-Hellersdorf gezeigt und von der denkmalgerecht sanierten Tuschkastensiedlung in Treptow. Die Ausstellung zeigt, dass ein funktionierendes Wohnumfeld sowohl im Kreuzberger Hinterhof als auch in der Neuköllner Hochhausiedlung Gropiusstadt möglich ist.



Wohnen in Berlin

Ausstellung in der Amerika-Gedenkbibliothek bis zum 16.4.2015

Wohnst Du schon oder suchst du noch? Wohnen setzt das Finden einer Wohnung voraus, die den eigenen Vorstellungen entspricht. Heute stehen steigende Wohnungsmieten, verbunden mit einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung aus den Zentren im Fokus der Politik.

Der Themenraum „Wohnen in Berlin“ beleuchtet die Vielfalt des Themas und lädt ein, sich intensiver mit den verschiedenen Facetten des Wohnens – zwischen Geschichte, Kultur und Politik – zu beschäftigen.

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.,
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion und V.i.S.d.P.:
Dipl.-Kfm. Alexander v. Hohenegg-
Quittek (AvH)

a.vonhohenegg@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Kati Selle (KS)
k.selle@mieterschutzbund.berlin
Rechtsanwältin Frigga Döscher (FD)
vorstand@mieterschutzbund.berlin

Online-Redaktion/Facebook:
Ulrike Rossoll (UR),
u.rossoll@mieterschutzbund.berlin

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen: S. 2, 3, 5, 11, 12, 19: Dieko
(Rechtsanwalt Müller), S. 16, 17: Tomicek/
LBS

© Grafik S. 7, 20, 21: Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt, S. 22:
S-Bahn-Berlin, Stadt Oranienburg

© Fotos: S. 2, 9: Jörg Frank, S. 15: Volker
Heinz S. 22, 23: FINISH / Stadt Oranienburg

© fotolia – Titelseite: flashpics,
S. 2, 4: Marco 2811, S. 2, 23: Artur Kotowski,
S. 3: eyetronic, S. 4, 5, 7, 8, 9: Kreativlabor
Berlin, S. 6: JiSign, S. 8: photo 5000,
S. 10: Friedberg, S. 13: Michael Burell,
S. 14: blubb90, S. 22: CeHa, S. 22, 23: ArTo

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 25.02.2015

Rauchen in der eigenen Wohnung

Nachhaltige Störung des Hausfriedens?

von Volker G. Heinz *

Rauch und Rauchen als Gegenstände mietrechtlicher Auseinandersetzungen sind keineswegs neu. Das Verursachen von Rauch, der aus einem auf dem Balkon des Mieters A aufgestellten Grillgerät nach oben steigt, stellt für den auf dem darüber liegenden Balkon seine Erholung suchenden Mieter B ein bekanntes Ärgernis dar, welches zumindest anfangs meist zwischen den betroffenen Mietern zu Rechtsstreitigkeiten führt, klassischerweise durch Erhebung einer Unterlassungsklage. Häufig wird die Auseinandersetzung auch zwischen Vermieter und raucherzeugendem Mieter ausgetragen, sei es über eine Unterlassungsklage des Vermieters, sei es über eine Räumungsklage nach vorausgegangenem Kündigung des Mietvertrages des grillenden Mieters.

Das Rauchen von Tabakwaren in der eigenen Wohnung als Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten war bisher überwiegend im Zusammenhang mit Streit über den Umfang auszuführender Schönheitsreparaturen bekannt. So hat der BGH im Jahre 2006 entschieden, dass in den Fällen, in denen der Mieter nicht zur Renovierung verpflichtet ist, dieser auch nicht deswegen Schadenersatz leisten muss, wenn vom Vermieter „Nikotinrückstände“ vorgetragen werden, weil, so der BGH, „das Rauchen zum ver-

tragsgemäßen Mietgebrauch gehört“. Dabei ließ der BGH es allerdings offen, ob ein Schadenersatzanspruch eventuell dann anzunehmen sei, wenn seitens des Mieters „exzessives“ Rauchen vorliegt – dafür lagen im entschiedenen Fall keine Anhaltspunkte vor. In einer Entscheidung aus dem Jahre 2008 stellte er dann klar, dass das Rauchen nicht mehr als vertragsgemäßer Gebrauch anzusehen ist, wenn dadurch Schäden verursacht werden, die sich nicht mehr durch bloße Schönheitsreparaturen beseitigen lassen.

Inzwischen sieht der BGH das Rauchen in der eigenen Wohnung wohl nicht mehr so uneingeschränkt als vertragsgemäßen Mietgebrauch an, wie sich aus seiner jüngsten Entscheidung vom 18.02.2015 ergibt. Allerdings ging es in diesem Verfahren nicht um Schönheitsreparaturen, sondern um eine Räumungsklage, die ein Vermieter gegen seinen Mieter erhoben hatte mit der Behauptung, dieser störe den Hausfrieden in einem Mehrfamilien- und Bürohaus dadurch nachhaltig, dass er täglich fünfzehn Zigaretten rauche, und dass durch Unterlassen von ausreichender Lüftung über die Fenster und von regelmäßigem Leeren der Aschenbecher „Zigarettengestank“ aus seiner Wohnung in das Treppenhaus gelange.

Im streitigen Fall geht es um einen 75-jährigen Beklagten; auch das Mietverhältnis ist mit 40 Jahren nicht gerade jung zu nennen. Das Amtsgericht Düsseldorf gab der Räumungsklage statt; das Landgericht Düsseldorf wies die Berufung des Beklagten zurück, ließ allerdings die Revision zum Bundesgerichtshof zu. Diese Revision hatte Erfolg, wenn auch noch keinen endgültigen: Der Bundesgerichtshof sah sich außerstande, in der Sache selbst endgültig zu entscheiden, weil die vom Landgericht Düsseldorf vorgenommene Würdigung des Sachverhaltes auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung beruhte. In einem solchen Falle verweist der Bundesgerichtshof, wie auch hier geschehen, die Sache an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurück, damit diese die erforderlichen Feststellungen nachholt und dann über die Berufung entscheidet.

Als Vorschriften, auf die die Räumungsklage gestützt werden könnte, kommen die § 569 BGB (außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund) und § 573 BGB (ordentliche Kündigung des Vermieters) in Betracht. Im ersteren Falle muss eine „nachhaltige Störung des Hausfriedens“, im zweiten Falle eine die ordentliche Kündigung recht-



fertigende „schuldhafte, nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters“ vorliegen. Mit anderen Worten, um der Räumungsklage zum Erfolg zu verhelfen, muss gemäß § 573 Abs. 2 BGB der Vermieter „ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses“ haben, insbesondere wenn (gemäß Ziffer 1 der Vorschrift) „der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat“. Liegt dies vor, dann kann der Vermieter ordentlich kündigen, d. h. also unter Beachtung vertraglicher und gesetzlicher Kündigungsfristen.

§ 569 BGB ist dagegen die schärfere Waffe. Hier ist der Mieter nach fristloser Kündigung zur sofortigen Räumung der Wohnung verpflichtet, wenn er „den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann“.

Bei der Abfassung dieses Beitrages lagen die Entscheidungsgründe des Bundesgerichtshofs noch nicht vor.

Der Verfasser stützt sich mithin allein auf die Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs vom 18.02.2015, der allerdings deutlich entnommen werden kann, weshalb die Revision (vorläufigen) Erfolg hatte. Offensichtlich hatten weder das Amtsgericht, noch das Landgericht die gesetzlichen Voraussetzungen der ordentlichen und der außerordentlichen Kündigung ausreichend berücksichtigt, d. h. dazu hinreichende Feststellungen getroffen, auf die der BGH sich hätte stützen können.

Das Landgericht Düsseldorf wird nunmehr die bisher versäumten Feststellungen nachträglich treffen und dann über die Berufung erneut entscheiden müssen. Das Ergebnis ist völlig offen: je nachdem wie die Feststellungen ausfallen, gewinnt oder verliert unser betagter Raucher.

Noch bis vor rund 10 Jahren, also vor der Einführung des Rauchverbots in Gaststätten etc., wäre eine auf das Rauchen in eigener Wohnung gestützte Klage sicherlich ohne Aussicht auf Erfolg gewesen. Dass die Gerichte dies heute etwas anders sehen, ist vor dem Hintergrund der Einführung des Rauchverbots in bestimmten Bereichen nicht verwunderlich. Dennoch ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht völlig überraschend: Vergleicht man sie mit der Schönheitsreparaturrechtsprechung des BGH aus den Jahren 2006 und 2008, so werden die Parallelen zur aktuellen Rechtsprechung des BGH deutlich: In allen Fällen geht es dem BGH offensichtlich darum, „exzessive“ Belästigungen Dritter bzw. Beschädigungen der Mietsache zu verhindern.

Wie immer das Landgericht Düsseldorf im konkreten Fall letztlich entscheiden wird, eines ist schon jetzt gewiss: Vermieter und Mieter sind für das Thema sensibilisiert. Wie kann sich der Mieter vor einer mög-

lichen Räumungsklage schützen (außer durch Nichtrauchen)? Es erscheint empfehlenswert, das Abbrennen von Tabakwaren in der eigenen Wohnung künftig vertraglich zu regeln, etwa dahingehend, dass Rauchen grundsätzlich gestattet ist, aber der Mieter sich zugleich verpflichtet, die Wohnung regelmäßig zu lüften und Aschenbecher regelmäßig zu leeren.

Nicht ohne Brisanz ist auch eine Klausel im Mietvertrag, die auf Wunsch des Vermieters dort eingeführt wird, nämlich dass Rauchen grundsätzlich nicht gestattet ist. Was, wenn der Mieter dennoch raucht? Gehört das Rauchen inzwischen nicht mehr zum normalen Mietgebrauch der Sache? Kann es gänzlich verboten werden, oder nur in eingeschränkter Form?

Und – sollte unser Raucher (soweit prozessual noch möglich) nicht vielleicht geltend machen, seine Wohnungseingangstür sei mangelhaft, da sie mangels geeigneter Abdichtung den Abzug des Rauches in das Treppenhaus zulasse?

Angesichts der zunehmenden Emotionalisierung der Diskussion zwischen Rauchern und Nichtrauchern muss man damit rechnen, dass die Entscheidung des BGH und die erwartete Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf nicht das letzte Wort sind.

** Der Autor ist Ehrenvorsitzender des Mieterschutzbundes und Senior-Partner der anwaltlichen Sozietät Heinz & Ritter International Legal Services, Berlin und London (näheres siehe www.heinzlegal.com).*



Gras oder Hecke?

Manchmal müssen Juristen sogar die Natur neu definieren

Zwei Nachbarn stritten um eine Anpflanzung an der Grenze ihrer Grundstücke. Es handelte sich um Bambusstauden, die im Laufe der Zeit in die Höhe geschossen waren. Ein Nachbar fühlte sich dadurch erheblich beeinträchtigt. Seine freie Sicht werde eingeschränkt und bei Schneefall neigten sich die Stauden außerdem zu stark in Richtung seines Anwesens. Deswegen sei dringend ein Beschnitt angesagt.

Der Eigentümer der Pflanzen verteidigte sich unter anderem damit, dass es sich bei Bambus im botanischen Sinne um ein Gras handle und deswegen die entsprechenden Hecken-Vorschriften im geltenden (baden-württembergischen) Nachbarrecht gar nicht greifen könnten. Und plötzlich sahen sich die zuständigen Oberlandesrichter mit Fragen der Biologie konfrontiert und trafen eine interessante Entscheidung: Ein Gras könne im Sinne des Rechts wie eine Hecke bewertet werden. Deswegen musste der Nachbar den störenden Bambus bis auf eine Höhe von 1,80 Metern beschneiden.

*Oberlandesgericht Karlsruhe
– Aktenzeichen 12 U 162/13*

*Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH*

Prägend für den Beruf

Wann der Fiskus ein häusliches Arbeitszimmer anerkennt

Er wird wohl nie ein Ende nehmen, der Disput zwischen den Steuerzahlern und dem Fiskus über die Anerkennung von häuslichen Arbeitszimmern. Meistens geht es darum, ob der Schwerpunkt der beruflichen Tätigkeit wirklich in diesem Raum liegt. Das kann oft nur im konkreten Fall entschieden werden, wie die erfolglose Klage einer Lehrerin zeigt.



Der Fall: Eine Frau war Studienleiterin in der Lehrerausbildung. Sie schulte junge Nachwuchskräfte am Seminar und besuchte deren Unterricht. Allerdings spielte sich nach ihrer eigenen Auskunft der Großteil ihrer Arbeit zu Hause ab. Dort erstelle sie Prüfungen, korrigiere die Hausarbeiten der Junglehrer und habe auch sonst allerhand an Vor- und Nachbereitung zu leisten. Zwei Drittel der gesamten Arbeitszeit würden hier erbracht, bilanzierte sie. Deswegen sei eine steuerliche Anerkennung der Ausgaben für diesen Raum (2.140 Euro im Jahr) angebracht.

Das Urteil: Das häusliche Arbeitszimmer stelle nach Abwägung aller Argumente nicht den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit der Klägerin dar, entschieden die Finanzrichter. Es komme nämlich nicht nur auf den Zeitfaktor an. Wichtig sei, was als prägend für den ausgeübten Beruf beurteilt werde müsse. Und das seien eben nun mal bei einer Studienleiterin der Aufenthalt am Seminar und die Unterrichtsbesuche.

*Finanzgericht Köln
– Aktenzeichen 4 K 1778/10*

*Quelle: Juris
Bearbeitung: AvH*

Vermieterin davongetragen

Daraufhin kündigte sie dem Mieter ohne Erfolg fristlos

Es muss schon einiges schief gelaufen sein im Verhältnis zwischen Immobilieneigentümern und Mietern, wenn es sogar zu körperlichen Übergriffen kommt. Im Normalfall halten Gerichte dann die Fortsetzung des Mietverhältnisses für nicht mehr zumutbar. Doch es gibt auch Ausnahmen – zum Beispiel, wenn das „Opfer“ zuvor mit seinen Handlungen zu weit gegangen ist und eine Reaktion provoziert hat.

Der Fall: Es sollte eigentlich ein ganz harmloser Termin werden. Beide Parteien hatten vereinbart, dass die Immobilieneigentümerin zu einem bestimmten Zeitpunkt die neu angebrachten Rauchmelder in den Räumen ihres Mieters ansehen dürfe. Doch vor Ort wollte sie dann plötzlich über die betroffenen Zimmer hinaus auch noch andere Zimmer besichtigen. Das verbat sich der Mieter in aller Deutlich-



keit, was die Vermieterin allerdings nicht beeindruckte. Sie versuchte weiterhin, sich umzusehen. Daraufhin umfasste sie der Mieter mit den Armen und trug sie vor die Haustüre. Das brachte ihm eine fristlose Kündigung mit anschließender Räumungsklage ein.

Das Urteil: In höchster Instanz stellten sich die Richter auf die Seite des Mieters. Man müsse berücksichtigen, „dass die Klägerin (die Eigentümerin) ihrerseits vor dem beanstandeten Verhalten ihre mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht verletzt und dadurch das nachfolgende Verhalten des Beklagten (des Mieters) herausgefordert hat“. In der Vorinstanz hatte der Mieter den Prozess noch verloren, weil die Richter der Meinung gewesen waren, er hätte es zunächst mit einem „Herausdrängen“ aus der Immobilie versuchen sollen und erst dann zum Tragen übergehen dürfen.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 289/13*

*Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH*

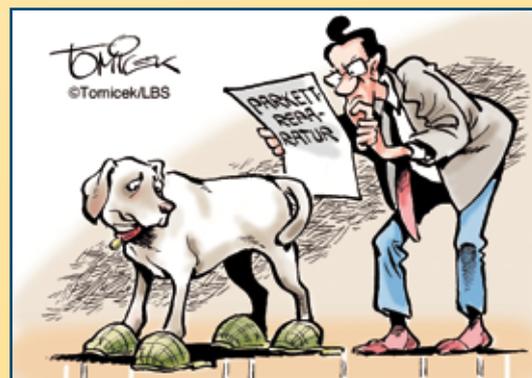
Hundekratzer im Parkett

Das kann zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehören

Wenn der Eigentümer einer Immobilie die Hundehaltung ausdrücklich erlaubt hat, dann hat er nach dem Auszug des Mieters keinen Anspruch auf die Beseitigung von „normalen“ Kratzspuren im Parkettboden. Denn so etwas kann zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehören.

Der Fall: Ein Paar bewohnte knapp ein Jahr lang eine Loft-Wohnung. Dritter „Mieter“ im Bunde war ein Labrador, dessen Haltung schriftlich genehmigt worden war. Weil sich ein Hund aber nicht anders durch die Wohnung bewegen kann als auf seinen Pfoten (und damit auch unter gelegentlichem Einsatz der Krallen), waren beim Auszug auf dem Parkett Kratzspuren zu sehen. Der Eigentümer ließ den Boden sanieren und stellte für die Reparaturarbeiten durch einen Fachbetrieb beinahe 5.000 Euro in Rechnung. Die Mieter weigerten sich, das zu bezahlen.

Das Urteil: Hauptsächlich zwei Argumente brachten das Gericht dazu, dem Eigentümer den begehrten Schadenersatz zu versagen. Erstens habe er selbst den Einzug des Labradors erlaubt, zweitens deuteten die fraglichen Spuren



auf eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnung hin. Anders wäre es nach Meinung des Richters gewesen, wenn der Hund an einer bestimmten Stelle besonders intensiv gescharrt oder gekratzt hätte.

*Amtsgericht Koblenz
– Aktenzeichen 162 C 939/13*

*Quelle: LBS
Bearbeitung: AvH*

§

Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

**Am 22. April 2015 um 19.00 Uhr im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12 -13, Wilmersdorf, Nähe U-Bahn Fehrbelliner Platz**

TAGESORDNUNG:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
Das Protokoll wurde in der der letzten Mitgliederversammlung folgenden Ausgabe der Zeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.
3. Bericht der Vorsitzenden über das Geschäftsjahr 2014
4. Die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin
5. Satzungsänderung
Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Satzungsänderungen vor.
Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Satzung wie folgt zu ändern:
§ 3 wird um folgende Sätze ergänzt:
„Soweit ein Mitglied des Vorstands über die originäre Vorstandstätigkeit hinaus für den Verein tätig ist, kann eine Vergütung gewährt werden. Die Vergütung orientiert sich an den Richtlinien des TVöD.“
In § 9 entfällt in Satz 1 der erste Halbsatz:
„Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt.“
In § 9 wird der Satz zur Einberufung der Mitgliederversammlung wie folgt neu gefasst:
„Die Einberufung kann über die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“, durch Postversand oder elektronische Übermittlung erfolgen.“
§ 14 soll um folgenden Satz ergänzt werden:
„Der Vorstand bleibt bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt.“
6. Beitragsordnung
Der Vorstand empfiehlt der Mitgliederversammlung, die Beitragsordnung zu ändern.
In Punkt 3 a) soll der zweite Satz wie folgt lauten:
Wenn eine der nachfolgend benannten Voraussetzungen vorliegt, haben die Mitglieder einen Anspruch auf den ermäßigten Beitragssatz von 36,- €:
Bei Mietergemeinschaften (mindestens 5 Mietparteien eines Mietobjekts)
Wenn die monatlichen Nettoeinkünfte eines Single-Haushalts unter 800,- € liegen
Wenn die monatlichen Einkünfte bei Bedarfsgemeinschaften (Zwei-Personen-Haushalt) unter 1.200,- € liegen, zzgl. 100,- € für jede weitere Person
In Punkt 3 b) soll das Wort „optional“ durch das Wort „zusätzlich“ ersetzt werden.
7. Rechnungsprüfungsbericht
8. Entlastung des Vorstandes
9. Neuwahl des Vorstandes
10. Neuwahl der Rechnungsprüfer
11. Anträge
Anträge an die Mitgliederversammlung, die nicht Satzungsänderungen betreffen, müssen spätestens zwei Wochen vorher in der Hauptgeschäftsstelle schriftlich eingereicht werden. Anträge zur Satzungsänderung müssen in der der Einladung beiliegenden Tagesordnung enthalten sein.
12. Sonstiges

Gegenüberstellung der Änderungen in der Satzung als Vorschlag zur Mitgliederversammlung 2015

NEUE FASSUNG:

§ 3

„Soweit ein Mitglied des Vorstands über die originäre Vorstandstätigkeit hinaus für den Verein tätig ist, kann eine Vergütung gewährt werden. Die Vergütung orientiert sich an den Richtlinien des TVöD.“

§ 9

„Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt.“

§ 9

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

§ 14

„Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt.“

Änderung der Beitragsordnung

3 a)

In Punkt 3 a) soll der zweite Satz wie folgt lauten:

Wenn eine der nachfolgend benannten Voraussetzungen vorliegen, haben die Mitglieder einen Anspruch auf den ermäßigten Beitragssatz von 36,- €:

Bei Mietergemeinschaften (mindestens 5 Mietparteien eines Mietobjekts)

Wenn die monatlichen Nettoeinkünfte eines Single-Haushalts unter 800,- € liegen

Wenn die monatlichen Einkünfte bei Bedarfsgemeinschaften (Zwei-Personen-Haushalt) unter 1.200,- € liegen, zzgl. 100,- € für jede weitere Person

3 b)

In Punkt 3 b) soll das Wort „optional“ durch das Wort „zusätzlich“ ersetzt werden.

ALTE FASSUNG:

§ 3

In der alten Satzung nicht enthalten

§ 9

„Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt in den ersten vier Kalendermonaten.“

§ 9

„Die Einberufung kann durch das Mitteilungsblatt erfolgen.“

§ 14

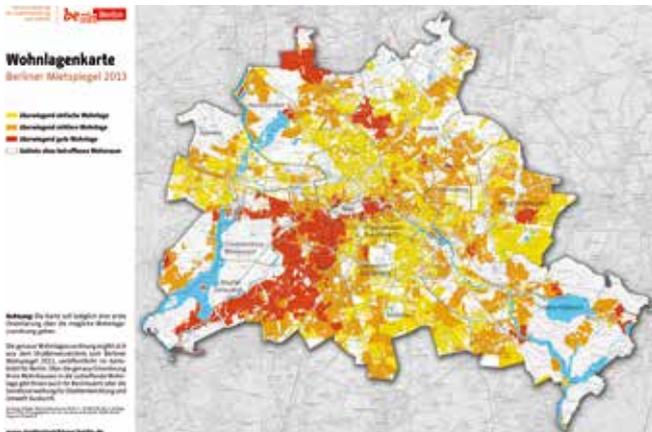
In der alten Satzung nicht enthalten

Änderung der Beitragsordnung

3 a)

„Bei Mietergemeinschaften ab 5 Mitgliedern und bei Mitgliedern, deren monatliche Nettoeinkünfte nicht über 800,- € liegen, ermäßigt sich der Beitrag auf 36,- €.“





Wie der Berliner Mietspiegel entsteht

von Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Mietspiegel sind Instrumente zur Regelung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Dabei kommt qualifizierten Mietspiegeln im Unterschied zu einfachen Mietspiegeln eine besondere Funktion zu: Es gilt die gesetzliche Vermutung, dass die in einem qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Sie sind aufgrund ihrer Vermutungswirkung daher noch besser geeignet, in gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren die Einholung eines teuren Sachverständigengutachtens zu vermeiden.

Außerdem müssen die Mietspiegelwerte für eine vom qualifizierten Mietspiegel erfasste Wohnung dem Mieter im Mieterhöhungsverlangen auch dann mitgeteilt werden, wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel (Vergleichswohnungen, Sachverständigengutachten) beruft (§ 558 a Abs. 3 BGB).

Mit der Beschränkung der Wirkung von Mietspiegeln auf bestehende Mietverhältnisse könnte es bald vorbei sein, denn – vermutlich ab April 2015 – wird die „Mietpreisbremse“ kommen. Diese legt fest, dass – verbunden mit einer Bestandsschutzregel – bei bestimmten Mietwohnungstypen die Neuvertragsmiete nicht um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lie-

gen darf. Es ist zu vermuten, dass zur Feststellung der ortsüblichen Miete auf den Mietspiegel abgestellt wird. Dies hat, wie man hört, in Vermieterkreisen zu der Überlegung geführt, den Berliner Mietspiegel, zumindest den qualifizierten Mietspiegel, nicht mehr mitzutragen.

Der Berliner Mietspiegel gehört zum Zuständigkeitsbereich der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin ist eine „Mieterstadt“. Ungefähr 85% der Einwohner leben in Mietwohnungen. Es gibt in Berlin 1,9 Millionen Wohnungen, wovon 1,2 Millionen Mietwohnungen sind. Bei etwa 42% der Wohnungen handelt es sich um Altbauwohnungen (Bezugsfertigkeit bis 1949). Deshalb ist das Instrument des Mietspiegels, insbesondere seit Aufhebung der Mietpreisbindung (01.01.1988), in Berlin auf besonderes Interesse gestoßen. Der erste mir bekannte Berliner Mietspiegel ist der Mietspiegel 1987, der ausschließlich für Altbauwohnungen galt.

Nach der Definition in § 558 c BGB ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Für einen qualifizierten Mietspiegel muss hinzukommen, dass er nach wissenschaftlich aner-

kannten Grundsätzen erstellt wird (§ 558 d BGB). Er wird also nicht von der Gemeinde oder den genannten Interessenvertretern erstellt, sondern muss von diesen lediglich anerkannt werden.

Der Mietspiegel gilt nicht für preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung und Wohnungen in Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern. Der derzeitige Mietspiegel 2013 gilt ferner nicht für Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2012 bezugsfertig wurden. Einfache Mietspiegel sollen alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden (§ 558 c Abs. 3 BGB). Die Anforderungen an die Anpassung sind bei qualifizierten Mietspiegeln strenger: Diese müssen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Dabei können eine Stichprobe oder der Preisindex für die private Lebenshaltung zugrunde gelegt werden. Alle 4 Jahre ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen (§ 558 d Abs. 2 BGB).

Um zu gewährleisten, dass Berlin mit möglichst hoher Treffsicherheit ein qualifizierter Mietspiegel zur Verfügung steht, wird er jeweils von einem namhaften wissenschaftlichen Institut erstellt, das von der Arbeitsgruppe Mietspiegel, einem Experten-

gremium, begleitet wird. Das Institut wird im Wege der Ausschreibung ermittelt. In den vergangenen Erhebungskampagnen waren dies die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH und die GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Das letztgenannte Institut erstellt auch den Mietspiegel 2015, der im Mai 2015 erscheinen wird.

In dem Expertengremium sitzen Vertreter/innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, des Berliner Mietervereins, der Berliner Mietergemeinschaft, des Mieterschutzbundes Berlin, des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine, des Bundesverbandes freier Immobilien-Wohnungsunternehmen (Landesverband Berlin/Brandenburg) und des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Beratend wirken der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten, Grundstücke und Gebäude, der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit sowie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

Gleichwohl ist die Qualifiziertheit des Mietspiegels offenbar nicht unangreifbar. Es gibt Gerichtsentscheidungen, die dies auf der Grundlage eines durchaus kritikwürdigen Sachverständigengutachtens verneint haben. Dazu werden wir in einer der nächsten Ausgaben berichten.

Nach der gesetzlichen Definition wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Diese Bindung an den Vierjahreszeitraum ist auf Kritik gestoßen, der sich

der Mieterschutzbund Berlin angeschlossen hat. Die Einengung der in den Mietspiegel einfließenden Mieten führt zu einer überproportionalen Beeinflussung der Mietspiegelwerte durch hohe Mieten bei Neuvermietungen. Um diesen Effekt zu dämpfen, sollte die Frist, wie es teilweise gefordert wird, mindestens auf 10 Jahre ausgeweitet werden. Im Koalitionsvertrag zwischen den derzeitigen Regierungsparteien auf Bundesebene vom 14.12.2013 (hoch-

mine, wobei in den letzten beiden Sitzungen bereits Fragen zum Mietspiegel 2015 behandelt wurden. In den Sitzungen werden jeweils die Ergebnisse des Fachinstituts vorgestellt und intensiv diskutiert. Einen breiten Raum nehmen Anträge zur Wohnlageeinstufung, Fragen im Zusammenhang mit der Extremwertbereinigung, der Erhebung von Sondermerkmalen und die Bearbeitung der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung ein.

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Berlin bezugsfertig 1919-1949

(in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich)

Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage	Ausstattung		
			ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, mit WC in der Wohnung (z.B. W.)	ohne SH, mit Bad u. WC i.d. W. oder mit SH, WC, z.B. W., ohne Bad	mit SH, Bad u. WC i.d. W.
unter 40 m²	einfache Wohnlage	A	5,10 <small>4,79-5,38</small>	7,28 <small>6,79-8,02</small>	8,01 <small>7,65-8,15</small>
		B	5,98 <small>5,69-6,42</small>	6,15 <small>5,85-7,01</small>	7,17 <small>6,89-7,55</small>
		C	*	5,73 <small>5,39-6,36</small>	7,62 <small>7,18-8,30</small>
40 bis unter 60 m²	einfache Wohnlage	D	5,07 <small>4,87-5,38</small>	5,73 <small>5,14-6,30</small>	6,62 <small>6,34-7,05</small>
		E	5,69 <small>5,43-6,29</small>	5,99 <small>5,59-6,51</small>	6,52 <small>6,09-7,19</small>
		F	*	5,77 <small>5,19-6,37</small>	6,38 <small>5,84-7,04</small>
60 bis unter 80 m²	einfache Wohnlage	G	4,72 <small>4,71-5,08</small>	5,43 <small>4,89-5,39</small>	6,18 <small>5,89-7,02</small>
		H	*	5,60 <small>4,94-6,30</small>	6,11 <small>5,69-6,79</small>
		I	*	5,41 <small>5,19-6,05</small>	6,01 <small>5,59-6,57</small>
80 m² und mehr	einfache Wohnlage	J	*	4,95 <small>4,38-5,39</small>	5,62 <small>4,87-6,47</small>
		K	*	4,99 <small>4,79-6,44</small>	5,82 <small>5,39-6,32</small>
		L	*	4,61 <small>4,14-6,11</small>	5,83 <small>5,31-6,79</small>

*) Bei Leerstellen lag für eine verbindliche Aussage keine genügende Zahl von Mietverträgen vor (unter 30).

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Berlin bezugsfertig bis 1918

(in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich)

Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage	Ausstattung			
			ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, WC außerhalb d. Wohnung (z.B. W.)	ohne SH, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (z.B. W.)	ohne SH, mit Bad u. WC i.d. W. oder mit SH, WC, z.B. W., ohne Bad	mit SH, Bad u. WC i.d. W.
unter 40 m²	einfache Wohnlage	A	3,15 <small>2,71-4,10</small>	4,15 <small>3,59-4,97</small>	5,60 <small>4,97-7,44</small>	6,00 <small>5,30-8,79</small>
		B	3,44 <small>2,88-4,57</small>	4,07 <small>3,23-5,00</small>	5,84 <small>4,58-7,71</small>	7,74 <small>5,87-9,84</small>
		C	3,31 <small>2,88-4,67</small>	4,42 <small>3,67-5,49</small>	5,92 <small>4,74-8,57</small>	6,88 <small>5,29-8,85</small>
40 bis unter 60 m²	einfache Wohnlage	D	2,97 <small>2,49-3,99</small>	3,80 <small>3,26-4,47</small>	4,82 <small>4,09-6,00</small>	5,81 <small>4,71-7,91</small>
		E	2,95 <small>2,11-3,70</small>	3,93 <small>3,20-4,79</small>	4,81 <small>4,11-6,03</small>	6,61 <small>5,50-7,90</small>
		F	3,19 <small>2,89-4,00</small>	4,24 <small>3,77-5,11</small>	5,07 <small>4,32-6,00</small>	6,39 <small>5,34-7,83</small>
60 bis unter 80 m²	einfache Wohnlage	G	3,05 <small>2,49-4,10</small>	3,69 <small>3,08-4,41</small>	4,36 <small>3,79-5,21</small>	5,42 <small>4,31-6,67</small>
		H	3,14 <small>2,39-3,80</small>	3,53 <small>2,99-4,49</small>	4,45 <small>3,79-5,62</small>	5,65 <small>4,74-6,82</small>
		I	*	3,81 <small>3,51-4,97</small>	4,56 <small>3,89-5,47</small>	5,79 <small>4,92-6,81</small>
80 m² und mehr	einfache Wohnlage	J	3,14** <small>2,89-4,42</small>	3,49 <small>3,09-4,53</small>	4,09 <small>3,33-4,89</small>	5,09 <small>4,34-6,18</small>
		K	*	*	4,20 <small>3,60-6,06</small>	5,43 <small>4,71-6,99</small>
		L	*	*	4,42 <small>3,81-5,02</small>	5,48 <small>4,80-6,60</small>

*) Bei Leerstellen lag für eine verbindliche Aussage keine genügende Zahl von Mietverträgen vor (unter 30).
**) Höherer geringer Ziffernwert: Hinweis auf besondere Ausstattung.

Mietspiegeltabelle 1987 für Altbauwohnungen

trabende Bezeichnung: „Deutschlands Zukunft gestalten“) heißt es dazu auf Seite 81:

„Wir sorgen dafür, dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.“

Umgesetzt wurde dies noch nicht.

Die erste Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel für den Mietspiegel 2013 fand am 17.05.2011 statt und die letzte am 01.08.2013. Dazwischen lagen 25 weitere Sitzungster-

mine. Im Downloadbereich des Internetauftritts der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Thema Mieten kann ein „Formular zur Änderung der Wohnlageeinstufung“ heruntergeladen werden. Das Formular ist, mit einer ausführlichen Begründung versehen, bei der zuständigen Senatsverwaltung einzureichen.

Das Gesprächsklima in der Arbeitsgruppe ist freundlich zugeneigt, teilweise humorvoll, in der Sache jedoch durch eine konsequente Auseinandersetzung geprägt.



**BAHN-ZIELE
RUND
UM BERLIN**

Vorschlag III:

Oranienburg



Auf unserer S-Bahnfahrt rund um Berlin kommt man an der Stadt Oranienburg nicht vorbei. Sobald man im hohen Norden Berlins hinter Frohnau die Stadt verlassen hat, spürt man, den Fontane in der Tasche, schon die beginnende Mark Brandenburg.

Es ist hier ein kleiner Exkurs in die Geschichte notwendig. Woher kommt der holländisch anmutende Name? Wieso gibt es dort ein Schloss? Oranienburg kann man an einem schönen Frühlingstag nur dann wirklich erleben, wenn man ein wenig über seine Hintergründe und seine Geschichte weiß. Blenden wir also zurück:



Der Ursprung Oranienburgs liegt in der Mitte des 13. Jahrhunderts. Die Stadt Oranienburg, die ursprünglich Bötzwow hieß, wurde 1216 erstmals urkundlich erwähnt und ist damit ungefähr so alt wie Berlin.

Albrecht der Bär, Markgraf von Salzwedel, und seine Nachfolger

kolonisierten die noch heidnisch-slawischen Gebiete jenseits der Elbe. Sie dehnten ihre Herrschaft in das Gebiet der Länder Teltow und Barnim aus und errichteten eine Anzahl von Burgen an den Grenzen und strategisch wichtigen Punkten, vermutlich auch die Wasserburg „Bothzowe“ an der Havel, aus der die Stadt Oranienburg entstand.

1646 heiratete der Große Kurfürst Friedrich Wilhelm von Brandenburg die Prinzessin Louise-Henriette von Oranien-Nassau. Sie war zu dieser Zeit gerade 19 Jahre jung. Auf einem Jagdausflug lernte Louise-Henriette die Gegend von Bötzwow kennen und fand Gefallen an der wasser- und wiesenreichen Landschaft, weil sie sie sehr an ihre holländische Heimat erinnerte. Der Große Kurfürst schenkte ihr daraufhin am 27. September 1650 Bötzwow mit allen zugehörigen Dörfern auf Lebenszeit.

Anstelle eines alten kurfürstlichen Jagdschlusses ließ sie einen Schlossneubau im holländischen Stil errichten, der 1652 den Namen „Oranienburg“ erhielt.

SCHLOSS ORANIENBURG

Mit der Errichtung des Schlosses durch Louise-Henriette von Oranien unmittelbar nach dem Ende des verheerenden 30-jährigen Krieges, setzte sie ein Zeichen der Hoffnung für die wenigen Menschen, die völlig verarmt, das Inferno des Krieges überlebt hatten. Die Kurfürstin holte Siedler aus den Niederlanden und aus anderen euro-

päischen Ländern, um Musterwirtschaften, Molkereien und soziale Einrichtungen wie das erste Waisenhaus der Mark Brandenburg, das heute wieder liebevoll restauriert in Oranienburg zu besichtigen ist, zu schaffen.

Der Sohn, Kurfürst Friedrich der III., seit 1701 auch König Friedrich der I., zeigte eine besondere Vorliebe für Oranienburg. Er ließ das Schloss seiner Mutter prunkvoll umbauen und mit einer lateinischen Inschrift versehen, die auf Deutsch lautet:

„Dieses, von Louise, der Prinzessin von Oranien, der besten Mutter, erbaute und durch den Namen ihres Geschlechts ausgezeichnete Schloss, hatte der Kurfürst Friedrich der III. zum Gedenken der sehr frommen Mutter erweitert, geschmückt, vermehrt 1690“. In Oranienburg entstand damit das erste barocke Lustschloss der Mark Brandenburg.

SCHLOSSPARK ORANIENBURG

„Das Schöne mit dem Nützlichen verbinden“ – diesem Grundsatz folgte einst schon Kurfürstin Louise Henriette von Nassau-Oranien. Neben ihrer „Oranienburg“ – heute Schloss Oranienburg – ließ sie einen großen Lustgarten im Stile ihrer Heimat Holland anlegen – mit prächtigen Bäumen, Pflanzen und Wasserspielen.

Natürlich aber gehörte zu dem neuen Park auch ein Nutzgarten samt Kartoffeln und Kohlköpfen. Fast zwei Jahrhunderte später sollte





auch Fontane auf seinen Wanderungen durch die Mark Brandenburg den Spuren von Oranienburgs Namensgeberin folgen.

Der heute 30 ha große Park bietet vor allem in den Sommermonaten gärtnerische Höhepunkte und ein breites Kulturprogramm von Kleinkunst bis Klassik.

Weitere Informationen:
www.oranienburg-erleben.de

Das repräsentative Eingangsportale mit dem Monogramm des Kurfürsten wurde 1690 vom Architekten J. A. Nehring entworfen. Die Eingangspfeiler werden von den allegorischen Figuren Herbst und Sommer bekrönt.

ORANGERIE

Im Schlosspark befindet sich die denkmalgerecht sanierte Orangerie. Sie ist der „Kulturtempel“ der Stadt, der mit seinen hochkarätigen Veranstaltungen jährlich tausende Besucher aus der Region und der Hauptstadt Berlin anzieht.

SCHLOSSMUSEUM

Das älteste Barockschloss der Mark Brandenburg (von 1652) im historischen Stadtkern Oranienburgs direkt an der Havel gelegen, beherbergt heute zwei Museen. Die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten zeigt im Schlossmuseum berühmte Kunstwerke des 17. Jahrhunderts, eine einzigartige Silberkammer sowie die sehenswerte Porzellankammer. Das Kreismuseum bietet eine umfang-

reiche Ausstellung zu Regional- und Kulturgeschichte Oberhavels 6. Orangerie.

ST. NICOLAI-KIRCHE

Schon von weitem grüßt der Turm der Kirche, die dem Hl. Nikolaus, dem Schutzpatron der Fischer, Schiffer und Händler gewidmet ist, den Besucher. Mit 57,4 Metern Höhe ist er das höchste Gebäude der Stadt. Von der Aussichtsplattform hat man einen beeindruckenden Ausblick auf die Stadt.

Öffnungszeiten der Plattform:
Mai - Oktober von 10.00 - 17.00 Uhr

DAS DUNKLE KAPITEL

In der Gedenkstätte und dem Museum Sachsenhausen auf dem Gelände des ehemaligen Konzentrationslagers Sachsenhausen wird in derzeit 12 unterschiedlichen Dauerausstellungen die vielfältige Geschichte des Ortes für die jährlich mehr als 400.000 Besucher aus dem In- und Ausland erfahrbar. Sie wird ein Ort der Trauer und des Gedenkens bleiben, und hat sich zugleich zu einem modernen zeithistorischen Museum mit besonderen Aufgaben wie der humanitären Betreuung von Überlebenden und Angehörigen oder der historisch-politischen Bildung gewandelt.

Fahrschein für diesen Ausflug: ABC

Bitte informieren Sie sich über die aktuellen S-Bahn-Verbindungen bei bvg.de

Restauranttipp

Hafenrestaurant LuBea
Abseits von Trubel der Stadt und dennoch verkehrsgünstig gelegen.
Am Stadthafen
Rüdesheimer Str. 21
16515 Oranienburg

Tourist-Information:

Schlossplatz 2
16515 Oranienburg

Telefon: 03301- 600 8110



Guter Rat rentiert sich.

MIETER 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 – 20.00
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 – 20.00
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 – 18.30
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9 – 17.00
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.:

Zum Ortstarif unter 921 02 30 60

Zu folgenden Zeiten:

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,- € 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

www.mieterschutzbund.berlin