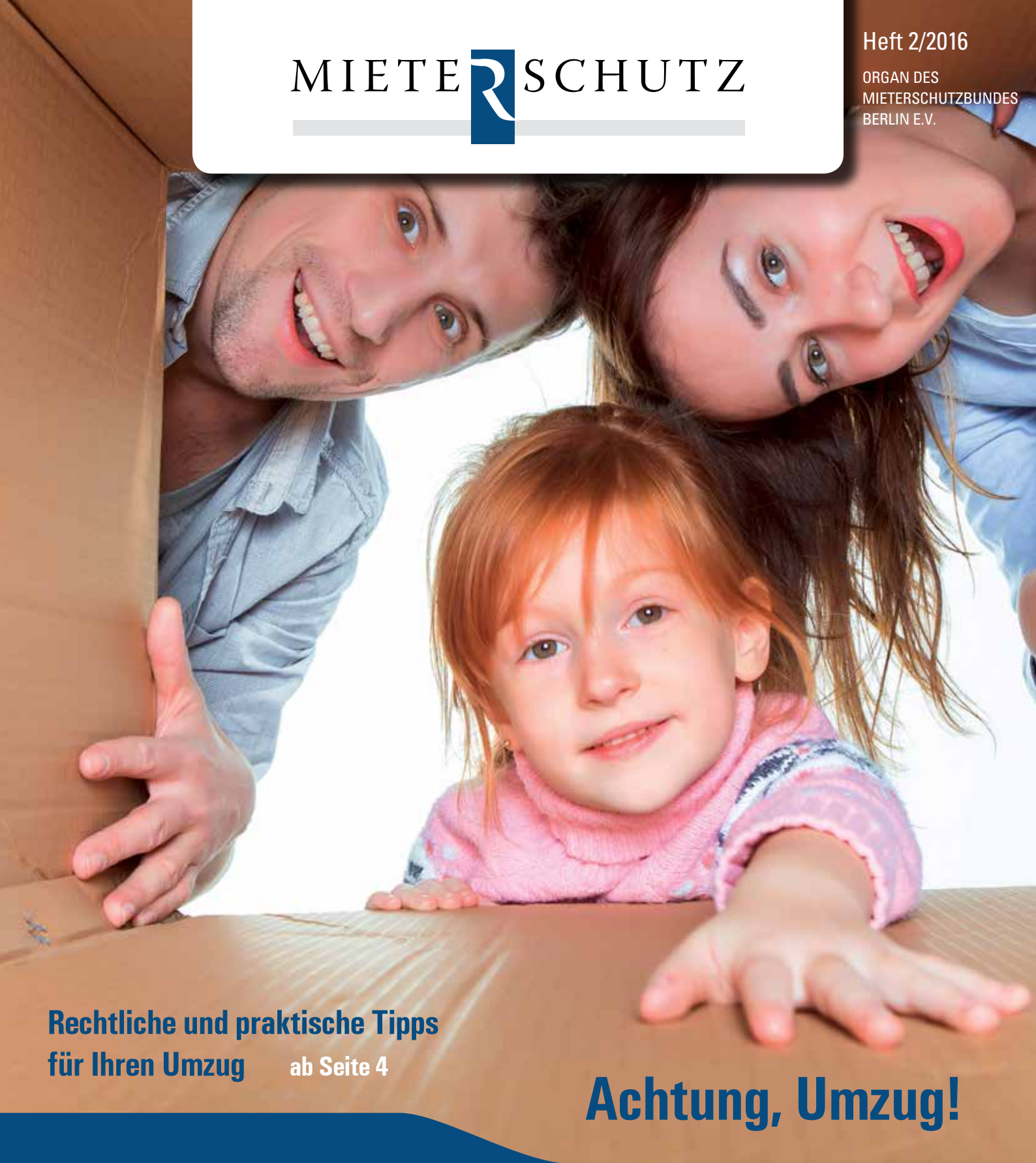




**Rechtliche und praktische Tipps
für Ihren Umzug** ab Seite 4

Achtung, Umzug!

Neues von den Roten Roben

S. 10

Aktuelles aus Berlin

S. 18

BGH-Urteil zur Betriebskostenabrechnung

S. 20

Ausflugstipp: Berliner Stadtteile – Pankow

S. 22

**Einladung zur
Mitgliederversammlung**

Seite 12



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen
für unsere Mitglieder

Titelthema

4 Wenn Mieter umziehen

Ein Umzug will gut geplant sein

8 Service zum Titelthema

Checkliste, Infos

10 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

12 Einladung zur Mitgliederversammlung/ Tagesordnung

14 Berliner Gerichte

Aktuelle Rechtsprechung

15 Ratgeber zur Geldanlage/ Impressum

16 Miete und Mietrecht

Neue Rechtsprechung

18 Aktuelles aus Berlin

Richtfest in Mitte, Auszeichnung
durch Bundesbauministerin,
Gebietsfreistellung, Beteiligung
am Flächennutzungsplan gefragt

20 BGH Urteil

Rechtsprechung zu formellen
Anforderungen an eine
Betriebskostenabrechnung geändert

22 Ausflugstipp

Berliner Bezirke stellen sich vor:
Pankow



*Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin,
liebe Leser/innen des MIETERSCHUTZ,*

Es wird eng in der Stadt. Bezahlbarer Wohnraum ist kaum noch vorhanden. Offensichtlich hat der Berliner Senat den Ernst der Lage erkannt. So werden landeseigene Wohnungsbaugesellschaften angehalten, die Miete maximal auf den Mittelwert des Mietspiegels zu erhöhen und die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen werden gleichzeitig auf 9% der tatsächlichen Baukosten beschränkt. Im sozialen Wohnungsbau wird zu Gunsten der Mieter eine Mietbelastung in Höhe von 30% des verfügbaren Einkommens angepeilt. Zu spät, alles viel zu spät. Es wird wohl ein Geheimnis der Politik bleiben, dass man nicht in der Lage ist, vorausschauend zu planen. Seit Jahren berichten die Zeitungen von steigenden Einwohnerzahlen und fehlendem Wohnraum. Es scheint systemimmanent zu sein, dass erst dann, wenn quasi schon alles zu spät ist, der Gesetzgeber zu begreifen beginnt, dass er gefordert ist. Diese Lethargie hat letztendlich auch dazu geführt, dass ihm die Planungshoheit über das Tempelhofer Feld entzogen wurde und Investoren – mit Hinblick auf die große Nachfrage – mit billigem Baugeld teure Wohnungen hochgezogen haben bzw. die Gelegenheit genutzt haben, vorhandenen Bauzustand zu modernisieren. Modernisierungsmaßnahmen deren Sinnhaftigkeit mehr als fraglich ist und die nur genutzt wurden, um die Mieten auf Weltstadtniveau anzuheben. Die Investoren haben erkannt, dass bei einer Zinsbelastung zwischen 1 und 2 % und einer Modernisierungsumlage in Höhe von 11 % der Baukosten, genug Spielraum ist, um durch eine hohe Tilgung zu einer schnellen Entschuldung zu kommen. Doch auch nach der Tilgung bleibt den Mietern die neue Nettokaltmiete erhalten. Aber das macht ja nichts, gleichzeitig führt ja die Dämmung der 0,35 m dicken Außenwand zu einer erheblichen Heizkosteneinsparung. Das glauben ja selbst die Investoren nicht mehr. Jedenfalls mussten die Mieter die Erfahrung machen, dass von Einsparung keine Rede sein kann. Ich bin mir sicher, dass wir die Zeit noch erleben werden, dass die umweltfeindlichen Dämmmaterialien nur mit einem gesamtgesellschaftlichen Kraftakt – so wie die Atommeiler – entsorgt werden können. Man wird sich auch dann wieder fragen: Was hat den Senat gehindert vorausschauend zu planen?

*Herzlichst
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*

Bitte berichten Sie uns von Ihren Erfahrungen mit der Mietpreisbremse!

Seit dem 1. Juni 2015 gilt in Berlin die sog. „Mietpreisbremse“. Berlin wurde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Damit dürfen Mieten bei Wiedervermietung einer nicht preisgebundenen Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen. Ausgenommen von der Regelung sind alle Neubauwohnungen, die ab 1. Oktober 2014 erstmalig bezugsfertig werden und die erste Wiedervermietung nach umfassender Modernisierung. Vom Vermieter gezahlte

höhere Mieten dürfen auch mit dem neuen Mieter vereinbart werden.

Fast ein Jahr nach Inkrafttreten wollen wir versuchen herauszufinden, ob dieses Instrument der Regulierung der Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt auch tatsächlich seine Wirkung zeigt. **Von Ihnen möchten wir gerne wissen, ob und welche Erfahrungen Sie mit der Mietpreisbremse gemacht haben.** Haben Sie davon gehört? Haben Sie bei Anmietung Ihrer neuen Wohnung darauf geachtet? Berichten Sie uns, ob dieses Thema bei der Anmietung Ihrer neuen Wohnung eine Rolle gespielt hat! Sind nach Vertragsabschluss erfolg-

reich Rügen der Miethöhe vorgebracht worden? Gibt es gerichtliche Entscheidungen? Ist der Vermieter seiner Auskunftspflicht nachgekommen? Für uns sind Ihre Antworten auf diese und andere Fragen im Zusammenhang mit dem Neuabschluss eines Mietvertrages nach dem 31. Mai 2015 interessant!

Ihre Erlebnisse berichten Sie uns gern unter k.selle@mieterschutzbund.berlin oder postalisch an Mieterschutzbund Berlin e.V., Redaktion Mieterschutz, Müllerstraße 53, 13349 Berlin. Vielen Dank!

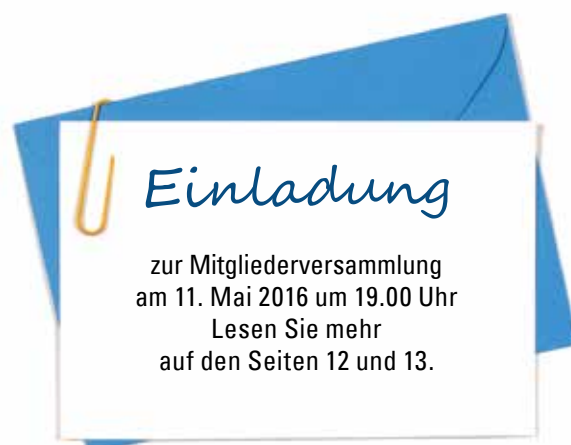


Geänderte Öffnungszeiten in der Filiale im Wedding

Aus betriebsinternen Gründen ändern sich die Öffnungszeiten unserer Filiale in der Müllerstraße ab dem 8. März 2016 bis auf Weiteres wie folgt:

Am Dienstag verlängert sich die Beratungszeit am Nachmittag um zwei Stunden. Sie findet dann bis 19.00 Uhr statt. Dafür endet die Beratung am Mittwoch bereits zwei Stunden früher um 17.00 Uhr.

Den Mitgliedern, denen die lange Beratungszeit am Mittwoch bis 19.00 Uhr gelegen kam, empfehlen wir auf die Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße nach Wilmersdorf auszuweichen. Dort wird bis 19.00 Uhr beraten. Bitte nutzen Sie auch die Samstagsberatung. Diese findet jeden Samstag zwischen 10.00 Uhr und 14.00 Uhr in der Hauptgeschäftsstelle statt. Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich.



Mitglieder werben Mitglieder ...

Auch am Ende des vergangenen Jahres haben wir im Rahmen unserer Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ unter denwerbenden Mitgliedern wieder zusätzliche Preise ausgelost.

Der 1. Preis – ein Gutschein vom Kaufhaus des Westens im Wert von 150,00 € – geht in diesem Jahr an Herrn Achim Pfeffer mit der Mitgliedsnummer 57099.

Der 2. Preis – ebenfalls ein Gutschein vom Kaufhaus des Westens, im Wert von 100,00 € geht an die Mitgliedsnummer 69499 und damit an Frau Sylvia Kurek.

Last but not least war die Glücksfee auch Herrn Jan Scherling-Kloster

hold. Die Mitgliedsnummer 10419 hat den **3. Preis** und damit einen Gutschein vom Kaufhaus des Westens in Höhe von 50,00 € gewonnen.

Herzlichen Glückwunsch!

Die Gutscheine werden den Preisträgern gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

Wir möchten die Gelegenheit nut-

zen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 € auf Ihr Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung weiterer Preise am Jahresende teil!

*Machen Sie mit!
Werben Sie Mitglieder!
Es lohnt sich!*





Wenn Mieter umziehen - Ein Umzug will gut geplant sein

von Rechtsanwältin Kati Selle

Das Frühjahr steht vor der Tür. Die Tage werden länger, die Sonne zeigt sich und die Temperaturen gehen auch wieder in die Höhe. Die Menschen werden aktiver. Und mit dem Frühjahr steigt

bei vielen Mietern die Motivation, sich wohnlich zu verändern. Die einen Mieter wollen sich örtlich verändern, andere wollen sich verkleinern oder vergrößern. Allen Mietern, die eine neue Woh-

nung anmieten, ist jedoch eines gemein: Sie müssen einen Umzug bewältigen! Wir geben Ihnen ein paar rechtliche, aber auch praktische Tipps für Ihren Umzug!

1. Vorbereitung des Umzugs

Umzugsunternehmen

Ist der Umzug unter Zuhilfenahme eines Umzugsunternehmens geplant, sollte man sich zunächst einmal in der Familie und bei Freunden und Bekannten umhören. Jeder Mieter möchte schließlich, dass mit seinen Sachen zuverlässig und sorgsam umgegangen wird. Da kann die Empfehlung eines Bekannten, der vor nicht all-

zu langer Zeit umgezogen ist, ein guter Anfang sein. Hilft die Mund-zu-Mund-Propaganda nicht weiter, sollten mehrere Angebote von verschiedenen Unternehmen eingeholt werden. Hier ist nicht nur an die bekannten großen Umzugsunternehmen zu denken. Der Markt für Umzugsfirmen und -helfer ist in Berlin hart umkämpft, so dass auch kleinere Umzugsunternehmen mit einem persönlicheren Service oft vernünftige Preise anbieten. Allerdings: Je größer die logistische Herausforderung des Umzuges desto größer sollte das Unternehmen sein. Kostenlose Angebote für einen Umzug mit einem Unternehmen kann man auch

über das Internet erhalten, z.B. auf den Portalen www.umzug123.de oder www.immonet.de.

Miet-Transporter

Bei der Wahl des Transporters, der angemietet werden soll, ist in erster Linie das Volumen der Ladefläche entscheidend und in der Regel auch angegeben. Zu bedenken ist deshalb, wie gut sich das Umzugsgut stapeln lässt oder ob es – wenn ja, wieviele? – große sperrige Gegenstände gibt. Ebenfalls bedacht werden muss, ob der Mietwagen eine ausreichende Höhe hat, so dass das Umzugsgut auf der Ladefläche



sicher stehen und gesichert werden kann. Der Fahrer des Mietwagens muss selbstverständlich im Besitz eines dafür erforderlichen gültigen Führerscheins sein. Von besonderer Wichtigkeit bei der praktischen Nutzung des Transporters ist die Höhe der Ladekante. In der Regel wird das Umzugsgut von Hand auf die Ladefläche gehoben, so dass eine möglichst niedrige Ladenkante weniger kraftaufwendig und vor allem rückenschonend ist. Der Mietwagen darf nicht überladen werden. Bei der Einweisung durch die Leihfirma wird das ein wesentlicher Punkt unter den Hinweisen sein. Bei Überladung droht nicht nur der Verlust des Versicherungsschutzes sondern auch ein ordentliches Bußgeld bis hin zum Verlust des Führerscheins! Als Faustregel gilt immer: Je weiter die Strecke des Umzugs, desto eher sollte man auf einen überregionalen Anbieter zurückgreifen. Das bietet Schutz im Falle einer Autopanne; ein Ersatzfahrzeug kann schneller vor Ort sein. Die Tarife der Autovermieter müssen gründlich geprüft werden. Bei Pauschalangeboten kann die Überziehung der Zeit den Mieter teuer zu stehen kommen. Besonders wichtig ist dieser Vorab-Check für den Fall, dass der Mietwagen wegen zeitlicher Verzögerungen im Umzugsablauf dann doch nicht mehr am vertraglich vereinbarten Tag zurückgegeben werden kann. Bei Einwegtarifen muss bedacht werden, ob die selbst vorgenommene Rückgabe dann nicht doch kostengünstiger ist. Die Anmietzeit ist zur Vermeidung von Hektik und einer damit einhergehenden gesteigerten Unfallgefahr von Beginn an großzügig zu kalkulieren. Einige Autovermieter bieten auch Packdecken an. Dieses Angebot sollte man genau überlegen. Sie sind häufig strapazierfähiger als eigene Decken. Eine Faustregel bezüglich der Anzahl lässt sich nicht aufstellen. Hier gilt: Je mehr, desto besser. Angeboten werden manchmal auch Bindematerial wie Bindegurte, Ratschen, Jalousiebänder oder kleine Leitern.

Auch das ist eine Überlegung wert. In jedem Fall ist eine gründliche Einweisung bei Übergabe des Mietwagens erforderlich. Besonders wichtig sind dabei Angaben zu Abmessungen und der Ladekapazität. Keinesfalls sollte man mit dem fremden Fahrzeug ohne Einweiser rückwärts fahren. Allerdings müssen eindeutige und klare Zeichen abgesprochen sein. Diejenigen, die eine weite Umzugsstrecke zu bewältigen haben, müssen daran denken, dass auch für den privaten Fahrer eines LKWs die gesetzlichen Vorschriften für Lenk- und Ruhezeiten, Tachoscheiben etc. verbindlich sind.

Halteverbot

Ist der Umzugstermin konkret geplant und sind die organisatorischen Dinge wie Bestellung von Mietwagen und Benachrichtigung der Umzugshelfer in die Wege geleitet, sollte man sich ansehen, ob und wo der Transporter für das Be- und Entladen des Umzugsgutes geparkt werden kann. Gerade bei Umzügen im Innenstadtbereich kann es problematisch werden, nahe der Haustür einen Parkplatz zu finden. Hier ist daran zu denken, eine Halteverbotszone einzurichten – nach örtlichen Gegebenheiten meist auf einer Länge von 15 Metern für die Dauer des Umzugs möglichst direkt vor dem Haus. Dabei darf man nicht selbst Schilder aufstellen; immerhin handelt es sich um einen Eingriff in den Straßenverkehr. Vielmehr ist bei der Straßenverkehrsbehörde des entsprechend zuständigen Bezirksamtes mindestens 7 Tage vor dem Umzug eine Genehmigung zum Aufstellen eines Halteverbotsschildes zu beantragen. Die Schilder müssen dann ausgeliehen, mindestens 4 Tage aufgestellt und im Anschluss zurückgebracht werden. Auf einem Zusatzschild sind Tag und Uhrzeit zu vermerken. Über das Aufstellen des Halteverbotsschildes ist ein Aufstellprotokoll zu fertigen. Festgehalten werden Datum und Uhrzeit des Aufstellens, aber



auch, welche Fahrzeuge sich zu diesem Zeitpunkt im Bereich der Gültigkeit des Verkehrsschildes befunden haben. Für Beschädigungen oder gar den Verlust des Schildes haftet der Antragsteller. Eine Halteverbotszone ist nicht möglich im Bereich eines absoluten Haltverbotes, eines Behindertenparkplatzes, vor Einfahrten oder im Bereich von Rettungswegen. Sollte dennoch ein Fahrzeug im Bereich des Halteverbotes stehen, sind das Ordnungsamt oder die Polizei zu benachrichtigen. Diese treffen dann die entsprechenden Anordnungen, ggf. wird das Fahrzeug umgesetzt bzw. abgeschleppt. Für den unberechtigt dort stehenden Fahrzeugführer kann das teuer werden. Neben einem Bußgeld in Höhe von 35,00 € kommen Abschlepp- bzw. Umsetzkosten auf ihn zu.



Sonderurlaub

Sehen die Regelungen in einem Arbeitsvertrag oder einer Betriebs- bzw. Tarifvereinbarung keinen Sonderurlaub für den Fall des Umzuges vor, besteht bei einem privat bedingten Umzug kein Anspruch auf (einen Tag) Sonderurlaub. Anders ist es, wenn der Umzug aus besonderem beruflichen Anlass erfolgt. Wird der Arbeitnehmer innerhalb des Unternehmens an einen anderen Standort versetzt und muss deshalb umziehen, wird dies als vorübergehende Verhinderung im Sinne des § 616 BGB gesehen. Es besteht die Möglichkeit einer bezahlten Freistellung. Je nach Aufwand für den Arbeitnehmer können dies auch bei einem Umzug innerhalb Deutschlands zwei Arbeitstage sein. Ansprüche auf Sonderurlaub bzw. bezahlte Freistellung sollten frühzeitig angemeldet werden.



Verpacken der Sachen

Für einen reibungslosen Umzug ist das Vorhandensein von Umzugskartons, Verpackungsmaterial, Klebeband und Etiketten/Aufklebern für die Kartons ebenfalls von Bedeutung. Umzugskartons sind im Baumarkt, aber auch bei Discountern käuflich zu erwerben. Viele Umzugsunternehmen bieten auch die Möglichkeit einer Ausleihe von Umzugskisten. Im Vorfeld

ist so konkret wie möglich die Anzahl der erforderlichen Kartons abzuklären. Professionelle Umzugsratgeber empfehlen, bei einem Umzug ab drei Personen jeweils einen Karton pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Dachboden oder Keller) zu planen. Die Umzugskisten gut lesbar und genau beschriften! Vor allem den Raum vermerken, in dem sie abgelagert werden sollen. Etiketten für Umzugskartons kann man unter www.meldebbox.de herunterladen. Es ist besser, das gesamte Umzugsgut in Kartons zu verpacken als einzelne lose Gegenstände zu verladen – auch wenn einzelne sperrige Formen einen ganzen Karton verbrauchen. Mit dem Verpackungsmaterial sollte nicht gespart werden. Vorsicht ist bei Zeitungspapier geboten. Die Druckerschwärze färbt nicht nur furchtbar. Der Kontakt mit ihr ist auch ungesund. Lieber auf Packpapier zurückgreifen. Die Kartons sollten nicht zu schwer werden und daher gegebenenfalls nur halb gefüllt werden. Die Obergrenze sind 20 Kilogramm je Karton. Darauf achten, dass die Grifflöcher frei sind! Für den Abbau der Möbel muss gelten, so wenig wie möglich und nur so viel wie nötig zu demontieren. Die Gegenstände, die im Ganzen transportiert werden können, sollten auch so verbleiben. Einlegeböden herausnehmen, aber Schubladen und Türen im bzw. am Korpus belassen und vor dem Öffnen bzw. Herausfallen sichern. Griffe und vorstehende Teile demontieren, eventuell nach innen versetzen.

Allgemeines

Für einen Übergang ohne große Verzögerungen sollte daran gedacht werden, den Festnetzanschluss des Telefons frühzeitig umzumelden. Das gilt auch für den Internet- und Kabelanschluss sowie den Nachsendeantrag bei der Deutschen Post. Die Lieferanschrift für Zeitungs- oder Zeitschriftenabonnements ist zu än-

dern. Auch die Änderung der persönlichen Kontaktdaten bei Versicherungen, Vereinen, Finanzamt, Kindergeldstelle, Versorgern, Kindergarten, Schule etc. wäre bereits vor dem Umzugstermin ratsam. Alle für den Umzug benötigten weiteren Utensilien sind gesondert zu stellen. Das gilt vor allem für eventuell erforderliche Abdeckplanen, Decken, Trage- oder Spanngurte, aber auch für Putzmittel und den für Demontage bzw. Montage benötigten Werkzeugsatz. Vor dem Umzug sollte geprüft werden, ob (zusätzliche) Schlüssel für Schranken, Zuwegungen, Eingänge oder Aufzüge zur neuen oder alten Wohnung besorgt werden müssen. Sind die Zuwegungen ausreichend hoch und breit? Hier hilft nur ein genaues Vermessen im Vorfeld. Wichtig kann gerade bei einem Umzug am Wochenende die Frage werden, wer im Falle eines Notfalls Ansprechpartner ist. Die entsprechenden Kontaktdaten müssen eingeholt werden.

2.

Der Umzugstag

Dinge, die der umziehende Mieter nicht mehr benötigt, dürfen nur dann in die normalen Mülltonnen des Hauses entsorgt werden, wenn es sich sowohl dem Grunde als auch dem Umfang nach um Hausmüll handelt. Sperrmüll darf selbstverständlich weder im Hof, noch im Keller-, Hauseingangs- oder Hausflurbereich abgestellt werden. Vor Beginn des Umzugs sollten unter Hinzuziehung eines Zeugen der Zustand der Treppenhäuser (alte und neue Wohnung) begutachtet und bereits vorhandene Schäden dokumentiert werden. Am Umzugstag selbst besteht – sofern alles gut vorbereitet ist – die Hauptaufgabe darin, das Transportfahrzeug so zu beladen, dass pro Tour möglichst viele Dinge mit in die neue Wohnung genommen, aber trotzdem al-

les sicher und unbeschädigt transportiert werden kann. Dazu braucht es viel Erfahrung, aber auch eine gute Verpackung. Einheitliche Umzugskartons und wenig Sperrgut erleichtern den Transport. Im Übrigen spielt die Physik eine wesentliche Rolle: Beim Anfahren oder Bremsen wirken die Kräfte vor allem längs in bzw. gegen die Fahrtrichtung. Deshalb sollte das Umzugsgut längs unter Ausnutzung der vollen Höhe auf die Transportfläche gestellt werden. Zuerst die Kartons im hinteren Bereich der Ladefläche in Längsrichtung bis zur Oberkante schichten. Lücken oberhalb oder im seitlichen Bereich mit Wäscheständer, Bügelbrett u. Ä. ausfüllen. Ist eine „Kartonwand“ geschichtet, diese an den seitlichen Aufbauwänden sichern. Davor können Schrankteile gestellt werden. Immer Front an Front bzw. Rückseite an Rückseite stellen! Gut wäre es, wenn Schlüssel, Knöpfe oder Griffe von Möbeln entfernt sind. Zwischen die Möbelteile möglichst Packdecken legen. Schrankteile sind senkrecht stehend mit einem Gurt zu fixieren. Das Gewicht muss gleichmäßig auf beide Fahrzeugseiten verteilt sein. Erst dann sperrige Möbel wie Sessel, Couch, Bürostuhl einladen. Die Lücken wieder mit Kissen, kleinen Kartons, Blumen u. Ä. stopfen. Computer, Monitore, Fernseher oder sonstige technische Geräte müssen selbstverständlich gesichert werden. Es bietet sich an, Hohlräume von Möbeln, z.B. unter dem Tisch auszunutzen. Zum Schluss die großen Haushaltsgeräte wie Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler, Tiefkühltruhe auf die Transportfläche laden. Diese Geräte haben in der neuen Wohnung zumeist sofort ihren angestammten Platz und sind aus dem Weg. Überlegenswert ist auch, die Reihenfolge für die Beladung des Transporters an der Lage der Räume zu orientieren. Es ist wenig praktikabel, wenn die Flurmöbel zuerst abgeladen werden (müssen) und dann im Weg stehen. Eine Person sollte immer auf der Ladefläche bleiben und die Gegenstände

verstauen. Gut ist, wenn dieselbe Person die Gegenstände dann auch wieder herunter gibt. Sie weiß am besten, wie sie gestapelt hat.

3. *Meldebehörde*

Wenn Sie innerhalb der Stadt in eine neue Wohnung, aus einer anderen deutschen Gemeinde nach Berlin oder aus dem Ausland nach Berlin gezogen sind, müssen Sie sich innerhalb von 14 Tagen nach dem Einzug in die Wohnung bei der Meldebehörde anmelden. Eine Anmeldung kann bei einem der über 40 Berliner Bürgerämter erfolgen. Verwahren Sie die Meldebestätigung in Ihren Unterlagen! Die Anmeldung kann nur durch persönliche Vorsprache oder Vertretung durch eine bevollmächtigte Person erfolgen. Allerdings muss das Anmeldeformular eigenhändig unterschrieben sein. Von allen umziehenden Personen sind Personalausweis, Reisepass, Kinderreisepass für deutsche Staatsangehörige oder Nationalpass oder Passersatzpapiere für ausländische Staatsangehörige mitzubringen. Bei Anmeldung einer weiteren/zusätzlichen Wohnung in Deutschland ist das entsprechende Beiblatt auszufüllen und mitzubringen. Dann muss eine Wohnung als

Hauptwohnung bestimmt werden. Handelt es sich um die erste Anmeldung in Berlin, ist die Vorlage einer Personenstandsurkunde notwendig (z.B. Heiratsurkunde, Geburtsurkunde). Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, dem Meldepflichtigen den Einzug innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug schriftlich mit Unterschrift zu bestätigen. Die Bestätigung muss folgende Daten enthalten: Name und Anschrift des Wohnungsgebers, Einzugsdatum, Anschrift der Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Die Vorlage eines Mietvertrags ersetzt nicht die Einzugsbestätigung. Eine Ausnahme von dieser Meldefrist besteht nur dann, wenn Sie sich besuchsweise vorübergehend bis zu zwei Monate in Berlin aufhalten oder wenn Sie mit einer Wohnung in Deutschland angemeldet sind und Ihr Aufenthalt sechs Monate nicht übersteigt. Die Anmeldung und das Ausstellen der Meldebestätigung sind gebührenfrei.

Wir wünschen einen erfolgreichen Umzug!



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



Checkliste für Ihren Umzug

- Umzugstermin konkret festlegen
- Alten Mietvertrag kündigen
- Rechtliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Rückgabe der alten Wohnung klären
- Prüfen, ob die Möglichkeit von Sonderurlaub/bezahlter Freistellung besteht, ggf. Urlaub beantragen
- Angebote von Umzugsunternehmen einholen
- Umzugsunternehmen beauftragen oder Umzugshelfer organisieren
- Besondere Transporte (für z.B. Flügel) organisieren
- Unterbringung von Haustieren abklären
- Babysitter bestellen
- Miet-Transporter vorbestellen
- Transportbedingungen für neue Wohnung klären: Ein-/Durchfahrten, Aufzüge ausmessen (Höhe und Breite)
- Liefertermine für neue Einrichtungen klären
- Veränderungen für Kindergarten oder Schule abklären, Schulwechsel prüfen
- Liste der zu entsorgenden Gegenstände zusammenstellen und Sperrmüll anmelden
- Festnetzanschlüsse ummelden, Kabelfernsehen ändern
- Umfang des Umzugsguts bewerten
- Umzugskartons, Verpackungsmaterial (z.B. Luftpolsterfolie, Zeitungs- oder Seidenpapier) und ggf. Aufkleber für die Umzugskartons besorgen
- Termin für die Rückgabe der alten Wohnung vereinbaren
- Ablesetermine mit Versorgern vereinbaren
- Halteverbotszonen beantragen
- Maler für Renovierung der alten oder auch neuen Wohnung beauftragen
- Kisten mit dem dringend benötigten Werkzeug zusammenstellen
- Schlüssel für alle Zuwegungen zur alten und neuen Wohnung besorgen
- Klären, wer im Notfall auf Seiten des neuen Vermieters erreichbar ist
- Treppenhäuser checken wegen Vorschäden – mit Zeugen dokumentieren
- Möbelstellplan für neue Wohnung fertigen
- Nachsendeantrag bei Post holen
- Adressänderungen vorbereiten

GRÖßERE IMMOBILIENPORTALE IM INTERNET

www.1a-immobilienmarkt.de — www.immobiliende.de — www.immobilienscout24.de — www.immonet.de — www.planet-home.de — www.wg-gesucht.de — www.wohnung-jetzt.de — www.studenten-wohnung.de — www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/ — www.wohnungsbaugenossenschaften.de

HALTEVERBOTSZONEN

Bundesweit bieten immer mehr Internetportale, z.B. www.halteverbot123.de ihre Hilfe bei der Einrichtung von Halteverbotszonen an. Zum Service gehören das Einholen der behördlichen Genehmigung sowie das Aufstellen und der Abtransport der Schilder. Klarer Vorteil: Neben dem geringen Organisationsaufwand haftet der Umziehende nicht für die aufgestellten

Schilder, wenn diese beschädigt oder gestohlen werden. Darüber hinaus sorgen die professionellen Umzugshelfer auch dafür, dass die Schilder rechtzeitig aufgestellt werden. Immerhin sind – je nach Gemeinde – abweichende Fristen zwischen 48 bis 96 Stunden einzuhalten. Die Servicefirmen erstellen in diesem Zusammenhang auch das erforderliche Aufstellprotokoll, welches Ort und Zeit des Auf-

stellens der Beschilderung sowie die dort zum Zeitpunkt des Aufstellens befindlichen Fahrzeuge dokumentiert. Die behördliche Genehmigung und das Aufstellungsprotokoll werden dem Kunden dann rechtzeitig übermittelt – meist per E-Mail. Der Umziehende muss die Unterlagen dann nur ausdrucken, mitführen bzw. gut sichtbar hinter die Frontscheibe des Transporters legen.

UMMELDUNG

Die für die An- bzw. Ummeldung bei der Berliner Meldebehörde erforderlichen Formulare, Informationsblätter und Hinweise auf die Rechtsgrundlagen sind im Internet unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/> abrufbar. Unterlagen ausdrucken, in Ruhe ausfüllen und zum Termin mitnehmen. Unter vorstehender Internetadresse besteht online auch die Möglichkeit der Vereinbarung eines Termins – bei allen Berliner Bürgerämtern.

AUFKLEBER FÜR UMZUGSKARTONS

Einfach, leicht und gut leserlich! Unter www.meldebox.de die gewünschte Anzahl von Aufklebern für Umzugskartons im Internet aufrufen (pdf-Datei), ausdrucken, beschriften und aufkleben!

UMZUGSHELPER

Professionelle Hilfe bei der Mitteilung der neuen Adresse bieten Online-Portale an, z.B. www.meldebox.de. Frühzeitig werden Änderungen der Anschrift an Unternehmen, Organisationen, Vereine, aber auch Behörden, Versorger und Geschäftspartner mitgeteilt. Hier übernimmt der „Umzugshelfer“ das Herausuchen der richtigen Adressen. Das Briefeschreiben und Herumtelefonieren sind nicht nötig. Portokosten entfallen. Hier kann man Zeit und Geld sparen! Die Online-Adressänderung innerhalb weniger Minuten ist für private Nutzer unter www.meldebox.de kostenlos!

UMZUGSHELPER ONLINE

Eine ausführliche Checkliste für alle, die umziehen wollten, ist unter an-

derem unter www.umzugscheckliste.de oder www.umzug-easy.de zu finden. Online können Sie sich kostengünstige Angebote von Umzugsfirmen einholen. Die Hinweise und Ratgeber können die Umzugsorganisation erleichtern. Positiv ist, dass die Checklisten bereits frühe Phasen der Umzugsplanung berücksichtigen.

NACHSENDEANTRAG

Bei der Deutschen Post kann in den Filialen bzw. auch online unter www.nachsendeantrag.de ein Nachsendeantrag eingerichtet werden. Die Kosten für diesen Service im Inland sind für Privatkunden von der Nachsendedauer abhängig: für 6 Monate 19,90 €, für 12 Monate 24,90 €, für 24 Monate 34,90 €.

ÄNDERUNGEN ONLINE MITTEILEN

Vattenfall: www.vattenfall.de/service/lieferstelle

GEZ: www.rundfunkbeitrag.de/formulare/buergerinnen_und_buerger/aendern

GASAG: www.gasag.de/privatkunden/services/kundenservice/umzugsservice



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.



Gewerbliche Weitervermietung

Leitsatz:

Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter – nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages – die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll. Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des Zwischenmieters im Interesse der Endmieter kommt eine analoge Anwendung der Vorschrift schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehlt.

BGH, Urteil vom 20.1.2016
– VIII ZR 311/14

Anmerkungen:

Die Bestimmung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB regelt den Fall, dass der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordnet insoweit an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrages in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintritt. Eine gewerbliche Weitervermietung gemäß § 565 BGB

setzt eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenmieters voraus. Bei diesem Vermietungsmodell soll dem Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages der soziale Kündigungsschutz zur Verfügung stehen, den er bei direkter Anmietung gehabt hätte. Diese notwendigerweise gesetzlich zu regelnde Interessenlage besteht nicht, wenn der Zwischenmieter mit der Weitervermietung gemeinnützige, karitative oder ähnliche Zwecke verfolgt und die Zwischenvermietung deshalb vor allem in seinem und insbesondere im Interesse des Endmieters liegt. In diesem Fall dient die Zwischenvermietung gerade nicht dazu, die Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu üblichen Bedingungen anzubieten, und es besteht ein gewichtiges Interesse des Eigentümers, die Wohnung nach Beendigung des Hauptmietvertrages zurückzuerhalten.



Heizkostenabrechnung;

Kürzungsrecht

Leitsatz:

Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zu Grunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen. In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV vorzunehmen. Der Kürzungs-

betrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

BGH, Urteil vom 20.1.2016
– VIII ZR 329/14

Betriebskosten- abrechnung; formelle Wirksamkeit

Leitsatz:

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (Anm. d. Red: Aufgabe der bisherigen Senatsrechtsprechung).

BGH, Urteil vom 20.1.2016
– VIII ZR 93/15

Anmerkungen:

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohnein-



heiten regelmäßig aufzunehmenden Mindestangaben sind in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Dabei hat der Senat bisher vom Vermieter in einigen Sonderfällen verlangt, auch die Kosten anzugeben, die über die auf die Wohnraummiete umlegbaren Kosten hinausgehen, und den Rechenschritt zu erläutern, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind. Die vorstehend dargestellte Senatsrechtsprechung zu den „bereinigten“ Gesamtkosten in den beschriebenen Sonderfällen fügt sich indes nicht mehr in die vom Senat inzwischen weiterentwickelten rechtlichen Maßstäbe zur Bestimmung der Mindestanforderungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung ein, die der Vermieter innerhalb der Jahresfrist erfüllen muss, um nicht mit einer etwaigen Nachforderung ausgeschlossen zu sein. Der Senat hat zwischenzeitlich mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind.

Mehr zu diesem Urteil auf Seite 20 f.

Mietvertrag; Betriebskosten

Leitsatz:

In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formelmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des

Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2347) ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.

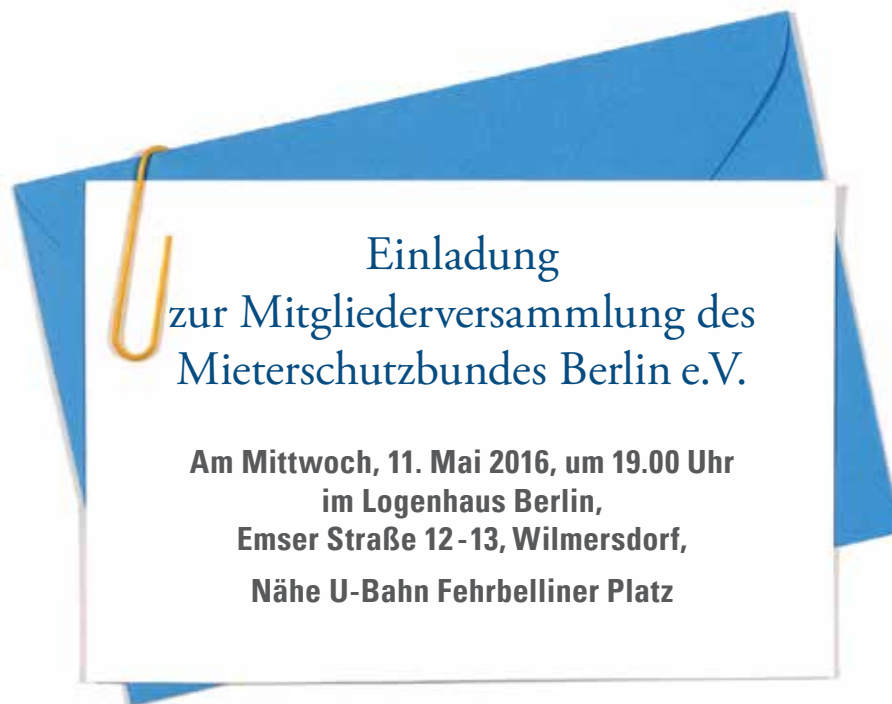
*BGH, Urteil vom 10.2.2016
– VIII ZR 137/15*

Anmerkungen:

Zu einer wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete – auch in einem Formularvertrag – bedarf es nicht der Aufzählung der einzelnen Betriebskosten. Vielmehr hat es der Senat – jedenfalls soweit es nicht um „sonstige“ Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung geht – genügen lassen, dass auf die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung verwiesen wird. Fehlt dieser Hinweis, sind die allgemeinen Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden wer-

den. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert ist. Angesichts der seit Jahren gegebenen Gesetzeslage, die den Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete seit langem festlegt, ist der in einem Mietvertrag verwendete Begriff der Betriebskosten ohne Weiteres in diesem Sinne zu verstehen, das heißt wie jetzt in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt und in dem aufgrund der darin enthaltenen Ermächtigung erlassenen Betriebskostenkatalog erläutert.





Einladung zur Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

**Am Mittwoch, 11. Mai 2016, um 19.00 Uhr
im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12-13, Wilmersdorf,
Nähe U-Bahn Fehrbelliner Platz**

Liebe Mitglieder,

am 11. Mai 2016 findet um 19.00 Uhr im Logenhaus Berlin in der Emser Straße 12-13 in 10719 Berlin-Wilmersdorf unsere alljährliche Mitgliederversammlung statt. Wir würden uns freuen, Sie begrüßen zu können!

Gemäß der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. vom 22.04.2015 ist der Verein verpflichtet, jährlich eine Mitgliederversammlung durchzuführen.

Auszug aus der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. vom 22.04.2015:

§ 8 Die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung besteht aus der Gesamtheit der Mitglieder des Vereins.

Sie ist das höchste Organ des Vereins und beschließt insbesondere über

- Anträge der Mitglieder und des Vorstandes
- Entlastung und Wahl des Vorstandes
- Wahl der Rechnungsprüfer
- Satzungsänderungen
- Ernennung von Ehrenmitgliedern
- Beitragsordnung, die frühestens

mit Beginn des dem Beschluss folgenden Kalendervierteljahres wirksam wird.

§ 9 Ordentliche Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich im ersten Halbjahr statt. Sie wird vom Vorstand unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens vier Wochen schriftlich einberufen. Die Einberufung kann über die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“, durch Postversand oder elektronische Übermittlung erfolgen.

§ 10 Beschlussfassung der Mitgliederversammlung

Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt.

Jedes Mitglied hat eine Stimme; bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Anträge werden mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder beschlossen, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt; Stimmengleichheit bedeutet Ablehnung des Antrags.

Über den Verlauf der Mitgliederversammlung und deren Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie muss von einem Protokollführer und dem Vorsitzenden unterzeichnet sein und ist der nächsten Mitgliederversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

§ 11 Anträge

Anträge an die Mitgliederversammlung müssen spätestens zwei Wochen vorher in der Hauptgeschäftsstelle schriftlich eingereicht werden.

In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Satzung von mindestens 20 % der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

§ 12 Satzungsänderungen

Satzungsänderungen können nur in einer ordnungsgemäß einberufenen Mitgliederversammlung und mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Der Entwurf der Satzungsänderung muss in der gemäß § 9 der Satzung enthaltenen Tagesordnung enthalten sein.

§ 13 Außerordentliche Mitgliederversammlung

Wenn das Interesse des Vereins es erfordert, können außerordentliche Mitgliederversammlungen vom Vorstand einberufen werden.

Der Vorstand muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen auf schriftlichen Antrag von mindestens 10 % der Mitglieder.

Anmerkung:

Das Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 22. April 2015 ist in unserer Zeitschrift „Mieterschutz“ 3/2015 (Seiten 16 f.) veröffentlicht. Zu finden auch unter www.mieterschutzbund.berlin.

Tagesordnung

- 1** Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2** Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung (veröffentlicht in MIETERSCHUTZ, Heft 03.2015)
- 3** Bericht des Vorsitzenden über das Geschäftsjahr 2015
- 4** Die aktuelle mieterpolitische Situation in Berlin
- 5** Rechnungsprüfungsbericht
- 6** Entlastung des Vorstandes
- 7** Anträge
- 8** Sonstiges

Nach § 12 der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. müssen Anträge dem Vorstand spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung zugegangen sein.

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.



Untervermietung; Transferleistungen

Entsteht nach Abschluss des Mietvertrages für den Mieter ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung und steht dem hinsichtlich der Person des Untermieters seitens des Vermieters kein wichtiger Grund entgegen, entsteht keine Überbelegung des Wohnraumes oder bestehen keine sonstigen Gründe, die eine Untervermietung für den Vermieter unzumutbar werden lässt, wobei bei der Interessenabwägung die Mieterinteressen grundsätzlich vorrangig sind, ist dem Mieter eine Untervermietungserlaubnis zu erteilen. Ein berechtigtes Interesse des Mieters ist jeder nachvollziehbare Grund, auch höchstpersönliche Interessen von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht; hierzu zählt insbesondere eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Mieters, durch die er auf Erzielung von Untermieteinnahmen angewiesen ist, um seinen Wohnkostenanteil zu reduzieren, weil die Miete nicht mehr in vollem Umfang durch das Sozialamt getragen wird.

AG Schöneberg, Urteil vom 13.8.2015 – 106 C 117/15, zitiert nach juris



Mieterhöhung; Bruttowarmmiete

Verlangt der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung einer vereinbarten Bruttowarmmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, so hat der Umstand, dass die Warmmietenvereinbarung gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden ist, nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens und damit auch nicht die Unzulässigkeit der Zustimmungsklage zur Folge. Aufgrund des Vorrangs der Heizkostenverordnung hat der Vermieter in einem solchen Fall keinen vertraglichen Anspruch auf ein pauschal berechnetes Entgelt für die Heiz- und Warmwasserkosten, er kann vielmehr nur die Zustimmung zur Erhöhung der in der Miete enthaltenen Bruttokaltmiete verlangen (Anschluss BGH, 19. Juli 2006, VIII ZR 212/05, NJW-RR 2006, 1305).

LG Berlin, Urteil vom 25.9.2015 – 63 S 71/15, zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen; unrenovierte Wohnung

Die formularvertragliche Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mie-



ter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung kann wirksam vereinbart werden, sofern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung vorvertraglicher Abnutzungsspuren durch einen vom Vermieter gewährten Ausgleich kompensiert wird, durch den der Mieter so gestellt wird, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. Dies kann etwa dadurch geschehen, dass der Mieter zum Ausgleich für den Renovierungsaufwand für eine bestimmte Zeit weniger oder gar keine Miete zu entrichten hat (Anschluss BGH, 18. März 2015, VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302).

LG Berlin, Urteil vom 2.10.2015 – 63 S 335/14, zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen; Klausel

Eine Formarklausel, die den Mieter einer mit Einbaumöbeln versehenen Wohnung im Rahmen der auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturlast auch zum Anstrich der Einbaumöbel verpflichtet, ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

LG Berlin, Urteil vom 17.11.2015 – 67 S 359/15, zitiert nach juris

RATGEBER



Geldanlage ganz konkret – Der unabhängige Ratgeber für Sparer und Anleger

Grundlagen der Geldanlage:
Rendite, Sicherheit, Liquidität – Spar- und Anlageformen mit geringem, mittlerem und hohem Risiko – Nachhaltige – und auch nachteilige Geldanlagen – Tipps und Empfehlungen: „Das will Ihnen Ihre Bank verkaufen, aber das empfehlen wir Ihnen!“ – Sparen mit staatlicher Förderung
Bei der enormen Bandbreite von Finanzprodukten blicken Anleger kaum noch durch. Banken und Finanzbetriebe sind keine große Hilfe, sondern häufig auf ihren eigenen Vorteil bedacht. Die Anlagemischung ist nicht auf die Anlageziele abgestimmt, Risiko und Ertrag sind nicht ausgewogen, aktuell benötigtes Geld ist festgelegt. Machen Sie Ihre Finanzplanung krisensicher und ertragreich!



Kleine Beträge clever anlegen – Aus wenig Geld das Beste machen

Anlageprodukte, die sich für niedrige Sparraten eignen – So hilft Vater Staat beim Sparen – Strategien, die sich rechnen – Wie man auch aus wenig Geld viel machen kann
Kleinvieh macht auch Mist – wie wahr! Dieser Ratgeber zeigt Ihnen mit zahlreichen Berechnungsbeispielen, wie man mit kleinen Geldbeträgen sinnvoll sparen kann. Auch mit monatlichen Beträgen ab 50 Euro oder gelegentlichen Einmalanlagen ab 500 Euro lässt sich über Jahre eine stattliche Summe aufbauen.
Potenzielle Sparer können anhand eines übersichtlichen Bewertungssystems ausloten, mit welchen Kosten, Risiken und Renditechancen einzelne Anlageformen verbunden sind, für welche Sparziele die Angebote sich eignen und wo Fallen lauern. Mit Beispielrechnungen, Praxistipps zur richtigen Anlagestrategie und Anleitungen zum Gebührensparen ist das Buch eine ideale Einstiegslektüre für private Geldanleger.

Die vorgestellten Ratgeber können Sie über die Verbraucherzentrale Berlin e.V. beziehen. Bestellen Sie bequem von zu Hause aus unter www.verbraucherzentrale-berlin.de. Weitere Bestellmöglichkeiten über das Bestell-Telefon 0211 38 09 555 (Mo - Fr von 9 bis 16 Uhr) oder per Bestell-Fax 0211 38 09 235. Ausgewählte Ratgeber erhalten Sie auch in den Beratungsstellen.

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. 3, 12: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 15: verbraucherzentrale.de

© Fotos:
S. 2, 23: Dguendel, S. 7: Jörg Frank, S. 22:
A. Savin, Harald Rossa, IngolfBLN, MazbIn,
S. 23: Abaris, Jochen Teufel, Martin Künzel

© fotolia: Titelseite, S. 4: master1305,
S. 2, 5, 6: Andrey Popov, S. 2, 18: Wibke Woyke,
S. 3, 12: David Franklin, S. 3: eyetronic,
S. 4: Robert Kneschke, S. 8: pagnacco,
S. 10, 11: Blackosaka, S. 11: m.schuckart,
S. 12: Photomorphic Pte. Ltd., S. 19: thebeon,
S. 20: Gerhard Seibert, S. 21: dessauer

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 29.02.2016

Legionellen im Trinkwasser

Vermieter hätte besser kontrollieren müssen

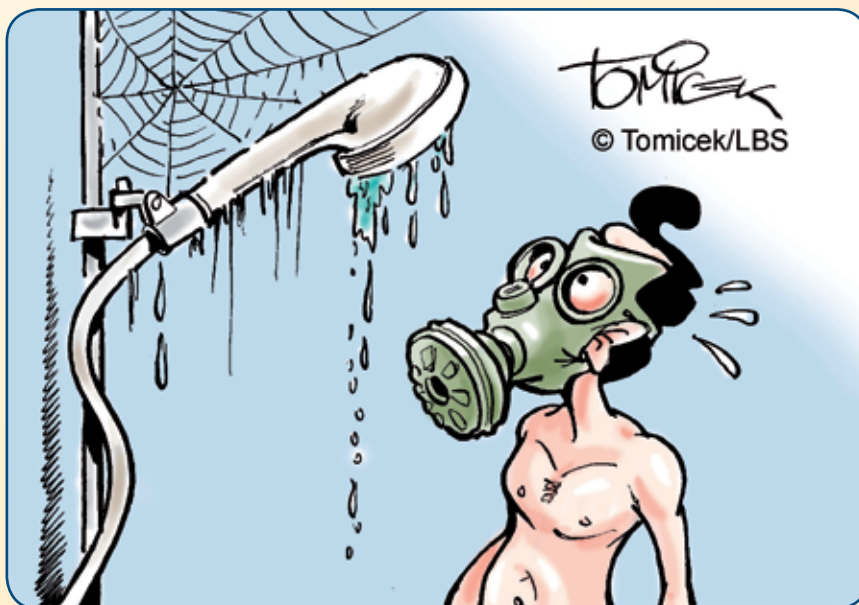
Wenn Trinkwasser mit Legionellen befallen ist, kann das für Menschen, die damit in Kontakt kommen, zu ernsthaften gesundheitlichen Problemen führen – zum Beispiel zu schweren Entzündungen der Atemwege. Wegen einer solchen Erkrankung war ein älterer Mann ins Krankenhaus gebracht worden, wo er später starb. Seine Tochter forderte als Erbin über 20.000 Euro Schadensersatz und Schmerzensgeld vom ehemali-

gen Vermieter ihres Vaters. Er habe sich nicht ausreichend um eine Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen gekümmert, weswegen die Bakterien aufgetreten seien und der Vater überhaupt erst erkrankt. So lautete der Vorwurf im Zivilprozess. Tatsächlich erwarten Gesetzgeber und Rechtsprechung von den Eigentümern von Mietobjekten, dass sie auf Legionellenbefall achten. Das gilt ausdrücklich seit der entspre-

chenden Änderung der Trinkwasserverordnung im Jahr 2011, war aber auch schon zuvor im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nötig. Vor Gericht stritten Tochter und Vermieter darum, ob überhaupt eine Kausalität (Verursachungskette zwischen Legionellenbefall des Leitungswassers und Erkrankung des Mieters) nachzuweisen sei. Der Bundesgerichtshof bezeichnete es im konkreten Fall als „eher fernliegend“, dass der Verstorbene sich die Krankheit an einem anderen Ort als in seiner Wohnung zugezogen habe, zumal hier ein spezieller Erregertyp sowohl beim Vater als auch in der Wasserversorgung seines Mietshauses aufgetreten sei. Mit dieser höchststrichtrichen Einschätzung im Hinblick auf Kausalität sowie die Berechtigung von Schmerzensgeld und Schadensersatz wurde der Fall an das Berufungsgericht zurückverwiesen, das neu entscheiden muss.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 161/14*

*Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern*



Unbegrenzt befreit

Über die Grenzen der Zweitwohnungssteuer bei Verheirateten

Etliche deutsche Kommunen fordern von den Menschen, die innerhalb ihrer Gemeindegrenzen eine Zweitwohnung unterhalten, die Entrichtung einer Zweitwohnungssteuer. Das ist auch höchststrichtrich gebilligt. Doch kann auf die Erhebung dieser Steuer nach Auskunft des Infodienst-

tes Recht und Steuern der LBS in manchen Situationen verzichtet werden – zum Beispiel bei Verheirateten, die aus beruflichen Gründen eine Nebenwohnung unterhalten müssen.

*Bundesfinanzhof
– Aktenzeichen II R 13/14*

Der Fall: Ein Mann hatte gemeinsam mit seiner Ehefrau den Hauptwohnsitz in einer Gemeinde außerhalb Hamburgs – nämlich an dem Ort, an dem die Frau arbeitete. Er selbst war allerdings in Hamburg beschäftigt und musste deswegen in der Hansestadt eine Nebenwohnung anmieten, in der er sich

Das bisschen Wasser

Gericht lehnte Mietminderung wegen leichter Parkettverfärbung ab

Wenn der vertragsgemäße Gebrauch einer Mietwohnung nicht mehr in vollem Umfang möglich ist, besteht prinzipiell die Möglichkeit der Mietminderung. Allerdings erwarten Gerichte dabei schon einen gewissen Mindestgrad der Beeinträchtigung. Das ist nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS bei einer Kondenswasserbildung und daraus resultierender leichter Verfärbung eines Parkettbodens nicht der Fall.

*Amtsgericht München
– Aktenzeichen 474 C 2793/12*

Der Fall: Ein Ehepaar bemerkte, dass unterhalb der Balkontüren seiner Wohnung Feuchtigkeit eindrang und sich diese am Rande des Parketts sammelte. Die Folge dieser winzigen Wasserpfützen waren dunkle Verfärbungen des Bodens. Den Mietern missfiel das. Sie bemängelten die optische Beeinträchtigung und minderten ihre monatlichen Zahlungen um fünf Prozent. Das entsprach im konkreten Fall einem Betrag von rund 55 Euro. Der Eigentümer wehrte sich dagegen.

Seine Argumentation: Sollte es überhaupt zu Schäden gekommen sein, dann vielleicht deswegen, weil die Mieter zu wenig heizten oder sonst nicht aufmerksam genug waren.

Das Urteil: Rein optische Beeinträchtigungen von so geringem Ausmaß rechtfertigten keine Mietminderung, entschied das zuständige Amtsgericht. Die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung sei – selbst wenn man den Sachvortrag der Mieter als wahr zu Grunde lege – nur unerheblich beeinträchtigt. Die ebenfalls im Verfahren geäußerte Vermutung, dass sich Schimmel unter den Flecken befinde, reiche nicht für Forderungen aus. Dafür benötige man schon genauere Anhaltspunkte.

*Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern*

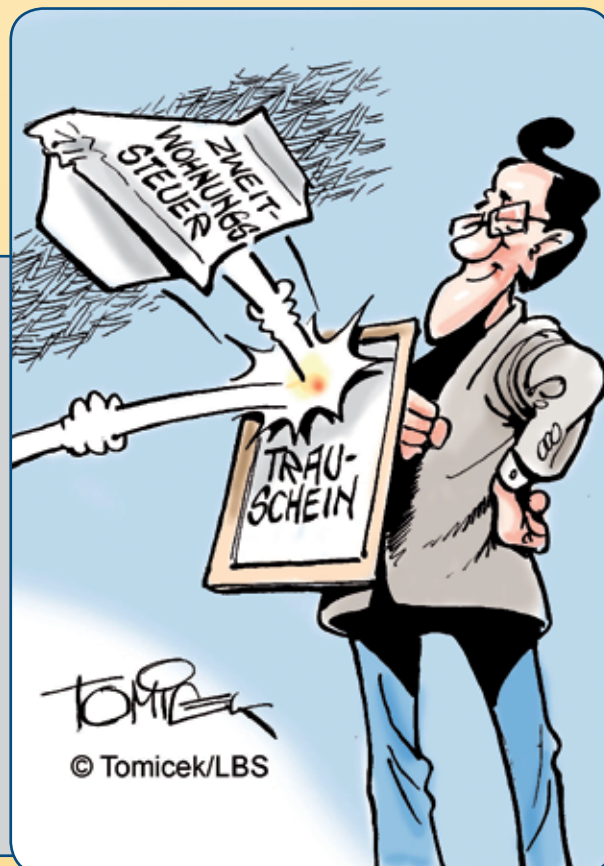


an zwei bis drei Tagen pro Woche aufhielt. Das meldete er auch ordnungsgemäß bei den Behörden an, woraufhin er Zweitsteuer bezahlen sollte. Dem Fiskus schien die berufliche Nutzung nicht ausreichend nachgewiesen.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof entschied in letzter Instanz, dass der Mann diese Steuer nicht entrichten müsse. In dieser Fallkonstellation sei es nicht nötig, die in der Nebenwohnung verbrachten Zeiten haargenau aufzurechnen. Es liege auch

keine verfassungsrechtlich problematische Ungleichbehandlung gegenüber einem Unverheirateten vor, denn schließlich bringe die Ehe im Gegenzug auch etliche Verpflichtungen zur finanziellen Fürsorge für den Partner mit sich.

*Quelle:
LBS, Infodienst Recht und Steuern*



Aktuelles aus Berlin

degewo feiert Richtfest in Berlins Mitte + Bundesbauministerin zeichnet zwei Berliner Projekte aus + Senat ändert Praxis der Gebietsfreistellung + Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans

degewo feiert Richtfest in Berlins Mitte

Am 11. Januar 2016 feierte Berlins größtes landeseigenes Wohnungsbaunternehmen Richtfest für 104 Mietwohnungen in der Graunstraße/Ecke Gleimstraße. Auf dem 4.000 Quadratmeter großen Grundstück, das unmittelbar an den beliebten Mauerpark angrenzt, entstehen bis zum Sommer 38 bis 78 Quadratmeter große Mietwohnungen. 34 Woh-



nungen, etwa ein Drittel der Gesamtzahl, wird degewo zu Mieten von durchschnittlich 6,50 €/m² nettokalt anbieten. Möglich ist dies durch den Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln des Landes Berlin. Das sogenannte Brunnenviertel zwischen Brunnenstraße, Bernau-

er Straße und Mauerpark ist eines der großen degewo-Quartiere. Das Wohnungsbaunternehmen bewirtschaftet dort rund 3.600 Wohnungen. Besonderes Markenzeichen des Neubaus ist die Balkonfassade entlang der Graunstraße/Ecke Gleimstraße. Einen Mehrwert für das Quartier schaffen außerdem drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Um den neuen Mobilitätsansprüchen gerade im Innenstadtbereich zu entsprechen, entstehen dort auch mehrere großzügige Fahrradräume für die Mieterinnen und Mieter.

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks zeichnet zwei Berliner Projekte aus

Zwei Berliner Projekte von insgesamt 46 bundesweiten Premiumprojekten wurden von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks und dem Parlamentarischen Staatssekretär Florian Pronold ausgezeichnet.

Das Hansaviertel – ein im Rahmen der Interbau 1957 entstandenes Stadtquartier der Nachkriegsmoderne – stellt sich den aktuellen Herausforderungen. Mit dem Projekt „Hansaviertel Berlin – Stadt von Morgen“ werden städtebauliche und architektonische Qualitäten

gestärkt, indem denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen wieder in Wert gesetzt und bedarfsgerecht erneuert werden. Dafür stellen der Bund 2,5 Millionen Euro und das Land Berlin 1,25 Millionen Euro bis 2019 zur Verfügung. Ein Konzept, das gemeinsam mit den Akteuren vor Ort sowie Bewohnerinnen und Bewohnern erarbeitet wird, soll helfen, das Hansaviertel als modernes Wohngebiet weiter zu entwickeln.

Ungeachtet der gegenwärtig notwendigen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft soll das Flughafengebäude mittelfristig zu einem Standort für Kultur und Kreativwirtschaft entwickelt werden. Dabei soll das Flughafengebäude Tempelhof als eines der größten Baudenkmale der Welt für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden. Das Projekt „Tower THF“ ist dabei ein wichtiger Baustein: Am Kopfbau West werden spektakuläre Bereiche wie das markante Treppenhaus, die oberste Gebäudeebene, das Dach sowie der Tower barrierefrei erschlossen. Die Öffentlichkeit wird bei der Herausforderung, das denkmalgeschützte Gebäude zu bewahren und gleichzeitig innovativ zu entwickeln, beteiligt. Der Bund fördert das Projekt mit 4,0 Millionen Euro, das Land Berlin beteiligt sich mit 3,8 Millionen Euro daran. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant. Mit dem Programm zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus werden seit



2014 investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert. Der Bund stellt dafür 2015 insgesamt 150 Millionen Euro bereit.

Senat ändert Praxis der flächendeckenden Gebietsfreistellung für Sozialwohnungen

Der Berliner Senat hat beschlossen, die bisherige Praxis der Gebietsfreistellung für belegungsgebundene Wohnungen („Sozialwohnungen“) aufzuheben.

In der Vergangenheit war es möglich, dass Mieter auch ohne Wohnberechtigungsschein in belegungsgebundene Wohnungen einziehen konnten. Mit der Neuregelung setzt der Senat auch Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) um. Im Wohnraumversorgungsgesetz ist vorgesehen,

dass zukünftig die Anwendung des § 30 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz in Berlin ausgeschlossen wird. Damit soll es zukünftig nicht mehr möglich sein, in gebundenen Wohnungsbeständen „großflächige Freistellungen“ vorzunehmen. Mit der Aufhebung der Ausführungsvorschriften zu § 30 Wohnraumförderungsgesetz wird Klarheit in der Rechtsmaterie geschaffen und Irritationen oder Fehlentscheidungen vorgebeugt. Freistellungen von der Belegungsbindung und

die Überlassung von gebundenen Wohnungen an Wohnungssuchende ohne Wohnberechtigungsschein sind zukünftig nur noch im Einzelfall möglich. Solche Einzelfallentscheidungen sind im Wege der Ermessensabwägung durch die zuständigen Wohnungsämter der Bezirke vorzunehmen.

Ihre Beteiligung ist gefragt – Öffentlichkeitsbeteiligung zu Änderung des Berliner Flächennutzungsplans

Noch bis zum 18. März 2016 führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die nächste Öffentlichkeitsbeteiligung zu Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP Berlin) zu vier Änderungsverfahren durch.

Wesentliche Ziele der Änderungen sind die planerische Vorbereitung und Aktivierung von weiteren Flächen für den dringend erforderlichen Wohnungsbau der wachsen-

den Stadt. Insgesamt weisen die Flächen ein Potenzial von mindestens 6.700 WE auf. Die größten Potenziale liegen in der Entwicklung des Kurt-Schumacher-Quartiers in Reinickendorf. Während des Beteiligungszeitraums können sich Bürgerinnen und Bürger über die Änderungen des Flächennutzungsplanes informieren und ihre Stellungnahmen abgeben. Diese sind mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen.

Die Planänderungen sind in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin, 2. Etage, Foyer rechts, ausgelegt. Die Unterlagen können von Montag bis Freitag von 08:00 bis 16:00 Uhr, Donnerstag bis 18:00 Uhr eingesehen werden. Die Stellungnahmen sind ebenfalls in diesem Zeitraum abzugeben. Bei Gesprächsbedarf kann ein Termin unter den Rufnummern 9025-1377 oder -1383 vereinbart werden. Darüber hinaus besteht auch im Internet die Möglichkeit einer online-Beteiligung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp. Informationen sind auch in den jeweiligen Bezirksämtern (Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung) zu erhalten.



BGH ändert Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 93/15

Leitsätze:

„Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (...).“

Die vom BGH geänderte Rechtsprechung besagte, dass in bestimmten Fällen Kosten, die vor der Umlage auf den (Wohnungs-) Mieter abgezogen wurden, in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen werden müssen. Erfolgte dies nicht, war die Abrechnung nicht nur materiell fehlerhaft, sondern der BGH und die Instanzgerichte waren von der formellen Unwirksamkeit ausgegangen. Dies hatte weitreichende Folgen.

Im Wohnungsmietrecht muss dem Mieter die Jahresabrechnung binnen eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums zugestellt werden. Erfolgt dies nicht, verliert der Vermieter den Anspruch auf die Nachzahlung. Ist eine Abrechnung rechtzeitig zugestellt worden, weist sie jedoch formelle Fehler auf, ist die Abrechnung insoweit unwirksam kann aber, wenn die Zeit noch reicht, nachgebessert werden.

Wurde beispielsweise die Grundsteuer um gewerbliche Anteile bereinigt und diese Bereinigung nicht aus-

gewiesen, wurde die Abrechnung in diesem Kostenpunkt als unwirksam angesehen und diese Kosten wurden herausgerechnet. Dies konnte für den Vermieter die aus seiner Sicht fatale Folge haben, dass sich die Nachzahlung in ein Guthaben verwandelte.

Eine Nachbesserungsmöglichkeit gibt es bei formellen Fehlern im Wohnungsmietrecht nur bis zum Ablauf der Jahresfrist. Anders bei nur materiellen Fehlern. Hier kann die Abrechnung nach Ablauf der Jahresfrist noch berichtigt werden. Dadurch darf aber die Nachforderung nicht höher werden als in der ursprünglichen Abrechnung.

Mit der Rechtsprechung, dass abgezogene Kosten, die nicht ausgewiesen werden, einen formellen Fehler darstellen, ist es nun vorbei. Allerdings hatte diese Problematik in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Zunehmend hatten sich die Vermieter darauf eingestellt. Die hohe Zeit hatte es nach dem Urteil des BGH vom 14.02.2007, Aktenzeichen: VIII ZR 1/06, gegeben, mit dem die Betrachtung der nicht ausgewiesenen Kosten als formeller Mangel „eingeführt“ wurde.

Damals war Wolfgang Ball Vorsitzender Richter des VIII. Zivilsenats des BGH. Er hatte den Vorsitz seit 2006 inne und war am 01.07.2014 von der jetzigen Vorsitzenden Dr. Karin Milger abgelöst worden, die dem Senat unter ihm bereits angehört hatte. Vielleicht hatte es in Dr. Milger bereits seit längerer Zeit rumort. Auffällig ist nämlich die hohe Zahl von Rechtsprechungsänderungen in ihrer relativ

kurzen Amtszeit als Vorsitzende. Man denke nur an die radikalen Kehrtwenden in folgenden Bereichen:

Schönheitsreparaturen: Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung ist, so der BGH in seinem Urteil vom 18.03.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 185/14, unwirksam, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Von einer Renovierungsbedürftigkeit sei auszugehen, wenn die Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei Gebrauchsspuren außer Betracht bleiben, die bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Letztlich komme es darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Quotenabgeltungsklauseln: Diese Klauseln seien in einem Formularmietvertrag, so der BGH in seinem Urteil vom 18.03.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 242/13, unwirksam, weil der Mieter bei Vertragsschluss zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anstellen müsse, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zuließen.

Wohnflächenurteil: Der BGH hat in seinem Urteil vom 18.11.2015, Aktenzeichen: VIII ZR 266/14, gemeint, dass für den im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens vorzunehmen-

den Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete allein die tatsächliche Wohnungsgröße maßgeblich ist. Damit hat er seine Rechtsprechung aufgegeben, derzufolge Flächenabweichungen von bis zu 10 % belanglos sind, es vielmehr in diesen Fällen auf die im Mietvertrag genannte Wohnfläche ankommt.

Möglicherweise war aber der ganze oder zumindest maßgebliche Teile des Senats vor dem jetzigen Vollzug der Änderung bereits unzufrieden mit der „Bereinigungsrechtsprechung“. Schon im Urteil vom 09.10.2013, Aktenzeichen: VIII ZR 22/13, hatte der Senat die Kritik an seiner Rechtsprechung referiert. In der Literatur werde zunehmend kritisiert, dass dem Vermieter, der den Vorwegabzug ganz unterlasse, die spätere Korrektur nicht verwehrt

raus hat der BGH mit gebetsmühenhafter Wiederholung abgeleitet, dass, wenn nichts anderes vereinbart ist, eine Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten mindestens folgende Angaben enthalten muss: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (grundlegend: Urteil vom 23.11.1981, Aktenzeichen: VIII ZR 298/80).

Diesen Anforderungen werde, so die Ausgangsrechtsprechung zu unserem Fall, eine Abrechnung ohne ausgewiesenen Vorwegabzug im Hinblick auf die Zusammenstellung der Gesamtkosten nicht gerecht.

In seinem Urteil vom 20.01.2016 hat der 8. Senat die angekündigte Recht-

angemessenen Ausgleich zu bringen. Vermieterinteresse sei, die Abrechnung nicht zu überfrachten, um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten. Mieterinteresse sei eine möglichst übersichtlich gestaltete Abrechnung, die nicht mit Details ohne wesentlichen Erkenntniswert versehen ist. Durch Belegeinsicht könne der Mieter Einzelheiten in Erfahrung bringen. Kein Wort zu den Billigkeitserwägungen im Urteil vom 09.10.2013. Aus Mietersicht ist das Urteil misslich. Da die Kostenbereinigung in der Abrechnung nicht mehr darzulegen ist, muss sich der Mieter durch Belegeinsicht davon überzeugen, ob sie vorgenommen wurde.

Die Rechtsprechungsänderung, nämlich die Änderung der aus vergleichbaren Sachverhalten unter Zugrundelegung der Gesetze zu ziehenden rechtlichen Schlussfolgerungen, hat nicht die Durchbrechung der Rechtskraft zur Folge. Sie wird als geänderte Wertung angesehen, die gegenüber der Rechtskraft unbeachtlich ist. Bereits rechtskräftig entschiedene Rechtsstreite bleiben daher unberührt. Davon zu unterscheiden ist der Fall, dass eine Rechtsnorm vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt wird. Auch diese Entscheidungen durchbrechen die Rechtskraft nicht. Die Zwangsvollstreckung aus einem Urteil, das auf einer nichtigen Norm beruht, ist jedoch unzulässig.

Fällt der BGH ein Urteil, halten sich in der Regel alle nachgeordneten Gerichte daran. Es gibt aber keine gesetzliche Bindungswirkung. Auch ein Urteil des BGH wirkt lediglich zwischen den Parteien des jeweiligen Rechtsstreits. Jeder Amtsrichter und auch jede Landgerichtskammer können anders entscheiden. Die Wirkungskdauer einer abweichenden Entscheidung wird im Regelfall aber eher gering sein, weil die belastete Partei den Instanzenweg beschreiten wird. Am Ende wird dann unter Umständen wieder der BGH entscheiden, vielleicht ja aber unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsauffassung.

JS

Ausgaben	Summe
4000 Hausmeister	110
4080 Strom alle	110
4100 Versicherung	110
4170 Grundsteuer	110
4180 Müllgebühren	110
4220 Straßenreinigung	250
4230 Abwassergebühren	080
4280 Kabel- / Sat-Anschluß	22
4330 Heiz- & Wasserkosten	
4400 Rauchwärmelder	
Summe Ausgaben	4400

sei, wohingegen der Vermieter, der den Abzug vornehme, diesen aber in der Abrechnung nicht ausweise, mit der Forderung dieses Kostenanteils völlig ausgeschlossen sei.

Ein Grund für die reichhaltige Rechtsprechung zu den Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen ist, dass es im Mietrecht des BGB keine Vorschrift dazu gibt. Was eine formell ordnungsgemäße Abrechnung enthalten muss, wird daher aus § 259 BGB hergeleitet. In dieser Vorschrift steht aber auch nur, dass eine Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten muss. Da-

sprechungsänderung vorgenommen und damit eine weitere Kehrtwende vollzogen. Zur Begründung hat er darauf hingewiesen, dass seine bisherige Rechtsprechung nicht mehr zu den von ihm weiterentwickelten rechtlichen Maßstäben zur Bestimmung der Mindestanforderungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung passt. Er zählt fünf Fälle auf, in denen er die formellen Anforderungen heruntergeschraubt habe, um dann in den „Allgemeinplatz“ zu münden, dass es letztlich darum gehe, die berechtigten Interessen der Mietvertragsparteien unter Berücksichtigung des Abrechnungszwecks in einen

Berliner Bezirke stellen sich vor.

Pankow

– der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins



Pankow liegt im Nordosten Berlins und grenzt an die Nachbarbezirke Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Reinickendorf sowie im Norden an die Landkreise Oberhavel und Barnim. Mit der Verwaltungsreform 2001 wurden die eigenständigen Bezirke Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee zusammengelegt und stellen nunmehr flächenmäßig den zweitgrößten Bezirk Berlins dar. Der Bezirk Pankow unterteilt sich in dreizehn Ortsteile, nämlich: Prenzlauer Berg, Weißensee, Blankenburg, Heinersdorf, Karow, Stadtrandsiedlung Malchow, Pankow, Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Rosenthal und Wilhelmsruh.

Der Bezirk zählt mittlerweile ca. 390.000 Einwohner, was für die Beliebtheit des Bezirks als Wohnort spricht. Die vielen Ortsteile mit ihren unterschiedlichsten städtebaulichen Gegebenheiten bieten zum großen Teil ein interessantes Wohnumfeld. Der Bereich zwischen Alexanderplatz bis zur nördlichen Stadtgrenze ist als klassisch innerstädtisch zu bezeichnen. Der dort gelegene Ortsteil Prenzlauer Berg zeichnet sich durch seinen Altbaubestand aus. Der Prenzlauer Berg ist eine der beliebtesten Wohngegenden in Berlin, da die Lebensqualität hier hoch ist. Es gibt viele Grünanlagen, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten und insbesondere eine sehr gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt. Überwiegend junge Leute und Familien mit Kindern schätzen diesen Stadtteil wegen der guten Infrastruktur. In der Vergangenheit sind jährlich etwa 5.000 Menschen in den Bezirk neu hinzugezogen. Es handelte sich meist um mittel- bis gutverdienende Zuzügler.

Mittlerweile ist aufgrund der Wohnraumverknappung ein Zuzug für Geringverdiener immer schwieriger. Die Nettokaltmieten pro m² liegen derzeit im zweistelligen Bereich, etwa am Kollwitzplatz oder in Pankow-City. Bezahlbarer Wohnraum ist im Prenzlauer Berg für Neumieter nicht einfach zu finden, da in den letzten Jahren ca. 30 % aller Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Der Prenzlauer Berg verfügt über die größte gründerzeitliche Be-



bauung der Stadt. Sie entstand Ende des 19. Jahrhunderts mit der Errichtung von Mietskasernen nach Plänen von James Hobrecht. In den letzten Jahren nach der Wende wurden diese umfangreich modernisiert und sind daher sehr begehrt.

Der Stadtteil zeichnet sich heute durch eine junge Kunst- und Kulturszene aus, die sich aufgrund der engen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten etablieren konnte. Dank der Gewerbehöfe und Gewerbegebäude, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung bereits im 19. Jahrhundert errichtet worden waren, konnten die unterschiedlichsten Nutzungskonzepte verwirklicht werden. So etwa in der Berliner Kulturbrauerei, einem unter Denkmalschutz stehenden Bauensemble mit einer Fläche von ca. 25.000 m². Es bietet aufgrund seiner vielen Höfe

heute Platz für ein Kino mit 8 Sälen, das Theater Ramba-Zamba, ein russisches Theater, ein Kesselhaus, ein Maschinenhaus und für diverse andere kulturelle Einrichtungen.

Die enge innerstädtische Bebauung hat eine der schönsten Synagogen Deutschlands in der Pogromnacht vor der Zerstörung gerettet. Es handelt sich um die größte Synagoge Europas mit über 2.000 Sitzplätzen. Sie steht in der Rykestraße in Prenzlauer-



er Berg. Unweit davon befindet sich der Wasserturm am Prenzlauer Berg, das Wahrzeichen des Bezirks. Dort liegt auch der jüdische Friedhof. Weitere herausragende Gebäude sind die Gethsemanekirche an der Stargader Straße sowie die Immanuelkirche an der Prenzlauer Allee.

Der Prenzlauer Berg ist von West nach Ost mit zahlreichen Grünflächen durchsetzt. Der Mauerpark ist die jüngste Parkanlage des Bezirks und befindet sich im Bereich der ehemaligen Grenze. Jeden Sonntag findet dort ein riesiger Flohmarkt statt.





In Prenzlauer Berg gibt es 16 Grundschulen, davon zwei private Einrichtungen sowie drei öffentliche und eine private Realschule. Zudem verfügt er über drei Gymnasien und zwei Gesamtschulen. Für den Bezirk besteht nach wie vor eine große Herausforderung in der Bereitstellung von ausreichend Kita- und Schulplätzen, da der Zuzug von jungen, gut verdienenden Familien zu einer Anteilssteigerung der unter 6-jährigen auf 7,9 % im Jahr 2014 führte und damit deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 5,6 % lag. Wenn auch der Prenzlauer Berg für viele Touristen das typische Berlin sein mag, so sind die Ortsteile Pankow und Weißensee mit weitaus geringerer Bebauungsdichte und vielen Grün- und Freizeitflächen ebenso attraktive Stadtteile für den normal verdienenden Mieter. Neue Stadtquartiere sind entstanden in Karow (Nord) und Französisch-Buchholz sowie im Ortsteil Buch. Hier liegen die Nettokaltmieten pro m² deutlich unter den Nettokaltmieten, die derzeit in Prenzlauer Berg aufgerufen werden.

Zum Bezirk Pankow zählt auch der Ortsteil Niederschönhausen. Dort befindet sich die wichtigste Sehenswürdigkeit Pankows – das Schloss Schönhausen, als Sommerresidenz von den Hohenzollern errichtet.

Nicht weit vom Schloss Schönhausen liegt eine – früher wie heute – beliebte Wohngegend: Der Majakowskiring beherbergte zu DDR-Zeiten die politische und künstlerische

Elite. Hier wohnten Erich Honecker, Wilhelm Pieck, Christa Wolf, Heiner Müller und Manfred Krug. Diese Wohngegend ist durch stilvolle Häuser und Villen geprägt. Heute wohnen dort neben anderen bekannten Persönlichkeiten Prominente wie Jasmin Tabatabai, Jörg Thadeusz und Jürgen Trittin.

Südlich vom Schlosspark liegt der Amalienpark, dessen Bebauung großbürgerliche Wohnhäuser mit kleinen Vorgärten ausmachen. Der



Amalienpark selbst ist eine Wohnsiedlung, die im Landhausstil errichtet wurde. Südöstlich davon befindet sich in der Neumannstraße das Kissingenviertel, ein Wohnensemble aus den 1920er Jahren.

Wer es noch ländlicher mag, spaziert durch Rosenthal, wo bereits 1875 die Landhauskolonie Nordend entstand. Zur gleichen Zeit errichtete der Zigarettenfabrikant Josef Garbaty nach Entwürfen des Architekten Paul Ueberholz seine Wohnvilla. Diese dient heute dem Libanon als Botschaft.

Nicht unerwähnt bleiben soll der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow, der 1909 auf ehemaligen Rieselfeldern angelegt wurde und

über ausgedehnte gärtnerische Anlagen, ein Arboretum sowie Schau-gewächshäuser verfügt. Pankow hat aus städtebaulicher und historischer Sicht aber noch viel mehr zu bieten, was aus Platzgründen hier nicht dargestellt werden kann.

Der Bezirk zeichnet sich auch durch eine große Ansiedlung von Unternehmen aus. Mehr als 42.000 Unternehmen wirtschaften in Pankow. Die Wirtschaftsstruktur wird von Kleinunternehmen aus den Bereichen Handel, Baugewerbe und Dienstleistungen bestimmt. Hervorzuheben ist der Campus Berlin-Buch mit den Bereichen der Biotechnologie und der Gesundheitswirtschaft. Hier hat es in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung gegeben. Das HELIOS Klinikum verfügt über 1.000 Betten und ist mittlerweile einer der größten und renommiertesten Klinikstandorte Deutschlands. Zu den Einrichtungen der Grundlagenforschung auf dem Campus gehören u.a. das Max-Delbrück-Centrum für Molekulare Pharmakologie. Im BiotechPark Berlin-Buch sind 56 Unternehmen mit ca. 800 Mitarbeitern ansässig. Die Einrichtung ist international hoch geschätzt.

Pankow gehört zu den Aufsteigern im Sozial-Ranking der Berliner Bezirke. Es hat sich im Hinblick auf Einkommen, Bildungsstand und Gesundheit seiner Bewohner seit dem Jahr 2003 von Platz 9 auf Platz 3 verbessert. Pankow liegt mit Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg sichtbar über dem sozialen Durchschnitt der Stadt. Die Beliebtheit des Bezirks als Wohnstandort lässt sich an dem starken Zuzug messen. Pankow ist in jeder Hinsicht ein interessanter Bezirk, in dem es sich gut wohnen lässt.



Bilder (v. l.):
Wasserturm
Dorfkirche Pankow
Tempo der Gründerzeit
S-Bahnhof Pankow
Synagoge Rykestraße
Kreuzpfuhl Weißensee
Ecke Schönhauser
Jüdischer Friedhof
Weißensee
Rathaus Pankow
Alte Bäckerei



Guter Rat rentiert sich.

MIETER  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
info@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 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