

„Mieterpartei / Bündnis Berlin“

gegründet **Seite 12**



**Berliner
Mieter
wehren
sich**

BGH zur Kündigung im Mietrecht

S. 9

Neues von den Roten Roben

S. 10

Gerichtsurteile zum Mietspiegel

S. 20

Berliner Stadtteile: Marzahn-Hellersdorf

S. 22

**Richtig Untervermieten
Teil 2**

Seite 4



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen für unsere Mitglieder

Titelthema

4 Richtig Untervermieten - Teil 2

Wie Sie sich vor bösen Überraschungen schützen können

9 Neues BGH-Urteil

Zur Kündigung wegen älterer Mietrückstände

10 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

12 Mieterpartei gegründet

Berliner Mieter wehren sich

14 Berliner Gerichte

Aktuelle Rechtsprechung

15 Ratgeber/Impressum

Soziale Leistungen, Basiskonto

16 Miete und Mietrecht

Neue Rechtsprechung

18 Aktuelles aus Berlin

Wohnungsangebote im Internet, Ordnungsamt-App, Flughafen Tegel, Genossenschaften ...

20 Mietspiegel

Der Mietspiegel vor Gericht

22 Ausflugstipp

Berliner Bezirke stellen sich vor: Marzahn-Hellersdorf



Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin, liebe Leserinnen des MIETERSCHUTZ,

Es gibt in Berlin Kreise, die behaupten, der Berliner Wohnungsmarkt beginne sich zu entspannen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum habe sich vergrößert und die Mieten seien insgesamt gesunken. Schön wär's. Das Gegenteil ist der Fall. Mit diesen Gerüchten will man offensichtlich den Wähler für die eigene Partei geneigter machen. Sämtliche Parteien spüren nämlich den Gegenwind der Berliner. Der Berliner war schon immer helle. Jeder merkt in dieser Zeit, dass der Wähler geradezu darauf wartet, endlich mit einem Kreuz seinen Unmut über das unzureichende Engagement der Berliner Parteien äußern zu können. Man nimmt den Parteien auch nicht mehr ab, wenn man immer wieder hört, dass alle sich auf die Fahne geschrieben haben, wir müssen mehr sozialen Wohnungsbau errichten. Ach, welche Erkenntnis. Das hört man schon seit Jahren so. Im Ergebnis werden im Bereich des Hauptbahnhofes ca. 2800 neue Wohnungen errichtet, wovon ca. 46 dem sozialen Wohnungsbau zugeordnet werden. Am Leipziger Platz wird ein Objekt mit ausschließlich Bürofläche errichtet. In beiden Objekten hatte der Senat natürlich das Sagen und hätte seinen Einfluss geltend machen können. Offensichtlich waren andere Interessen höher zu bewerten. Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren: Es wird Wasser gepredigt und Wein getrunken. Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass eine Interessengemeinschaft eine Mieterpartei gegründet hat. Wir unterstützen diese Partei bereits jetzt in ihrer Gründungsphase und werden zukünftig die Interessen der Mieter auch in dieser Partei vertreten. Es gibt noch einiges zu tun, aber wir schaffen das.

Herzlichst
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender

Mieterschutzbund wird behindertengerecht

In der Vergangenheit gab es hin und wieder Beschwerden, weil die Filialen des Mieterschutzbundes nicht barrierefrei zu erreichen sind. Zu Recht! Das wird sich in den nächsten Wochen ändern. Nach Abklärung der baulichen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Schaffung barrierefreier Zutrittsmöglichkeiten hat der Verein die Fertigung mobiler Rampen in Auftrag gegeben. Bei Bedarf werden die Rampen im Eingangsbereich durch die Mitarbeiter installiert, und können auch unkompliziert wieder entfernt werden. Die

Filialen in Neukölln, Wedding und Mitte werden dann auch für Rollstuhlfahrer/innen gut zu besuchen sein. Aus baulichen Gründen kann der barrierefreie Zugang zu den Räumen der Hauptgeschäftsstelle in der Konstanzer Straße in Wilmersdorf nicht ermöglicht werden. Bitte scheuen Sie sich nicht, die Mitarbeiter um die Installation der Rampe zu bitten! Ein kurzer Hinweis vorab bei der telefonischen Vereinbarung des Termins erleichtert die Situation!



Absage von Online-Terminen

Seit einiger Zeit ist es möglich, über unsere Homepage online von zu Hause aus Termine zu buchen. Allerdings stellen die Mitarbeiter und Rechtsberater fest, dass online gebuchte Termine häufig nicht wahrgenommen und auch nicht abgesagt werden. Technisch bedingt können online gebuchte Termine nicht online storniert werden. Dazu bedarf es einer direkten Kontaktaufnahme mit uns. Wir bitten dringend darum, online gebuchte Termine, die nicht wahrgenommen werden können, telefonisch bei uns abzusagen oder umzubuchen! Sie könnten kurzfristig an Mitglieder vergeben werden, die eine unverzügliche Beratung benötigen.

Sommerzeit – Ferienzeit

Anlässlich der begonnenen Ferienzeit in Berlin wird auch der eine oder andere Rechtsberater in den Geschäftsstellen des Mieterschutzbundes seinen wohlverdienten Sommerurlaub antreten. Sollten Sie Beratung bzw. Betreuung eines Sachverhaltes durch einen namentlichen Rechtsberater wünschen, bitten wir, dies bei der Terminvereinbarung zu beachten. Es kann zu Verzögerungen bei der

Sachbearbeitung kommen. Hierfür bitten wir um Verständnis! Konkrete Auskünfte zu urlaubsbedingten Abwesenheiten der einzelnen Rechtsberater geben die Mitarbeiter in den jeweiligen Geschäftsstellen! Im Übrigen verbleibt der Mieterschutzbund Berlin e.V. mit besten Wünschen für eine erholsame Sommer-Ferienzeit!

Ableich der Kontodaten

Die Mitglieder, die dem Verein eine Einzugsermächtigung für den Einzug des Mitgliedsbeitrages bzw. der Gebühren für Schriftwechsel, Ortsbegehung oder Belegeinsicht erteilt haben, werden gebe-

ten, die Kontodaten zu überprüfen! Gerade, wenn nur einmal im Jahr der Mitgliedsbeitrag eingezogen werden soll, gerät es oft in Vergessenheit, etwaige Änderungen der Bankverbindung mitzutei-

len. Geplatzte Einzüge oder Stornos ziehen je nach Bankinstitut eine Gebühr in Höhe von 5,00 € bis zu 10,00 € nach sich, mit denen wir gegebenenfalls das Mitgliedskonto belasten müssten.



Richtig Untervermieten – Wie Sie sich vor bösen Überraschungen schützen können - Teil 2

von Rechtsanwältin Kati Selle

Darf der Vermieter einen Mietzinszuschlag verlangen?

Ist dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnräume nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553 Absatz 2 BGB). Rechtsdogmatisch handelt es sich bei dem Untermietzinsaufpreis nicht um einen Zuschlag, sondern um eine Vertragsanpassung in finanzieller Hinsicht wegen des erweiterten Mietgebrauchs durch den Mieter. Das heißt wiederum, dass der Vermieter die Erteilung der Untervermietungserlaubnis berechtigterweise nur dann von der Zahlung einer erhöhten Miete abhängig machen kann, wenn der Mietgebrauch

auch in tatsächlicher Hinsicht erweitert wird. Die herrschende Meinung in der Literatur fordert dabei, dass auf Seiten des Vermieters eine konkrete Mehrbelastung durch die Aufnahme des Dritten, zum Beispiel wegen der stärkeren Abnutzung der Wohnung oder wegen einer höheren Belastung mit Betriebskosten, gegeben sein muss. Konsequenterweise bedeutet dies, dass ein Untermietzinszuschlag durch den Vermieter nicht geltend gemacht werden darf, wenn sich die Anzahl der – trotz Aufnahme des Dritten – nutzenden Personen im Vergleich zum Mietvertragsabschluss nicht verändert hat. Das betrifft in der Regel solche Fälle, in denen ein Mitbewohner ausgezogen ist und nun untervermietet werden soll. Der Untermietzinszuschlag ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn bei Mietvertragsabschluss bereits vereinbart ist, dass der Mieter einen Dritten in die Wohnung aufnehmen darf.

Zur zulässigen Höhe des Untermietzinszuschlages finden sich für den preisgebundenen Wohnraum in der gesetzlichen Regelung des § 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung (NMV) Anhaltspunkte. Danach sind 2,50 € monatlich zulässig, wenn der untervermietete Wohnungsteil von einer Person und 5,00 € monatlich, wenn der untervermietete Wohnungsteil von zwei und mehr Personen genutzt wird. Bei preisfreiem Wohnraum sind gesetzliche Regelungen zur Höhe des Untermietzinszuschlags nicht existent. Hier hat sich als Faustregel herausgebildet, dass 20 Prozent des Untermietzinses angemessen sein dürften. Die in der Praxis verbreitete Vereinbarung eines konkreten Untermietzinszuschlags für die mögliche Untervermietung im laufenden Mietverhältnis bereits im Mietvertrag ist kritisch zu sehen. Sie dürfte in Ermangelung der gebotenen Einzelfallbeurteilung gegen § 553 Abs. 2 BGB verstoßen und damit nichtig sein.



Erfolgt das Ansinnen der Mietanpassung durch den Vermieter zu Recht, steht es dem Mieter frei zu entscheiden, ob er untervermieten möchte oder nicht, d.h. ob er in diese Vertragsanpassung einwilligen möchte. Mitnichten entsteht zu Gunsten des Vermieters ein Zahlungs- oder Zustimmungsanspruch.

Grundsätzlich wird der Zuschlag untrennbarer Bestandteil der Gesamtmiete und die Beendigung der Gebrauchsüberlassung führt nicht zu einer sodann wiederum vorzunehmenden Mietanpassung in Form der Reduktion. Ist dies gewünscht, ist die Mieterhöhung anlässlich der Erlaubniserteilung unter die auflösende Bedingung der Beendigung der Gebrauchsüberlassung zu stellen. Es ist also – am besten ausdrücklich – zu vereinbaren, dass der Untermietzinszuschlag im Falle der Beendigung der Untervermietung wieder „entfällt“.

Kann der Vermieter verlangen, dass Untermietzinsansprüche abgetreten werden?

Häufig ist in Mietverträgen die Regelung zu finden, dass der Hauptmieter für den Fall einer Untervermietung den Untermietzins an den Vermieter abtritt. Begründet wird dies damit, dass eine solche Vorgehensweise der Sicherung der Vermieteransprüche bei ausbleibenden Mietzinszahlungen oder anderen finanziellen Ansprüchen dienen soll. Eine derartige Vereinbarung wird von der Rechtsprechung jedenfalls im Rahmen eines Formularmietvertrages mangels ausreichender Substantiierung der künftigen Forderung für unwirksam gehalten. Zudem stellt diese Regelung eine unange-

messene Benachteiligung des Mieters, gegebenenfalls auch einen Verstoß gegen § 551 BGB, der für die Wohnraummiete die zulässige Höhe der Mietsicherheit begrenzt, dar. Obgleich keine schutzwürdigen Interessen des Vermieters dies rechtfertigen, würde die Verfügungsbefugnis des untervermietenden Mieters über den Untermietzins stark eingeschränkt. In der Regel bleibt dem Vermieter im Falle des Zahlungsverzugs des Hauptmieters dann nur die Möglichkeit, sich einen Titel gegen den Hauptmieter zu holen. Aus diesem kann er dann gegen den Hauptmieter in der Form vollstrecken, dass er die Untermietzinsforderung pfändet.

Welche Beziehung besteht zwischen Vermieter und Untermieter?

Zwischen dem Vermieter und dem Untermieter bestehen keinerlei vertragliche Beziehungen. Weder partizipiert der Untermieter vom Schutzbereich des Hauptmietvertrages noch kann der Vermieter direkte Zahlungsansprüche ge-

genüber dem Untermieter geltend machen – auch nicht, wenn der Hauptmieter die Miete nicht zahlt, d.h. in Verzug mit der Mietzinszahlung ist.

Das bedeutet auch, dass der Untermieter nicht verpflichtet ist, dem Vermieter auf dessen Abruf Unterlagen, Nachweise oder sonstige Dokumente vorzulegen. Gleichwohl besteht in der Regel sowohl auf Seiten des Mieters als auch des potentiellen Untermieters ein gesteigertes Interesse an einem Informationsaustausch. Immerhin wird dem Vermieter die Überprüfung, ob eine Untervermietungserlaubnis zu erteilen ist oder ob nicht doch gewichtige Gründe für die Verweigerung vorliegen, nur möglich sein, wenn er sich ein Bild von der Person des potentiellen Untermieters machen kann. Dazu bedarf es zu meist auch der Überreichung von Unterlagen mit entsprechendem Informationsinhalt. Selbstverständlich muss sich der Untermieter vor dem Vermieter nicht „bis aufs Hemd ausziehen“, aber eine gesunde Portion an Entgegenkommen ist sicherlich insbesondere für eine zügige Bearbeitung der Untervermietungsanfrage sinnvoll.

Direkte Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter können sich aber aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten ergeben. So ist zum Beispiel an den Anspruch des Eigentümers der Mietsache auf Unterlassung nach § 1004 BGB zu denken. Nutzt der Untermieter die Mietsache anders bzw. umfangreicher als das im Hauptmietvertrag zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart ist, kann der Vermieter, der zugleich Eigentümer der Immobilie ist, direkt den Untermieter auf Unterlassung in Anspruch nehmen.

Im Übrigen kann der Vermieter im Falle des beendeten Hauptmietvertrages



die Herausgabe der Mietsache auch von dem Untermieter verlangen. Mit dem Argument mietrechtlichen Bestandsschutzes aufgrund des Untermietvertrages ist der Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter im Übrigen ausgeschlossen. Denkbar ist deshalb eine Räumungsklage des Hauptvermieters gegen den Untermieter. Das Rechtsschutzbedürfnis des Hauptvermieters ist allein deshalb gegeben, weil aus einem Räumungstitel gegen den Hauptmieter nicht die Räumung des Untermieters vollstreckt werden kann.

Ist das Hauptmietverhältnis beendet, kann der Vermieter vom Untermieter die Herausgabe der tatsächlich gezogenen Nutzungen verlangen. Ein solcher Anspruch findet seine rechtliche Grundlage in §§ 987, 991 BGB. In der Regel wird dies dann die Höhe des zwischen Hauptmieter und Vermieter vereinbarten Untermietzinses sein. Darüber hinaus kann der Vermieter seinen gesetzlichen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB geltend machen, wobei es ihm frei steht, diesbezüglich den Hauptmieter oder den Untermieter in Anspruch zu nehmen. Im Gegenzug kann der Untermieter nach §§ 994, 996, 1000 BGB auch Ansprüche auf Verwendungersatz gegen den Vermieter geltend machen.



Geht das Hauptmietverhältnis im Falle der Beendigung auf den Untermieter über?

Ein häufig in der Laiensphäre anzutreffender Rechtsirrtum ist die Annahme, das Hauptmietverhältnis gehe bei Beendigung mit dem Hauptmieter automatisch auf den Untermieter über. Da es sich jedoch um absolut autonome rechtliche Beziehungen handelt, ist dem nicht so. Man möge sich vorstellen, dem Vermieter könnte ein beliebiger Untermieter als Vertragspartner übergeholfen werden. Das ist selbstverständlich nicht möglich. Der Untermieter wird nicht automatisch neuer Hauptmieter. Gegebenenfalls bestehende mietvertragliche Absprachen aus dem Untermietverhältnis sind ausschließlich zwischen Hauptmieter und Untermieter zu klären. Für den Vermieter entfalten diese vertraglichen Vereinbarungen keinerlei Wirkung.

Von diesem Grundsatz ist jedoch eine Ausnahme zu machen. Hierzu lässt sich in § 565 BGB eine besondere gesetzliche Regelung für den Fall der gewerblichen Zwischenvermietung finden. Vermietet ein Vermieter das Mietobjekt nicht direkt, das heißt unmittelbar an den tatsächlichen Endnutzer, sondern schaltet ei-

nen Dritten ein, der die Sache dann weitervermietet, spricht man von einer sogenannten Zwischenvermietung. Das sodann begründete Mietverhältnis zwischen dem Dritten und dem Endnutzer ist als Untermietverhältnis – je nach Vertragsabrede gewerblich oder zu Wohnzwecken – zu charakterisieren. Das Hauptmietverhältnis seinerseits ist eine gewerbliche Anmietung und wird somit auch nach diesen Grundsätzen beurteilt. Wird das Hauptmietverhältnis beendet, kommt bei der Wohnraummiete die gesetzliche Regelung nach § 565 BGB zum Tragen. Danach tritt der Vermieter bei der Beendigung des Hauptmietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

Welche Ansprüche des Vermieters bestehen bei beendetem Hauptmietverhältnis gegen den Mieter?

Ist das Hauptmietverhältnis beendet, ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig geräumt und

entsprechend der weiteren vertraglichen Abreden an den Vermieter herauszugeben. Zieht der Mieter nach Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs noch Nutzungen, kann der Vermieter diese herausverlangen (§§ 292 Absatz 2, 987 Absatz 1 BGB). Darunter fallen insbesondere die Erträge, die durch die Weiternutzung für den Mieter entstehen, ggf. auch Nutzungsent-schädigung in Höhe der bisherigen Miete und darüber hinaus nach Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruches die Mehreinnahmen aus der Untervermietung.

Wie muss der Vermieter auf ein Untervermietungs-gesuch reagieren?

Die Erlaubnis zur Untervermietung gilt als durch den Vermieter verweigert, wenn dieser sie ausdrücklich abgelehnt hat oder auch wenn er sich auf die Anfrage des Mieters überhaupt nicht geäußert hat. Es ist falsch anzunehmen, dass das Schweigen des Vermieters auf das Begehren des Mieters innerhalb einer möglichen Fristsetzung als positive Reaktion („er hat ja nicht abgelehnt“) gewertet werden kann. Als Verweigerung ist auch zu werten, wenn der Vermieter die Erlaubnis unter einer Bedingung erteilt, die der Mieter weder angeboten hat, noch diese für ihn positiv ist. So zum Beispiel wenn der Vermieter die Erlaubnis unter dem Vorbehalt erklärt, dass ein Untermietzinszuschlag gezahlt wird. Es gelten die allgemeinen Grundsätze für das Zustandekommen von Verträgen.

Nach allgemeiner Ansicht wird vertreten, ohne dass diese sich nachdrücklich in der ständigen Rechtsprechung der Instanzengerichte manifestiert hätte, dass ein Anspruch des Mieters auf „Verbe-scheidung“ besteht, wenn sein Er-suchen an den Vermieter ordnungsgemäß ist. Reagiert der Vermieter nicht, stellt dies eine Verletzung seiner mietvertraglichen Pflichten

dar. Diese kann bei entsprechender Frist- und Nachfristsetzung durch den Mieter auch gegebenenfalls zu einer möglichen fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 1 BGB wegen mietvertraglicher Pflichtverletzung des Mieters führen.

Seine Ablehnung des Gesuchs auf Untervermietung muss der Vermieter nicht zwingend begründen. Eine einfache Ablehnung genügt. Allerdings sind die Gründe für die Verweigerung dem Mieter auf dessen Anfrage mitzuteilen. Eventuell können ja Hindernisse auf dem Weg zur Erteilung der Untervermietungserlaubnis noch durch den Mieter ausgeräumt werden.

Welche Konsequenzen drohen, wenn ohne Erlaubnis untervermietet wird?

Hat der Vermieter den Verdacht, dass der Mieter die Wohnräume untervermietet, ist er zunächst gehalten, den Mieter abzumahnern. Er muss dem Mieter das vertrags-widrige Verhalten, nämlich die unerlaubte Untervermietung, vorhalten und unter angemessener Fristsetzung die Abhilfe des Verhaltens verlangen. Zugleich sind dem Mieter die möglicherweise drohenden rechtlichen Konsequenzen für den Fall der über die Fristsetzung hinaus fortgeführten vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung anzudrohen. Reagiert der Mieter nicht und setzt trotz Abmahnung den vertrags-widrigen Gebrauch der Mietsache fort, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen. Er kann aber auch das Mietverhältnis durch Ausspruch einer Kündigung beenden. Vermieter-seits möglich ist sowohl eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB wie auch eine ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB. Desweiteren kann der Vermieter prüfen, ob ihm Schadensersatzan-sprüche nach § 280 BGB zustehen. Hingegen besteht kein Anspruch des Vermieters auf Herausgabe des



durch die unberechtigte Untervermietung erlangten Mietzinses. Im Übrigen hat das Fehlen der Untervermietungserlaubnis rechtlich keinerlei Auswirkungen auf die Wirksamkeit des zwischen Hauptmieter und Untermieter abgeschlossenen Untermietvertrages. Obgleich er sich in einer mehr als unvorteilhaften Situation befindet, ist der Untermieter zur Zahlung des vollständigen Mietzinses an den Hauptmieter verpflichtet.

Was kann der Mieter tun, wenn der Vermieter die Untervermietungserlaubnis verweigert?

Verweigert der Vermieter die Erteilung der Untervermietungserlaubnis kann der Mieter von seinem gesetzlichen Kündigungsrecht nach § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB Gebrauch machen. Das besteht jedenfalls insoweit, als dass nicht in der Person des potentiellen Untermieters ein Grund für die berechtigte Verweigerung der Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung der gesamten Mietsache vorliegt. Die Kündigungsmöglichkeit besteht sowohl für Wohn- als auch Geschäftsraummieter. Gleichwohl ist eine Kündigung des Mieters nach § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn die Anfrage der



Untervermietung eine solche Kündigungsmöglichkeit lediglich provozieren soll. Das dürfte bei solchen Sachverhalten gegeben sein, in denen dem Hauptmieter bekannt ist, dass der vorgeschlagene Untermieter kein Mietinteresse hat; sondern dieses lediglich vorgibt. Die Kündigungsmöglichkeit des Mieters nach § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB wegen verweigerter Untervermietungserlaubnis kann in einem Individualmietvertrag ausgeschlossen werden – auch für den Wohnraummieter. Allerdings ist eine entsprechende mietvertragliche Formulklausel wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam. Eine Frist für die Erklärung der Kündigung durch den Mieter besteht nicht. Es sollte allerdings nicht zu lange gewartet werden, da das Kündigungsrecht sonst treuwidrig oder sogar verwirkt sein könnte. Immerhin hat der Gesetzgeber dem Mieter die Kündigungsmöglichkeit eingeräumt, weil ein Festhalten am Vertrag für den Mieter tatsächlich nur schwer möglich ist. Das gilt gerade bei der Wohnraummiete. Die Kündigung nach § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB ist zwingend schriftlich zu erklären. Kündigungsgründe müssen nicht angegeben werden. Allerdings sollte sich der kündigende Mieter auf das Sonderkündigungsrecht nach § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB beziehen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 d Absatz 2 BGB für die Wohnraummie-

te und § 580a Absatz 4 BGB für Geschäftsräume.

Bei unberechtigter Verweigerung der Untervermietungserlaubnis durch den Vermieter ist es dem Mieter ebenfalls möglich, seinen Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis mittels Leistungsklage gerichtlich durchzusetzen. Ebenfalls besteht wegen der Verletzung mietvertraglicher Pflichten im Falle der unberechtigten Verweigerung der Untervermietungserlaubnis ein Kündigungsrecht des Mieters nach § 543 Absatz 2 Nr. 1 BGB und parallel dazu ein Schadensersatzanspruch wegen entgangener Untermietzeinnahmen.

Haftet der Hauptmieter für den Untermieter?

Überlässt der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten. Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat (§ 540 Absatz 2 BGB). Dieser rechtliche Ansatz besteht jedenfalls insoweit, als dass das Verhalten des Untermieters in einem direkten Zusammenhang zu der Benutzung der Mietsache steht. Insbesondere gehören dazu ein vertragswidriges Verhalten innerhalb der Mietsache, aber auch eine fahrlässige oder vor-

sätzliche Sachbeschädigung, die Störung des Hausfriedens sowie Vertragsverletzungen gegenüber dem Hauptvermieter.

Woran ist im Weiteren zu denken?

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter im Streitfall mit dem Vermieter darlegungs- und beweisbelastet dafür ist, dass dieser die Untervermietungserlaubnis tatsächlich erteilt hat. Deshalb: Vorsicht bei mündlichen Zusagen des Vermieters!

Im Streitfall muss der Mieter beweisen, dass ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung besteht. Also auch hier: Beweissicherung betreiben und gegebenenfalls Schriftstücke etc. aufbewahren!

Im Falle einer Kündigung wegen Verweigerung der Erlaubnis zur vollständigen Untervermietung muss ebenfalls der Mieter im Bestreitensfall Beweis antreten, nämlich dafür, dass er um Erlaubnis nachgesucht hat. Deshalb: Die Anfrage an den Vermieter – gegebenenfalls nach einem mündlichen Gespräch – immer (nochmals) nachweisbar dem Vermieter zukommen lassen!

Möchte der Mieter auf Erteilung der Erlaubnis bestehen, muss er seinen Anspruch im Wege einer Leistungsklage vor dem zuständigen Amtsgericht durchsetzen. Der Erlass einer einstweiligen Verfügung ist nicht möglich. Das heißt eine schnelle Lösung ist zumeist nicht in Sicht.

Teil 1 des Artikels erschien in unserer vorherigen Ausgabe „Mieterschutz“ 3/2016; dort u.a. die Themen: Grundsätze zur Untervermietung, Anspruch auf Untervermietungserlaubnis, Wechsel des Untermieters, Widerruf der Untervermietungserlaubnis, Auskunftsansprüche des Vermieters

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



aus der Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes vom 13.7.2016 (PM 120/2016)

BGH verneint Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB im Wohnraummietrecht (Kündigung wegen älterer Mietrückstände)

Die Klägerin, eine katholische Kirchengemeinde, hatte der Beklagten seit dem Jahr 2006 eine Wohnung in Düsseldorf vermietet. Die Beklagte blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14. August 2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. November 2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass § 314 Abs. 3 BGB neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung findet. Diese vom Senat bislang offen gelassene Frage ist in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstritten. Bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB spricht gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung. Diese Vorschriften, die im Einzelnen die Modalitäten der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses regeln, sehen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor. Das entspricht auch der Zielsetzung des Gesetzgebers. Dieser hat ausweislich der Materialien zum Mietrechtsreformgesetz von 2001 bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer „angemessenen Zeit“ ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat. Die Gesetzesbegründung verweist darauf, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Kündigungsrecht verwirkt werden könne und deshalb ein Bedürfnis für eine solche Festlegung nicht bestehe – zumal eine einheitliche konkrete Ausschlussfrist angesichts der Viel-

gestaltigkeit der Mietverhältnisse ohnehin nicht festgelegt werden könne. Hieran hat sich durch die Einführung der allgemein für Dauerschuldverhältnisse geltenden Vorschrift des § 314 BGB durch das kurze Zeit später eingeführte Schuldrechtsmodernisierungsgesetz nichts geändert, da ausweislich der Gesetzesbegründung die spezialgesetzlichen Einzelbestimmungen weder aufgehoben noch geändert werden sollten. Da die fristlose Kündigung von Mietverhältnissen in §§ 543, 569 BGB abschließend geregelt ist, war bereits die Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB durch das Landgericht rechtsfehlerhaft. Überdies war seine Annahme, die Kündigung sei nicht in angemessener Frist ausgesprochen worden, als solche nicht berechtigt. Denn das Landgericht hat weder berücksichtigt, dass die Zahlungsrückstände trotz Mahnung fortbestanden, noch dass die Klägerin durch das Zuwarten mit der Kündigung vielmehr Rücksicht auf die Belange der Beklagten ge-

nommen hat (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die vom Landgericht beanstandete „Verzögerung“ der Kündigung führte überdies auch nicht zur Verwirkung des Kündigungsrechts, denn tragfähige Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen der Beklagten, dass die Klägerin von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen werde, sind nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich (sog. Umstandsmoment). Sie liegen insbesondere nicht schon darin, dass es sich bei der Klägerin um eine Kirchengemeinde handelt und die Beklagte früher bei ihr als Küsterin beschäftigt gewesen ist.

Der Senat hat deshalb das Berufungsurteil aufgehoben und das amtsgerichtliche Urteil wiederhergestellt, da die fristlose Kündigung aufgrund des Zahlungsverzugs berechtigt und wirksam war.

BGH, Urteil vom 13. Juli 2016 – VIII ZR 296/15 (noch nicht veröffentlicht)

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen. [...]

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...] der Mieter [...]

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. [...]

§ 314 BGB Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund

(1) Dauerschuldverhältnisse kann jeder Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. [...]

(3) Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Vorkaufsrecht; Sachherrschaft

Leitsatz:

§ 566 BGB (Anm. d. Red.: Vorkaufsrecht) findet zugunsten des Mieters nur Anwendung, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt. Ein Besitzerlangungsinteresse rechtfertigt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis dagegen nicht.

BGH, Beschluss vom 5.4.2016 – VIII ZR 31/15



Betriebskosten; Umlagemaßstab

Leitsatz:

§ 556a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 BGB gestattet es, verursachungsabhängige Betriebskosten nicht zu 100 % nach erfasster Verursachung umzulegen, sondern in gewissem Umfang verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage der Betriebskosten einzubeziehen (Fortführung von BGH, Urteil vom 6. Oktober 2010 – VIII ZR 183/09, NJW 2010, 3645).

Nach dieser Maßgabe ist es zulässig, bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB schließt es nicht aus, das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut auszuüben, weil sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erweisen kann.

BGH, Urteil vom 6.4.2016 – VIII ZR 78/15



Vorkaufsrecht; Teilung

Leitsatz:

a) Ein Vorkaufsrecht des Mieters entsteht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird (Senatsurteil vom 29. März 2006 – VIII ZR 250/05, NJW 2006, 1869 Rn. 10; BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 5). Dass vor der Überlassung der Mietsache an den Mieter die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung (§ 8 WEG) bereits notariell beurkundet worden ist, hindert das Entstehen des Vorkaufsrechts nach dieser Alternative nicht, weil die Teilung erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wird.

b) Die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nach dieser Alternative nicht,

wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden und sich nach außen hinreichend manifestiert hat, etwa durch die notarielle Beurkundung einer Teilungserklärung (§ 8 WEG).

BGH, Versäumnisurteil vom 6.4.2016 – VIII ZR 143/15



Kündigung;

Pflichtverletzung

Leitsatz:

a) Zur Frage, ob die Nichtzahlung einer auf die Verletzung mietvertraglicher Pflichten zurückgehenden titulierten Schadensersatzforderung des Vermieters eine die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters darstellt.

b) Im Rahmen der nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Prüfung, ob die Verletzung mietvertraglicher Pflichten auf einem Verschulden des Mieters beruht, trägt – wie aus § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entnommen werden kann – dieser die Darlegungs- und Beweislast für sein fehlendes Verschulden.

c) Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-) Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen, wenn Um-



stände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.

*BGH, Urteil vom 13.4.2016
– VIII ZR 39/15*



Vorkaufsrecht; Gebrauchsüberlassung

Leitsatz:

a) Ein Mietverhältnis kann nicht wirksam entstehen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieterstellung einnimmt, und es erlischt durch Konfusion, wenn der Mieter nachträglich das mit dem Recht zur Gebrauchsnutzung verbundene Eigentum an der Mietsache erwirbt.

b) Eine vom Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzunehmende Gebrauchsüberlassung erfordert in Fällen, in denen – wie bei der Raummiete – der Gebrauch der Mietsache notwendig deren Besitz voraussetzt, über die Gestattung/Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch hinaus die Verschaffung des ungestörten alleinigen Besitzes an den Mieter, damit dieser die Mietsache ausschließlich, und zwar auch unter Ausschluss des Vermieters, benutzen kann.

c) Einem Mieter, der seine in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 BGB) erwirbt, wird dadurch unter Ersetzung der

bisherigen mietvertraglichen Nutzungsrechte eine nunmehr dem Inhalt des Kaufvertrags entsprechende Rechtsposition verschafft. Demgemäß kann sich der Wohnungserwerber gegenüber den anderen Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem erloschenen Mietverhältnis berufen, die mit der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht in Deckung zu bringen sind.

*BGH, Urteil vom 27.4.2016
– VIII ZR 323/14*



Vorkaufsrecht; Grundstücksteilung

Leitsatz:

Ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog wird bei Veräußerung eines noch ungeteilten Gesamtgrundstücks und beabsichtigter Realteilung nur dann begründet, wenn der Verkäufer als Vorkaufsverpflichteter in dem mit dem Erwerber abgeschlossenen Kaufvertrag die Verpflichtung zur Aufteilung übernommen hat. Ob dies der Fall ist, ist dem Kaufvertrag im Wege der Auslegung zu entnehmen. Weiter setzt die Entstehung eines solchen Vorkaufsrechts voraus, dass die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Einzelfläche in dem Kaufvertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist (Fortfüh-



rung von BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 17, 22 ff.).

*BGH, Urteil vom 27.4.2016
– VIII ZR 61/15*



Kündigung; Eigenbedarf

Leitsatz:

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der – dieser möglicherweise nicht offenbaren – Erwartung zur Miete überlässt, diese im Falle eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

*BGH, Beschluss vom 10.5.2016
– VIII ZR 214/15*



Berliner Mieter wehren sich –

„Mieterpartei/Bündnis Berlin“ gegründet

Beim Thema „Energetische Sanierung“ brodelt es in der Berliner Mieterschaft schon seit längerem. Zinsgünstige Kredite, immer weitergehende gesetzliche Vorgaben zur Einhaltung energetischer Standards und weitreichende Möglichkeiten, die Kosten eines energetischen Bauvorhabens an die Mieter weiterzugeben, führen in der Stadt zu einer erheblichen Anzahl energetisch begründeter Modernisierungsvorhaben der Vermieter. Die der Höhe nach unbegrenzt möglichen Mieterhöhungen nach Modernisierung haben für viele Mieter einen Anstieg der Nettokaltmiete zur Folge, der kaum noch zu bewältigen ist. Obgleich der Gesetzgeber einen Interessenausgleich über die Möglichkeit der Geltendmachung eines finanziellen Här-

tefalles zu schaffen versuchte, ist in den Innenstadtbezirken mittlerweile ein verstärkter Wegzug der alteingesessenen „Kiezbewohner“ festzustellen.

So ist es gekommen, wie es kommen sollte: Die Berliner Mieter wehren sich! Inzwischen hat sich in ganz Berlin eine Vielzahl von Mieterinitiativen gegründet: Mietergemeinschaft Gleditschstraße (Schöneberg), Mieterinitiative Siedlung am Steinberg (Reinickendorf), Pankower Mieterprotest, Mieterinitiative Kopenhagener 46 (Pankow), Mieterinitiative Kavallerstraße (Pankow), Hausgemeinschaft Friedelstraße 54 (Neukölln) oder Mieterprotest Kolonnenstraße (Mitte).

SCHMARGENDORFER MIETERProtest

Schmargendorfer Mieterprotest

Die derzeit wohl aktivste Mieterinitiative, der Schmargendorfer Mieterprotest, entwickelte sich in Wilmersdorf. Hintergrund ist hierbei folgender: In einer U-förmig angelegten Siedlung aus den 30er-Jahren mit 194 Wohnungen an der Salzbrunner Straße hatte die GAGFAH (jetzt: Vonovia) im April 2015 umfassende energetische Modernisierungen angekündigt. Neben einer Dämmung der Fassaden, der Kellerdecken und Dachfußböden sollten die Holzkastendoppelfenster durch Kunststofffenster ersetzt und die Bäder umfangreich saniert werden. Anfänglich sollte die Miete um rund 3,41 Euro pro m² erhöht werden. Die Mieterstruktur und deren finanzielle Situation haben in der Folge dazu geführt, dass der Vermieter auf die Badmodernisierung verzichtet, wenn der Mieter sie nicht wünscht.

Neben dieser Entscheidung wurden weitere Korrekturen bei den Instandhaltungsanteilen vorgenommen, sodass derzeit (Stand: Februar 2016) eine Mieterhöhung von 2,02 Euro pro m² im Raum steht. Anhaltender Protest der Mieterschaft sowie die schriftliche Erklärung sehr vieler Mieter, die Maßnahmen nicht zu dulden, bewog die Vonovia sodann dazu, einfach Tatsachen zu schaffen und mit der Fassadendämmung zu beginnen, ohne dass Duldungstitel vorlagen. In der Folge mussten viele Mieter (mind. 10) einen Baustopp per Einstweiliger Verfügung beantragen. In den Verhandlungen wurde vor dem AG Charlottenburg wiederholt das Vorgehen der Vermieterin gerügt, entgegen der Duldungsverweigerungen der Mieter die Bauarbeiten begonnen zu haben. Die Verfügungen wurden größtenteils bestätigt; in wenigen Fällen wurden die Anträge zurückgenommen, nachdem die Gegenseite zu Protokoll gab, nicht ohne einen Duldungstitel mit der Maßnahme fortzufahren. Im Januar 2016 fand erstmals ein gemeinsamer Dialog mit der Gegenseite statt, man bemüht sich um eine Kompromisslösung, um den Streit künftig beilegen zu können.

MIETERPARTEI

Mieterpartei/Bündnis Berlin

Es verwundert nicht, dass Mieter, strapaziert durch die gesetzgeberisch veranlassten Modernisierungsvorhaben der Vermieter „politisch aktiv“ wurden. Am 26.02.2016 gründeten zivilgesellschaftlich aktive Berliner Bürgerinnen und Bürger aus den Berliner Mieter- und Bürgerinitiativen die „Mieterpartei/Bündnis Berlin“. Diese politische In-



itiative nahm schnell Fahrt auf! Auf der Homepage der Mieterpartei wird aktuell Folgendes verkündet: „Nach der Zulassung zur Wahl durch den Landesausschuss und der notwendigen Aufstellung einer Landesliste blieben lediglich 4 Wochen Zeit, um die notwendigen Unterstützerunterschriften zur Berlin-Wahl im September zu bekommen, dennoch gelang das fast Unmögliche: Die Mieterpartei / Bündnis Berlin wird bei der Wahl zur Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Pankow und mit 3 Direktkandidaten zum Abgeordnetenhaus bei den Berliner Wahlen 2016 vertreten sein!“ *



Weiter heißt es: „Berlin ist Mieterstadt. 85% der Berlinerinnen und Berliner wohnen zur Miete. Diese Menschen brauchen im Berliner Abgeordnetenhaus endlich eine konsequente Vertretung ihrer Interessen. Die Mieterpartei/Bündnis Berlin ist dabei keine Ein-Themen-Partei, weil die Mietenfrage kein eindimensionales Randthema ist. Ob sich die Mehrheit der Berliner ihre Stadt in Zukunft noch leisten kann, ist eine essentielle Kernfrage für die Demokratie in unserer Stadt! ...

Dies zeigt auch sehr deutlich das Bedürfnis der „85% Berliner Bevölkerung“, die in Berlin „noch“ zur Miete wohnen, nach einer eigenen Vertretung ihrer politischen Interessen. Wir verstehen den bisherigen Zuspruch und Rückhalt in der Berliner Mieterschaft deshalb als politischen Auftrag, den wir annehmen.

Die Krise auf dem Berliner Mietwohnungs„markt“ zeigt klar auf, dass ein grundlegender Richtungswechsel in der Wohnungspolitik für die Menschen in unserer Stadt dringend notwendig ist. Mitglieder der Mieterpartei sind Eltern, Alte und Junge, Studierende

und Arbeitende – Menschen, deren Tag auch nur 24 Stunden hat. Neben ihren Familien, ihren Berufen und all den sonstigen Verpflichtungen kämpfen fast alle unsere Mitglieder noch ihren individuellen Kampf um den Erhalt ihrer eigenen Wohnung – manche mit den Kindern mitten auf der Baustelle, andere mit ständig drohender Obdachlosigkeit im Nacken.

... Die MIETERPARTEI hat kein Geld, wir haben keine festen Mitarbeiterstäbe, und wir können keine PR-Agentur engagieren wie manch ein Berliner Investor, der seine politischen Anliegen auf Hochglanz poliert. Und wir wollen ausdrücklich auch gar nicht sein wie „die Etablierten“. Wir sind Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt, die

durch die Auseinandersetzung mit der Wohnungsfrage „politisiert“ wurden.

Das, was wir tun, machen wir aus Überzeugung. Weil es nötig ist, dass sich wieder mehr Menschen in unsere Demokratie einmischen. Wir möchten, dass alle Mieter dieser Stadt wieder angstfrei schlafen und leben können. Und zwar erst recht dann, wenn sie nur einen „normalen“ Job haben, mit dem sie sich „nur“ eine normale Wohnung leisten können und wollen – und zwar ohne bei irgendeiner Fürsorgestelle darum betteln zu müssen, als Berliner noch in Berlin wohnen bleiben zu dürfen.“

Wer mehr über die Mieterpartei erfahren möchte, findet Informationen unter www.mieterpartei.org oder wendet sich an Mieterpartei/Bündnis Berlin, c/o Grit Lemke, Florapromenade 21, 13187 Berlin.

* Am 22.7.2016 teilte die Landeswahlleiterin mit, dass die Mieterpartei/Bündnis Berlin nicht die notwendige Anzahl von Unterstützungsunterschriften für die Aufstellung einer Landesliste für die Wahl zum Abgeordnetenhaus erreicht hat. Die Mieterpartei/Bündnis Berlin kandidiert jedoch in einzelnen Wahlkreisen unter der Listennummer 25.



Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile der Berliner Gerichte.

Die Symbole zeigen an, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Minderung; Bauimmissionen

1. Auf die (Wohnraum-)Mietsache einwirkende erhebliche Bauimmissionen führen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung des Mietzinses.

2. Die Minderung tritt auch dann ein, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch keine Beeinträchtigungen bestanden haben sollten und die nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten zu verantworten ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche (gemäß § 906 BGB) zustehen. Für eine ergänzende Vertragsauslegung zu Lasten des Mieters ist dabei kein Raum.

3. Auch wenn sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Entwicklung des Umfeldes gemacht hat, sind darauf beruhende spätere Gewährleistungsansprüche nicht gemäß § 536b Satz 1 oder 2 BGB wegen vorsätzlicher Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ausgeschlossen. Eine entsprechende Fehlvorstellung des Mieters begründet allenfalls den Vorwurf einfacher Fahrlässigkeit, der zur Anwendung des § 536b BGB nicht ausreicht. Das gilt auch dann, wenn sich zum Zeit-

punkt der Anmietung neben der im Innenstadtbereich gelegenen Mietsache eine noch unbebaute Baulücke befindet.

LG Berlin, Urteil vom 16.6.2016 – 67 S 76/16, zitiert nach juris



Kündigung; Zahlungsverzug

1. Hält der Vermieter an einer zum Zeitpunkt ihres Zugangs wirksamen ordentlichen Zahlungsverzugskündigung und einem darauf gestützten Räumungsanspruch fest, verstößt er in keinem Fall gegen die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Das gilt auch bei einer nachträglichen Schonfristzahlung des Mieters, die gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zur Unwirksamkeit einer zeitgleich mit der ordentlichen Kündigung ausgesprochenen außerordentlichen Zahlungsverzugskündigung führt.

...

3. Ein Zahlungsverzug des Mieters, der sogar den Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung erlaubt, zieht nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung nach sich. Auch im Falle der Überschreitung der Grenzen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB sind bei der im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorzunehmenden Erheblichkeitsprüfung sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.



4. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Pflichtverletzung stehen im Rahmen der ordentlichen Zahlungsverzugskündigung nicht die relative Betrachtung von Rückstandsbetrag und monatlich zu leistender Miete, sondern die absolute Höhe des Rückstands und seine wirtschaftliche Bedeutung für den Vermieter im Vordergrund.

5. Die Beweislast für das Vorliegen belastender und das Fehlen entlastender Umstände trägt im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB jeweils der Vermieter; den Mieter trifft lediglich eine sekundäre Darlegungslast für ihn entlastende Umstände.

LG Berlin, Urteil vom 16.6.2016 – 67 S 125/16, zitiert nach juris



Modernisierung; Mietvertrag

Die Formulklausel „Der Vermieter verpflichtet sich, für die Dauer von / Jahren weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters nur mit Zustimmung des Mieters auszuführen“ ist als Individualvereinbarung nicht als dauerhaftes Modernisierungsverbot des Vermieters mit Zustimmungsvorbehalt des Mieters auszulegen.

LG Berlin, Urteil vom 14.4.2016 – 67 S 19/16, zitiert nach juris

Ratgeber

Mein Recht auf Geld vom Staat Welche Leistungen stehen mir zu?



1. Auflage 2015
256 Seiten | 14,0 x 20,0 cm | kartoniert
Buch: 12,90 Euro /
zzgl. Versandkosten
Sofort lieferbar. Zustellung innerhalb
von vier Werktagen.
Alle Preise inkl. MwSt.

Pressestimme: „Der Band ist ohne Verteuerung umfangreicher und auf den neuesten Stand gebracht worden, beispielsweise sind die für 2016 angekündigten BAföG-Änderungen bereits erwähnt.“ *ekz bibliotheksservice, Herbert Lindenlaub, 2015*

Das Basiskonto ist da!

Jeder Verbraucher hat ab 18. Juni 2016 den Anspruch auf ein Zahlungskonto mit grundlegenden Funktionen (Basiskonto), auch Obdachlose, Asylsuchende und Geduldete.

Viele Verbraucher hatten bislang keinen Zugang zu einem eigenen Girokonto. Lehnten Kreditinstitute die Einrichtung ab, mussten die Betroffenen hohe Gebühren für Barüberweisungen zahlen und hatten große Schwierigkeiten, Gehalt oder Sozialleistungen entgegen zu nehmen und am normalen Wirtschaftsleben teilzunehmen. Dies ändert sich am 18.06.2016 mit der Einführung eines gesetzlichen Anspruchs auf ein Basiskonto.

Das Basiskonto muss mindestens Ein- und Auszahlungen in bar, Lastschriften, Überweisungen, Daueraufträge und Kartenzahlungen ermöglichen. Bietet die Bank oder Sparkasse gemeinhin die Möglichkeit, ein Konto online zu führen, so muss sie dies auch für das Basiskonto anbieten. Die Bank darf angemessene Kontoführungsgebühren verlangen.

Mehr Infos zum Basiskonto unter verbraucherzentrale.de/basiskonto

Quelle: verbraucherzentrale.de

Für unterschiedliche Lebenssituationen stehen öffentliche Mittel bereit, und fast jeder kann von diesen Leistungen profitieren. Denn fast 700 Milliarden Euro fließen jährlich in den Sozialbereich. Soweit die Theorie ...

Das Problem: Das Dickicht unserer verschiedenen Sozialansprüche und die verwirrende Zuständigkeit der verschiedenen Behörden sind schwer zu durchschauen. Dieser Ratgeber bringt auf den Punkt, wem welche Sozialleistung zusteht, je nach Lebenssituation: Elternschaft, Ausbildung und Studium, Berufstätigkeit, Arbeitslosigkeit, Vermögensbildung und Altersvorsorge, Wohnen, Krankheit, Unfall, Pflegebedürftigkeit.

- ▶ Aktuelle Gesetzeslage berücksichtigt, auch die Reformvorhaben der Großen Koalition zum Jahresbeginn 2015
- ▶ Was zu tun ist, wenn Leistungen verweigert werden
- ▶ Verständliche Erläuterungen, praktische Tipps zum Verhalten gegenüber Behörden

Dr. Jürgen Brand ist Rechtsanwalt, er war Präsident des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen. Dr. Otto Bretzinger ist Jurist und Journalist. Beide Autoren haben bereits mehrere Ratgeber für die Verbraucherzentralen verfasst.

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

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

zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:
Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela Rönbeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:
S. 2, 5, 6, 13: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 12: Schmargendorfer
Mieterprotest, Mieterpartei/Bündnis Berlin,
S. 17: verbraucherzentrale.de,
S. 22: scrat1512

© Fotos: S. 2, 22: Andreas Steinhoff,
S. 8: Jörg Frank, S. 22: Bundesarchiv

© fotolia:

Titelseite: www.anibaltrejo.com (Berliner Abgeordnetenhaus), S. 2, 7: contrastwerkstatt, S. 4: melvoys, grafikplus-foto, S. 5: raven, S. 6: www.choroba.de S. 8: farbkombinat, S.10,11: Blackosaka, S. 11, 20: m.schuckart, S. 12: finecke, S. 13: Oliver Boehmer - bluedesign, S. 19: Andrey Popov, S. 22: Peter Probst, kebox, S. 23: ebenart

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 22.07.2016

Immer nach unten sehen

In einem Miethaus muss man mit feuchten und rutschigen Böden rechnen



Grundsätzlich trifft einen Hauseigentümer die Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, er muss dafür sorgen, dass Gefahrenquellen für Bewohner der Immobilie und deren Gäste vermieden werden. Doch das geht nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht so weit, dass er auch noch vor einem leicht feuchten, gewischten Boden warnen muss.

*Oberlandesgericht Düsseldorf
– Aktenzeichen 24 U 155/14*

Der Fall: Ein 72-jähriger Mann stürzte im Keller eines Miethauses und verletzte sich. Er führte das darauf zurück, dass der Boden erst kurz zuvor gereinigt worden und deswegen noch sehr nass gewesen sei. Wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht forderte

er Schadenersatz und mindestens 12.000 Euro Schmerzensgeld. Der Beklagte entgegnete, der Fußboden sei zwar gewischt worden, aber anschließend eigens noch einmal mit einem ausgewrungenen Mopp bearbeitet worden, um die Nässe möglichst stark aufzunehmen.

Das Urteil: „Die Sicherheitserwartungen eines Mieters dürfen nicht so weit gehen, jederzeit einen trockenen Fußboden zu erwarten“, stellten die Richter fest. Im konkreten Fall sei alles getan worden, um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden. Ein Nutzer des Hauses müsse sich auch selbst vergewissern, ob die Flächen, die er betritt, in irgendeiner Weise gefährlich seien. Schließlich könne es auch unabhängig vom Putzen wegen nassen Schuhwerks und tropfender Regenschirme zu Nässe kommen.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 297/14*

*Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern*

Ungefähre Angabe reicht nicht

Eigenbedarfskündigung muss über allgemeine Absichten hinausgehen

Die Eigenbedarfskündigung ist, rechtlich gesehen, ein scharfes Schwert. Sie bietet dem Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses die Chance, seine Mieter vergleichsweise rasch vor die Türe zu setzen. Doch im Gegenzug erwartet die Rechtsprechung in solch einem Fall, dass die Pläne zur Eigennutzung schon einigermaßen klar formuliert sind. Bei einem Fall

in Nordrhein-Westfalen kündigte die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen eine Drei-Zimmer-Wohnung sowie eine Mansardenwohnung, weil sie die Objekte zum Teil selbst und zum Teil als eine für die Tochter vorgesehene Maisonettewohnung verwenden wolle. Das alles war den schließlich damit befassen Richtern nach Information des

Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu vage. Der Nutzungswunsch müsse sich schon „so weit ‚verdichtet‘ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht“. Daran gebe es hier ernsthafte Zweifel. Bei der persönlichen Anhörung vor dem Amtsgericht habe die Eigentümerin ihren Bedarf nur „zaghaft“ vorgebracht und auch nicht

Grünfläche als Allgemeingut

In so einem Fall müssen Mieter nicht für die Pflege aufkommen

Wenn ein Immobilieneigentümer die üppige Grünfläche vor seinem Haus nicht nur für die Mieter zugänglich macht, sondern auch für die Öffentlichkeit zum Spazieren gehen einlädt, dann kann er die Kosten für die Pflege nicht auf die Mieter umlegen. So lautet nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS der Tenor einer höchststrichterlichen Entscheidung.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 33/15*

Der Fall: Ein Vermieter wollte seine Mieter anteilig für die Pflege der Grünanlagen rund um das Wohnanwesen herum zur Kasse bitten. Zwar hatten nicht nur die Bewohner selbst den Nutzen von diesen Flächen, weil sie mangels eines Zauns jedermann betreten konnte, aber der Vermieter bestand trotzdem auf den Nebenkosten. Es handle sich schließlich nicht um einen öffentlichen Park, sondern immer noch um ein zum Haus gehörendes Grundstück. Doch die Mieter argumentier-

ten, sie könnten nicht für einen Garten zur Kasse gebeten werden, der allen offen stehe. Der Streit zog sich über drei Gerichtsstufen hin.

Das Urteil:

Die Richter des Bundesgerichtshofs schlugen sich auf die Seite der Hausbewohner. In der schriftlichen Begründung ihrer Entscheidung hieß es unmissverständlich, durch die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung könne „der erforderliche Bezug zur Mietsache verloren“ gehen und damit die Verpflichtung zum Bezahlen

der entsprechenden Nebenkosten entfallen.

*Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern*



genau benennen können, warum es unter vielen Wohnungen aus ihrem Besitz genau diese sein sollte. Die ganze Situation wirke etwas „lebensfremd“.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 297/14*

*Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern*



Aktuelles aus Berlin

Wohnungsangebote der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf einen Klick + Flughafen Tegel + Ordnungsamt-App + Abschlussbericht zum sozialen Wohnungsbau + Genossenschaften als Partner im Wohnungsneubau

Auf einen Klick: Die Wohnungsangebote der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen

Rund 20.000 Wohnungen vermieten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins jedes Jahr – viele davon werden online gefunden. Wo Wohnungssuchende bislang auf den Seiten jeder einzelnen Gesellschaft recherchieren mussten, gibt es jetzt ein neues Angebot: Auf der Seite www.inberlinwohnen.de finden sich die online verfügbaren Wohnungsangebote aller sechs Unternehmen gebündelt, zusammen mit vielen weiteren Informationen rund um Wohnen und Neubau bei den „Landeseigenen“ in Berlin.

Mit der neuen Internetseite www.inberlinwohnen.de tragen die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ihrer besonderen Rolle am Berliner Mietwohnungsmarkt Rechnung. Herzstück der neuen Seite ist der „Wohnungsfinder“: Mit Hilfe zahlreicher Filter kann in den Vermietungsanzeigen nach passenden Angeboten gesucht werden. Ein weiteres Plus der Seite: Der „Angebotsalarm“, der registrierten Interessenten auf Grundlage ihres individuellen Suchprofils neu eingestellte Wohnangebote per E-Mail zuschickt.

Darüber hinaus bietet die Seite in der Rubrik „Gut zu wissen“ Antworten auf viele Fragen rund ums Wohnen – beispielsweise zu Kautions, Wohnen in der WG, zum Mietbündnis oder dem Wohnraumversorgungsgesetz. Eine interaktive Karte gibt zudem Aufschluss über die Neubauprojekte der „Landeseigenen“.

Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung für Flächen im Bereich des Flughafens Tegel

Der Senat hat auf Vorlage von Stadtentwicklungs- und Umweltsenator Andreas Geisel und nach einer Stellungnahme durch den Rat der Bürgermeister die Flächen im unmittelbaren Umfeld des Flughafens Tegel zum „Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung“ erklärt. Der Senat hatte der Vorlage in erster Befassung bereits am 8. März 2016 zugestimmt.

Das am östlichen Rand des Flughafens Tegel und westlich des Kurt-Schumacher-Platzes gelegene Gebiet von ca. 37,4 ha soll durch das neue Schumacher-Wohnquartier mit ca. 5.000 Wohnungen neu strukturiert werden. Es integriert die be-

nachbarten bereits bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Da es sich um ein sehr komplexes Vorhaben handelt, soll die Planung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgen.

„Ordnungsamt-Online“ jetzt auch als App verfügbar

Bürgerinnen und Bürger haben seit einigen Wochen die Möglichkeit, Hinweise auf Mängel oder Probleme im öffentlichen Raum direkt per Smartphone-App an das zuständige Ordnungsamt zu melden. Bereits seit letztem Jahr können Bürgerinnen und Bürger Mängel und Probleme im öffentlichen Raum unabhängig von den Öffnungszeiten unter <https://ordnungsamt.berlin.de> an die bezirklichen Ordnungsämter melden. Dieses Angebot wird seit dem 1. Juli durch die App „Ordnungsamt-Online“ ergänzt. Sie kann kostenlos aus den entsprechenden App-Stores heruntergeladen werden. Es stehen Versionen für die Betriebssysteme Android und iOS zur Verfügung (<http://www.berlin.de/ordnungsamt-online/mobile-app/index.php>). Jeder Meldung wird eine Identifikationsnummer zugeordnet, mittels derer sich die Bürgerinnen und Bürger über den jeweiligen Bearbeitungsstand ihrer Meldung informieren können. „Ordnungsamt-Online“ ist auch weiterhin im Internet erreichbar. Darüber hinaus bieten

auch die Internetseiten der bezirklichen Ordnungsämter Verlinkungen zu dem System.

Expertengruppe

übergibt Staatssekretär

Lütke Daldrup Abschluss-

bericht für den

Sozialen Wohnungsbau

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup, Staatssekretär für Bauen und Wohnen, hat den Abschlussbericht der Expertengruppe Sozialer Wohnungsbau entgegengenommen. Die Gruppe setzt sich aus

schen in Angriff genommen wurden. Hierzu zählen die erforderliche Absenkung der Zinsen früherer Förderdarlehen sowie die Senkung der Erbbauzinsen für landeseigene Grundstücke mit Sozialmietwohnungen. Weitere dringende Änderungen des Mietrechts für den Sozialen Wohnungsbau obliegen dem Abgeordnetenhaus, für welches die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entsprechende Unterlagen vorbereitet.

Die mit dem Gesamtbericht vorgelegten Reformoptionen werden nun geprüft und bewertet. Eine politische Fachkommission mit Vertreterinnen und Vertretern aller Abgeordnetenhausfraktionen tagte hierzu bereits am 14.07.2016.



Vertreterinnen und Vertretern von Mieter- und Vermieterverbänden, der Politik, der Wissenschaft, der IBB-Förderbank sowie weiteren Verwaltungen des Bundes und des Stadtstaates Hamburg zusammen. Die Expertengruppe wurde auf Wunsch des Berliner Abgeordnetenhauses und in Abstimmung mit den Fraktionen zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus einberufen.

Die Expertengruppe hatte bereits im Mai 2016 erste Sofortmaßnahmen zur Reduzierung der Sozialmieten vorgeschlagen, die vom Senat inzwi-

„Genossenschaften sind

wichtige Partner

der Berliner Wohnungs-

neubauoffensive“

Der Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup und der Neubaubeauftragte Berlins, Frank Bielka, haben gemeinsam mit drei Genossenschaftsvorständen Wohnungsneubauprojekte präsentiert.

Lütke Daldrup unterstrich bei dieser Gelegenheit die Bedeutung der Genossenschaften, die in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes mit ihrer Angebotserweiterung durch Neubau miethilfend wirken. „Genossenschaften sind wichtige Partner der Berliner Wohnungsneubauoffensive“, sagte der Staatssekretär.

Rund 190.000 Wohnungen und damit ca. 12 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin sind Genossenschaftswohnungen. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, vor allem für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Die Wohnungsbau-genossenschaften beteiligen sich am dringend benötigten Wohnungsbau in Berlin. Bis zum Jahr 2020 befinden sich rund 7.400 Genossenschaftswohnungen im Bau oder in der Planung.

Auch in die Entwicklung der großen Wohnungsbaustandorte im Land Berlin werden die Genossenschaften eingebunden, versicherte der Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Engelbert Lütke Daldrup: „Von den rund 50.000 Wohnungen, die in den nächsten Jahren in den 12 großen, neuen Stadtquartieren entstehen, sollen rund 5.000 durch Genossenschaften errichtet werden. Das ist wichtig, um eine gemischte Eigentümerstruktur und damit lebendige Stadtviertel zu schaffen.“

Insgesamt hat das Land Berlin in den letzten fünf Jahren 25 Grundstücke an Genossenschaften verkauft, bzw. befindet sich gerade in Vertragsverhandlungen. Weiterhin hat der Senat in den Jahren 2012 und 2014 zwei Neubauwettbewerbe für Wohnungsbau-genossenschaften durchgeführt und unterstützt durch Beratungsleistungen der Netzwerkagentur Generationenwohnen auch die Neugründung von Genossenschaften.

Der Berliner Mietspiegel vor Gericht

Urteile zur Anwendung des Berliner Mietspiegels bei Mieterhöhungsverlangen



LG Berlin, Urteil vom 09.12.2011, Aktenzeichen: 63 S 220/11:

Die gesetzliche Vermutungswirkung könne nur durch substantiierten Vortrag gegen die Erstellung des Mietspiegels nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ widerlegt werden. Der Einwand (gegen den Berliner Mietspiegel 2009), die konkrete Einordnung der Wohnlagen im Vergleich zu anderen Großstädten sei unzureichend, weil es im Berliner Mietspiegel keine beste Wohnlage gebe, reiche dafür nicht aus. Auch wenn der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen begründe, sei die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht gerechtfertigt, wenn zusätzlich zu einem qualifizierten Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist, eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zur Verfügung stehe.

BGH, Urteil vom 21.11.2012, Aktenzeichen: VIII ZR 46/12:

Auf die Revision wurde das Urteil aufgehoben und an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, könne im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist. Das Gericht müsse vielmehr über das Vorliegen der Qualifizierungsvoraussetzungen Beweis erheben, wenn die Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels

in Abrede stellt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts hätte die Klägerin substantiiert bestritten, dass der Berliner Mietspiegel 2009 nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Mit den Einwänden, die vom BGH im Einzelnen referiert werden, habe sich das Berufungsgericht nicht hinreichend befasst. Es sei lediglich auf die Rüge der Klägerin eingegangen, der Berliner Mietspiegel 2009 sehe nicht die Kategorie „beste Wohnlage“ vor. Das Berufungsgericht habe daher den Berliner Mietspiegel 2009 nicht ohne Klärung der strittigen Punkte als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB bewerten dürfen.

LG Berlin, Urteil vom 17.07.2015, Aktenzeichen: 63 S 220/11:

Die Berufungskammer, an die der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde, hat durch zwei Sachverständigengutachten Beweis erhoben. Das erste Gutachten wurde zur Beweisfrage eingeholt, ob bei der Erstellung des Berliner Mietspiegel 2009 anerkannte wissenschaftliche Grundsätze eingehalten wurden. Nachdem der Gutachter dies verneint hatte, hat das Landgericht zur Höhe der ortsüblichen Miete ein zweites Gutachten eingeholt. Es hat den Mieter vollumfänglich zur Zustimmung verurteilt. Wegen Mängeln bei der Datenerhebung stelle der Berliner Mietspiegel 2009 keinen qualifizierten Mietspiegel dar. Aufgrund der Mängel könne er auch nicht als einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen.

LG Berlin, Urteil vom 09.04.2013, Aktenzeichen: 63 S 286/12:

Der Berliner Mietspiegel 2011, der in allgemein zugänglichen Quellen, d.h. in den

Endberichten der Ersteller des Mietspiegels dokumentiert sei, stelle einen qualifizierten Mietspiegel dar. Stelle eine Partei das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede, sei von ihr zu verlangen, dass sie im Rahmen des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringt. Informationen, die sich aus einer Dokumentation in den Endberichten zum Mietspiegel ergeben, kann die Partei, die den qualifizierten Mietspiegel nicht anerkennen will, nicht mit Nichtwissen bestreiten. Sie müsse sich vielmehr mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinandersetzen.

AG Berlin-Mitte, 11.02.2015, Aktenzeichen: 17 C 291/14:

Der Berliner Mietspiegel 2013 könne unabhängig von seiner Qualifizierungswirkung als einfacher Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

LG Berlin, Urteil vom 16.07.2015, Aktenzeichen: 67 S 120/15:

Die Zivilkammer 67 des LG Berlin hat die Berufung gegen das vorstehende Urteil zurückgewiesen. Trotz der vorgetragenen methodischen und statistischen Einwände gegen den betreffenden Mietspiegel könne die ortsübliche Miete ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden. Er biete nämlich als einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558 c Abs. 1 eine hinreichende Grundlage, die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 287 ZPO zu schätzen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 11.05.2015, Aktenzeichen: 235 C 133/13:

Der Berliner Mietspiegel 2013 sei nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen i.S.d. § 558d BGB erstellt

worden und stelle somit keinen qualifizierten Mietspiegel dar. Er könne wegen fehlerhafter Extremwertbereinigung auch nicht als einfacher Mietspiegel i.S.d. § 558c BGB Anwendung finden. Das Gericht hat zur Feststellung der für die betreffende Wohnung geltenden ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sachverständigengutachten eingeholt und die Mieter zur Zustimmung verurteilt.

LG Berlin, Urteil vom 02.12.2015, Aktenzeichen: 18 S 183/15:

Die 18. Kammer des Landgerichts Berlin hat die Berufung, die gegen das vorstehende Urteil eingelegt wurde, zurückgewiesen. Es hat ausgeführt, dass das Gericht von einer Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 287 ZPO unter Berücksichtigung des Mietspiegels als einfachem Mietspiegel absehen und die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des eingeholten Sachverständigengutachtens bestimmen könne, wenn von beiden Mietvertragsparteien bezweifelt werde, dass die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist.

LG Berlin, Urteil vom 05.04.2016, Aktenzeichen: 63 S 209/15:

Das Gericht vertritt die Auffassung, dass der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen zu Recht auf die Vermutungswirkung des Berliner Mietspiegels 2013 gestützt habe. Von der Partei, die das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels in Abrede stelle, sei zu verlangen, dass sie im Rahmen

des Möglichen substantiierte Angriffe gegen den Mietspiegel vorbringe, sofern die Erstellung des Mietspiegels in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert sei. Dies sei in Berlin aufgrund der Endberichte des Mietspiegelerstellers der Fall. Informationen, die sich aus einer derartigen Dokumentation ergeben, könne die Partei, die den qualifizierten Mietspiegel nicht anerkennen will, nicht mit Nichtwissen bestreiten. Sie müsse sich vielmehr mit dem Inhalt der Dokumentation substantiiert auseinandersetzen

LG Berlin, Urteil vom 05.04.2016, Aktenzeichen: 63 S 273/15:

Die ortsübliche Miete sei anhand des Berliner Mietspiegels 2015 zu ermitteln. Es könne dahinstehen, ob er die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfülle, weil die Parteien keine Einwände gegen die Anwendbarkeit des Mietspiegels vorgebracht hätten, die Zweifel daran begründeten, dass die innerhalb der Spannen liegenden Mietwerte die ortsübliche Miete für die Wohnungen des jeweiligen Mietspiegelfelds widerspiegeln.

Die Bestimmung der ortsüblichen Miete innerhalb der Spanne könne durch eine Schätzung erfolgen. Bei der Beauftragung eines Sachverständigen fielen Kosten an, die zur Höhe der streitigen Mieterhöhung außer Verhältnis stünden. Diese seien jedenfalls dann nicht gerechtfertigt, wenn neben dem qualifizierten Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zur Verfügung stehe. Auch wenn die-

ser die Vermutungswirkung des § 558 d Abs. 3 BGB nicht zukommt, hindere dies ihre Heranziehung als Schätzgrundlage nicht. Die Orientierungshilfe werde vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen und berücksichtige die bisherigen Erkenntnisse der Praxis und der Rechtsprechung. Ihr liegt wie dem Mietspiegel eine umfassende Datenmenge zugrunde, die den Verhältnissen auf dem Berliner Wohnungsmarkt hinreichend Rechnung trägt.

LG Berlin, Urteil vom 11.04.2016, Aktenzeichen: 18 S 198/15:

Der Berliner Mietspiegel 2013 könne als einfacher Mietspiegel im Rahmen der Schätzung nach § 287 ZPO herangezogen werden. Zwar komme dem einfachen Mietspiegel nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung des § 555 d BGB zu. Aus ihm ergebe sich jedoch ein Indiz dafür, dass die ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Dass der Mietspiegel vom Land Berlin erstellt und von den Interessenvertretern der Mieter-Vermieterseite anerkannt worden sei, spreche nach der Lebenserfahrung dafür, dass er die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend darstelle. Die Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens sei der Schätzung nicht vorzuziehen. Dass ein Sachverständiger mit vertretbarem Aufwand eine nur annähernd ebenso umfangreiche und repräsentative Datengrundlage verwerten könne, sei nicht erkennbar. JS

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN:

Einfacher Mietspiegel: Von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam erstellte oder anerkannte Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 c Abs. 1 BGB.

Qualifizierter Mietspiegel: Nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannter Mietspiegel, 558 d BGB .

Vermutungswirkung: Es wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Voraussetzungen: Anpassung des qualifizierten Mietspiegels im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung, alle vier Jahre: Neuerstellung.

Extremwertbereinigung (GEWOS GmbH, Endbericht Berliner Mietspiegel 2015, S.23):

„Bei Ausreißerwerten (in früheren Mietspiegeln „Extremwerte“ genannt) handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind und wesentlich von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen.“



Berliner Bezirke stellen sich vor.

Marzahn-Hellersdorf



Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt im Osten Berlins und grenzt im Norden und Westen an das Land Brandenburg sowie an die Berliner Bezirke Treptow-Köpenick und Lichtenberg. Durch die Fusion der Bezirke Marzahn und Hellersdorf entstand 2001 der Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Bis 2001 bildeten die Ortsteile Hellersdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf den eigenständigen Bezirk Hellersdorf. Der eigenständige Bezirk Marzahn umfasste die Ortsteile Biesdorf und Marzahn.

Es handelt sich um einen bevölkerungsreichen Stadtteil mit ca. 260.000 Einwohnern. In diesem Bezirk hat es die größten demografischen Veränderungen innerhalb Berlins gegeben. Das Durchschnittsalter betrug in beiden Be-



zirken noch 1991 30,5 Jahre. Bis zum Jahr 2012 hat es sich auf 43,1 Jahre erhöht. Dieser rasante Anstieg des Durchschnittsalters ist auf einen starken Zuzug in die Einfamilienhausgebiete Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf zurückzuführen. Die Randlage des Bezirks mit grüner Umgebung und dennoch guter und schneller Verbindung in die In-

nenstadt hat den Bezirk zum beliebten Wohnort gemacht.

Hierzu tragen auch die großen Grünflächen bei, wie der 21 Hektar große Erholungspark Marzahn mit ausgedehnten Wiesen, gärtnerischen Anlagen und den „Gärten der Welt“.

Die Gärten der Welt umfassen den Chinesischen, Japanischen, Balinesischen, Orientalischen und den Koreanischen Garten. Die Gärten spiegeln die traditionellen Gartenlandschaften dieser Länder wider. Angelegt wurden sie von chinesischen und japanischen Gartendesignern, die auf traditionelle Stilelemente und typische Pflanzen aus diesen Ländern zurückgegriffen haben.

Der Orientalische Garten zeigt unterschiedliche Gartentraditionen der islamischen Länder. Die Gartenhöfe sind umgeben von Mauern und überdachten Arkaden. Sie wurden von marokkanischen Kunsthandwerkern mit Ornamenten reich bestückt.

Ergänzt wird die Parklandschaft durch einen Irrgarten mit Labyrinth, einen Staudengarten, einen italienischen Renaissancegarten und einen christlichen Garten, der die Idee des klösterlichen Kreuzgartens mit Wandelgang aufgreift.

Marzahn-Hellersdorf verfügt über weitere Grünflächen wie etwa die durch Schuttablagerung entstandenen Ahrensfelder Berge, den Kienberg und die Biesdorfer Höhe, die inzwischen als Erholungs- und Freizeitflächen dienen. Der Bezirk wird von der Wuhle, einem Nebenfluss



der Spree, durchfließen. Das sogenannte Wuhlebecken (oder auch: Wuhlesee) ist

eine 6 Hektar große Ausbuchtung der Wuhle und als Ausflugsziel äußerst beliebt.

Marzahn-Hellersdorf verfügt aber auch über das größte zusammenhängende Gewerbegebiet der Stadt. Ansässig sind dort größere Unternehmen wie ALBA AG, Harry Brot GmbH, Inventur-Solartechnologies AG, Knorr Bremse AG und Niles Werkzeugmaschinen GmbH. Insgesamt sind in den letzten Jahren 15 Gewerbeparks mit etwa 2.500 Firmen entstanden.

Nachdem die Wiedervereinigung zunächst einen Strukturwandel und die Schließung zahlreicher Betriebe mit sich brachte, hat sich nunmehr





ein gewerblicher Standort etabliert, der durch die Bezirksämter auch gefördert wurde. Mittlerweile ist eine Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft zu verzeichnen.

Als Wohnort ist der Bezirk aufgrund der durch die neuen Technologien geschaffenen Arbeitsplätze sehr begehrt. Dies war nicht immer so.

Zwischen 1977 und 1990 wurden in sogenannten Zeilen- und Punkt-Hochhäusern mit sechs bis über elf Geschossen etwa 100.000 Wohnungen errichtet. Diese Plattenbauwohnungen waren bis zu Beginn der 1990er Jahre vollständig vermietet. Erst mit dem einsetzenden Bevölkerungsverlust und durch Abwanderung und Schließung von Betrieben nach der Wende, verloren die Plattenbausiedlungen mehr als die Hälfte ihrer Bevölkerung. Ein großer Wohnungsleerstand war die Folge. Etwa 12.000 Wohnungen standen leer. Die Wohnungsunternehmen gerieten in wirtschaftliche Schwierigkeiten.

Der Bezirk und der Senat entschlossen sich zum Stadtumbau Ost. Es wurde das Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf geschaffen. In den Jahren 2002 bis 2007 erfolgte eine Reduzierung von Wohnraum und sozialer Infrastruktur. Der sogenannte Rückbau betraf 4.333 Wohnungen und etwa 142 Kindergärten, Schulen und andere soziale Einrichtungen. Wegen des Bevölkerungsrückgangs gab es damals keinen Bedarf mehr.

Der Stadtumbau Ost hatte die Aufwertung der Infrastruktur und der Wohnquartiere zum Ziel. Es wurden Infrastruktureinrichtungen neu geschaffen, städtebauliche Korrekturen durchgeführt, und es erfolgte eine Umwandlung der kompakten Großsiedlung in eine Stadtlandschaft, die für Familien interessant sein sollte. Die

Wohnungen wurden familienfreundlich ausgestattet, es wurden zahlreiche Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen geschaffen. Rückbauflächen wurden in Grünanlagen und Freizeitparks umgewandelt.

Die Bürger wurden am Stadtumbau entsprechend beteiligt, um ihre Wünsche zu berücksichtigen. Aufgrund der öffentlichen Förderung war es möglich, aus der ehemaligen Großsiedlung Marzahn und Hellersdorf bedarfsgerechte Wohnungen zu gestalten. Berücksichtigt wurde auch ein generationsübergreifendes Wohnen. Durch den starken Anstieg der Mieten in den Innenstadtbezirken ist die Bevölkerungszahl mittlerweile wieder angestiegen. Jungen Familien ist hier modernes und noch günstiges Wohnen möglich

Bis zum Jahr 2030 erwartet Berlin ein Bevölkerungswachstum von etwa 250.000 Einwohnern. Von der Initiative des Berliner Senats, in den nächsten Jahren größere Wohnungsneubauvorhaben zu verwirklichen, wird auch Marzahn-Hellersdorf profitieren. Der Bezirk hat in den vergangenen Jahren bereits Erfahrungen gesammelt, wie bedarfsgerechtes Wohnen attraktiv gestaltet werden kann.

Nicht zuletzt tragen die kulturellen Einrichtungen des Bezirks zur Förderung lebendiger Nachbarschaften in den Stadtteilen und Quartieren bei. Im Park des Schlosses Biesdorf finden häufig Konzerte, Meetings, Parkfeste und Freizeitveranstaltungen statt. Es gibt hier eine Parkbühne mit etwa 5.000 Plätzen.

Der Bezirk beherbergt auch das Gründerzeitmuseum mit der europaweit größten Gründerzeitsammlung. 1960 hatte Charlotte von Mahlsdorf das Museum gegründet.

Um sich den Bezirk zu erschließen, empfiehlt sich ein Spaziergang durch die fünf historischen Dörfer Hellersdorf, Marzahn, Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf. Dort sind noch die alten Dorfkern mit den Gutsanlagen, Dorfkirchen und Friedhöfen zu besichtigen, die auf ein beschauliches Leben im Bezirk schließen lassen. Jeder Dorfkern weist eine Denkmalroute aus, der zu folgen es sich lohnt.

Die größten Projekte von Stadtumbau Ost sind die Ahrensfelder Terrassen sowie das Rote und Gelbe Viertel. Bei den in der Havemannstraße gelegenen Ahrensfelder Terrassen handelt es sich um Wohneinheiten in mediterranen Farben mit Dachterrassen und Mietergärten. Rotes und Gelbes Viertel liegen im Hellersdorfer Süden in der Gülzower Straße, der Uckermarkstraße und der Klingenthaler Straße. Das Rote Viertel befindet sich in der Umgebung des Cecilienplatzes.

Marzahn-Hellersdorf ist ein spannender, von architektonischen Gegensätzen geprägter Bezirk, der als Wohnstandort in Zukunft aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums noch interessanter werden wird. Der Bezirk hat bereits 2012 ein Klimaschutzkonzept entwickelt, in dem er sich verpflichtet, die Versorgung öffentlicher Gebäude mit Wärme und Strom hauptsächlich durch erneuerbare Energien zu betreiben. Für den Wohnungsbau sind ähnliche Konzepte vorgesehen.

Spazieren Sie nicht nur durch die erwähnten Gärten und Parkanlagen sondern lassen Sie sich von der architektonischen Vielfalt des Bezirks begeistern. GR



Abb. (v. l.):
Chinesischer Garten
Wuhlesee
Marzahn 1984
Blick vom Kienberg
nach Hellersdorf und
Kaulsdorf-Nord
Bockwindmühle Marzahn
Gründerzeitmuseum



Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

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

Filiale Mitte

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

Filiale Neukölln

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

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9 – 17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9 – 19.00
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9 – 13.00
Beratung nach Voranmeldung

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

Die Telefon-Beratung

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

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

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwälte/innen ausschließlich unter der Rufnummer:

921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung von Mitgliedern reserviert.

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,- Euro auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

www.mieterschutzbund.berlin