

Filmtipp:
„Die Stadt als Beute“
Seite 9



Zahlungs- verzug

**und die Folgen
für das
Mietverhältnis**

Seite 4

Neues von den Roten Roben

S. 10

Rechtsprechung zum Thema Kinderzimmer

S. 16

Der Samstag im Mietrecht

S. 20

Berliner Stadtteile: Lichterfelde

S. 22

**Entscheidung des Bundes-
verfassungsgerichts zum
„Bestellerprinzip“**

Seite 12



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen für unsere Mitglieder

Titelthema

4 **Im Verzug mit Mietzahlungen**

Was kann passieren, wenn die Miete nicht (pünktlich) gezahlt wird?

9 Filmtipp

„Die Stadt als Beute“

10 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

12 „Bestellerprinzip“

Bundesverfassungsgericht hat Beschwerde abgewiesen

14 Berliner Gerichte

Aktuelle Rechtsprechung

15 Ratgeber/Impressum

Wenn die Rente nicht reicht ...

16 Miete und Mietrecht

Rechtsprechung zum Thema „Kinderzimmer“

18 Aktuelles aus Berlin

Mietspiegel 2017, GEWOBAG kauft Wrangelstraße 66, Gewinnrücklage der BWB, Vorbildliches Berlin

20 Der Samstag

und seine Bedeutung im Mietrecht

22 Ausflugstipp

Berliner Bezirke stellen sich vor: Lichterfelde – Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf



Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin, liebe Leserinnen des MIETERSCHUTZ,

haben Sie nicht, haben Sie nicht, haben Sie nicht, eine Wohnung für mich? Ja, ja, ja: eine Kammer ohne Bad und ohne Küche, aber mit Gemeinschaftsdusche haben wir da. Das ist die neue Tendenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die angebotenen Wohnungen werden immer kleiner und die Mieten immer höher. Erst neulich war in der Zeitung zu lesen, dass für eine 25m² große „Wohnung“ eine Miete - und nicht etwa ein Kaufpreis pro m² - in Höhe von ca. 950,00 Euro gefordert wurde. Wir sind ja alle nur Gäste auf dieser Erde, aber geht man so mit einem Gast um? Anlässlich der Wahlen am 18. September hätte man die Möglichkeit gehabt, den Gastgeber zu wechseln. Aber was hat man erreicht? Es ist wieder die Partei gewählt worden, die schon in der Vergangenheit vergessen hat, den sozialen Wohnungsbau zu fördern, aber immer darüber geredet hat. Und es ist auch die Partei gewählt worden, die uns im Ostteil der Stadt im Rahmen der staatlichen Planungshoheit einen Wohnungsbestand in einem maroden Zustand zurückgelassen hat, der gerade nicht dazu geeignet ist, das Vertrauen in die Handlungsfähigkeit dieser Partei unter den jetzigen Bedingungen zu stärken. Dazwischen gibt es ein grünes Pflänzchen, das im Geschiebe der etablierten Parteien erst noch seinen Platz finden muss und sich ruhig am Beispiel Baden-Württemberg orientieren darf - das dortige Bündnis macht Hoffnung.

Herzlichst
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender

Aha! oder: Wie man (k)ein vernünftiges Miteinander lebt!?

In den vergangenen Wochen sind zwei Pressemitteilungen bekannt geworden, die sehr über das Zusammenleben von Mietern und Vermietern in dieser Stadt staunen lassen. Wir geben diese nachfolgend in Auszügen unkommentiert weiter. Die Inhalte sprechen für sich!

Auszug aus der Pressemitteilung der Initiative Mietenvolksentscheid vom 3.8.2016

Mierratswahlen werden zur Farce

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf eine Anfrage des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE) sollen insgesamt 108 MieterInnen als KandidatInnen für die Mierratswahlen gemäß Wohnraumversorgungsgesetz (WovG) abgelehnt worden sein. (siehe Drucksache 17/18841 des Abgeordnetenhauses von Berlin).

...

Die Begründung sei, dass diese „schwerwiegende Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“ begangen hätten. Auf Nachfrage reduzieren sich diese vermeintlichen Verstöße auf Widersprüche gegen Modernisierungen oder Kritik an der Geschäftsführung, auch wenn dies vom Herrn Staatssekretär Engelbert Lütke-Daldrup in der Antwort

zur obig erwähnten Anfrage (unter Nr. 2) verneint wird.

...

Wie ein anderer Umgang mit Mierratswahlen auch möglich ist zeigt übrigens das Unternehmen Stadt und Land. Hier gab es keinen einzigen Ausschluss vom passiven Wahlrecht.

Auszug aus der Pressemitteilung der Initiative Kotti & Co. vom 7.9.2016

Wahlprüfstein am Kottbusser Tor: Parteien wollen Eigentümerwechsel der Sozialwohnungen.

Gestern lud die Mietergemeinschaft Kotti & Co Politikerinnen und Politiker... zur Veranstaltung „Kotti retten?“ und befragte sie zu ihren wohnungspolitischen Konzepten und konkreten Perspektiven für das Kottbusser Tor. Alle Parteien bekannten sich zum Ziel des Eigentümerwechsels der Sozialwohnungen am südlichen Kottbusser Tor. Vor dem Protest ... beantworteten die wohnungspolitischen SprecherInnen Matthias Brauner (CDU), Kathrin Schmidberger (Grüne), Katrin Lompcher (Linke) und die Bundestagsabgeordnete für Kreuzberg-Friedrichshain Cansel Kiziltepe (SPD) die Fragen der MieterInnen.

...

Die Kernfrage der Nachbarschaft, „Wie geht es weiter mit unseren Wohnungen, hier am Kotti?“, war Gegenstand des dritten Frage-

blocks. Kotti & Co. fordert seit Längerem den Kauf bzw. Rückkauf der Wohnungen am südlichen Kottbusser Tor, die zum größten Teil über die GSW nun zur Deutschen Wohnen gehören und zu einem kleinen Teil Eigentum eines Investorenfonds der 1970er Jahre sind.

Die Übernahme durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen soll flankiert werden durch die Gründung einer Verwaltungsgenossenschaft in den Händen der BewohnerInnen, um die sukzessive Übertragung von Selbstverwaltungselementen an die NachbarInnen zu organisieren. Bis auf Herrn Brauner, der die Gründung einer ordentlichen Eigentümerngenossenschaft unterstützen möchte, waren sich die Politikerinnen einig: Um nachhaltig die Wohnsituation der Sozialmieter am Kotti zu sichern,

muss die Rekommunalisierung der etwa 1300 Wohnungen angegangen werden.

...

Kotti & Co. ist seit einigen Monaten mit den Grünen und der Linken über den weiteren Weg der Rekommunalisierung und der schrittweisen Selbstverwaltung in Gesprächen. Auf der Veranstaltung sprach sich auch Frau Kiziltepe von der SPD deutlich für ein Konzept zum Rückkauf der Bestände aus. Innerstädtische Sozialwohnungsbestände in privater Hand müssen in den Bestandserweiterungen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen eine hervorgehobene Rolle spielen und das Kottbusser Tor in seiner zugespitzten Lage und gleichzeitig sehr engagierten Mieterschaft steht hier hervor. ...



Im Verzug mit Mietzahlungen – Was kann passieren, wenn die Miete nicht (pünktlich) gezahlt wird?

von Rechtsanwältin Kati Selle

Die Frage von Verzugsfolgen für den Mieter spielt in der täglichen mietrechtlichen Praxis nicht zuletzt wegen der zurzeit sehr angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine außerordentlich wichtige Rolle. Derzeit wollen nur wenige Mieter das Risiko eingehen, den Tatbestand eines kündigungsrelevanten Zahlungsrückstands zu erfüllen. Ob aufgrund unvorhergesehener wirtschaftlicher Schwierigkeiten, bei berechtigten Mietminderungen oder der Geltendmachung von Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsmöglichkeiten. Immer mal kommt es in einem Mietverhältnis vor, dass der Mieter – aus welchen Gründen auch immer – die Mietzahlungen nicht vollständig leistet. In vielen Fällen besteht dann kein Zahlungsverzug. Wann Zahlungsverzug entsteht und welche Folgen er für Mieter haben kann, möchten wir nachfolgend darstellen.

Wann sind Mietzahlungen fällig?

In einem Mietvertrag vereinbaren die Mietvertragsparteien, in welcher Höhe welche Entgeltform im Gegenzug für die Überlassung der Mietsache an den Mieter zu zahlen ist. Gemäß § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Fälligkeit der Mietzinszahlung ist der Zeitpunkt, zu dem diese an den Vermieter zu entrichten ist. Den eigentlichen Zeitpunkt bestimmen dabei die Mietvertragsparteien. Es ist möglich im Mietvertrag zu vereinbaren, dass die Miete zum Beispiel zum 5., 15. oder 23. Tag des laufenden Monats zu zahlen ist. Haben die Mietvertragsparteien keinen Zeitpunkt im Mietvertrag festgelegt, kommt die gesetzliche Regelung des § 556b Abs. 1 BGB zur Anwendung. Danach ist die Miete spätestens zum 3. Werk-

tag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen sie bemessen ist, zu entrichten. Bei der überwiegenden Anzahl der Mietverträge ist eine monatliche Mietzinsvereinbarung getroffen, sodass dann zum 3. Werktag des laufenden Monats an den Vermieter zu zahlen ist. Diese gesetzliche Regelung findet sich im Übrigen auch in der Mehrzahl der (Formular-)Mietverträge. Sollte eine anderweitige Absprache für den Mieter günstiger sein, muss er also bei Abschluss des Mietvertrages auf eine vom Gesetz abweichende vertragliche Absprache hinwirken.

Was ist Verzug?

Unter Verzug versteht man grundsätzlich die rechtswidrige Verzögerung einer Verpflichtung des Schuldners, gegebenenfalls auch des Gläubigers. Der Schuldnerverzug ist darin zu sehen, dass dieser

die von ihm zu erbringende Leistung rechtswidrig nicht rechtzeitig erbringt. Auf das Mietrecht bezogen, ist Schuldnerverzug auf Seiten des Mieters unter anderem gegeben, wenn dieser die fällige Miete nicht bzw. nicht vollständig entrichtet. Einer Mahnung des Vermieters bedarf es – entgegen der landläufigen Meinung aus der Laiensphäre – gemäß § 286 Abs. 2 Ziff. 2 BGB nicht, da der Zeitpunkt, zu dem die Miete zu leisten ist, entsprechend Mietvertrag oder Gesetz nach dem Kalender bestimmbar und daher für jedermann zu ermitteln ist.

Die Miete ist vom Mieter terminlich so zu erbringen, dass diese rechtzeitig beim Vermieter eingeht. Daueraufträge bzw. Einzelüberweisungen müssen so rechtzeitig veranlasst werden, dass das Geld am 3. Werktag auf dem Konto des Vermieters ist. Scheck- und Barzahlungen sind so vorzunehmen, dass der Vermieter am 3. Werktag über den Geldbetrag tatsächlich verfügen kann.

Kein Verzug des Mieters ist gegeben, wenn die Leistung aufgrund eines Umstandes unterbleibt, den der Mieter nicht zu vertreten hat. Schuldunfähige Mieter können nicht in Verzug geraten. Für das Verschulden seiner Bank muss der Mieter allerdings eintreten. Das Risiko einer unvorhersehbaren Geldnot, zum Beispiel als Folge von Arbeitslosigkeit, geht zu Lasten des Schuldners. Das gilt auch im Mietrecht, sodass Verzug des Mieters gegeben sein kann, obwohl dieser für eine missliche Lage nichts kann. Eintreten muss der Mieter auch für das Handeln seiner Erfüllungsgehilfen, das heißt für das Handeln derjenigen, derer er sich zur Erfüllung seiner Zahlungspflicht bedient. Das kann die Bank sein, aber auch der Rechtsberater oder die Mietzahlung tatsächlich vornehmende Dritte. In der Praxis ergeben sich oft Fälle, in denen Sozialversicherungsträger über

Anträge noch nicht/zu spät entschieden haben oder Gelder nicht rechtzeitig ausgezahlt werden. In solchen Fällen handeln Sozialamt oder Jobcenter nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters. Werden staatliche Transferleistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge erbracht, nehmen sie ausschließlich hoheitliche Aufgaben wahr.

Kritisch sind die Fälle der irrtümlichen Zahlung an einen Nichtberechtigten, zum Beispiel nach einem Eigentümerwechsel. Hier kann der Mieter verlangen, dass der Fordernde seine Forderungsberechtigung nachweist. Solange dies nicht sicher geschehen ist, hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Forderung. Werden Zweifel, wer Gläubiger der Forderung ist, trotz sorgfältiger Prüfung nicht ausgeräumt, kann der Mieter durch Hinterlegung der Miete beim Amtsgericht das Verzugsrisiko abwehren.

Der Verzug endet mit der Vornahme der Erfüllungshandlung, das heißt der Zahlungsverzug endet mit der Vornahme der Zahlung.

Welche Folgen hat der Verzug?

Gemäß § 543 Abs. 1, 2 BGB, der für alle Mietverhältnisse gilt, kann der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interes-

sen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der Höhe von zwei Monatsmieten entspricht.



Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gilt für die Wohnraummiete § 569 BGB. Danach ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch gemietet ist.

§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB i.V.m. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB umfasst damit für die Wohnraummiete drei Kündigungstatbestände für den Vermieter:

Verzug mit zwei aufeinander folgenden Terminen in Höhe einer Gesamtmiete

Der Mieter zahlt im Oktober keine Miete. Zahlt er dann auch für den November nicht (rechtzeitig), entsteht am 4. Werktag des Monats November die Kündigungsmöglichkeit.

Verzug mit zwei aufeinander folgenden Terminen in Höhe einer Monatsmiete + 0,01 Euro

Der Mieter zahlt im Oktober einen Teil der Miete nicht. Im November zahlt er wiederum einen Teil der Miete nicht. Beide Beträge zusammen erreichen einen Gesamtbetrag in Höhe von einer Monatsmiete + 0,01 Euro. Damit besteht am 4. Werktag des Monats November die Kündigungsmöglichkeit.

Verzug über einen Zeitraum von mehr als zwei Terminen in Höhe einer doppelten Monatsmiete

Der Mieter zahlt länger als zwei Monate nicht den vollen Mietzins. Das Kündigungsrecht des Vermieters entsteht ab dem Tag, an dem der Rückstand einen Gesamtbetrag von zwei Monatsmieten umfasst. Dies unabhängig davon, wie lange dieser Rückstand andauert.



Wird der Vermieter vorher befriedigt, ist die Kündigung ausgeschlossen. Das heißt, die Zahlung muss vor Zugang der Kündigungserklärung beim Vermieter eingegangen sein. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung gelten dabei die zuvor zum Verzug bereits dargestellten Grundsätze. Der Vermieter ist nicht gehalten, zunächst Zahlungsklage zu erheben. Er kann bei Vorliegen des kündigungsrelevanten Tatbestandes sofort von seiner Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen.

Juristisch umstritten ist die Frage, ob auch der noch nicht ausgeglichene Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung als kündigungsrelevante Miete im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gilt. In der Literatur wie auch von der Rechtsprechung wurde dies lange Zeit überwiegend verneint. In jüngerer Rechtsprechung hat das Landgericht Berlin nun jedoch eine andere Rechtsauffassung vertreten und einem Vermieter Recht gegeben, der seinem Mieter wegen eines über mehrere Monate offenen Saldos aus einer Nebenkostenabrechnung in Höhe von mehr als einer Monatsmiete wegen Zahlungsverzugs gekündigt hatte. Miete im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB – so das LG Berlin – seien ja auch die Nebenkostenvorauszahlungen. Denn nach Eintritt der Abrechnungsreife wandeln sich die ursprünglich geschuldeten Vorauszahlungen schließlich in den Saldo aus der Nebenkostenabrechnung, sodass dies gleichzusetzende Forderungen des Vermieters sind.

Was gehört zur Miete

im Sinne der

Kündigungstatbestände?

Unter Miete im Sinne der §§ 543, 569 BGB ist die Netto- bzw. Bruttokaltmiete zuzüglich der Vorauszahlungen oder Pauschalen für Betriebs- oder Heizkosten zu verstehen. Dazu gehören auch Untermietzuschläge, Möblierungszuschläge, Zuschläge für eine gewerbliche Nutzung, bei einheitlichen Mietverträgen auch die Stellplatz-/Garagenmiete. Kurzum: Periodisch wiederkehrende Forderungen, die direkt aus dem Mietvertrag resultieren. Nicht dazu zählen Schadenersatzforderungen, Kautions- oder Prozesskosten.

Einbezogen werden dürfen auch Forderungen aufgrund gerichtlich ausgeurteilter Mietrückstände oder einer rückwirkenden Mieterhöhung zum Beispiel nach Vergleich. Bei der Wohnraummiete ist dann allerdings ergänzend § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB zu beachten. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechts-

Ist der Mieter ausschließlich mit den Vorauszahlungen für die Nebenkosten rückständig, die Grundmiete im Übrigen aber gezahlt, genügt dies für die Erfüllung des kündigungsrelevanten Tatbestandes.



kräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind. Dies gilt jedenfalls insoweit, als Verzug ausschließlich hinsichtlich der ausgeurteilten Forderungen besteht. Nicht anwendbar ist die Vorschrift bei gerichtlichen Vergleichen. Hier muss der Vermieter keine zwei Monate abwarten, allerdings den Mieter vor Kündigung zur Zahlung aufgefordert haben.

Verjährte oder verwirkte Forderungen darf der Vermieter bei der Berechnung des Mietrückstandes nicht berücksichtigen.

Was kann man als Mieter tun?

Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB (Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe) befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Konkret heißt das, dass der Mieter die der Kündigung zu Grunde liegenden Zahlungen in voller Höhe – gegebenenfalls zunächst unter Vorbehalt – ausgleichen kann. Dies bis zu zwei Monate nach Zustellung einer Räumungsklage. Die fristlose Kündigung ist dann per Gesetz unwirksam. Diese Möglichkeit hat der Mieter einmal in zwei Jahren.

Gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung auch unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner



Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

Grundsätzlich muss der Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB eine Abmahnung vorausgehen.

Welche Möglichkeiten hat der Vermieter noch?

Liegen die direkten Voraussetzungen des Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BGB nicht vor, kann immer noch eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1 BGB in Betracht kommen. Es handelt sich um einen sogenannten Auffangtatbestand. Danach kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, 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. Es kommt zu einer Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien. Einem möglichen Verschulden des Mieters kommt dabei besondere Bedeutung zu. Aber auch auf Seiten des Vermieters müssen weitere Umstände gegeben sein, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar machen.

Kann der Vermieter auch fristgemäß kündigen?

Darüber hinaus kann der Vermieter im Falle des Verzugs des Mieters mit Mietzahlungen das Wohnraummietverhältnis auch ordentlich nach § 573 BGB kündigen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe, sofern er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dies ist insbesondere gegeben, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Darunter kann dann gegebenenfalls ein Zahlungsverzug des Mieters zu subsumieren sein. Dem Zahlungsverzug muss eine gewisse Bedeutung zukommen. Er muss allerdings auch nicht so schwerwiegend sein wie es Tatbestandsvoraussetzungen für eine fristlose Kündigung fordern. Der Verzug muss aufgrund des schuldhaften Handelns des Mieters eingetreten sein. In der Regel genügt den Gerichten ein Zahlungsverzug mit mehr als einer Monatsmiete über einen Zeitraum von mindestens einem Monat. Die Erheblichkeitsgrenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB muss nicht erreicht



sein. Ein geringerer Zahlungsverzug kann auch für eine fristgemäße Kündigung ausreichend sein.

In der Praxis wird bei Vorliegen der entsprechenden Tatbestandsvoraussetzungen in der Regel die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB und hilfsweise die fristgemäße Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausgesprochen. Während der Mieter nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB einmal in zwei Jahren die fristlose Kündigung durch Zahlung des vollständigen Rückstands unwirksam machen kann, gilt dies für die fristgemäße Kündigung nicht. Es besteht keine Heilungsmöglich-

keit, weshalb die Hintergründe des Zahlungsverzugs jedenfalls bezüglich der fristgemäßen Kündigung eine gewichtige Rolle spielen.

Exkurs

Verzug kann nicht nur hinsichtlich der laufenden monatlichen Mietzinsverpflichtung bestehen. Der Mieter kann auch mit der Zahlung der Kautions in Verzug sein. In diesem Fall besteht für den Vermieter ebenfalls die Möglichkeit des Ausspruches einer fristlosen Kündigung, § 569 Abs. 2a BGB. Die Heilungsmöglichkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gilt entsprechend.

Ein kündigungsrelevanter Verzug kann auch aufgrund der Nichtzahlung des Saldos aus einer Nebenkostenabrechnung entstehen. Auch die Weigerung der Zahlung von Prozesskosten durch den Mieter kann einen den Vermieter zur Kündigung berechtigenden Verzug begründen. Dies jedenfalls dann, wenn diese Prozesskosten im Zusammenhang mit einem Verfahren wegen des Zahlungsverzugs stehen. In derartigen Fällen sind grundsätzlich die tatsächlichen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Sie spielen eine besondere Rolle bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen im Hinblick auf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses bzw. auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses auf Seiten des Vermieters. Ist der Zahlungsverzug Folge unverschuldet eingetretener Lebensumstände wie unverschuldeter Arbeitslosigkeit, Krankheit, plötzlicher Trennung von Lebensgemeinschaften, Tod des Ehepartners, Fehlern des Jobcenters oder Sozialamts besteht die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nicht in jedem Fall. In der Regel müssen dann weitere gravierende Umstände zum Nachteil des Vermieters hinzutreten. In solchen Fällen sollte der Mieter sich unbedingt fachlich fundierten Rechtsrat suchen!



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

„Die Stadt als Beute“

– eine Dokumentation über den Berliner Wohnungsmarkt

Es gibt viele Filme über, aus und von Berlin. Die einen mag man, die anderen nicht! Aber jetzt gibt es einen Film, der jeden von uns, dem die Stadt am Herzen liegt, etwas angeht. Dieser Film ist – so beschrieb es die Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) – „gut für ein schlechtes Gewissen geeignet“. Andreas Wilcke, der als Produzent zugleich Regie und Kamera führte, dokumentiert die Gentrifizierung ganzer Berliner Stadtviertel. Die Musik von Rudolf Moser, bezeichnenderweise Mitglied der Musikband „Einstürzende Neubauten“, unterstützt die anprangernden Bilder auf ihre Weise. Beindruckend, beängstigend und unglaublich!

Und obwohl der Film bislang lediglich im September und nur in ausgewählten Kinos zu sehen war, ist die Resonanz in Kultur und Politik erheblich. Filmkritiker, Journalisten von TV-Magazinen oder auch großen Tageszeitungen berichteten und kommentierten nahezu fassungslos, was Andreas Wilcke in vier Jahren Beobachtung des Berliner Wohnungsmarktes aufgezeichnet hat. So schrieb die Journalistin Gunda Bartels am 2.9.2016 im Tagesspiegel, dass der Film „Die Stadt als Beute“ keine „skandalisierende Fernsehdoku über Immobilienspekulation“ ist. Vielmehr betätigt sich Andreas Wilcke „als stiller Beobachter des Gentrifizierungsprozesses, der

in der Kombination aus politischer Ignoranz, professioneller Gier und menschlicher Ohnmacht der Skandal aller großen Städte ist – in Berlin samt den Folgen für Altmieten, Nachbarschaften, soziale Mischung quasi in Echtzeit zu besichtigen.“ Der Film „Die Stadt als Beute“ sei vor allem durch einen „unaufgeregten Erzählton“ geprägt, „der die neoliberalen Marktmechanismen umso eindrücklicher freilegt“. Den vollständigen Artikel finden Sie unter www.tagesspiegel.de/kultur.

Nähere Informationen, ein Gespräch mit Andreas Wilcke und einen Trailer finden Sie auch unter www.diestadtalsbeute.com.

Synopsis

„Von London bis New York gilt Berlin plötzlich als „the place to be“. Das weckt Begehrlichkeiten.

Jeder will hier wohnen und viele wollen sich hier eine Wohnung kaufen, die – verglichen mit „zu Hause“ – spottbillig ist. Ehemaliger staatlicher Wohnungsbestand wird privatisiert und Mietwohnungen werden zu Eigentum. Welten prallen aufeinander und Paralleluniversen tun sich auf.

Andreas Wilcke hat diesen Vorgang vier Jahre lang durchleuchtet. Mit seiner Kamera ist er überall in der

Stadt unterwegs; befragt die verschiedenen Akteure, begleitet Makler, Investoren und Kaufinteressenten bei der Schnäppchenjagd und Mieter beim Gang durch die Institutionen. Der Zuschauer ist quasi live dabei, wenn im Zeitraffertempo eine ganze Stadt umgekrempt wird.

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.



Kündigung; Zahlungsverzug

Leitsatz:

Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, wird nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt (Bestätigung der Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 27 ff.; sowie vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 20).

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB kann auch – unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters – allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist.

Bei der dem Tatrichter obliegenden Abwägung kann von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise, weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlun-

gen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechtigte fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.

BGH, Urteil vom 29.6.2016 – VIII ZR 173/15



Mietsicherheit; Betriebskosten

Leitsatz:

Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 24. März 1999 - XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 162, sowie vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 9).

Betriebskostennachforderungen aus Jahresabrechnungen des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB.

Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.

BGH, Versäumnisurteil vom 20.7.2016 – VIII ZR 263/14



Streitwert; Mietminderung

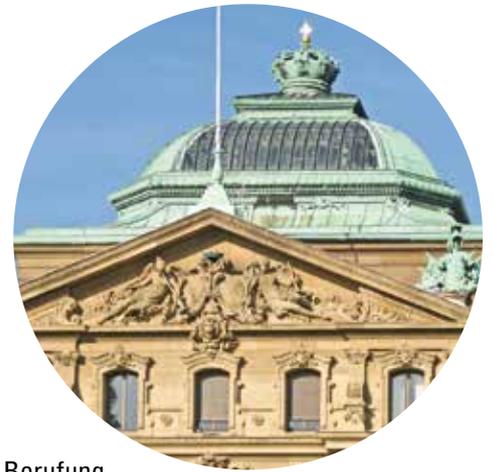
Leitsatz:

Bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete ist der Streitwert nicht gemäß § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG analog mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen (Fortführung von BGH, Beschlüsse vom 21. September 2005 – XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 unter II 3; vom 20. April 2005 – XII ZR 248/04, NJW-RR 2005, 938 unter II 1a).

BGH, Beschluss vom 14.6.2016 – VIII ZR 43/15



Vorschau auf die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes



Schadensersatzanspruch des Vermieters für Wohnungsschäden nach Polizeieinsatz

Der Beklagte war Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung, in der im Juni 2013 ein Polizeieinsatz stattfand. Gegen ihn lagen sowohl ein Haftbefehl als auch ein Durchsuchungsbeschluss für die streitgegenständliche Wohnung wegen unerlaubten Handeltreibens mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge vor. Bei der Durchsuchung wurden 26 Gramm Marihuana, ein Pfefferspray, zwei Jagdmesser und ein Teleskopschlagstock aufgefunden und sichergestellt. Im weiteren Verlauf wurde der Beklag-

te durch rechtskräftiges Urteil einer Strafkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom Vorwurf des Handeltreibens freigesprochen und lediglich wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln zu einer Freiheitsstrafe von 3 Monaten verurteilt. Bei dem Polizeieinsatz wurde die Eingangstür der Wohnung beschädigt. Für die entstandenen Reparaturkosten von 1.570,92 Euro verlangt die Klägerin vom Beklagten Schadensersatz. Ihre entsprechende Klage hatte vor dem Amtsgericht kei-

nen Erfolg und auch das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Selbst wenn der Polizeieinsatz durch den Verdacht der Begehung von Straftaten seitens des Beklagten herausgefordert gewesen sein sollte, habe dies mit dem Mietverhältnis nichts zu tun. Die Beschädigung sei allein durch die Polizei erfolgt und dem Mieter schadensrechtlich nicht zurechenbar.

Verhandlungstermin:
26.10.2016, 11.00 Uhr

Fristlose Kündigung nach Beleidigung durch Betreuer des Mieters

In diesem Verfahren streiten die Parteien um die Räumung von Wohnraum im Anschluss an eine fristlose Kündigung, die darauf gestützt ist, dass der Betreuer und Pfleger der hochbetagten Mieterin die Vermieterin und deren Hausverwaltung wiederholt unerträglich beleidigt habe. Die im Jahr 1919 geborene Beklagte hat im Jahr 1955 von der Klägerin eine Wohnung in München und im Jahr 1963 zusätzlich eine in dem Gebäude gelegene weitere Wohnung gemietet. Die Beklagte bewohnt eine der Wohnungen. Sie steht seit Jahren unter Betreuung. Der Betreuer bewohnt die andere Wohnung. Der Betreuer äußerte in mehreren Schreiben an die Hausverwaltung grobe Beleidigungen gegenüber der Klägerin. Die Klägerin sprach daraufhin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus. Das Amtsgericht hatte in den Beleidigungen des Betreuers eine gewichtige Pflichtver-

letzung gesehen, die der Beklagten auch zuzurechnen sei, weil sie ihn für längere Zeit in ihren Haushalt aufgenommen habe. Im Hinblick auf die Schuldlosigkeit der Beklagten sei die Zumutbarkeitsgrenze aber verschoben. Bei der gebotenen Abwägung seien das hohe Alter, die Bettlägerig- und Pflegebedürftigkeit sowie die lange Mietdauer zu berücksichtigen. Es liege eine Ausnahmesituation vor, in der die Vermieterinteressen hinter dem Bestandsinteresse der Mieterin zurückstehen müssten. Auch habe das Betreuungsgericht die Betreuung in Kenntnis des Verhaltens des Betreuers aufrechterhalten. Ein Umzug sei nicht zumutbar. Es sei davon auszugehen, dass ein Ortswechsel bzw. ein Wechsel des Betreuers zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führe. Das Berufungsgericht hat seine gegenteilige Entscheidung auf die Erwägung gestützt, dass eine „Verschiebung

der Zumutbarkeitsgrenze“ nicht in Betracht komme. Die Klägerin habe sich nicht einer erkennbar schuldunfähigen Person gegenüber gesehen, sondern einem mit Bedacht und offen zur Schau getragenen Verachtung handelnden Betreuer. Persönliche Härtegründe könnten nach der Konzeption des Gesetzes nur im Rahmen der sog. Sozialklausel berücksichtigt werden. Die gilt aber nur für ordentliche Kündigungen. Im Zwangsräumungsverfahren bleibe es der Beklagten unbenommen, die Zwangsräumung auf ihre Vereinbarkeit mit den guten Sitten überprüfen zu lassen.

Verhandlungstermin:
9.11.2016, 10.00 Uhr



BVerfG zu „Bestellerprinzip“ –

Erfolgreiche Verfassungsbeschwerde gegen die Einführung des „Bestellerprinzips“ bei Maklerprovision für Wohnraummietverträge

Das BVerfG hat in seinem Beschluss vom 29.6.2016 – 1 BvR 1015/15 entschieden, dass die Verfassungsbeschwerde gegen die Einführung des „Bestellerprinzips“ bei Maklerprovisionen für Wohnraummietverträge erfolglos bleibt. Die Normierung des Bestellerprinzips für Wohnungsvermittlungen, das Maklern den Erhalt einer Provision von Mietinteressierten weitgehend verstellt, genügt den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

Wohnungsvermittler für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vom Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten. Auch Vereinbarungen, durch die Wohnungssuchende verpflichtet werden,

ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, sind unwirksam. Verstöße können mit Bußgeldern bis zu 25.000 Euro gegenüber dem Wohnungsvermittler verfolgt werden.*

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass diejenige Partei, in deren

wirtschaftlichem Interesse der Wohnungsvermittler vorwiegend tätig wird, auch dessen Vertragspartner im rechtlichen Sinne wird und bleibt.

Die Beschwerdeführer sind Immobilienmakler, die mit ihrer Verfassungsbeschwerde im Wesentlichen eine Verletzung ihrer Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) rügten sowie ein Wohnungsmieter, der sich gegen die Verletzung seiner durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Vertragsfreiheit wendete.

Im Wesentlichen führt das BVerfG aus, dass die angegriffenen Regelungen zwar die Berufsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG einschränken, allerdings verfassungsrechtlich gerechtfertigt sind. „Der Gesetzgeber darf die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Freiheit, ein Entgelt für berufliche Leistungen einzelvertraglich zu vereinbaren, durch zwingendes Gesetzesrecht begrenzen, um sozialen oder wirtschaftlichen Ungleichgewichten entgegenzuwirken. ... Für die Herstellung eines solchen Ausgleichs verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum Daran gemessen genügt die Normierung des Bestellerprinzips den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Sie bringt die widerstreitenden Interessen in einen Ausgleich, der Verhältnismäßigkeitsanforderungen gerecht wird und der dem Gesetzgeber zustehenden Gestaltungsbefugnis entspricht. Er hat nachvollziehbar festgestellt, dass auf dem Mietwohnungsmarkt zu Lasten der Wohnungssuchenden soziale und wirtschaftliche Ungleichgewichte bestehen und eine Regelung getroffen, die einen angemessenen Ausgleich schaffen soll. Dieser Ausgleich ist durch das legitime Ziel des Verbraucherschutzes sozialstaatlich gerechtfertigt. Er soll verhindern, dass die Wohnungssuchenden Kosten tragen müssen, die vorrangig im Interesse des Vermieters entstanden sind. ...

Die angegriffenen Regelungen führen zu einem angemessenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen. Die Wohnungsvermittler werden nicht zu einer



Aus den Gründen:

Mit der Verfassungsbeschwerde gegen das Mietrechtsnovellierungsgesetz hatten zwei Immobilienmakler die Bedrohung ihrer wirtschaftlichen Existenz und ein Wohnungsmieter die Verletzung seines Rechts auf Vertragsfreiheit gerügt.

Der Gesetzgeber hat durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung eingeführt. Danach darf ein



grundlegenden Veränderung ihrer geschäftlichen Aktivitäten und Angebote in der Weise gezwungen, dass sie die berufliche Tätigkeit, die bisher ihre Lebensgrundlage bildete, völlig aufgeben und sich eine ganz neue berufliche Existenz aufbauen müssten. Da provisionspflichtige Aufträge zur Wohnungsvermittlung weiterhin möglich sind, können Makler auf diesem Geschäftsfeld tätig bleiben. ...

Durch die gesetzliche Regelung des Bestellerprinzips sollen für sie (Wohnungssuchende (Anm. d. Red.)) Hindernisse bei einer Anmietung von Wohnräumen be-

seitigt werden. Ziel ist es, eine Überforderung – insbesondere wirtschaftlich schwächerer – Wohnungssuchender zu vermeiden. Dies und der Schutz vor Nachteilen aufgrund der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt rechtfertigen es zudem, auf Seiten der Wohnungssuchenden das Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1, Art. 28 Abs. 1 GG) in die Abwägung einzubeziehen. ...

Der Gesetzgeber trägt dem Ungleichgewicht Rechnung, das durch ein gegenüber dem Bedarf knappes Angebot an Mietwohnungen entsteht. Hierzu hat er mit der Belastung der Wohnungssu-

chenden durch Maklercourtage einen nicht unwesentlichen Kostenfaktor aufgegriffen und eine Regelung geschaffen, die diese Kosten den Vermietern als denjenigen zuweist, in deren Interesse die Aufwendungen typischerweise entstehen. ... Dass der Ausgleich zwangsläufig mit Einnahmeeinbußen der Wohnungsvermittler einhergeht, steht insgesamt der Angemessenheit der gewählten Lösung nicht entgegen; denn diese Belastung ist dadurch gerechtfertigt, dass Wohnungsvermittler – weil sie im Interesse der Vermieter beauftragt werden – mit Provisionsforderungen an diese verwiesen werden dürfen“

aus der Pressemitteilung des
BVerfG Nr. 46/2016 vom 21.7.2016



* Auszug aus dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 2 Anspruch auf Entgelt

(1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.

(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

....

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn

1. ...

2. durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

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

Mieterinteres-

sen auswirken.



Kündigung; Untermiete

Die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unbefugter entgeltlicher Gebrauchsüberlassung einer vom Mieter über ein Internetportal („a...“) angebotenen Mietwohnung an Touristen ist – ebenso wie die darauf gestützte ordentliche Kündigung – grundsätzlich nur dann wirksam, wenn der Vermieter den Mieter vor Ausspruch der Kündigung erfolglos abgemahnt hat.

LG Berlin, Beschluss vom 27.7.2016 – 67 S 154/16, zitiert nach juris



Minderung; Hotelbetrieb

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist der Mietzins gemindert, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert. Ein derartiger Mangel ist gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Auf die Mietsache einwirkende erhebliche Immissionen stellen einen Mangel der Mietsache dar, unabhängig davon, ob sie vom Vermieter oder Dritten ausgehen. Daran ändert der Umstand, dass die Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses noch nicht von entsprechenden Immissionen betroffen war, nichts. Denn die Mietvertragsparteien vereinbaren auch

ohne ausdrückliche vertragliche Abrede konkludent, dass die Mietsache dem üblichen Mindeststandard vergleichbarer Räume entsprechen, dem Mieter ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen und von ihm ohne Gesundheitsschädigung bewohnbar sein muss. Gemessen an diesen Grundsätzen entspricht die Mietsache zumindest nicht dem üblichen Mindeststandard, wenn sie erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen durch den erst geraume Zeit nach Mietvertragsschluss im 2. Hinterhof des streitgegenständlichen Anwesens aufgenommenen Betrieb eines Hotels mit einem Bestand von 60 Zimmern, Apartments und Ferienwohnungen ausgesetzt ist. Derartigen Beeinträchtigungen sind Wohnungen – selbst in Berlin – üblicherweise nicht ausgesetzt.

LG Berlin, Urteil vom 11.8.2016 – 67 S 162/16, zitiert nach juris



Modernisierung;

Müllschlucker

Die Stilllegung eines Müllschluckers rechtfertigt keine Modernisierungsmieterhöhung. Wird ein Müllschlucker vermierterseits geschlossen, so handelt es sich dabei um eine Änderung der Vermieterpflichten und nicht um eine Modernisierung im Sinne von § 555 b BGB. Eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB ist daher unzulässig.

AG Neukölln, Urteil vom 7.6.2016 – 11 C 314/15



Mietspiegel; Schätzgrundlage

1. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine in Berlin gelegene Wohnung kann vom Gericht gemäß § 287 ZPO ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegel 2015 als sog. einfachem Mietspiegel ermittelt werden, auch wenn dessen Qualifizierungswirkung zwischen den Parteien streitig ist.

2. Die dem Berliner Mietspiegel 2015 nur eingeschränkt zu Teil gewordene Anerkennung durch Interessenvertreter der Vermieter fällt für den im Rahmen des § 287 ZPO zu gewinnenden richterlichen Überzeugungsgrad überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht erheblich ins Gewicht, da bereits die Erstellung und Anerkennung eines Mietspiegels durch die Gemeinde – hier das Land Berlin – nach allgemeiner Lebenserfahrung für die objektiv zutreffende Abbildung der örtlichen Mietsituation spricht und außerdem kein Anhalt dafür besteht, dass es bei der Erstellung des Mietspiegels 2015 an der erforderlichen Sachkunde fehlte oder die Erstellung von sachfremden Erwägungen beeinflusst war.

LG Berlin, Urteil vom 7.7.2016 – 67 S 72/16, zitiert nach juris

Ratgeber

Was tun, wenn die Rente nicht reicht?

Wege aus der Altersarmut



Altersarmut statt sorgenfreiem Ruhestand? Das ist für viele Menschen traurige Realität. Knapp die Hälfte der Alters- und Erwerbsminderungsrentner erhält Bezüge, die unter der Höhe der Sozialleistungen liegen. Eine steigende Zahl von ihnen hält sich nur mit einem Nebenjob als Hausmeister, Zeitungsbote, Küchenhilfe oder Taxifahrer über Wasser. In vielen Fällen kann die staatliche Grundsicherung aus der finanziellen Notlage helfen. Wie diese beantragt wird und welche Hinzuerdienste durch einen Job möglich sind, zeigt der Ratgeber **„Wenn die Rente nicht reicht“** der Verbraucherzentrale NRW.

Das Buch informiert über die Möglichkeiten der staatlichen Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bietet zuverlässige Hilfe bei der Antragstellung. Auf 194 Seiten erfahren Leser, in welchen Fällen Ansprüche bestehen, wann das Einkommen von Partnern angerechnet wird und wie sich Einkünfte aus einem Nebenjob auf Rente und Grundsicherung auswirken. Mit zahlreichen Beispielen und Musterrechnungen.

Die am 1.1.2016 in Kraft getretenen Änderungen zur Grundsicherung und die neuen Regelsätze sind berücksichtigt.

Gezeigt wird auch, welche Werte wie Wohnungen, Schmuck, Lebensversicherungen oder Bankguthaben zur Deckung des Unterhaltes eingesetzt werden müssen und welches Vermögen verschont bleibt. Tipps und praxisnahe Beispiele helfen dabei, die Berechnungen von Bedarf und Einkommen nachzuvollziehen und gegebenenfalls Widerspruch gegen ablehnende Bescheide einzulegen.

Andreas Höninger ist Abteilungsleiter beim Landratsamt Karlsruhe und Lehrbeauftragter an der Hochschule für öffentliche Verwaltung Baden-Württemberg.

Der Ratgeber hat 194 Seiten und kostet 12,90 Euro.

Bestellmöglichkeiten:

Im Online-Shop unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder unter 0211 / 38 09-555.

Der Ratgeber ist auch in den Beratungsstellen der Verbraucherzentralen und im Buchhandel erhältlich.

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 Rönnbeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:
S. 5, 6, 7, 8: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafik: S. 15: verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 8: Jörg Frank, S. 18: Sir James,
S. 19: Lienhard Schulz, S. 22, 23: ega212,
S. 23: Noop1958

© fotolia:

Titelseite: wodicke@aon.at

S. 2, 4: Stefan Yang, S. 2, 12: Kzenon,
S. 3: Hanohiki, S. 6: eyetronic, S. 9: Michael
Rosskoth, S. 10: m.schuckart, S. 10, 11:
Blackosaka, S. 13: beermedia, montebelli,
S. 19: JiSign, S. 20: lenasenge, S. 22: kebox,
S. 23: Katja Xenikis

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 21.09.2016

Ein ganz besonderer Ort

Immer wieder müssen Gerichte zum Thema Kinderzimmer entscheiden

Es gehört nicht wie die Küche, das Schlafzimmer und der Wohnbereich zwingend zu jeder Wohnung, aber es ist in vielen Haushalten trotzdem einer der wichtigsten Räume: das Kinderzimmer. Meist hat es eine wechselvolle Geschichte. Es beherbergt erst Ba-

bys und Kleinkinder, dann Jugendliche und junge Erwachsene, ehe es schließlich irgendwann zum Hobbyraum für die Eltern wird.

Gelegentlich müssen sich auch Zivilgerichte mit dem Kinderzimmer auseinandersetzen – sei es

es nun aus steuerlicher, aus baurechtlicher oder aus mietrechtlicher Sicht. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat zehn Urteile unterschiedlicher Gerichtszweige zu diesem Themenkreis gesammelt.

Kinder brauchen, je älter sie werden, umso mehr Platz. Deswegen durchbrachen Mieter mit Zustimmung des Eigentümers die Decke vom Kinderzimmer zum Dachboden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Als es um den Auszug ging, stritten sich allerdings beide Parteien vor dem Landgericht Kleve (*Aktenzeichen 6 S 149/12*) darum, wer für den Rückbau verantwortlich sei. Der verschlang immerhin nach Ansicht eines Sachverständigen deutlich über 5.000 Euro. Die zuständige Zivilkammer entschied, das müsse der ehemalige Mieter begleichen, denn die Zustimmung zum Durchbruch habe noch nicht bedeutet, dass der Eigentümer auch für den Rückbau aufkommen müsse.

In einem Grundsatzurteil befasste sich das Bundesverwaltungsgericht (*Aktenzeichen 9 C 13.07*) mit den sogenannten „Kinderzimmerfällen“. Es ging um Studenten, die bei ihren Eltern wohnen, aber am Studienort eine Zweitwohnung unterhalten. Prinzipiell, so die Richter, könne von diesen Studierenden eine Zweit-

wohnungssteuer verlangt werden. Das Bundesrecht verbiete dies nicht von vorneherein. Vielmehr komme es auf die Rechts- und Verordnungslage in den je-

es unter Umständen ziemlich laut, wenn Frauen mit hochhackigen Schuhen auf Parkett- oder Laminatböden herumlaufen. Das Landgericht Hamburg (*Aktenzeichen 316 S 14/09*) untersagte dies einer Mieterin. Es sei im Sinne eines gedeihlichen nachbarlichen Zusammenlebens „zumutbar, derartige Schuhe an der Wohnungseingangstür auszuziehen“.

Befindet sich in einer Mietwohnung – unter anderem im Kinderzimmer – ein Teppichboden und muss dieser wegen starker Abnutzung ausgetauscht werden, so darf die Vermieterin unter Umständen auch gegen den Willen der Mieter statt dessen einen Laminatboden verlegen lassen. So entschied das Amtsgericht Stuttgart (*Aktenzeichen 34 C 3588/14*) in einem konkreten Fall. Auch ein Laminatbelag ermögliche „einen Gebrauch

der Wohnung in gewohntem Umfang“. Die Veränderung der Mietsache sei nicht „wesentlich“ im Sinne des Gesetzes.

Raum für Kinder, so nötig er auch sein sollte, darf aus baurechtlichen



weils betroffenen Bundesländern und Städten an.

Nicht nur Kinder, wenn auch diese ganz besonders, können durch Geräusche aus der darüber liegenden Wohnung gestört werden. So ist

Gründen nicht überall geschaffen werden. Ein Hausbesitzer plante einen Einbau von zwei Kinderzimmern über einer grenznahen Doppelgarage. Die Räume wären mit dem Hauptgebäude verbunden gewesen. Doch das Verwaltungsgericht München (*Aktenzeichen 8 K 13.922*) vereitelte dieses Vorhaben. Das „Garagenprivileg“, das solche Ausbauten unter Umständen ermöglichen, gelte nur für Räume, die der Garage funktionell zugeordnet seien, nicht aber für Wohnräume.

Und wie sieht es aus, wenn jemand in seiner Wohnung gleich bis zu fünf fremden Kindern Platz bietet – schlicht deswegen, weil er diese tagsüber gegen Bezahlung von 7 bis 19 Uhr betreut? Über diesen Fall einer Tagesmutter musste der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen V ZR 204/11*) entscheiden. Sie erteilten der Tagesmutter eine Abfuhr. Zweckbestimmung von Räumen als Wohnung sei es, der Lebensmittelpunkt zu sein. Selbstverständlich auch mit eigenen Kindern oder deren Freunden, die sich zeitweise hier aufhielten. Eine Pflege- und Betreuungsstelle für Kinder von Dritten zähle aber nicht dazu.

Wenn ein älteres „Kind“ noch zu Hause wohnt, aber an einer weiter entfernten Universität studiert, dann können die Ausgaben für die Unterkunft am Studienort und für die Fahrten dorthin unter Umständen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Allerdings ist es nach Ansicht des Bundesfinanzhofs (*Aktenzeichen VI R 78/10*) entscheidend, dass der „Heimathafen“ bei den Eltern tatsächlich der Lebensmittelpunkt bleibt und regelmäßig aufgesucht wird. Letztlich kommt es nach Überzeugung



des BFH auf eine „Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls“ an.

Mit dem Kinderzimmer ist es eines Tages nicht mehr getan. So war es bei einem 22-jährigen jungen Mann, der studieren und mit seinem Freund zusammenziehen wollte. Wegen des beengten Platzes im Kinderzimmer gab es immer wieder Streit. Die Eltern kündigten ihren Mietern einer 125 Quadratmeter großen Wohnung, um Platz für den Sohn und dessen Lebensgefährten zu schaffen. Die Betroffenen akzeptierten die Kündigung nicht. Der Bundesgerichtshof (*Aktenzeichen VIII ZR 166/14*) stellte fest, es gebe keine Richtwerte dafür, ab welcher Wohnungsgröße man von einem weit überhöhten Wohnbedarf sprechen müsse und die Eigenbedarfskündigung nicht gelten lassen könne. Den Eigentümern müsse hier ein Spielraum gelassen werden.

Kinder wollen ein anderes Umfeld als Erwachsene haben. Deswegen werden Kinderzimmerwände oft etwas bunter und fantasiereicher gestaltet – zum Beispiel mit einer Sternchentapete. Dafür hatten sich Mieter in Frankfurt entschieden. Nach ihrem Auszug forderte der Eigentümer die Entfernung

dieser Tapete. Das Landgericht Frankfurt (*Aktenzeichen 2-11 S 125/06*) war nicht dieser Meinung. Das Kinderzimmer sei in einer üblichen Art dekoriert und entspreche dem durchschnittlichen Geschmack. Die Sternchentapete müsse nicht entfernt werden.

Schimmelpilz macht ein Kinderzimmer quasi unbewohnbar, denn wer wollte seinen Nachwuchs schon weiter dort wohnen und schlafen lassen. Wenn zusätzlich auch noch eine große Zahl von Kugelkäfern in derselben Wohnung auftaucht, dann ist eine erhebliche Mietminderung möglich. Das Amtsgericht Trier (*Aktenzeichen 8 C 53/08*) kam nach der Beweiswürdigung zu dem Ergebnis, dass das Leben in der Wohnung wegen der doppelten Belästigung äußerst unangenehm geworden sei und hielt eine 50prozentige Mietminderung für angemessen.

Quelle:
LBS, *Infodienst Recht und Steuern*

Aktuelles aus Berlin

Mietspiegel 2017 + GEWOBAG kauft Wrangelstraße 66 + Gewinnrücklage der BWB + Berlin „vorbildlich“ im Wohnungsbau

Erhebungen für den Berliner Mietspiegel 2017 haben begonnen

Im Frühsommer 2017 soll ein neuer qualifizierter Mietspiegel für Berlin erscheinen. Es ist vorgesehen, Miet- und Ausstattungsdaten bei ca. 15.000 zufällig ausgewählten Wohnungen durch eine Mieter- und Vermieterbefragung zu erheben. Die Erhebung der Daten findet in der Zeit von September bis Anfang Dezember 2016 statt. Die vertrauliche Behandlung der Daten wird garantiert und die gesetzlichen Regelungen zum Datenschutz werden eingehalten.

Der Berliner Mietspiegel wird alle zwei Jahre veröffentlicht und dient den Mietvertragspartnern zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit der Erstellung beauftragt.

Die Datenerhebung ist in zwei Phasen unterteilt: In der ersten Phase werden in den nächsten Tagen eine Vielzahl von Mieterhaushalten angeschrieben und um die Beantwortung eines Kurzfragebogens gebeten. Es werden nur wenige Fragen gestellt um festzustellen, welche Wohnungen nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Mietspiegel verwendet werden dürfen. In der zweiten Phase werden per-

sönliche Interviews mit den anhand des Kurzfragebogens ausgewählten Haushalten geführt. Es werden Fragen zur Wohnungsausstattung, Wohnungsgröße und Miethöhe gestellt. Ebenso werden Vermieterinnen und Vermieter angeschrieben und um Datenbereitstellung gebeten.

Gewobag kauft die Wrangelstraße 66 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Auf einer Sondersitzung des Aufsichtsrates der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag erhielt der Vorstand der Gewobag am 25.08.2016 die Zustimmung zum Kauf des Gebäudes in der Wrangelstraße 66 in Berlin-Kreuzberg. Nachdem der Bezirk im Dezember 2015 sein Vorkaufsrecht im Erhaltungsgebiet Luisenstadt geltend gemacht hatte, wird mit dem jetzigen Aufsichtsratsbeschluss und Auftrag an den Vorstand der Gewobag zum Ankauf des Gebäudes sichergestellt, dass die 30 Wohnungen in der Wrangelstraße 66 nun in den kommunalen Wohnungsbestand der Gewobag überführt werden. Damit ist eine langfristige und sozial ausgeglichene Bewirtschaftung der Wohnungen gesichert und die ursprünglich geplante Verwertung der einzelnen Wohnungen des Gebäudes zu Höchstpreisen abgewendet. Die Gewobag hat mit dem nun beschlossenen Ankauf des Gebäudes in einem Erhaltungssatzungsgebiet mo-

dellhaft dargestellt, wie Berlin seine landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften strategisch dafür einsetzen kann, die Gefahren eines überhitzten Immobilienmarktes zu Gunsten einer mietpreisdämpfenden Politik abzuwenden. Auch in anderen Erhaltungssatzungsgebieten Berlins wird die Stadt mit ihren Wohnungsbaugesellschaften wiederholt die Möglichkeit nutzen, zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung vom gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.



Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Gewinnrücklage der BWB 231,8 Mio. Euro

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) weisen im Geschäftsjahr 2015 eine Gewinnrücklage von rund 231,8 Mio. Euro aus. Das geht aus dem turnusmäßigen Bericht an das Abgeordnetenhaus über die Rücklagenbildung der Anstalt des öffentlichen Rechts hervor. Der Bericht wurde auf Vorlage der Senatorin für Wirtschaft, Technologie und For-



schung, Cornelia Yzer, vom Senat bereits beschlossen. Der im Vergleich zum Vorjahr (38,5 Mio. Euro) deutlich höhere Betrag resultiert im Wesentlichen aus der vom Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2015 beschlossenen Neustrukturierung der Berlinwasser Gruppe. Darüber hinaus wurde der Gewinnrücklage wie in den vergangenen Jahren auch ein Betrag für Investitionsvorhaben (2015: 41,5 Mio. Euro) – als Garant von Qualität, Leistungsfähigkeit und Effizienz der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung für die Berlinerinnen und Berliner – zugeführt. Die BWB sind Deutschlands größtes Unternehmen für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.

„Berlin zeigt vorbildlich, wie neue Wohnungen entstehen“

Bundesbauministerin Barbara Hendricks besuchte auf ihrer Sommer-tour durch Berlin die Wohnungsbaugesellschaft WBM, das QM-Gebiet High-Deck-Siedlung und das Sanierungsgebiet Neukölln/Kindl Brauereigelände. Sie schaute sich verschiedene städtebauliche Projekte in Berlin an. Begleitet wurde sie dabei vom Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, und dem Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke-Daldrup.

Die geplanten Dachaufstockungen der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) auf den so genannten Plattenbauten Q3A standen im Fokus. Die WBM plant die Weiterentwicklung eines Wohnquartiers der Nachkriegsmoderne in Berlin-Friedrichshain. Mit dem Projekt verfolgt die WBM das Ziel, durch den Einsatz modularer und vorgefertigter Konstruktionsweisen ein Bausystem für die Aufstockung des vorhandenen Plattenbautyps Q3A zu entwickeln. Dies böte für alle Eigentümer von Gebäuden dieses Typs die Möglichkeit zur effizien-

ten Schaffung tausendfach neuen Wohnraums. Allein bei der WBM mit ihren nur 12 Häusern dieses Typs sind 298 Wohneinheiten auf den Dächern geplant.

Ebenso besuchte die Bundesbauministerin mit dem Staatssekretär für Bauen und Wohnen das Quartiersmanagementgebiet Sonnenallee/

mütter der Siedlung, den generationsübergreifenden Spiegelgarten, einen neugestalteten Spielplatz und den Naturerkundungspfad Heidekampgraben.

Im Anschluss besuchte Ministerin Hendricks das Kindl-Gelände. Der Bereich der ehemaligen Brauerei liegt im Sanierungsgebiet Neu-



High-Deck-Siedlung. Der Bereich ist seit 1999 Quartiersmanagementgebiet und gleichzeitig eines der kleinsten Interventionsgebiete im Programm Soziale Stadt. Das Gebiet Sonnenallee/High-Deck-Siedlung wurde mit Senatsbeschluss vom Dezember 2015 erweitert. Mit dem Nachbarschaftstreff „Mittendrin“ gibt es einen Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten der Nachbarschaft. Dieser war Ausgangspunkt für Informationen über das Quartiersmanagementverfahren, das hier seit 17 Jahren erfolgreich durchgeführt wird. Im Ergebnis lernten sich Nachbarn besser kennen und respektieren. In einem Rundgang informierte sich die Ministerin sodann über die Stadtteil-

kölln Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. Das Sanierungsgebiet mit ca. 28.500 Einwohnern wird aus dem Programm Aktive Zentren gefördert, einem Programm der Städtebauförderung, das Mittel des Landes Berlin und des Bundes enthält. Die privaten Eigentümer des Kindl-Areals betreiben eine mit dem Bezirk abgestimmte Entwicklung auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes, das im Bebauungsplan festgeschrieben wurde. Dem Kindl Gelände kommt als Ort der Kunst und Kultur besondere Bedeutung zu. Die 1872 gegründete Brauerei stellte im Jahr 2006 nach fast 150 Jahren ihren Betrieb ein.





Die Bedeutung des Samstags im Mietrecht

Zu Hause werde ich manchmal verbessert. Es heiÙe nicht Sonnabend, sondern Samstag. Ich berufe mich auf das Gesetz. So heiÙt es in § 193 BGB, einer für die Fristberechnung bedeutsamen Vorschrift, nicht Samstag, sondern Sonnabend. Der BGH hält sich insoweit bedeckt, als er zwischen Sonnabend und Samstag wechselt, wobei ich nicht untersucht habe, welche Bezeichnung häufiger von welchem Senat verwendet wird.

Ich sage zu den Kindern: Heute ist Samstag, wir gehen einkaufen. Auf den Einwand, dass Wochenende sei und Kinder sich an Wochenenden entspannen („chillen“) müssten, erwidere ich, dass der Samstag ein Werktag sei und an Werktagen gearbeitet werde. Das sei auch im Gesetz so geregelt. Viel bewegt habe ich damit nicht.

Tatsächlich kann man beide Wörter verwenden. Der Samstag hat allerdings den Vorzug, dass der Begriff kürzer ist und in der abgekürzten Form (Sa.) nicht mit dem Sonntag (So.) verwechselt werden kann.

Es finden sich gesetzliche Regelungen, in denen der Samstag (Sonnabend) als Werktag angesehen wird. So ist in § 3 des Bundesurlaubsgesetzes geregelt, dass der Urlaub 24 Werktage beträgt und als Werktage alle Kalendertage gelten, die nicht Sonn- oder gesetzliche Feiertage sind.

Dass der Samstag ein Werktag ist, hat das *OLG Hamm in seinem Beschluss vom 07.03.2001, Aktenzeichen: 2 Ss OWi 127/01*, aus dem allgemeinen Sprachgebrauch hergeleitet (Orientierungssatz, zitiert nach juris): „Eine Geschwindigkeitsbeschränkung durch Verkehrszeichen, die ‚werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr‘ gilt, entfaltet Wirkung auch an einem Samstag, weil der Samstag auch heute noch im allgemeinen Sprachgebrauch ein Werktag ist.“ Im Mietrecht ist das nicht so einfach.

Der *BGH hat in seinem Urteil vom 27.04.2005, Aktenzeichen: VIII ZR 206/04*, Folgendes entschieden (Leitsatz, zitiert aus dem Internetangebot des BGH):

„Bei der Berechnung der sogenannten Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietvertrages zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht, ist der Sonnabend als Werktag mitzuzählen, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt.“

Diese Karenzzeit ergibt sich aus § 573c Abs. 1 S. 1 BGB, wo geregelt ist, dass die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist. Geht eine Kündigung also fristgerecht zu, zählt der Monat mit, in dem die Kündigung zugegangen ist.

Dem vom BGH entschiedenen Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Mieterin kündigte ihr Wohnungsmietverhältnis mit der Vermieterin am 05.06.2002, einem Mittwoch, zugegangenem Schreiben zum 31.08.2002. Der Mietvertrag vom 22.06.2000 enthielt eine Verlängerungsklausel, nach der er sich jeweils um ein Jahr verlängerte, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Frist schriftlich gekündigt wird. Die Mieterin zog zum 31.08.2002 aus. Sie zahlte die Miete bis Januar 2003 weiter und nahm die Vermieterin gerichtlich auf Rückzahlung der für die Zeit seit dem 01.09.2002 gezahlten Mieten in Anspruch.

Der BGH befasste sich in der Entscheidung zunächst mit der Wirksamkeit der Verlängerungsklausel und bejahte diese. Für den Erfolg der Klage kam es somit darauf an, ob die Kündigung am dritten Werktag des Juni 2002 zugegangen war, denn dann wäre die Dreimonatsfrist am 31.08.2002 abgelaufen gewesen. Dies wäre der Fall, wenn der 01.06.2002, ein Samstag, als Werktag anzusehen gewesen wäre.

Der BGH hat dies verneint und damit begründet, dass der Samstag weder im Gesetz noch im allgemeinen Sprachgebrauch den Sonn- und Feiertagen gleichgestellt sei.

§ 193 BGB

Ist an einem bestimmten Tage oder innerhalb einer Frist eine Willenserklärung abzugeben oder eine Leistung zu bewirken und fällt der bestimmte Tag oder der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag.

„Die Wörterbücher Brockhaus Enzyklopädie (Deutsches Wörterbuch, 19. Aufl., 1995) und Duden (Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, 3. Aufl., 2002) erläutern den Werktag übereinstimmend als ‚Tag, an dem allgemein gearbeitet wird (im Unterschied zu Sonn- und Feiertagen); Wochentag‘.“

Ob das noch zeitgemäß ist, erscheint fraglich. Aus dem – amtlichen – Leitsatz darf nicht geschlossen werden, dass der Samstag als Werktag zählt, wenn das Ende der Karenzfrist auf ihn fällt. Der BGH hat dies offengelassen, weil der Samstag der erste Tag der Frist war und es somit auf die Entscheidung dieser Frage nicht ankam.

Mit der Frage, ob der Samstag bei der Berechnung mitzählt, wenn ein Fristende auf ihn fällt, hat sich der BGH in zwei anderen Entscheidungen befasst.

- ▶ In seinem Urteil vom 17.02.2005, Aktenzeichen: III ZR 172/04, das die Kündigung eines Werbevertrages betraf, hat der unter anderem für das Dienstvertragsrecht zuständige III. Zivilsenat dies bejaht. Er hat die Auffassung vertreten, dass § 193 BGB keine Anwendung finde, weil es nicht um einen Fristablauf gehe.
- ▶ Am 01.02.2007 hat der BGH zum Aktenzeichen III ZR 159/06 entschieden, dass sich der Zeitpunkt der Fälligkeit gemäß § 193 BGB auf den darauffolgenden Werktag verschiebe, wenn der letzte Tag der Fälligkeitsfrist auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag falle. Bei der Ermitt-

lung des Verzugseintritts bleibe der Samstag also außer Betracht, wenn auf ihn der letzte Tag der Frist fällt, innerhalb der die Leistung zu bewirken ist.

Erwähnenswert ist auch das Urteil des BGH vom 21.04.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 6/09, in dem er die Auffassung vertreten hat, dass eine Mietforderung mit Beginn und nicht erst mit Ablauf des dritten Werktags fällig werde. Mit Ablauf des dritten Werktages, mithin am darauffolgenden Tag, trete Verzug ein.

In seinem Urteil vom 13.07.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 129/09, hat der BGH Folgendes entschieden (Leitsatz zitiert nach juris):

„Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen.“

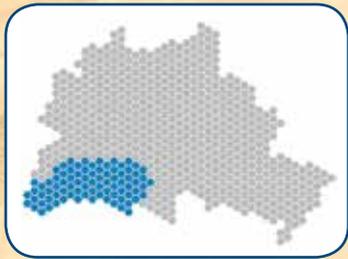
Wegen unpünktlicher Mietzahlungen hatte der Vermieter den Mieter mit Schreiben vom 15.01.2008 abgemahnt. Nach Zugang der Abmahnung war die Miete für Februar 2008 am 05.02.2008 beim Vermieter eingegangen. Das Amtsgericht *Schöneberg*, Urteil vom 22.07.2008, Aktenzeichen: 19 C 124/08, hatte die darauf gestützte Kündigung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung abgewiesen. Mit der Begründung, dass eine nach Abmahnung einmalig um einen Tag verspätete Zahlung für eine Kündigung nicht ausreiche. Das Amtsgericht war also davon ausgegangen, dass der Samstag als Werktag mitzuzäh-

len sei, denn der 05.02.2008 war ein Dienstag. Demgegenüber hatte das Landgericht Berlin im Berufungsurteil vom 11.09.2009, Aktenzeichen: 63 S 316/08, die Auffassung vertreten, dass der Samstag als Werktag nicht mitzuzählen sei.

Diese Auffassung hat der BGH bestätigt. Zwar gelte der Samstag im allgemeinen Sprachgebrauch als Werktag und auch in gesetzlichen Formulierungen werde der Samstag als Werktag angesehen. Der Schutzzweck des § 556b Abs. 1 BGB erfordere jedoch die einschränkende Auslegung, dass der Samstag bei der Berechnung der Zahlungsfrist nicht als Werktag anzusehen sei. Mit der Karenzfrist wollte der Gesetzgeber bewirken, dass dem Mieter trotz Vorleistungspflicht ein ausreichender Zeitraum für die Mietzahlung zur Verfügung stehe. Das Interesse an einer derartigen Karenzfrist ergebe sich daraus, dass unpünktliche Mietzahlungen eine Kündigung rechtfertigen könnten. Zur Verwirklichung des Schutzes müsste dem Mieter die Karenzzeit von drei Werktagen ungeschmälert zur Verfügung stehen. Mietzahlungen erfolgten üblicherweise über Banken. Banküberweisungen nähmen nicht nur mehrere Tage in Anspruch, sondern zögen sich am Wochenende auch noch dadurch in die Länge, dass der Samstag kein Bankgeschäftstag sei. Würde der Samstag als Werktag mitgerechnet, sei nicht gewährleistet, dass eine Überweisung, die am letzten Tag des Vormonats – wenn weite Teile der Bevölkerung ihren Lohn erhalten – beauftragt wird, den Empfänger rechtzeitig erreicht. JS

§ 556b Abs. 1 BGB

Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.



Berliner Bezirke stellen sich vor.

Steglitz-Zehlendorf - Ortsteil Lichterfelde

Die Fusion der Bezirke Steglitz und Zehlendorf erfolgte 2001. Lichterfelde ist ein Ortsteil des Berliner Bezirks Steglitz-Zehlendorf. Der Ortsteil verfügt über eine Fläche von 18,22 km², grenzt im Norden an Dahlem, im Nordosten an Steglitz, im Westen an Zehlendorf und im Osten an Lankwitz.



Die Villenkolonie Lichterfelde entstand im 19. Jahrhundert, nachdem der Unternehmer Johann-Anton-Wilhelm von Carstenn 1865 die Rittergüter Giesensdorf und Lichterfelde erworben hatte. In der Folgezeit siedelten sich dort mittlere und höhere Beamte, finanzkräftige Bürger sowie viele Offiziere der Königlich Preussischen Hauptkadettenanstalt an. Der Bezirk wuchs rasch. Ab 1881 verkehrte die erste elektrische Straßenbahn der Welt bis zur Preussischen Hauptkadettenanstalt.



Der Gründer der Villenkolonie von Carstenn ließ auf eigene Kosten die Bahnhöfe Lichterfelde-Ost und Lichterfelde-West erbauen. Lichterfelde ist eines der ältesten Villenviertel Berlins. Die Villen – entstanden ab 1886 bis nach 1933 – zeichnen sich durch eine große Vielfalt an Baustilen aus.

Die teilweise herrschaftlichen Villen wurden im Stil des Historismus errichtet. Neben neoromanischen oder neogotisch gestalteten Villen finden sich weitere Spielarten des Historismus, z. B. Villen nach dem Vorbild englischer Landhäuser im Tudorstil.

Ein bekannter Architekt war Gustav Lilienthal, der Bruder des Flugpioniers Otto Lilienthal. Gustav Lilienthal entwarf Burgen-Villen, von denen heute noch ca. 13 im englischen Landhausstil erhalten sind. Der Architekt lebte bis zu seinem Tod in einem dieser englischen Landhäuser im Neutudorstil. Das Wohnhaus in der Marthastraße 5 ist heute noch erhalten. Weitere „Burgen-Villen“ befinden sich in der Paulinenstraße.

Ein anderer bekannter Architekt war Georg Böhme. In Lichterfelde finden sich Gebäude, die vergangene Stilrichtungen in ihrer Ausgestaltung aufgegriffen haben. Diese eklektizistischen Gebäude haben teilweise gotische Türme und Spitzgiebel, Säulen, oder auch barocken Skulpturenschmuck. Andere wiederum sind stark vom Jugendstil beeinflusst. Typisch hierfür sind die Lichterfelder Türmchenvillen, die sich an allen wichtigen Plätzen und Kreuzungen finden. Zu nennen sind die Villen am Bahnhof Lichterfelde-West, eine Villa im Kadettenweg sowie das Emisch-Haus des Architekten Wilhelm Sander am Westbasar.

Die Villenkolonie Lichterfelde wurde als Gartenstadt angelegt und galt als Vorbild für weitere Anlagen im kaiserlichen Deutschland. Das ehemalige Gutshaus des Villenkoloniegründers von Carstenn befindet sich am Hindenburgdamm und beherbergt heute Räumlichkeiten, die überwiegend sozi-

alen Zwecken dienen. Carstenn selbst verschuldete sich wegen der umfangreichen finanziellen Verpflichtungen, die er im Zusammenhang mit dem Bau und der Schenkung der Kadettenanstalt übernommen hatte, gegenüber dem Preussischen Staat. Weitere Verpflichtungen waren durch die auf eigene Kosten erbauten Bahnhöfe Lichterfelde-West und Lichterfelde-Ost entstanden. Obwohl die Gründung seiner Villenkolonie und die Veräußerung der Grundstücke als Erfolg galt, verarmte Carstenn. Seinen Lebensunterhalt bis zu seinem Tode bestritt er durch einen Ehrensold, der ihm von Kaiser Wilhelm I für seine Verdienste gewährt wurde.

Ein Spaziergang durch die Villenkolonie Lichterfelde ist eindrucksvoll. Bereits das im Stil eines toskanischen Landhauses errichtete Bahnhofsgebäude mit Turm und Rundbögen, stimmt auf den architektonischen Rundgang ein. An der Curtiusstraße/Baseler Straße befindet sich das historische Paul-Emisch-Haus mit Turm, Fachwerk und einer bunt bemalten Fassade, das der Architekt Wilhelm Sander im Jahr 1892 errichtete. Die Baseler Straße weist typische Lichterfelder Villen mit Türmchen und Spitzgiebel auf. Repräsentative großbürgerliche Villen stehen am Karlsplatz und an der hierzu quer verlaufenden Ringstraße. Die englischen Landhäuser findet man in der Paulinenstraße, der Marthastraße sowie im Weddigenweg. Das Rotherstift wurde 1840 mit dem Anspruch gegründet, unverheiratete Töchter von höheren Beamten und Offizieren zu versorgen. Das Gebäude wurde im Stil der märkischen Backsteingotik errichtet. Es befindet sich in der Friedrichstraße/Ecke Kommandantenstraße und beherbergt



heute Wohnungen, die dem normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Als Gegensatz zur historischen Villenkolonie sind die Neubebauungen auf dem ehemaligen – südlich der Finkensteinallee gelegenen – Mc Nair-Kasernengelände zu nennen. Es handelt sich um ca. 340 Doppel- und Reihenhäuser sowie 180 Wohnungen in Terrassenhäusern. Diese Bauten sind familienfreundlich erstellt worden, um der hohen Zuzugsnachfrage im Bezirk gerecht werden zu können.

Ein weiteres Wohnungsbauprojekt soll im Süden von Lichterfelde umgesetzt werden. Der Bau von ca. 3000 Wohnungen auf einer Fläche von 96 ha am Rande des Landschaftsparks „Grüne Mitte“ ist vorgesehen. Es entsteht ein neuer Stadtteil gegenüber der Thermometer-Siedlung. 600 Reihen- und Doppelhäuser sowie 1.900 Etagenwohnungen in 4-, 6- und 10-geschossigen Häusern sind geplant. Die Hälfte der Wohnungen sollen Mietwohnungen sein. 500 dieser Wohnungen sollen von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit einem kalkulierten Mietpreis von 6,50 Euro/m² errichtet werden. Die weiteren Wohnungen sollen einen Quadratmeterpreis von 8,50 Euro bis 10,50 Euro netto kalt kosten.

Etwa 10.000 Menschen sollen künftig dieses neue Stadtquartier bewohnen. Der Bürgerentscheid gegen die Bebauung fand keine Mehrheit, sodass mit der Umsetzung des Projekts alsbald begonnen werden soll. Das neue Stadtviertel soll über eine Grundschule, eine Kita sowie Freizeiteinrichtungen verfügen. Auch Geschäfte und Cafés zur Versorgung der Anwohner sind geplant.

Ein weiteres großes Neubaugebiet erstreckt sich an der S-Bahn-Trasse, die bis Wannsee verläuft. In der parallel verlaufenden Curtiusstraße sind bereits doppelreihige Mehrfamilienhäuser entstanden, die jedoch zum größten Teil als Eigentumswohnungen errichtet wurden.

Lichterfelde ist wegen der guten S-Bahn-Anbindung in die Innenstadt sowie zu den Ausflugsgebieten nach Wannsee und Potsdam als Wohnort sehr beliebt. Der im angrenzenden Ortsteil Steglitz liegende Botanische Garten ist nur zwei S-Bahnstationen entfernt. Der Eingang Unter den Eichen erschließt den Botanischen Garten mit seiner mehr als 43 ha großen Anlage. Mit seinen 22.000 Pflanzenarten gehört der Botanische Garten zu den größten und artenreichsten Botanischen Gärten in der Welt. Er wurde 1897 bis 1910 nach Plänen des Architekten Alfred Koerner unter Leitung des Gartendirektors Adolf Engler angelegt. 15 Schaugewächshäuser bieten eine Fülle von seltenen Pflanzenarten. Auf einer Fläche von ca. 3.000 m² wurde ein großer Duft- und Tastgarten für Sehbehinderte und Rollstuhlfahrer angelegt. Die Parkanlagen beherbergen auch das Botanische Museum. Die Sammlungen des Botanischen Gartens sind einzigartig. In den Außenanlagen gibt es einen Apothekergarten mit Heilpflanzen, einen Hof- und Küchengarten sowie Baumarten aus den unterschiedlichsten Kontinenten. Fernöstliche Pflanzen und Vertreter des tropischen Regenwaldes findet man in den Gewächshäusern.

Der Botanische Garten ist aber auch ein Vergnügungsort für Musikinter-

essierte. In den Sommermonaten finden Konzerte im Grünen statt.

Andere Grünflächen finden sich in Lichterfelde im Bäketal. Entlang des Verlaufs der Bäke befindet sich ein Stadtpark, der gerne von den Anwohnern genutzt wird.

Ganz im Süden, im Lilienthal-Park, befindet sich der sogenannte Fliegerberg. Er erinnert an die ersten Flugversuche Otto Lilienthals.

Für an Stadtentwicklung und Geschichte des Ortsteils Lichterfelde und Steglitz Interessierte, empfiehlt sich ein Besuch im Heimatmuseum Steglitz, das sich in der Drakestraße befindet.

In den früheren Andrews Barracks in Berlin-Lichterfelde wurde ein Campus für die Erforschung der jüngeren deutschen Geschichte geschaffen. Dort befindet sich eine umfangreiche öffentliche Bibliothek.

Ursprünglich handelte es sich bei den Andrews Barracks um die Preußische Hauptkadettenanstalt, die während des 2. Weltkrieges auch die Leibstandarte Adolf Hitlers beherbergte. Heute befindet sich dort das Bundesarchiv. Auf dem angrenzenden Gelände ist wieder ein Vereinsbad entstanden.

Der Ortsteil Lichterfelde hat auf relativ kleinem Raum viel Interessantes zu bieten. Durch die Nähe zur Freien Universität ist er auch beliebter Wohnort für Studenten. Allerdings ist der knappe Wohnraum relativ teuer. Umso erfreulicher ist es, dass, wenn auch nur in begrenztem Umfang, nunmehr bezahlbarer Wohnraum geplant ist.
GR



Abb. (v. l.):
S-Bahnhof
Hauptkadettenanstalt
um 1900
Plan des Botanischen
Gartens(1909)
Villa am Kadettenweg
Teltowkanal
Lilienthal-Gedenkstätte
Dorfkirche Lichterfelde

Guter Rat rentiert sich.

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

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

Die Telefonberatung

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

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

Zu folgenden Zeiten:

Montag – Freitag von 12.00 – 14.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 17.00 – 19.00 Uhr

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund.berlin