

**Erstes Urteil zur
„Mietpreisbremse“**

Seite 11

Alle Jahre wieder: Die Nebenkosten- abrechnung

Berliner Betriebskostenübersicht 2015

S. 9

Neues von den Roten Roben

S. 12

Aktuelles aus Berlin

S. 20

Berliner Stadtteile: Altstadt Spandau

S. 22

**Rechtsprechung
zur Zweckentfremdungs-
verbot-Verordnung**

Seite 10



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen für unsere Mitglieder

Titelthema

4 Die Betriebskostenabrechnung

Was Mieter und Vermieter beachten müssen

9 Berliner Betriebskostenübersicht 2015

10 Zweckentfremdungsverbot
Verwaltungsgericht Berlin urteilt

11 „Mietpreisbremse“
Erstes Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg

12 Aktuelle Rechtsprechung
Neues von den Roten Roben

14 Miete und Mietrecht
Neue Rechtsprechung

16 Berliner Gerichte
Rechtsprechung aus Berlin

18 Buchtipps
Weihnachtsgeschichten von Zeitzeugen

19 Ratgeber/Impressum
Ratgeber für Mieter

20 Aktuelles aus Berlin

22 Ausflugstipp
Berliner Bezirke stellen sich vor: Altstadt Spandau



Liebe Mitglieder des Mieterschutzbundes Berlin, liebe Leserinnen des MIETERSCHUTZ,

die Wahlen sind vorbei, sowohl die hässlichsten Wahlen aller Zeiten in den USA, mit einem Ergebnis, dass wir alle noch verdauen müssen. Auch die Berliner Wahlen, die wie die Wahlen in der Vergangenheit geräuschlos und ohne wesentliches Ergebnis – bis auf das Erstarken der AfD – geblieben sind, haben wir hinter uns gebracht. Die ersten Ergebnisse der Koalitionsverhandlungen liegen ebenfalls vor. Der Boulevard unter den Linden soll zukünftig frei vom Autoverkehr bleiben. Was für eine Überraschung. Dafür also ist gewählt worden. Nicht erkennbar ist, wie der zukünftige Koalitionssenat eigentlich das Wohnungsproblem lösen will. Hier wird weiter „geplant“ so wie bereits vor den Wahlen. Auch vor den Wahlen hat man erkannt, dass es in Berlin ein Wohnungsproblem gibt. Insbesondere der sog. Mietenvolksentscheid wollte dem Senat Druck machen. Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass der Senat es geradezu darauf anlegt, derartige Volksbegehren durch seine eigene Untätigkeit zu provozieren. Das galt bereits beim Volksbegehren bezüglich des Tempelhofer Feldes. Auch damals war der Senat wegen der weiteren Nutzung des Tempelhofer Feldes völlig planungslos und hat es zugelassen, dass das Volksbegehren derartig massiv in eine zukünftige Senatsplanung eingegriffen hat, dass man jetzt nicht einmal in der Lage ist, dort Flüchtlinge unterzubringen. Wenn man ein Volksbegehren als Ausdruck eines Wählerwillens verstehen will, dann muss man als betroffener Senat wohl erkennen, dass, wenn man zukünftig Wahlen gewinnen will, dieser Wählerwillen zu berücksichtigen sein wird. Beim Mietenvolksentscheid hat man dies nun dadurch gelöst, dass man den Hauptakteur zukünftig – gegen ein entsprechendes Salär – als Koordinator der landeseigenen Wohnungsgesellschaften bestellt hat. Offensichtlich soll

der Koordinator das übernehmen, was der Senat nicht in der Lage war zu lösen, nämlich über die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dass derweil – gerade mit Hin-blick auf das fehlende Angebot – in al-len Bereichen die Mieten weiter steigen, kann niemanden wirklich überraschen. In-teressant war auch die Meldung, dass die Grundsteuer angehoben werden soll. Be-rücksichtigt man weiter, dass die Grund-steuern auch immer ein Teil der Betriebs-kosten sind, dann bezahlen wiederum alle Mieter den Kostentreiber „Senat“.

Und damit verbleibe ich in der Hoffnung auf ein besseres Mieterjahr 2017. Ihnen al-len wünsche ich Frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr!

*Herzlichst
Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*

Es weihnachtet sehr ...

*Liebe Mitglieder, liebe Mitarbeiter,
sehr geehrte Rechtsberater,*

das Jahr 2016 liegt fast hinter uns. Es war für viele Mieter in Berlin ein schwieriges Jahr! Auf dem Berliner Wohnungsmarkt will sich trotz mancher Versuche des Gesetzgebers keine spürbare Besserung ein-stellen. Für unsere Arbeit bedeutete dies 2016 wieder eine Zunahme der Rechtsberatungsgesuche.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V. dankt – sicherlich auch stellvertretend für alle Mitglieder – den Mitarbeitern und Rechts-beratern des Vereins für die geleistete Arbeit, Ihr offenes Ohr und die kompetente Rechtsberatung zu allen mietrechtlichen Problemen!

Ihnen allen, Mitgliedern, Mitarbeitern und Rechtsberatern wünschen wir ein besinnliches und fröhliches Weihnachtsfest! Genießen Sie die Weihnachtstage! Kommen Sie gesund in das neue Jahr! Bleiben Sie dem Mieterschutzbund Berlin e.V. gewogen!

Ihr Vorstand

Öffnungszeiten über den Jahreswechsel

Der Mieterschutzbund ist für die Mit-glieder bis einschließlich 23.12.2016 zu den bekannten Öffnungszeiten erreichbar.

Nach den Weihnachtsfeiertagen gelten für alle Filialen folgende Öff-nungszeiten:

Dienstag, 27.12.2016
9.00 Uhr – 17.00 Uhr
Mittwoch, 28.12.2016
9.00 Uhr – 17.00 Uhr
Donnerstag, 29.12.2016
9.00 Uhr – 17.00 Uhr
Freitag, 30.12.2016
geschlossen

Die Telefonberatung findet vom 27.12.2016 bis 29.12.2016 ausschließlich in der Zeit von 12.00 bis 14.00 Uhr statt. Die telefonischen Sprechstunden am Dienstag und Donnerstag von 17.00 bis 19.00 Uhr sowie die telefonische Be-ratung am 30.12.2016 **entfallen**.

Ab dem 02.01.2017 öffnen die Filialen wie gewohnt. Auch die Telefonbera-tung findet dann wieder regulär statt.

Berliner Mietspiegel 2017

Bekanntlich soll im Frühsommer 2017 ein neuer, qualifizierter Miet-spiegel für Berlin erscheinen. Seit einigen Wochen findet deswegen eine Befragung sowohl bei Mietern als auch Vermietern statt. Es sollen Miet- und Ausstattungsdaten zu ca. 15.000 zufällig ausgewählten Woh-nungen erhoben werden. Dazu wur-de an eine Vielzahl von Mieterhaus-halten ein kurzer Fragebogen ver-schickt. Bedauerlicherweise ist zu

hören, dass nur ein geringer Rück-lauf der Mieterfragebögen zu ver-zeichnen ist.

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. bittet alle Berliner Mieterinnen und Mieter, die einen solchen Fragebo-gen erhalten haben, diesen auszu-füllen und zurückzusenden. Nur so wird gewährleistet, dass in den Ber-liner Mietspiegel 2017 nicht nur Ver-mieterdaten einfließen und dieser zukünftig eine verlässliche und ver-

nünftige Basis für den rechtlichen Umgang mit Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB bildet.

Sollten Mitglieder Probleme beim Ausfüllen des Fragebogens haben, wenden Sie sich gern an die Rechts-berater des Mieterschutzbundes. Bitte unterstützen Sie die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017!

Vielen Dank!

	EUR	EUR	EUR
Grundsteuer	8.042,73	373,22	191,7
Niederschlagswasser	2.420,67	2.420,67	4.132,3
Straßenreinigung	1.740,88	1.740,88	4.132,3
Schnee- u. Eisbeseitigung	1.469,67	1.469,67	4.132,3
Müllabfuhr	5.417,88	5.417,88	4.132,3
Bioabfall	116,96	116,96	4.132,3
	205,44	205,44	4.132,3
	145,11	145,11	2.902,1
		3.898,60	

GERÄTEART	BEWERTUNG	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Heizkostenverteiler	102	1.322			
Heizkostenverteiler	128	1.785		1.322	
Heizkostenverteiler	140	1.624		1.785	
Heizkostenverteiler	152				
Heizkostenverteiler					
Heizkostenverteiler					

monat	je Tag
30/30	= 1,00
80/31	= 2,58
120/30	= 4,00
160/31	= 5,16
170/31	= 5,48
150/28	= 5,35
150/29	= 5,17
130/31	= 4,19
80/30	= 2,66
40/31	= 1,29
40/92	= 0,43

Die Betriebskostenabrechnung – Was Mieter und Vermieter beachten müssen

von Rechtsanwältin Kati Selle

Das Ende des Jahres bedeutet für viele Mieter nicht nur eine mehr oder weniger besinnliche Adventszeit und Vorbereitung auf das Weihnachtsfest und den Jahreswechsel. Bei vielen Mietverhältnissen ist dies auch der Zeitraum, in dem der Vermieter über die Nebenkosten der Mietsache abrechnet und die Betriebskostenabrechnung übersendet. Wann und wie eine Betriebskostenabrechnung vom Vermieter zu erstellen ist und worauf Sie als Mieter achten müssen, wenn Sie eine solche von ihm erhalten haben, möchten wir Ihnen nachfolgend näher bringen. Dabei beziehen wir uns hauptsächlich auf Abrechnungen von sogenannten kalten Betriebskosten bei Mietverhältnissen des preisfreien Wohnraums. Vereinzelt wird auf eine bei preisgebundenem Wohnraum abweichende Regelung hingewiesen.

Vereinbarung im Mietvertrag

Grundsätzlich trägt der Vermieter die auf dem Grundstück ruhenden Lasten. Von dieser in § 535 Absatz 1 Satz 3 BGB normierten Vorgabe können Mietvertragsparteien abweichen. Sie können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten, d.h. Teile der Grundstückslasten übernehmen soll. An die Wirksamkeit einer solchen mietvertraglichen Umlagevereinbarung sind weder in einem Formular- noch in einem Individualmietvertrag allzu hohe Anforderungen zu stellen. Selbstverständlich muss eindeutig erkennbar sein, dass es sich bei dem vereinbarten Mietzins um eine Nettokaltmiete handelt, d.h. die Nebenkosten gesondert geschuldet und gesondert abgerechnet werden. Es dürfen keine Zweifel bleiben, dass keine Bruttokaltmie-

te oder Betriebskostenpauschale geschuldet ist. Nicht erforderlich ist hingegen, im Mietvertrag überhaupt einen vom Mieter zu entrichtenden Betriebskostenvorschuss in bestimmter Höhe auszuweisen. Der Vorschuss – wenn er denn vereinbart ist – darf nur in angemessener Höhe vereinbart sein, was die Rechtsprechung bislang nur in Bezug auf eine nicht gestattete Überhöhung verstanden hat. Vorsicht ist jedoch vor allem dann geboten, wenn die Vorschüsse deutlich zu niedrig erscheinen.

Anders als bei preisgebundenem Wohnraum, bei dem § 20 Absatz 1 Satz 3 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) gilt, ist der Vermieter – soweit es sich nicht um sogenannte sonstige Betriebskosten handelt – nicht verpflichtet, die einzelnen Betriebskostenarten konkret im Mietvertrag zu bezeichnen oder der Höhe nach

zu benennen. Es genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen habe. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BetrKV) ist damit die Umlage der in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart (BGH, Urteil vom 10. Februar 2016 – VIII ZR 137/15).

Betriebskostenarten

Bereits in der am 1. November 1957 in Kraft getretenen Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) findet sich in § 27 die Definition des Betriebskostenbegriffs. Danach handelt es sich um die Kosten, die „dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“. Seit dem 1. Januar 2007 ist diese Definition nun in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB selbst enthalten – unter Verweis auf die Aufstellung der BetrKV, die den bis 31. Dezember 2003 geltenden Betriebskostenkatalog in der Anlage 3 zu § 27 II. BV abgelöst hat. Für den preisgebundenen Wohnraum gilt gemäß § 27 Absatz 1 Satz 2 II. BV ebenfalls die BetrKV.

In § 2 BetrKV findet sich unter Ziffer 1 bis 16 die konkrete Aufstellung der einzelnen Betriebskostenarten. In Ziffer 17 sind sogenannte sonstige Betriebskosten benannt, die nicht von den Ziffern 1 bis 16 erfasst sind.

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die

Zu den Betriebskosten nach Ziffer 1 bis 16 des § 2 BetrKV gehören:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 - oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
 - oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser
 - oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen
 - oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
 - oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege.

Zu den Betriebskosten nach Ziffer 17 des § 2 BetrKV können z.B. gehören:

1. die Kosten der erforderlichen Wartung von Blitzschutzanlagen, Brandschutzeinrichtungen (Brandmelde- und Sprinkleranlagen), Lüftungsanlagen, Feuerlöschern, Rauchabzugsanlagen oder Rauchmeldern,
2. die Kosten der Dachrinnenheizung,
3. die Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit von Elektroanlagen
4. die Kosten der Reinigung der Dachrinnenreinigung,
5. die Kosten für einen Concierge-Dienst.



Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten) sowie die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Abrechnungszeitraum

Über Vorauszahlungen für Betriebskosten ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit vom Vermieter jährlich abzurechnen. Die jährliche Abrechnungspflicht ist nicht mit dem Kalenderjahr gleichzusetzen. Vielmehr bedeutet dies, dass der Vermieter über Betriebskosten für 12 Monate abrechnen muss. Ob dies vom 1.5. bis 30.4. oder 1.7. bis 30.6. oder aber vom 1.1. bis 31.12. eines Jahres der Fall ist, spielt keine Rolle. Hauptsache, es sind die Kosten von 12 Monaten. Der Vermieter ist nicht zur Erstellung ei-

ner Teil- oder Zwischenabrechnung verpflichtet. Endet das Mietverhältnis unterjährig, rechnet der Vermieter aber kalenderjährlich ab, bleibt es bei der Abrechnungsfrist zum Ende des folgenden Kalenderjahres.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Endet ein Abrechnungszeitraum zum 30.4., muss die Abrechnung spätestens zum 30.4. des Folgejahres beim Mieter sein. Da die meisten Vermieter kalenderjährlich abrechnen, werden viele Betriebskostenabrechnungen zum Jahresende, spätestens zum 31.12., an den Mieter versendet. Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist versäumt, ist er mit der Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen. Etwas anderes kann gelten, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.

Die dem Vermieter obliegende Abrechnungsfrist ist mit Mitteilung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter eingehalten. An die einzuhaltenden formalen Mindestangaben sind keine allzu hohen Anforderungen gestellt. Formell ordnungsgemäß ist die Betriebskostenabrechnung, wenn sie

eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Umlageschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie die Saldierung der Vorauszahlungen des Mieters ausweist. Dazu muss sie für den juristisch und betriebswirtschaftlich durchschnittlich verständigen Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein. Da die inhaltliche Richtigkeit bei dieser Beurteilung keine Rolle spielt, erfüllen viele Abrechnungen diese Voraussetzungen. Ist eine Abrechnung dennoch einmal formell nicht ordnungsgemäß erteilt bzw. bestehen begründete Zweifel diesbezüglich, sollte der Mieter dies – wenn möglich – erst nach Ende der Abrechnungsfrist rügen.

Für die Mitteilung der Betriebskostenabrechnung an den Mieter bestimmt das Gesetz kein Formerfordernis. Betriebskostenabrechnungen können dem Mieter daher auch per Fax, Mail, theoretisch auch per WhatsApp o. Ä. übersandt werden. Auch ein mündlicher Vortrag ist nach dem Gesetz denkbar, wird von der Rechtsprechung jedoch kritisch betrachtet.

Umlagemäßigstab

Für den anzuwendenden Umlagemäßigstab entscheidend ist zunächst, was die Mietvertragsparteien im Mietvertrag geregelt haben. Es ist möglich, einen – gegebenenfalls für einzelne Betriebskostenarten jeweils abweichenden – Umlageschlüssel zu vereinbaren. Ist dies nicht der Fall oder die mietvertragliche Umlagevereinbarung unwirksam, regelt § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB, dass die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohn- an der Gesamtumlagefläche umzulegen sind. Heiz- und Warmwasserkosten sind immer verbrauchsabhängig zu erfassen und auch entsprechend so auf den Mieter umzulegen. Diese gesetzliche Regelung nach §§ 4, 6 Heizkos-

tenverordnung (HeizkV) ist sowohl für preisfreien als auch preisgebundenen Wohnraum eine zwingende Bestimmung. Sie kann von den Mietvertragsparteien rechtsgeschäftlich nicht abbedungen werden. Für den preisgebundenen Wohnraum gilt – mit Ausnahme von Heiz- sowie Warm- und Kaltwasserkosten – nach § 20 Absatz 2 Satz 1 NMV 1970 grundsätzlich eine Umlagepflicht nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Bei preisfreiem Wohnraum ist bereits bei der Festlegung des Umlagemaßstabes zu beachten, dass grundsätzlich ein Vorwegabzug für Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, vorzunehmen ist – gegebenenfalls nach Flächenanteil (§ 20 Absatz 2 Satz 2 NMV 1970). Bei preisfreiem Wohnraum hat dieser Vorwegabzug durch den Vermieter nur dann zu erfolgen, wenn das Unter-

lassen zu einer unangemessenen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen würde.

Ist dies im Mietvertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform eine zukünftig abweichende Umlage von der Wohnflächenumlage auf verbrauchs- bzw. verursachungsabhängige Umlage bestimmen. Diese Möglichkeit besteht allerdings ausschließlich vor Beginn eines Abrechnungszeitraums.

Einwendungsfrist

Ab dem Tag der Mitteilung der Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter hat dieser 12 Monate Zeit, um substantiierte Einwendungen dagegen vorzutragen. Achtung! Es handelt sich dabei um eine Ausschlussfrist. Der Gesetzgeber hat das Procedere der Abrechnung über die Betriebskosten so ausgestaltet, dass nach Ablauf dieser sogenannten Einwendungsfrist gewissermaßen Rechtsfrieden eintreten soll. Daher ist der Mieter grundsätzlich mit Einwendungen, die er nach dem Ablauf der vorgenannten Frist vorbringt, ausgeschlossen. Aber auch

hier gilt, dass verspätet vorgetragene substantiierte Einwendungen ausnahmsweise berücksichtigt werden können, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Wenig hilfreich und rechtlich nicht ausreichend für die Wahrung der Einwendungsfrist ist es, schlicht nur einen „Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung“ einzulegen. Vielmehr sind konkrete Argumente vorzutragen. Das gilt sowohl im Hinblick auf die Höhe der abgerechneten Kosten als auch bezüglich einer fehlenden Umlagemöglichkeit – ob nach Gesetz oder Mietvertrag. Und Vorgesagtes gilt auch dann, wenn diese Einwendung in der Vergangenheit bereits (mehrfach) geltend gemacht wurde. Die Einwendungsfrist beginnt mit jeder Abrechnung neu. Und sie kann jedes Mal nur durch den Vortrag der substantiierten Einwendungen gehalten werden. Auch, wenn der Mieter sich wiederholen muss.

Zur Substantiierung der Einwendungen, insbesondere wenn die Höhe der zur Abrechnung gebrachten Betriebskosten durch den Mieter gerügt wird, kann es erforderlich sein, die Abrechnungsunterlagen des Vermieters zu prüfen. Gemäß § 259 Absatz 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter Belege „vorzulegen“, soweit diese üblicherweise erteilt werden. Das heißt, der Mieter kann die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungen, Verträge sowie übrigen Nachweise einer Prüfung unterziehen. Ob dies ein pauschales Recht des Mieters zur grundsätzlichen Belegeinsicht – gar ohne Vortrag von Einwendungen – begründet, ist umstritten. Wohl eher nicht, und deshalb wird er von der Rechtsprechung im Regelfall abgelehnt. Einen Anspruch des Mieters auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege sieht das Gesetz für den Bereich des preisfreien Wohnraums grundsätzlich bei zumutbarer Möglichkeit einer Einsichtnahme vor Ort nicht vor. Aller-



dings ist für preisgebundene Wohnraummietverhältnisse in § 29 Absatz 2 Satz 1 NMV 1970 bestimmt, dass der Mieter anstelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen kann.

Die Einwendungsfrist des § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB gilt nicht für Mieter preisgebundenen Wohnraums. Hier können substantiierte Einwendungen auch nach Ablauf von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung vorgebracht werden.

Fälligkeit des Saldos

Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung zu Gunsten des Vermieters, ist diese mit Mitteilung der Abrechnung an den Mieter fällig (BGH, Urteil vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05). Der Eintritt der Fälligkeit setzt nicht voraus, dass nach Erteilung der Abrechnung zunächst eine angemessene Frist zu ihrer Überprüfung durch den Mieter verstrichen ist. Gemäß § 271 Absatz 1 BGB kann der Gläubiger die Leistung sofort verlangen, wenn eine Zeit für die Leistung weder bestimmt, noch aus den Umständen zu entnehmen ist. Der Anspruch des Vermieters auf Bezahlung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten wird daher grundsätzlich mit der Erteilung der – for-



mell ordnungsgemäßen – Abrechnung fällig. Jedoch kann dem Mieter gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Absatz 1 BGB zustehen, solange der Vermieter ihm keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht.

Insgesamt ist die Frage, ob der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung (zunächst unter Vorbehalt) ausgeglichen werden sollte, immer einzelfallbezogen zu betrachten. Einerseits möchte der Mieter einen etwaig zu Unrecht vom Vermieter beanspruchten Betrag nicht erst

ausgleichen müssen. Andererseits kann der Vermieter jedoch, wenn der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung eine Monatsmiete übersteigt, eine Kündigungsmöglichkeit in Betracht ziehen. Fakt ist: Der Ausgleich der Betriebskostennachforderung ist kein Anerkenntnis der Abrechnung. Und überzahlte Beträge können gegebenenfalls mit Mietzinszahlungen verrechnet werden.

Alles in allem raten wir – insbesondere bei hohen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen – eine umfassende Beratung durch einen qualifizierten Rechtsberater des Mieterschutzbundes Berlin e.V. an. Lassen Sie Ihre Nebenkostenabrechnung bei uns prüfen! Im Übrigen besteht auch die Möglichkeit der Vornahme einer Belegeinsicht durch den Verein.



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

Berliner Betriebskostenübersicht 2015

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2015 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Ausgewertet wurden dabei Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2013. Bei einem Vergleich mit einer aktuellen Ne-

benkostenabrechnung muss daher die indessen eingetretene Preisentwicklung beachtet werden.

Die Höhe einzelner Betriebskostenarten kann objektbezogen sehr unterschiedlich ausfallen, da viele Einzelfaktoren eine Rolle spielen. Die nachfolgende Tabelle kann

daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenarten üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Abrechnungsjahr 2013

(Angaben in €/m² monatlich)

Betriebskostenarten	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer	0,15	0,29	0,47
Wasserversorgung	0,11	0,20	0,29
Entwässerung	0,13	0,25	0,36
Niederschlagswasser	0,02	0,06	0,09
Aufzug	0,07	0,16	0,29
Straßenreinigung	0,01	0,05	0,09
Müllbeseitigung	0,09	0,15	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,06	0,18	0,36
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,01	0,05	0,10
Gartenpflege	0,01	0,09	0,19
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,06	0,12
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,15
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	0,14	0,22
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses	0,02	0,13	0,22
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,00	0,05	0,11
Heizung	0,37	0,86	1,39
Warmwasser	0,12	0,29	0,51
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,09	0,17

Für das Abrechnungsjahr 2013 wurden durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten in Höhe von 1,69 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von 1,08 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen.

Verwaltungsgericht weicht Zweckentfremungsverbot auf

Zweckentfremungsverbot verfassungsgemäß

Seit 2013 gilt in Berlin ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) i.V.m. der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO). Die Kläger vermieten gewerblich Ferienwohnungen. Sie beehrten die Erteilung sog. Negativatteste. Hierdurch wird bestätigt, dass für die Nutzung von Räumen keine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Sie meinen, die Verordnung halte sich nicht im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung. Zudem verstoße das ZwVbG gegen die Berufsfreiheit und die Eigentumsgarantie; auch sei der allgemeine Gleichheitsgrundsatz verletzt. Das Verwaltungsgericht folgte den Klägern nicht. Der Senat von Berlin habe wirksam die Feststellung getroffen, dass die Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots im gesamten Stadtgebiet erfüllt seien. Die Nutzung von

Wohnraum zur gewerblichen Vermietung von Ferienwohnungen stelle eine nach dem ZwVbG verbotene Zweckentfremdung dar. Die Rechtslage verletze die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit nicht. Denn die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen sei möglich; dürfe lediglich nicht in geschütztem Wohnraum betrieben werden. Das sei gerechtfertigt, um der unzureichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entgegenzuwirken. Auch die Eigentümerinteressen gemäß Art. 14 Abs. 1 GG blieben gewahrt. Den Belangen der gewerblichen Anbieter von Ferienwohnungen sei durch die Einräumung einer 2-jährigen Übergangsfrist Rechnung getragen worden. Zudem könne in Ausnahmefällen eine Genehmigung erteilt werden. Der allgemeine Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG sei nicht verletzt. Für die Zukunft habe der Gesetzgeber sowohl die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen als auch die gewerbliche und berufliche sonstige Nutzung von Wohnräumen gleichermaßen verboten.

VG Berlin, Urteile der 6. Kammer vom 8.6.2016 - VG 6 K 103.16 u.a. siehe auch Pressemitteilung vom 08.06.2016, Nr. 25/2016

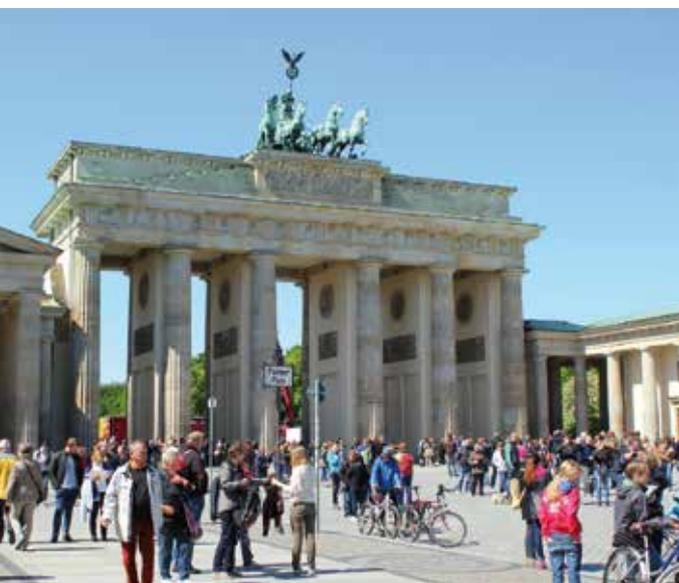
Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für Ferienwohnungszwecke bei Zweitwohnungen

Die Kläger sind Eigentümer von Zweitwohnungen. Ihren jeweiligen Hauptwohnsitz haben sie in Däne-

mark, Italien und in Rostock. Sie nutzen ihre Zweitwohnungen anlässlich beruflich bedingter oder privater Aufenthalte in Berlin. Für die in der übrigen Zeit geplante vorübergehende Vermietung dieser Wohnungen an Touristen beantragten sie Ausnahmegenehmigungen; eine solche Genehmigung ist nach dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz für eine kurzzeitige Vermietung erforderlich. Die gegen die ablehnenden Entscheidungen gerichteten Klagen hatten vor der 6. Kammer des Verwaltungsgerichts Erfolg. Die Kläger hätten einen Anspruch auf die entsprechende Ausnahmegenehmigung. Zwar fielen sie mit der beantragten Nutzung grundsätzlich ebenfalls unter das Zweckentfremdungsverbot. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung seien hier aber jeweils erfüllt, weil schutzwürdige private Interessen hier dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums voringen. Denn durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der Eigentümer trete ein Wohnraumverlust gerade nicht ein. Auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wirke es sich also gerade nicht aus, wenn die Zweitwohnung während der Abwesenheit der Inhaber als Ferienwohnung vermietet werde.

*VG Berlin, Urteile der 6. Kammer vom 9.8.2016 - VG 6 K 91.16, VG 6 K 151, VG 6 K 153.16
siehe auch Pressemitteilung vom 09.08.2016, Nr. 34/2016*

Anm.: In allen Verfahren hat das VG Berlin die Berufung zum OVG Berlin-Brandenburg zugelassen.



Amtsgericht Lichtenberg: Erstes Urteil zur „Mietpreisbremse“

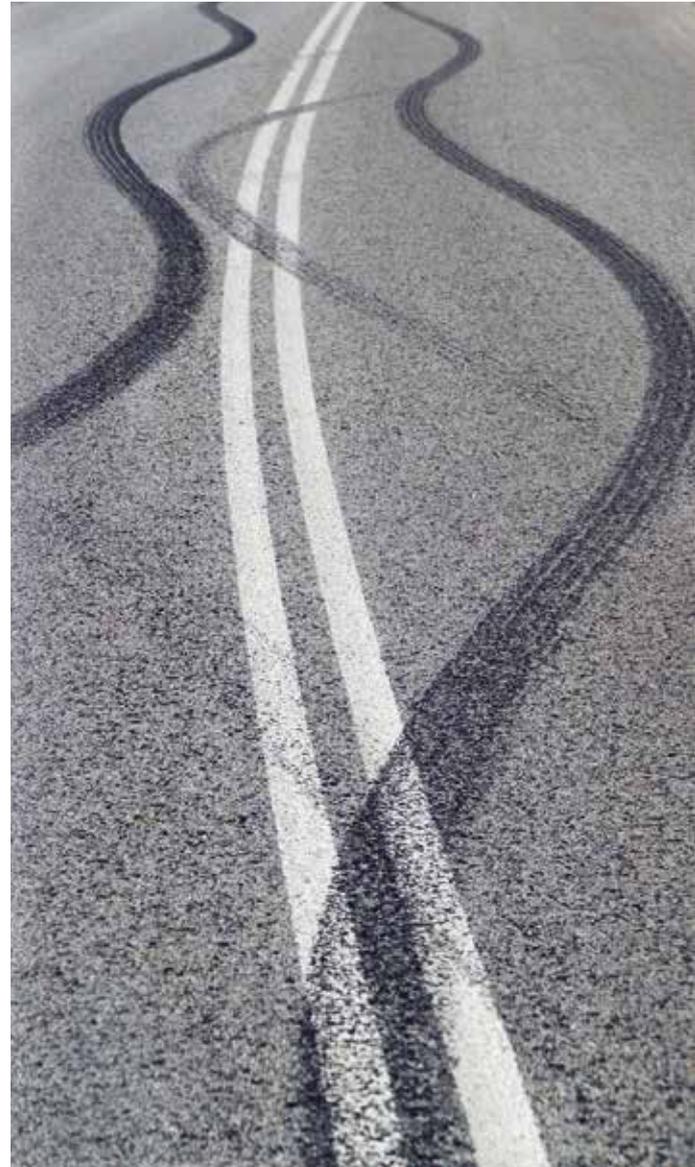
Vermieterin zur Rückzahlung überhöhter Miete verurteilt

Die Parteien des Rechtsstreits hatten am 16. Oktober 2015 einen Mietvertrag über die Vermietung einer 73,95 m² großen, in Berlin-Lichtenberg gelegenen Wohnung abgeschlossen. Danach betrug die von den Mietern zu zahlende Miete 562,02 EUR; dies entspricht einem Mietzins von 7,60 EUR netto kalt pro Quadratmeter. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2015 wandten sich die Mieter an die Vermieterin und beanstandeten, dass die zu zahlende Miete im Hinblick auf die seit 1. Juni 2015 in Berlin geltende Mietenbegrenzungsverordnung um 32,47 EUR monatlich zu hoch sei. Da die Vermieterin sich nicht auf eine Verringerung der Miete einließ, erhoben die Mieter nachfolgend Klage auf Rückzahlung überhöhter Miete für die Monate November 2015 bis einschließlich Mai 2016.

Das Amtsgericht Lichtenberg gab den Mietern in vollem Umfang Recht. Aufgrund der Mietenbegrenzungsverordnung sei das gesamte Gebiet der Stadt Berlin als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden. Somit gelte § 556d Abs. 1 BGB, der für Bestandswohnungen wegen des überdurchschnittlichen Anstiegs der Mieten in diesen Gebieten, in denen das Angebot regelmäßig niedriger ist als die Nachfrage an freien Wohnungen, Beschränkungen vorsieht. In dem hier entschiedenen Fall liege ein Verstoß gegen § 556d Abs. 1 BGB vor. Die Miete für die streitgegenständliche Wohnung übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als

zehn Prozent. Zulässig sei nur eine Höchstmiete von 7,161 EUR/m² (6,51 EUR + 10 %), d.h. von insgesamt 529,55 EUR nettokalt. Die Differenz von je 32,47 EUR für die Monate November 2015 bis Mai 2016 müsse die Vermieterin daher an die Mieter zurückzahlen.

Der Vergleichsmietzins sei anhand des Berliner Mietspiegels 2015 zu ermitteln, der als einfache Schätzgrundlage angewendet werden könne. Denn er sei vom Land Berlin sowie von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden. Die Berechnung der Miete anhand dieses Mietspiegels ergebe eine Vergleichsmiete von 6,51 EUR/m². Der Mittelwert für das maßgebliche Mietspiegelfeld H 2 liege bei 5,66 EUR/m². Hinzuzurechnen sei der Wert des Sondermerkmals „Modernes Bad“ in Höhe von 0,40 EUR/m². Ferner sei zwischen den Parteien zwar unstrittig, dass aufgrund der weiteren Wohnungsmerkmale nach der so genannten Spanneneinordnung ein Zuschlag von 100 Prozent der Differenz zwischen Mittelwert und Oberwert, also ein Betrag von 0,85 EUR/m², gerechtfertigt sei. Jedoch dürfe der Spannenoberwert von 6,51 EUR/m² in diesem Fall nicht überschritten werden. Dies sei ausdrücklich in der Orientierungshilfe des Mietspiegels unter Ziffer 11.3 ausgeschlossen worden. Eine Ausnahme sehe die Orientierungshilfe nur vor, wenn mehrere Sondermerkmale in der Addition ihrer Summe den Oberwert übersteigen würden, was hier nicht der Fall sei. Dadurch könne zwar hier der Wert des Sondermerkmals „Modernes Bad“ nicht vollständig ausgeschöpft werden. ...



Das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg liegt vor und ist unter www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2016 verfügbar.

*Amtsgericht Lichtenberg,
Urteil vom 28.9.2016 – 2 C 202/16
aus der Pressemitteilung vom
29.09.2016, PM 51/2016*

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

Mieterinter-

esen auswirken.



Räumung; Vollstreckung

Leitsatz:

Begründet die Einstellung der für den Schuldner lebensbedrohlichen Räumungsvollstreckung eine Gefahr für Leben und Gesundheit des Gläubigers, so ist im Rahmen der Entscheidung nach § 765a ZPO das Ausmaß der jeweiligen Gefährdung zu würdigen. Ist das mit einer Zwangsräumung verbundene Gefährdungspotential für den Schuldner deutlich höher zu bewerten als die mit einem weiteren Vollstreckungsstillstand für den Gläubiger bestehenden Gesundheitsgefahren, so kommt eine befristete Einstellung der Zwangsvollstreckung in Betracht, mit der dem Schuldner auferlegt wird, durch geeignete Maßnahmen an einer Verbesserung seines Gesundheitszustands zu arbeiten.

BGH, Beschluss vom 16.6.2016
– I ZB 109/15



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



Fristlose Kündigung;

Härtegründe

Leitsatz d. Red.:

Schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten des Mieters können im Einzelfall zur Folge haben, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB trotz erheblicher Pflichtverletzung des Mieters nicht gegeben ist.

Aus der Pressemitteilung des BGH (Nr. 201/2016):

Die 97-jährige Beklagte zu 1 hat im Jahr 1955 die streitbefangene Dreizimmerwohnung und später zusätzlich eine in demselben Gebäude und Stockwerk gelegene Einzimmerwohnung angemie-

tet. Die (bettlägerige) Beklagte zu 1 bewohnt die Dreizimmerwohnung und steht seit einigen Jahren aufgrund einer Demenzerkrankung unter Betreuung. Der Beklagte zu 2, der als Betreuer der Beklagten zu 1 diese ganztägig pflegt, bewohnt die Einzimmerwohnung. Im Jahr 2015 äußerte der Beklagte zu 2 in mehreren Schreiben an die Hausverwaltung grobe Beleidigungen gegenüber der Klägerin. Die Klägerin sprach daraufhin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB aus.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seiner heutigen Entscheidung unterstrichen, dass zu den bei der Gesamtabwägung einer nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB erklärten fristlosen Kündigung zu berücksichtigenden Umständen des Einzelfalles ohne weiteres auch schwerwiegende persönliche Härtegründe auf Seiten des Mieters gehören.

Denn § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt ausdrücklich eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles vor. Die Abwägung auf bestimmte Gesichtspunkte zu beschränken und deren Berücksichtigung – wie das Berufungsgericht – auf das Vollstreckungsverfahren zu verschieben, verbietet sich mithin bereits aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung. Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte zudem verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei

der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben – was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist –, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt. Das Berufungsgerecht hätte insoweit dem Vortrag der Beklagten nachgehen müssen, wonach die Beklagte zu 1 auf die Betreuung durch den Beklagten zu 2 in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen und bei einem Wechsel der Betreuungsperson oder einem Umzug schwerwiegende Gesundheitsschäden zu besorgen seien.

*BGH, Urteil vom 9.11.2016
– VIII ZR 73/16*

Beschlagnahme; Mietgrundstück

Leitsatz:

Zum Nachweis eines vor der Beschlagnahme eines Mietgrundstücks mit einem Verwandten des damaligen Eigentümers abgeschlossenen Mietvertrags und der Erbringung einer behaupteten Einmalzahlung auf die Miete (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. September 2013 – VIII ZR 297/12, NZM 2013, 854 Rn.15).

*BGH, Beschluss vom 21.9.2016
– VIII ZR 277/15*

Aus den Gründen:

Der Beklagte habe ... keinen nachvollziehbaren Grund nennen können, warum bereits ... zweieinhalb Monate vor dem von ihm behaupteten Abschluss des Mietvertrages ... ein Betrag von 157.971,35 € von einem Notaranderkonto auf das Konto der Mutter (Anm. d. Red.: als Vermieterin) gezahlt worden sei. ... In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht habe er angegeben, dass es bei der Überweisung noch keinen Rechtsgrund gegeben habe. In der Berufungsverhandlung habe der Beklagte dann erklärt, er habe das Geld aus Grundstücksgeschäften gehabt, dieses sei zunächst ohne Rechtsgrund über das Notaranderkonto an seine Mutter geflossen und später sei dann eine „Verrechnung“ mit seinen Mietzahlungsverpflichtungen erfolgt. Angesichts des vom Beklagten vorgetragenen zeitlichen Ablaufs dränge sich indes die Vermutung auf, die Mutter habe das Geld für den Grundstückserwerb in der Zwangsversteigerung verwendet und anschließend in kollusivem Zusammenwirken mit dem Beklagten den Versuch unternommen, das Grundstück wenn schon nicht im Eigentum, so doch im Besitz des Beklagten zu erhalten. ...

Ergänzend weist der Senat darauf hin, dass die – im Zuge von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in ein Familieneigenheim durchaus häufiger... zu beobachtende – Konstellation, dass sich ein naher Ver-

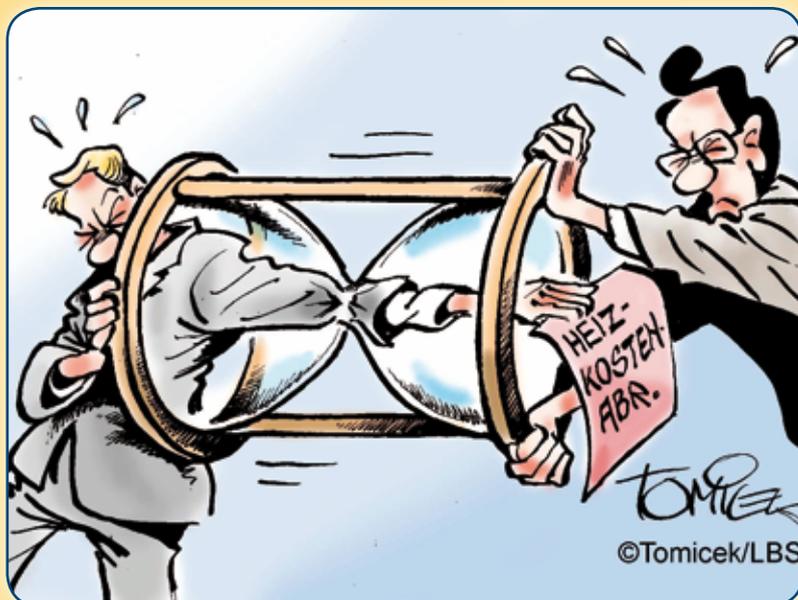
wandter des ehemaligen Eigentümers gegenüber dem Zwangsverwalter (oder dem Ersteigerer) auf einen Mietvertrag mit dem früheren Eigentümer beruft, der aufgrund seiner ungewöhnlichen Konditionen (Mietvorauszahlungen und/oder ungewöhnlich niedrige Miete, lebenslanges Wohnrecht o.ä.) jegliche Erträge aus dem Grundstück zum Vorteil des Mieters auf Dauer oder zumindest für einen sehr langen Zeitraum ausschließt, den Verdacht kollusiven Verhaltens zum Nachteil der Gläubiger zumindest nahelegt. Zudem drängt sich in derartigen Fällen die Frage auf, ob ein – meist nur in Kopie vorgelegter – (angeblicher) Mietvertrag mit einem früheren Eigentümer tatsächlich zu dem darin angegebenen Zeitpunkt und mithin vor der Beschlagnahme des Grundstücks abgeschlossen worden ist.

*BGH, Beschluss vom 21.9.2016
– VIII ZR 277/15*



Um Monate zu spät

Trotzdem durfte der Vermieter noch abrechnen



Der Gesetzgeber hat Fristen gesetzt, binnen derer Immobilieneigentümer gegenüber ihren Mietern die Heizkosten abrechnen müssen. Doch was geschieht, wenn die Eigentümer eine kürzere Frist zugestehen, sich dann aber doch nicht daran halten? Diese Frage wurde nach Information

des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich geklärt.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 152/15*

Der Fall: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vo-

rangegangene Heizperiode abzurechnen.“ So lautete eine Passage in einem Wohnraummietvertrag. Das bedeutete eine auf zwei Monate (statt einem Jahr) verkürzte Abrechnungsfrist, denn die Heizperiode endet mit Ablauf des Monats April. Doch tatsächlich versäumte der Eigentümer die Einhaltung dieser Frist und forderte erst im Oktober und damit immer noch innerhalb der gesetzlichen Regelung eine Nachzahlung. Die Parteien stritten sich im Anschluss darum, ob diese Forderung zulässig gewesen sei oder nicht.

Das Urteil: Der Mieter musste trotzdem bezahlen. Die gesonderte Vereinbarung der Parteien, die über die eigentliche Rechtslage hinaus gehe, entfalte keine Ausschlusswirkung, urteilte der Zivilsenat. Es gelte die gesetzliche Abrechnungsfrist, die ja schließlich dem Vermieter auch Zeit geben solle, die Unterlagen abzuwarten und Zweifelsfragen zu klären.

Zustimmung erforderlichlich

Änderung der Nebenkostenvereinbarung nicht einfach nebenbei

Wenn die Nebenkostenvereinbarung innerhalb einer Wohnanlage geändert werden soll, dann kann das nicht einfach so nebenbei geschehen und dadurch legitimiert werden, dass niemand formal Beschwerde eingelegt hat. Stattdessen ist es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS erforderlichlich, dass alle Mieter zustimmen.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 326/14*

Der Fall: Eine Eigentümerin ging dazu über, die Nebenkosten nicht mehr abzurechnen, sondern die bisherigen Vorauszahlungen als Pauschale zu behandeln. Zur Rechtfertigung ihres Vorgehens führte sie an, das sei während eines Gesprächs im Treppenhaus mit dem Mieter so vereinbart worden. Dessen Ehefrau und Mitmieterin sei zwar nicht dabei gewesen, habe sich aber in der Folgezeit nicht ausdrücklich gegen diese Umstellung gewendet.

Das Urteil: Das höchste deutsche Gericht kam zu dem Ergebnis, man könne das Verhalten der Mitmieterin nicht als stillschweigende Zustimmung werten. Deswegen sei die geltend gemachte Umstellung der Nebenkostenabrechnung hinfällig. Um einen solchen Schritt juristisch korrekt zu begründen, bedürfe es der Einwilligung aller Mieter.

Enorme Schäden

Mieterin hatte Wohnung in verheerendem Zustand hinterlassen

Wenn ein Eigentümer seine vermietete Wohnung nach dem Auszug der Mieter grundlegend renovieren muss, dann darf er darauf hoffen, die Ausgaben dafür sofort und in vollem Umfang als Werbungskosten geltend machen zu können. So lautet nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein aktuelles Fachgerichtsurteil.

*Finanzgericht Düsseldorf
– Aktenzeichen 11 K 4274/13 E*

Der Fall: Kaputte Bodenfliesen, zerschlagene Fensterscheiben, Schimmelpilz – nach der Übergabe der Wohnung durch den Mieter musste der Eigentümer erst einmal rund 20.000 Euro investieren, um das Objekt wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen. In seiner Steuererklärung machte er die Ausgaben als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt verweigerte dies. Die Begründung: Er habe das Objekt (in vermietetem Zustand) erst kurz zuvor erworben und nachdem die Renovierung mehr als 15 Prozent der Gebäudean-

schaffungskosten übersteige, müsse man hier von anschaffungsnahe Herstellungskosten ausgehen. Diese aber hätten zum Nachteil des Eigentümers nicht sofort abgezogen, sondern nur über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden können.

Das Urteil:

Der Vermieter setzte sich durch. Zwar erkannten die Richter durchaus an, hier könne wegen der Überschreitung der 15-Prozent-Grenze bei ganz strenger Auslegung von anschaffungsnahe Herstellungskosten gesprochen werden. Doch der Gesetz-

geber habe diese Regelung bestimmt nicht so verstanden wissen wollen, dass ein Eigentümer durch Mieter verursachte Schäden nicht sofort und vollständig absetzen könne.



„Gut“ oder „durchschnittlich“?

Wenn es um die Bewertung einer Wohnlage geht

Ob die Umgebung einer Immobilie als „gute“ oder „durchschnittliche“ Wohnlage bewertet wird, kann durchaus entscheidend sein. Denn die Antwort auf diese Frage hat unter Umständen eine andere Einordnung nach dem jeweils geltenden Mietspiegel zur Folge. In der Stadt Mannheim stritten sich Eigentümer und Mieter dar-

um. Auch eine Stellungnahme der Stadt als der für den Mietspiegel verantwortlichen Behörde wurde einbezogen. Am Ende musste nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich geklärt werden, wer denn nun eigentlich in letzter Konsequenz zwischen „gut“ und „durchschnittlich“ oder anderen

möglichen Zuschreibungen unterscheiden kann. Das ist nach Überzeugung des BGH das jeweils erkennende, mit der Sache befasste Gericht.

*Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 82/15*

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.



Staffelmiete; Schriftform

Setzt der Vermieter eine in der Mietvertragsurkunde formwirksam getroffene Staffelmietvereinbarung im Verlaufe des Mietverhältnisses wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Mieters auf dessen Bitten hin zeitweilig formlos aus, kann sich der Mieter gegenüber dem Vermieter im Nachhinein nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Schriftform der Staffelmietvereinbarung durch die formlos getroffene Vereinbarung unheilbar verletzt worden sei. Ein etwaiger Schriftformverstoß ist gemäß § 242 BGB wegen Unredlichkeit und fehlenden schutzwürdigen Eigeninteresses des Mieters im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter unbeachtlich.

LG Berlin, Urteil vom 16.8.2016 – 67 S 209/16, zitiert nach juris



Widerruf; Mieterhöhung

1. Der Mieter kann seine Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB nicht unter Berufung auf die Vorschriften über Verbraucherverträge nach §§ 312 ff. BGB widerrufen. Ob §§ 558 ff. BGB den §§ 312 ff. BGB als *lex specialis* vorgehen oder §§ 312 ff. BGB teleologisch zu reduzieren sind, bleibt offen.

2. Einem Widerruf der Zustimmung des Mieters zu dem Mieterhöhungsverlangen stünde ohnehin regelmäßig entgegen, dass die Zustimmungserklärung die Erfüllung des zugrunde liegenden Anspruchs des Vermieters nach § 558 Abs. 1 BGB und zugleich ein deklaratorisches Anerkenntnis dieses Anspruchs darstellt. Ein solches kann aber nur nach § 812 BGB widerrufen werden, wobei zudem die Beschränkungen des 814 BGB zu beachten sind.

LG Berlin, Urteil vom 14.9.2016 – 18 S 357/15, zitiert nach juris



Kündigung; Untervermietung

1. Stützt der Vermieter eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung des Mieters auf dessen unbefugte oder nicht angezeigte Untervermietung, ist bei der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen. Gegen die erforderliche Erheblichkeit des Kündigungsgrundes können die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der - tatsächlich nicht eingeholten - Untermieterlaubnis sowie ein pflichtwidriges (Vor-)Verhalten des Vermieters sprechen.

2. Die Vermietung von Wohnungen an Touristen durch den Vermieter oder Dritte stellt einen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung des Mietzinses führenden und vom Vermieter ge-



mäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zu beseitigenden Mangel der Mietsache dar, wenn die touristische (Teil-)Nutzung des Wohngebäudes für die benachbarten Wohnraummieter mit (Lärm-)Immissionen verbunden ist, die über das übliche Mindestmaß der bei einer herkömmlichen Wohnnutzung unvermeidbaren Beeinträchtigungen hinausgehen.

3. Werden in einem Gebäudeteil eine Vielzahl von Wohnräumen zu touristischen Zwecken vermietet, spricht der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die im selben Gebäudeteil befindlichen Mietwohnungen durch die touristische Nutzung (Lärm-)Immissionen ausgesetzt sind, die über das bei einer herkömmlichen Wohnnutzung übliche Mindestmaß hinausgehen.

4. Dem Vermieter ist auch in den Fällen, in denen nicht er, sondern einer seiner gewerblichen (Zwischenver-)Mieter vom Vermieter angemietete Flächen an Touristen vermietet, dem Wohnraummieter gegenüber zur Mängelbeseitigung verpflichtet. Der Beseitigungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB erlischt nicht nach § 275 Abs. 1 BGB, bevor nicht der Vermieter seinen gewerblichen (Zwischenver-)Mieter oder die touristischen Endnutzer erfolglos auf dem Rechtsweg auf Beseitigung der mit der touristischen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnraummieter in Anspruch genommen hat.

LG Berlin, Urteil vom 6.10.2016 – 67 S 203/16, zitiert nach juris



Räumung; Beweislast

Nimmt der Vermieter einen Dritten als Besitzer der Wohnraummiet-sache nach § 940a Abs. 2 ZPO im einstweiligen Verfügungsverfahren auf Räumung und Herausgabe in Anspruch, trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er vom Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung des gegen den Wohnraummieter geführten Räumungsprozesses Kenntnis erlangt hat. Ein non liquet geht zu Lasten des Vermieters.

LG Berlin, Beschluss vom 8.10.2016 – 67 S 327/16, zitiert nach juris



Zahlungsverzug; Kündigung

Das Landgericht Berlin hat die Gesellschaft, die Theater und Komödie am Kurfürstendamm betreibt, zur Räumung und Herausgabe der von ihr innegehaltenen Räumlichkeiten verurteilt. Nach den Ausführungen des Landgerichts bestehe nach den klägerseits vorgelegten Urkunden kein Zweifel mehr daran, dass die Klägerin als Gesellschaft nach luxemburgischem Recht wirksam gegründet und in das Handelsregister eingetragen worden sei. Auch sei davon auszugehen, dass sich der Hauptverwaltungssitz der Gesell-

schaft tatsächlich in Luxemburg befinde. Allenfalls komme stattdessen ein Verwaltungssitz in Deutschland in Betracht. Dann aber sei von einer rechtsfähigen Personengesellschaft nach deutschem Recht auszugehen.

In der Sache sei die Klage begründet, da die Beklagte seit März 2013 bis zur Kündigung im Sommer 2015 keine Betriebskostenvorauszahlungen geleistet habe. Die Kündigung sei auch nicht durch Aufrechnung nach § 543 Abs. 2 S. 3 BGB unwirksam geworden. Denn die Beklagte habe weder – wie erforderlich – unverzüglich aufgerechnet, noch hätten die Gegenforderungen den gesamten Rückstand erfasst.

LG Berlin, Urteil vom 18.10.2016 – 29 O 407/15



Kündigung; Zahlungsverzug

Der Zahlungsverzug des Mieters mit einem die Bagatellgrenzen des Europäischen Verfahrens für geringfügige Forderungen („small claims procedure“, VO (EG) Nr. 861/2007) erheblich unterschreitenden Betrag (hier: 911,92 EUR) rechtfertigt bei einem langjährigen Mietverhältnis die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unabhängig von der Höhe der monatlich geschuldeten Miete zumindest dann nicht, wenn der Verzug darauf zurückzuführen ist, dass dem Mieter bei der Beantragung oder Überwachung der

ihm zustehenden und seine Miete deckenden staatlichen Transferleistungen bloße Fahrlässigkeit zur Last fällt.

LG Berlin, Beschluss vom 20.10.2016 – 67 S 214/16, zitiert nach juris



Gewerberaum; Nebenkosten

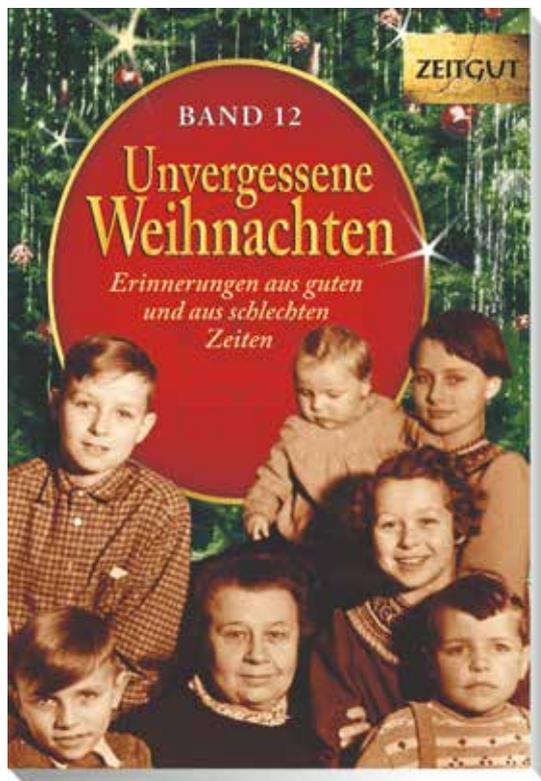
Die Formularvereinbarung in einem Gewerberaummietvertrag, wonach die Nebenkosten im Verhältnis der Mietfläche zu den tatsächlich vermieteten Mietflächen umgelegt werden sollen, ist wegen der unzulässigen Abwälzung des Leerstandrisikos auf Mieter gemäß § 307 BGB unwirksam. Der Umlagemaßstab habe dazu führen sollen, dass die Vermieterin von vornherein jede eigene Beteiligung an den Nebenkosten, die auf Leerstände entfallen, von sich fernhalten wollte. Es gehöre aber zu den wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts, dass der Vermieter bei der Umlage von Nebenkosten das Leerstandrisiko zu tragen habe.

Die aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel bestehende Vertragslücke ist dadurch zu schließen, dass die Nebenkosten grundsätzlich im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtnutzfläche des Objekts umzulegen seien. Dies sei angemessen sowie üblich und entspreche der Vorschrift des § 556 a BGB.

KG Berlin, Urteil vom 6.6.2016 – 8 U 40/15

Buchtipps für die Weihnachtszeit

Festtagsstimmung und Weihnachtswunder



Nun weihnachtet es wieder. Zu dieser Zeit gehören nicht nur Kerzenschein, Tannenduft und Lieder, sondern auch Geschichten. Manch eine vertraute wird alle Jahre wieder gelesen, doch wer eine richtige Weihnachtsleserate ist, möchte obendrein von neuen Erzählungen in die Wunderwelt der Advents- und Christfestfreude entführt werden.

Diesen Wunsch erfüllt der Zeitgut Verlag alljährlich mit einem weiteren Band seiner beliebten Reihe „Unvergessene Weihnachten“.

Wie alle Geschichten dieses Verlags sind auch die Weihnachtsgeschichten nicht erfunden; Menschen wie du und ich haben sie erlebt und – zumeist Jahrzehnte später – aufgeschrieben. Wie das Leben selbst sind diese Erinnerungen mal stimmungsvoll, mal ernst und zum Nachdenken anregend,

manchmal komisch oder ganz oft einfach fröhlich und voll ansteckender Festtagsfreude.

Da sind all die kleinen und großen Freuden und Wünsche, die der Heiligen Nacht vorausgehen. Denken wir nur an das emsige Vorbereiten – da werden Plätzchen für den Vater an der Front gebacken, da sind die roten Lackschuhe im Schaufenster, an die ein kleines Mädchen ihr ganzes Herz gehängt hat.

Ein aus der Kriegsgefangenschaft heimgekehrter Vater hat sei-

ne aus Pommern geflüchtete Familie wiedergefunden und will mit ihr zusammen feiern, doch muss er den Heiligabend 1945 mit seinem Sohn in der Bahnhofsmission verbringen, weil sie den letzten Zug verpasst haben.

Eine andere Familie wartet Weihnachten 1945 noch immer auf ein Lebenszeichen des Sohnes, der noch in den letzten Kriegstagen eingezogen wurde – bis endlich zu Ostern eine verspätete Weihnachtskarte mit der erlösenden Nachricht eintrifft.

Wir lesen von ungewöhnlichen Begebenheiten, wie etwa einem schneereichen Weihnachtsabend mitten im Sommer, begegnen wunderlichen Gestalten und guten Geistern. Jenen „Zwei Engeln“ zum Beispiel, die sich als höchst irdische Lebensretter erweisen. Oder es wird erzählt, „Wie der Heilige Antonius zu Hilfe kam“. Was pas-

siert, wenn der Hund zu Weihnachten nichts bekommt oder wenn der Schlüssel für das Zimmer mit den Geschenken verschwindet?

Selbstverständlich darf auch der Nikolaus nicht fehlen, ob altvertraut beim „Familien-Nikolausfest“ oder bettelnd in furchteinflößender Gestalt.

Auch in diesem 12. Band der Reihe „Unvergessene Weihnachten“ wird der Zeitgut Verlag seinem Anspruch gerecht, weihnachtliche Lektüre für Jung und Alt in einem Buch zu versammeln. Wieder ist aus persönlichen Erinnerungen ein unterhaltsames Kaleidoskop winterlicher Erzählungen des 20. und frühen 21. Jahrhunderts entstanden, die zugleich ein Stück Zeitgeschichte von bleibendem Wert sind.

Unvergessene Weihnachten. Band 12.

29 besinnliche und heitere Zeitzeugen-Erinnerungen, 1925 – 2009.

Originalausgabe, 192 Seiten mit vielen Abbildungen, Ortsregister, Zeitgut Verlag, Berlin.

Bestellung unter: Tel. 030-70 20 93 0, info@zeitgut.de ; www.zeitgut.de

Gebundene Ausgabe

ISBN: 978-3-86614-265-7, EURO 8,90

Taschenbuch-Ausgabe

ISBN: 978-3-86614-266-4, EURO 6,90

Ratgeber

Was ich als Mieter wissen muss



1. Auflage 2016
380 Seiten | 14,8 x 21 cm | kartoniert
Buch:
16,90 Euro / zzgl. Versandkosten

Recht haben und Recht bekommen ist auch bei Problemen zwischen Mieter und Vermieter zweierlei. Dieser Ratgeber erklärt die Rechte und Pflichten im Wohnraummietrecht, vom Abschluss des Mietvertrags bis zum Aus- oder Umzug. Gerade hier gibt es oft Streit – wegen der Kündigung, notwendigen Schönheitsreparaturen oder bei der Wohnungsübergabe.

- Was im Mietvertrag geregelt ist
- Was bei der Mietzahlung und bei Mieterhöhungen zu beachten ist
- Die »zweite Miete«: Was bei Nebenkostenabrechnungen und bei Erhöhungen der Betriebskosten gilt
- Wie eine korrekte Kündigung aussehen muss

Mit Hinweisen auf die aktuelle Rechtsprechung in Mietrechtsfällen, Praxistipps, Musterbriefen und Formulierungsvorschlägen

In Kooperation mit DMB Deutscher Mieterbund.

Mietnebenkosten



3. Auflage 2014, 224 Seiten
Buch: 11,90 Euro / zzgl. Versandkosten
E-Book: 9,49 Euro

Abrechnung prüfen – Rechte kennen – Betriebskosten senken

Immer weiter steigende Nebenkosten sind zur »zweiten Miete« geworden. Dabei ist nach Einschätzung der örtlichen Mietervereine jede zweite Abrechnung falsch, unvollständig oder nicht nachvollziehbar. Themenschwerpunkte des Ratgebers sind:

- Die korrekte Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten
- Alle »kalten« Betriebskosten im Überblick, z. B. für Wasser, Entwässerung und Versicherungen
- Heizkosten Verordnung, Energieausweis, Heiz- und Betriebskostenspiegel
- Was gilt bei (energetischen) Modernisierungen?

Mit Musterabrechnungen, Checklisten zur Prüfung und Musterbriefen.

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

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:
S. 2, 6, 7, 8: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 14, 15: Tomicek/LBS

© Grafik: S. 18: Zeitgut Verlag,
S. 19: verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 2, 22: Auriocus, S. 8: Jörg Frank,
S. 22, 23: A. Savin, S. 23: Petrus Silesius

© fotolia:

Titelseite: contrastwerkstatt
S. 2, 21: Berlinpictures, S. 3: kanate,
S. 10: rbkelle, S. 11: Friedberg, S. 12, 13:
Blackosaka, S. 13: m.schuckart,
S. 20: Photomorphic Pte. Ltd., S. 21: JiSign,
S. 22: Oleksandr Prykhodko

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

Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 22.11.2016

Näheres unter: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de

Aktuelles aus Berlin

Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung – Ratgeber für Menschen mit Behinderung – STADT und LAND beendet Verträge – Wohnungsneubau

Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau

Die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung stellen sich – wie schon in den Vorjahren – differenziert dar. 713 Objekte mit ca. 27.786 Mietwohnungen und ca. 3.400 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer sind vom Wegfall der Anschlussförderung ab 2003 bis 2016 betroffen. Insgesamt wurden durch die Nichtgewährung der Anschlussförderung (zweite Förderphase über weitere 15 Jahre) bisher 908,7 Mio. € eingespart. Für die im Rahmen von Insolvenzen und Zwangsverwertungen aufzubringenden Zahlungen aus den übernommenen Landesbürgschaften wurden bisher insgesamt 462,2 Mio. € geleistet. Hier von hat der Bund im Rahmen von Bundesrückbürgschaften bisher lediglich 50,2 Mio. € in den Fällen gezahlt, in denen die Nichtgewährung der Anschlussförderung nicht ursächlich für die Insolvenz war.

Hinsichtlich der Mieten ergab eine Befragung der Eigentümer/Verwalter zum Stichtag 31. Dezember 2015:

- die Nettokaltmieten liegen bei 74 Prozent der ausgewerteten Wohnungen zwischen 5,50 und 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich,
- 21 Prozent der Wohnungen weisen Mieten ab 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich auf,

- für 5 Prozent der ausgewerteten Wohnungen werden Mieten von unter 5,50 €/m² Wohnfläche monatlich verlangt.

Die Expertengruppe für den Sozialen Wohnungsbau hat im Juli 2016 vorgeschlagen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen in das am Berliner Mietspiegel orientierte Vergleichsmietensystem zu überführen. Der Vorteil der Neuregelung gegenüber der aktuellen Rechtslage besteht darin, dass die Möglichkeit des Vermieters, von den Mieterinnen und Mietern die ursprünglich hohe Kostenmiete zu verlangen, entfällt.

Mieterhaushalte mit geringem Einkommen erhalten einen zusätzlichen Mietzuschuss, um ihre Miete zu senken. Flankierend soll ein Härtefallfonds eingerichtet werden, um die Eigentümer, die durch die Mietenkappung in die wirtschaftliche Unterdeckung geraten, zu unterstützen. Voraussetzung für die Umsetzung des Vorschlags ist eine gesetzliche Neuregelung, die die entsprechenden bundesgesetzlichen Vorschriften des Kostenmietrechts in Berlin außer Kraft setzt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereitet derzeit ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren vor.

STADT und LAND beendet Verträge

Die landeseigene Wohnungsgesellschaft STADT und LAND will Verträge mit den Firmen Brunata, Kalori-

meta und techem auslaufen lassen. Der Vertrag mit ista ist bereits ausgelaufen. Zukünftig sollen sowohl die Betriebs- als auch die Heiz- und Warmwasserkosten durch die Tochtergesellschaft STADT und LAND Facility-Gesellschaft mbH abgerechnet werden.

Ratgeber für Menschen mit Behinderung

Mit dem Berliner Ratgeber für Menschen mit Behinderung informiert das Versorgungsamt umfassend über die aktuelle Rechtslage, ihnen zustehende Leistungen und bestehende Hilfsangebote, die es ermöglichen, auch mit Behinderung aktiv am Leben teilzunehmen. Der Ratgeber wird jährlich überarbeitet, um stets den aktuellen Stand wieder zu geben. Nun ist die 16. Auflage des Ratgebers für die Jahre 2016/17 erschienen. Bestellungen können Sie an das Landesamt für Gesundheit und Soziales – Versorgungsamt/Kundencenter, Sächsische Str. 28, 10707 Berlin, an das Bürgertelefon: 115, an die Faxnummer 90229-60 95 oder per Mail an infoservice@lageso.berlin.de richten. Eine Downloadmöglichkeit (pdf) bietet der Internetauftritt des Landesamtes für Gesundheit und Soziales.

Schwerpunkte des

Wohnungsneubaus in Berlin

Die Attraktivität Berlins und das Bevölkerungswachstum sind ungebrochen. Allein in den letzten fünf Jahren ist die Einwohnerzahl um 220.000 gestiegen; ein Ende des Trends ist bislang nicht abzusehen. Mit dem schnellen Wachstum der Stadt sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven aufgezehrt. Der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Berlin steht vor der großen Herausforderung, sehr schnell viele und vor allem preisgünstige Wohnungen zu bauen – und dabei eine lebenswerte Stadt zu bleiben. Um den akuten Bedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 Wohnungen notwendig. Der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, hat 12 große Wohnungsbaustandorte vorgestellt, auf denen ein wichtiger Teil dieses Wachstum stattfinden soll.

Diese Stadtquartiere sind geplant:

- Elisabeth-Aue in Pankow-Blankenfelde
- Blankenburger Pflasterweg/Heinersdorf in Pankow
- Cluster Buch in Pankow
- Michelangelostraße in Prenzlauer Berg
- Johannisthal/Adlershof in Treptow
- Cluster Köpenick in Köpenick
- Buckower Felder in Neukölln
- Lichterfelde-Süd in Steglitz
- Wasserstadt Oberhavel in Spandau
- Gartenfeld in Spandau-Siemensstadt
- Schumacher Quartier in Reinickendorf-Tegel
- Europacity/Lehrter Straße in Mitte-Moabit

Diese – bis auf die Europacity, Wasserstadt und Adlershof – neu zu entwickelnden Quartiere sollen Heimat für 100.000 Berlinerinnen



und Berliner bieten. Sie werden in der Regel jeweils etwa 3.000 bis 5.000 Wohnungen umfassen. Das macht sie ökonomisch tragfähig und schafft einen Mehrwert für ihre Nachbarschaften – weil nur bei dieser Größe eigene Schulen und andere soziale Infrastruktur für die Quartiere geschaffen werden können

Die neuen Stadtquartiere werden relativ dicht bebaut und sind dafür gut mit Freiräumen ausgestattet.... Weiterhin sind die neuen Stadtquartiere klimafreundlich und weitgehend barrierefrei

Um eine stabile Sozialstruktur zu erreichen, werden landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen und private Unternehmen als Bauherren einbezogen. Der Anteil von 30% Sozialwohnungen trägt zur Berliner Mischung bei und folgt dem wohnungspolitischen Ziel, bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen der Stadt zu schaffen.

Die Mischung in den Quartieren generiert auch Arbeitsplätze. Neben dem Zugang zum gesamtstädtischen Arbeitsmarkt ist lokales Gewerbe wichtig. Nicht nur der örtliche Bäcker, sondern auch Büros, Dienstleistungen, spezialisierte Werkstätten sowie Kunst

und Kultur müssen sich dort ansiedeln. Besondere Aufmerksamkeit wird dabei den Erdgeschosswohnungen geschenkt, weil sich dort das städtische Leben abspielt.

Die Stadtquartiere sollen gut an den ÖPNV angebunden und im Inneren vor allem fußläufig erschlossen sein. Sie bieten dem Fahrradverkehr attraktive und vernetzte Wege und unterstützen neue Formen der Mobilität wie beispielsweise Car-Sharing. Dies erfordert eine gewisse Dichte der Bebauung mit vier bis sieben Geschossen, aber auch einladende Freiräume. Die Freiräume öffnen Chancen für soziale Aktivitäten und vielfältige Möglichkeiten der Nutzung, Mitgestaltung und Aneignung

Auszug aus einem Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – www.stadtentwicklung.berlin.de



Berliner Bezirke stellen sich vor.

Spandau - Altstadt Spandau

Der ehemalige Stadtkreis Spandau wurde 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. Zu Spandau gehören die Ortsteile Wilhelmstadt, Haselhorst und Falkenhagener Feld. Auf seiner Fläche von 8,02 km² leben heute rd. 39.000 Menschen. Der Zuzug nach Spandau hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen, was für die Beliebtheit dieses Bezirkes als Wohnstandort spricht. Hierzu haben aber auch die in der Vergangenheit noch günstigen Mietpreise in einzelnen Spandauer Lagen geführt.

Die Ursprünge sind auf eine unbefestigte Anlage slawischer Siedler zurückzuführen. Im 10. Jahrhundert entstand eine befestigte Burganlage – der Spandauer Burgwall. Dieser Burgwall stellte den östlichsten Verteidigungspunkt der neu geschaffenen Mark-Brandenburg dar. 1197 wird die Burg Spandau erstmals urkundlich erwähnt. Die Urkunde des Markgrafen Otto II. wird im Dommuseum der Stadt Brandenburg a.d. Havel aufbewahrt. Infolge des Wachstums der zur Burg gehörenden Siedlung wurden ihre Bewohner in den heutigen Teil der Altstadt Spandau umgesiedelt. Um 1560 beauftragte Kurfürst Joachim II den Baumeister Rochus zu Lynar, die Burg durch eine Landesfestung zu ersetzen. Dieser erbaute die Zitadelle und für sich selbst ein Stadtschloss. In diesem Schloss wurde 1632 der Leichnam des Schwedenkönigs Gustav II. Adolf für eine Nacht aufgebahrt, bevor er nach Stockholm gebracht wurde.



Die Zitadelle wurde erst im Jahr 1594 fertiggestellt. Während des 30-jähri-

gen Krieges (1618-48) war eine Garnison in Spandau stationiert. Die Stadtmauer aus der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts wurde ausgebaut. Als 1806 die Zitadelle Spandau von den Franzosen belagert wurde, musste Preußen kapitulieren. In den Befreiungskriegen 1813 wurde Spandau zuerst von russischen und dann von preußischen Truppen belagert. Letztere erreichten durch Beschuss der Zitadelle am 26. April 1813 die Kapitulation und den Abzug der Franzosen.

Durch das Reichsfestungsgesetz vom 30. Mai 1873 wurde Spandau Festungsstadt. Das 1888 fertiggestellte Fort Hahneberg war schon zum Zeitpunkt seiner Fertigstellung veraltet. 1903 erfolgte die Endfestigung Spandaus. Die 110.000 Einwohner zählende Stadt konnte sich nun über die Stadtmauer hinaus ausdehnen. Öffentliche Gebäude – wie etwa die Landesturnanstalt, das Lehrerseminar und das Stadtbad Spandau – entstanden. Vor und im Ersten Weltkrieg wurde in Spandau außerdem die Rüstungsindustrie erheblich ausgebaut.

Nach dem Anschluss Spandaus an die Berlin-Hamburger Bahn sowie an die Berlin-Lehrter Eisenbahn zwischen Berlin und Hannover entwickelte sich die Infrastruktur sprunghaft. Beispielsweise baute die Firma Siemens & Halske 1897 im Nordosten Spandaus. Industrieanlagen. Hieraus erwuchs der heutige Ortsteil Siemensstadt. 1906 wurde der Südhafen errichtet und einige Jahre später der Nordhafen.

1920 verlor Spandau die kommunale Selbständigkeit. Es wurde Berlin eingegliedert. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde West-Staaken sowjetische Besatzungszone, aber nach der Wiedervereinigung wurde es wieder dem Bezirk Spandau zugeschlagen.

Bei einem Spaziergang durch die Altstadt Spandau stößt man auf zahlreiche Zeugnisse der Vergangenheit. Auf dem Reformationsplatz steht die gotische Hallenkirche Kirche St. Nikolai, das Wahrzeichen der Altstadt. Vor der Kirche befindet sich das Denkmal von Kurfürst Joachim II. Es erinnert an die Einführung der Reformation in der Mark-Brandenburg.

Der Platz ist von historischen Häusern umgeben. Das Haus Nr. 2 ist nach seinem bedeutendsten Bewohner benannt, dem Arzt Ernst Ludwig Heim (1747 – 1834), der hier praktizierte. Das Heim-Haus war vormals das Offiziantenhaus gewesen, in dem Angestellte der Stadt mietfrei wohnen konnten.

Bei Ausschachtungsarbeiten im Haus Nr. 3-4 wurden Reste einer Klosteranlage der Dominikaner und christliche Gräber entdeckt. Die Mauerreste können durch ein Fenster betrachtet werden.

Im Haus Nr. 5 befindet sich heute die Volkshochschule Spandau. Dieses Gebäude wurde 1875 als Höhere und Mittlere Töchterchule eröffnet. Erwähnenswert ist auch das Haus Nr. 7, das Wehmütterhaus sowie das Kant-Gymnasium in der angrenzenden Carl-Schurz-Straße, das 1915





errichtet wurde. Heute befindet sich in der ehemaligen Aula des Gymnasiums das Volkstheater „Varianta“.

Ebenfalls in der Carl-Schurz-Straße befand sich das Prinz-Heinrich Palais, dessen Gewölbe bei Bauarbeiten entdeckt wurden. Dieses gotische Patrizierhaus beherbergte ursprünglich Bewohner, die das Amt des Bürgermeisters ausübten. Ab Anfang des 18. Jahrhunderts residierten dort Regimentskommandeure und in den Jahren 1764-1778 auch der Bruder Friedrich des Großen, Prinz Heinrich. Dieser ließ das Palais umbauen. Im 2. Weltkrieg wurde das Gebäude so stark zerstört, dass es abgetragen werden musste. Die Gewölbe sind aber heute noch zu besichtigen.

Über dem Gewölbekeller befindet sich ein Haus, das schon 1726 als „Gasthof mit Ausspann“ urkundlich erwähnt wurde. Bis 1982 Gasthof und Hotel, ist es heute ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Nicht weit entfernt, in der Breite Straße, befindet sich das älteste erhaltene Bürgerhaus Berlins, das „Gotische Haus“. Die frühesten Bauteile stammen aus dem 1500 Jahrhundert. Heute befindet sich hier ein Museum. Die Kammerstraße in der Altstadt beherbergte seit 1895 die Synagoge der Jüdischen Gemeinde Spandau. Sie wurde in der Pogromnacht am 9. November 1938 zerstört. Heute erinnert ein Denkmal am Linderufer hieran.

Mittelpunkt der Altstadt ist der Markt, der jedoch im Oktober 1944

fast völlig zerstört wurde. Heute ist dieser Platz zu einer Fußgängerzone umgewandelt. In der Marktstraße sind nur vereinzelt ältere Wohnhäuser erhalten geblieben. U. a. das Haus Nr. 7, das, aus dem 18. Jahrhundert stammend, zu den ältesten Gebäuden der Stadt zählt.

Das ehemalige Schloss des Zitadellenbauers Rochus Graf zu Lynar befand sich auf einem Areal zwischen der Carl-Schurz-Straße, Moritzstraße und Judenstraße. Das Grab des Grafen zu Lynar befindet sich in der Nikolai-Kirche, direkt unter dem Altar, den er gestiftet hatte.

Der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer ist noch am Viktoria-Ufer nachvollziehbar. Nicht weit entfernt in der Judenstraße befindet sich ein Fachwerkgebäude, das jedoch erst nach 1966 errichtet wurde. Hier stand ursprünglich das Wendenschloss, ein Fachwerkhaus aus dem 17. Jahrhundert. Das Haus wurde 1966 abgerissen, da es baufällig war. Heute erinnert nur der Nachbau noch daran.

Das interessante Rathaus in der Carl-Schurz-Straße wurde zwischen 1911 und 1913 nach Entwürfen der Architekten Süßenguth und Reinhard errichtet.

Aufgrund des starken Zuzugs ist der Bezirk bemüht, neuen Wohnraum zu schaffen. Auf einem Areal von rund 60.000 m² an der Goltz- und Mertensstraße in Hakenfelde soll mit 1.025 geplanten Wohnungen das umfangreichste Wohnungsbaupro-

jekt in Spandau umgesetzt werden. Es ist ein gemeinsames Projekt von Städtischen Wohnungsbaugesellschaften, privaten Investoren und dem Bezirk. Das gesamte Quartier soll autofrei sein. Es sind etwa 480 Tiefgaragenplätze vorgesehen, die sich am Eingang des Quartiers befinden sollen. Auch die Müllentsorgung soll unterirdisch durch Unterflurcontainer erfolgen. Geplant ist eine begrünte Promenade. Die Energieversorgung der neuen Wohnsiedlung soll von einer Blockheizkraft der GASAG aus erfolgen. Dieses war 2008 bereits für die nicht vollendete Wasserstadt errichtet worden. Geplant ist eine Nettokaltmiete pro m² zwischen 6,00 und 9,59 €. Geplant wurde nach den Kriterien des bezahlbaren Wohnens. Allerdings beziehen sich diese Mieten nur auf etwa ein Viertel der frei vermietbaren Wohnungen.

Auf der Insel Eiswerder ist der Bau neuer Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 9.000 m² geplant. Die ersten Wohnungen sollen 2019 bezugsfertig sein.

Die Lage Spandaus am Wasser und die eigenständige Infrastruktur der Spandauer Altstadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten bieten sowohl Lebensqualität als auch Naturnähe. Kein Wunder, dass Spandau als Wohnstandort immer beliebter wird.

Einen Spaziergang durch die Spandauer Altstadt können Sie in der Adventszeit auf einem der schönsten und traditionsreichsten Weihnachtsmärkte enden lassen. **GR**



Abb. (v. l.):
Blick vom Rathaus Spandau
Rathaus
Zitadelle
Merian
Stadt und Zitadelle 1633
Nikolaikirche
Orgelprospekt St. Nikolai

R

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!

Achtung! Geänderte Öffnungszeiten zwischen Weihnachten und Neujahr! Siehe dazu Seite 3!

www.mieterschutzbund.berlin