



Der Mieterschutzbund Berlin e.V. in eigener Sache

- Protokoll der Mitgliederversammlung**
- Satzungsänderungen**
- Änderungen der Beitragsordnung**

Landgericht Berlin hält Vorschrift über Mietpreisbremse für verfassungswidrig - Seite 14

Neues von den Roten Roben

S. 12

Miete und Mietrecht

S. 16

Aktuelles aus Berlin

S. 18

Ausflugstipp: Friedenau

S. 22

Unsere neue Rubrik:

Sie fragen, wir antworten

Seite 11



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen
für unsere Mitglieder

4 Protokoll

der Mitgliederversammlung vom
13.6.2017, Satzungsänderungen
und Änderungen der Beitrags-
ordnung

11 Sie fragen, wir antworten

Unsere neue Rubrik

12 Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben

14 Mietpreisbremse

Landgericht hält Mietpreisbremse
für verfassungswidrig

15 Ratgeber/Impressum

Feuchtigkeit und Schimmelbildung

16 Miete und Mietrecht

Urteile zu Eigenbedarf
und Schimmelbekämpfung

18 Aktuelles aus Berlin

Höherer Mietzuschuss,
Wohnungsbedarf 2030,
Vorkaufsrechte, Immobilien-
marktbericht 2016/17,
Wohnungsneubaubericht

20 Berliner Landgericht

Rechtsprechung aus Berlin

22 Ausflugstipp

Berliner Bezirke stellen sich vor:
Tempelhof-Schöneberg –
Ortsteil Friedenau



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

Bereits Cicero (64 v.Chr.) wusste, man kann einen
Wahlkampf nur gewinnen, wenn man Folgendes
beachtet:

1. Die aktuellen politischen und wirtschaftlichen
Führungskräfte muss man glauben machen, dass
sie im Ergebnis der Wahl nicht um ihre Einfluss-
sphären fürchten müssen,

2. die bürgerliche Mitte muss das Gefühl haben,
dass sie auch zukünftig in Ruhe und unter nor-
malen Verhältnissen, so wie bisher, weiterleben
werden und

3. der Wählermasse muss suggeriert werden, dass
man ihre Forderungen zumindest versteht, ohne
sich zu früh auf konkrete Lösungen einzulassen.
Daran könnte man ja später gemessen werden.

Unter Beachtung dieser Prinzipien hat Cicero die
Wahl zum ersten Konsul des römischen Reiches
zunächst gewonnen. Gleichwohl hielt ihn der His-
toriker Mommsen für einen der größten Blender
der Geschichte. Mommsen starb aber bereits
1903. Er konnte damit nicht die historisch beleg-
ten weiteren Blender bis in die heutige Zeit hin-
ein kennen.

Nun ja, man darf auf das hiesige Wahlergebnis
gespannt sein, da zumindest die dritte Forderung
von allen Parteien beachtet wurde und wenn man
nach der Verantwortlichkeit im Dieselskandal
fragt, dann ist auch die zweite Forderung erfüllt
worden. Die 1. Forderung ist schon immer beach-
tet worden.

Welche Forderungen der breiten Wählermasse
muss man eigentlich verstehen? Das ist nicht der
Ruf nach bezahlbarem Wohnraum, sondern wohl
eher der Schrei. Ein Schrei schon deshalb, weil
man das Gefühl nicht los wird, dass die, die zur-

Entschuldigung

Ganz ehrlich: Mit der wiederholten Zusendung der zweiten Ausgabe unserer Vereinszeitschrift wollten wir nicht testen, ob unsere Zeitschrift gelesen wird oder ob Sie bemerken, dass Ihnen diese Ausgabe bereits vorliegt. Auch haben weder der Vorstand noch unsere Mitarbeiterinnen geschlafen. Die motivierte und vielleicht übermotivierte Druckerei hat

die Rotationsmaschine angeworfen, ohne sich zunächst zu vergewissern, dass das zutreffende Speichermedium – mit der dritten Ausgabe – in den Druckcomputer eingelegt worden war. Die druckfrischen Hefte werden in der Druckerei versandfertig verpackt und gehen dann direkt zur Post. Dieser Ablauf hat sich über Jahre so eingespielt und zu kei-

nem Zeitpunkt gab es Anlass zu Beanstandungen. Nur am Rande sei erwähnt, dass die Druckerei sämtliche Mehrkosten übernommen hat. Der Verein hat insoweit keinen materiellen Schaden erlitten. Abschließend sei der Hinweis erlaubt, dass unsere Mitglieder, wenn es denn ein Test gewesen wäre, diesen mit Bravour bestanden hätten.



zeit das Sagen haben, den Ruf nach bezahlbarem Wohnraum wohl doch nicht verstanden haben.

In den Ballungszentren und gerade in Berlin steigen die Mieten in einem Ausmaß, das man bei jeder Mieterhöhung spürt, hier ist jedes Augenmaß zwischen einer realen Lohnerhöhung und einer möglichen Mieterhöhung verloren gegangen. Man muss mehr Neubauten schaffen. Ach ja, was für eine Erkenntnis. Mit Neubauten schafft man aber nicht günstige Mieten. Mit Neubauten hofft man nur, den Mietenmarkt mit den eigenen Waffen zu schlagen. In diesem Bereich gilt immer noch Angebot und Nachfrage. Ist die Nachfrage hoch – wie in Berlin – ist auch die Miete in gewisser Weise automatisch hoch. Sinkt die Nachfrage – weil genug Neubauwohnungen auf dem Markt sind, werden auch die Mieten sinken. Bis dieser Effekt aber eintritt, muss man auch Zwischenlösungen schaffen; so zum Beispiel in Gestalt des sogenannten sozialen Wohnungsbaus. Hier motiviert der Staat den Vermieter und Bauherren mit Zuschüssen oder mit Abschreibungsmodellen, um damit eine bezahlbare Miete sicherzustellen. Die andere Variante wäre, durch sogenannte Transferleistungen den Mieter mit staatlichen Zuschüssen direkt zu unterstützen. Auch diese Variante klingt zunächst einmal nicht schlecht. Damit löst man aber nicht das Grundproblem. Es fehlen schlicht (Neubau-)Wohnungen und wer sich einmal mit dem Thema beschäftigen musste, wann und wer welche Zuschüsse für seine Wohnung erhalten könnte, der spürt einmal mehr, diese staatliche Abhängigkeit will man eigentlich nicht, zumal man das Gefühl hat, dass es hier um ein rein mathematisches Ergebnis geht – nämlich, ob die Wohnungsgröße zum Einkommen und zur Miete passt – während der menschliche Faktor letztlich auf der Strecke bleibt. Wichtig wäre aber auch, dass man das neue Förderungssystem

einmal bis zum Ende, d. h. bis zum Auslaufen der Förderung durchdenkt.

Zurzeit fallen ca. 50.000 Wohnungen aus dem alten Fördersystem, ohne dass der Staat eingreifen kann. Hier wäre zu überlegen, dem Staat einen weiteren Handlungsspielraum einzuräumen. Es wäre nur konsequent dem, der die Fördermittel in der Vergangenheit gewährt hat, auch in diesem Bereich ein Mitspracherecht einzuräumen. Eine Weitergewährung der Fördermittel kommt allein deshalb zurzeit nicht in Frage, weil die ehemaligen Bauherren sich auf dem Geldmarkt mit billigen Krediten eindecken können. Sie sind nicht mehr auf Zuschüsse angewiesen. Sie lassen die Wohnungen lieber aus der Förderung laufen, um dann mit saftigen Mieterhöhungen bzw. mit Schaffung von Eigentumswohnungen nun endlich mal Kasse zu machen. „Kasse machen“ trägt unser ganzes System, aber es muss da ein Ende haben, wo die Mieter sich wieder die Frage stellen müssen: Wo finde ich denn bezahlbaren Wohnraum?

*Herzlichst, Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender*

Änderungen von Beitrags- ordnung und Satzung

die auf der Mitgliederversammlung beschlossen wurden, entnehmen Sie bitte den Seiten 4 bis 10 dieses Heftes. Die Beiträge bleiben stabil. Sie sind NICHT erhöht worden! Die neue Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. ist am 7. August 2017 beanstandungsfrei in das Vereinsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter dem Aktenzeichen VR 2029 B mit der laufenden Nummer 4 eingetragen worden.

Brückentage

Wir bitten, die im Oktober bevorstehenden Feiertage zu beachten – Tag der Deutschen Einheit und Reformationstag. Alle Filialen des Mieterschutzbundes bleiben nicht nur an diesen Tagen sondern auch am 2.10.2017 und am 30.10.2017 geschlossen. Beratungen finden nicht statt. Ebenso entfallen an diesen Tagen die telefonischen Sprechstunden. Ab dem 4.10.2017 bzw. 1.11.2017 öffnen die Filialen wie gewohnt. Die Telefonberatung läuft dann ebenfalls wieder regulär.

Wir danken für Ihr Verständnis!

Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbund Berlin e.V. vom 13. Juni 2017

Am 13. Juni 2017 fand im Logenhaus Berlin, Emser Straße 12 – 13, Berlin-Wilmersdorf die satzungsgemäß einberufene und durchgeführte Mitgliederversammlung des Jahres 2017 statt.

Beginn der Veranstaltung 18.30 Uhr.
Die Sitzung endete um 19.40 Uhr.

Anwesende Teilnehmer:
37 stimmberechtigte Mitglieder.

TOP 1

Der Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt Müller-Degenhardt, begrüßt im Namen des Vorstands die anwesenden Mitglieder.

TOP 2

Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung fest. Er führt im weiteren Verlauf durch die Tagesordnung und leitet die Sitzung.

Er teilt mit, dass zu der mit der Einladung mitgeteilten Tagesordnung keine Änderungsanträge vorliegen.

TOP 3

Herr Müller-Degenhardt stellt die Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2015, abgedruckt in der Ausgabe 3/2015 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ zur Abstimmung. Das Vereinsmitglied, Rechtsanwältin Frigga Döscher, widerspricht der Durchführung der Abstimmung mit der Begründung, dass die in der Mitgliederzeitung Heft 2/2017 abgedruckte Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung unter TOP 3 das Datum der Durchführung der Mitgliederversammlung fehlerhaft mit dem 15.4.2015 bezeichnet, während die Mitgliederversammlung tatsächlich am 22.4.2015 stattgefunden hat. Herr Müller-

Degenhardt stellt fest, dass diese Beanstandung zutrifft. Er vertritt die Auffassung, dass es sich um einen zwar bedauerlichen, aber offenkundigen Druckfehler handle. Frau Döscher trägt ihre Meinung vor, dass es sich um einen wesentlichen formellen Fehler handle; das Vorstandsmitglied Bernhard Zuther widerspricht und stellt die Auffassung des Vorstandes fest, dass es sich um eine offensichtliche, und der Genehmigungsfähigkeit des Protokolls nicht entgegenstehende Falschbezeichnung handle, zumal jedem der anwesenden Mitglieder bewusst sei, welche Mitgliederversammlung angesprochen ist, deren Protokollierung genehmigt werden soll. Frau Döscher beantragt die Protokollierung ihrer Rüge.

Nunmehr lässt der Sitzungsleiter den Tagesordnungspunkt 3 durchführen. Das Protokoll wird durch die Mitgliederversammlung mehrheitlich, bei einer Gegenstimme und drei Stimmenthaltungen, genehmigt.

TOP 4

Die Mitgliederversammlung genehmigt das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 11.5.2016 mehrheitlich, bei einer Gegenstimme und drei Stimmenthaltungen.

TOP 5

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt legt für den Vorstand den Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation vor. Diese ist zum einen durch die Tatsache gekennzeichnet, dass zurzeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt rund 20.000 Wohnungen fehlen, zum anderen dadurch, dass ein deutlicher Anstieg des Mietniveaus gegenüber den Vorjahren festzustellen ist, der sich auch in dem am 19. Mai 2017 veröffentlichten Mietspiegel 2017 dokumentiert. Der Vorstand nimmt die Bemühungen

der neuen Berliner Landesregierung zur Förderung des Wohnungsneubaus und der Dämpfung des Mietanstiegs zustimmend zur Kenntnis. Als Beispiele werden die Begrenzungen für Mieterhöhungen für den freifinanzierten Wohnungsbau auf jährlich 2 % für Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wie auch der Verzicht für das laufende Jahr auf die jährliche Erhöhung von ca. 0,13 Euro/m² im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften genannt.

Die Anhebung der Bezugsgröße für die Zuschussung öffentlich geförderten Wohnraums, wird ebenfalls positiv bewertet. Herr Müller-Degenhardt erläutert die positiven Auswirkungen der Milieuschutzverordnung. Er kritisiert die zunehmende Praxis, den Anfall der Grunderwerbssteuer beim Immobilienverkauf zu umgehen, wenn juristische Personen als Eigentümer nicht die Immobilie, sondern das Firmeneigentum übertragen.

Herr Müller-Degenhardt begrüßt die Absicht des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg im Falle eines Verkaufs des sogenannten neuen Kreuzberger Zentrums „an einen privaten Investor (für ca. 60 Millionen Euro) ein bezirkliches Vorkaufsrecht zu prüfen und gegebenenfalls auszuüben, damit es nicht zu einem Rückschlag in der Strategie der Rekommunalisierung kommt.

Nach ausführlicher Abhandlung weiterer, im abgelaufenen Geschäftsjahr die mieterpolitische Situation bestimmenden Themenfelder gibt Herr Müller-Degenhardt einen perspektivischen Ausblick und leitet damit zum am 19.5.2017 veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2017 über.

TOP 6

Das Vorstandsmitglied, Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher, referiert über die zweijährige Arbeit der Mietspiegelkommission in Erarbeitung des Berliner Mietspiegels 2017, an welcher er

mit einer Kollegin für den Mieterschutzbund Berlin e.V. teilgenommen hat. Er erläutert die Relevanz des Berliner Mietspiegels, dessen Werte sich aus der Auswertung eines nach wissenschaftlichen Kriterien ermittelten repräsentativen Anteils der mietspiegelrelevanten Wohnungen ergeben, für Mieterhöhungsverlangen und die Mietpreisbremse. Negativ anzumerken sei die mietpreistreibende Wirkung des Berliner Mietspiegels, die sich daraus ergebe, dass lediglich Daten aus den in den vorangegangenen vier Jahren getroffenen Mietzinsvereinbarungen in die Datenerhebung einfließen. Herr Schirmacher lobt die sehr sorgfältige Arbeit des mit der Erhebung der Daten beauftragten Instituts F+B, dessen Beauftragung aus einer zuvor erfolgten Ausschreibung hervorging. Rechtsanwalt Schirmacher berichtet über die Behandlung des Berliner Mietspiegels in der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin, bei welchem die überwiegende Anzahl der Mietberufungskammern den Mietspiegel 2015 trotz von Vermieterseite vorgebrachter Angriffe gegen die Qualität des Berliner Mietspiegels als sogenannter Qualifizierter Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete den Mietspiegel zumindest als einfachen Mietspiegel anwenden. Herr Schirmacher stellt dar, inwieweit sich der Berliner Mietspiegel 2017 strukturell vom Mietspiegel 2015 unterscheidet, und welche harten Auseinandersetzungen es innerhalb der Mietspiegelkommission bei der Erarbeitung und Gewichtung einzelner Wohnwertmerkmale gegeben hat. Herr Schirmacher erläutert, dass sich die Mietpreisspanne jedes Rasterfeldes nach Extremwertbereinigung aus der Kürzung der erhobenen höchsten und niedrigsten Mietwerte von jeweils ein Viertel (75 % Spanne) ergeben hat und sich die Forderung der Vermieterverbände nach einer 80%igen Spanne nicht erfüllt hat. Der Mietspiegel 2017 dokumentiert, trotz gelten der Mietpreisbremse, eine nicht unerhebliche Steigerung der Durchschnittsmieten von 5,84 Euro/m² des Mietspiegels 2015 auf einen Wert von 6,39 Euro/m².

Es schließt sich ein Bericht des Vorstandsmitgliedes, Frau Rechtsanwältin Rönnebeck, zur Finanzsituation des Vereins an. Frau Rönnebeck teilt zu Beginn den aktuellen Mitgliederbestand am Stichtag des Tages der Hauptversammlung mit 35.525 Mitgliedern mit. Das entspricht einem Mitgliederzuwachs im Vergleich zum Tage der Mitgliederversammlung 2009 (20.000 Mitglieder) um nahezu 80 %. Dem Mitgliederzuwachs geschuldet ist ein auf 1,662 Millionen Euro gestiegener Jahresumsatz, was eine weitere Steigerung um rund 100.000,00 Euro gegenüber dem Vorjahresumsatz bedeutet. Frau Rönnebeck erläutert zahlenmäßig die Zusammensetzung des Jahresumsatzes nach den einzelnen Erlösarten.

Frau Rönnebeck schlüsselt betragsmäßig die Ausgaben des Vereins auf, wobei die größten Posten die Kosten der Rechtsberatung mit rund 480.000,00 Euro, die Personalkosten mit 362.000,00 Euro plus 84.000,00 Euro Sozialabgaben ausmachen. Weitere relevante Ausgabenpositionen sind die Aufwendungen für Miete und Wohngeld, für die Erstellung der Mitgliederzeitung und die Bürokosten.

Erhebliche Investitionsausgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr betrafen Umbau- und Modernisierungsarbeiten in der Hauptgeschäftsstelle sowie in der Zweigstelle Karl-Marx-Straße.

TOP 7

Der Rechnungsprüfungsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr wird von der Rechnungsprüferin, Frau Schulz, verlesen. Er schließt mit der Feststellung, dass die Prüfung zu keinen Beanstandungen Anlass gab.

TOP 8

Daraufhin wird die Entlastung des Vorstands zur Abstimmung gestellt. Der Vorstand wird bei Stimmenthaltung der fünf Vorstandsmitglieder und einer Gegenstimme mit den Ja-Stimmen der übrigen anwesenden stimmberechtigten Mitglieder entlastet.

TOP 9

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt stellt nach kurzer Einleitung den in der Einberufung zur Mitgliederversammlung abgedruckten Entwurf der Satzungsänderung zur Abstimmung und eröffnet die Aussprache über den vorliegenden Entwurf.

Ein Mitglied übt Kritik an der vorgesehenen Änderung zu § 14 der Satzung und vertritt die Auffassung, dass die anstelle der bisher bestimmten Verteilung der Vorstandsämter auf den 1. Vorsitzenden, den 2. und 3. Stellvertreter und 2. Beisitzer tretende künftige Zusammensetzung durch den Vereinsvorsitzenden sowie 4 Beisitzer keine hinreichende Transparenz für die Mitglieder hinsichtlich der den einzelnen Vorstandsmitgliedern konkret zugewiesenen Aufgaben enthalte. Rechtsanwalt Zuther erläutert, dass die über Jahrzehnte gehandhabte Irrelevanz der in der Satzung außerhalb der Funktion des ersten Vorsitzenden beschriebenen Funktionen mit der vorgesehenen Satzungsänderung nun ihre satzungsmäßige Verankerung erfährt und dass sich die Funktionsverteilung aus der künftigen Geschäftsordnung, welche der Vorstand sich nach der konstituierenden Sitzung zu geben hat ergeben werde. Diese Erklärung befriedigt das Mitglied nicht, da eine Veröffentlichung der Geschäftsordnung nicht vorgesehen sei. Rechtsanwalt Schirmacher entgegnet, dass die künftige Funktionsbeschreibung von vier Besitzern bewusst im Interesse einer größeren Flexibilität der Vorstandsarbeit gewählt worden sei und dieser gewünschten Flexibilität nicht durch eine einengende Funktionsbeschreibung bereits in der Satzung entgegenge wirkt werden sollte.

Frau Döscher übt Kritik an der vorgesehenen Satzungsänderung in § 10, wonach das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung erst ab einer Mitgliedschaftsdauer von mindestens sechs Monaten gegeben sein soll. Sie meint, jeder der beitragszahlungspflichtig sei, müsse auch ein Stimmrecht haben. Der Vorstand erläutert seine Auffassung, dass es nicht sach-

widrig sei, in einer Mitgliederversammlung denjenigen Mitgliedern, deren Vereinszugehörigkeit erst kurzfristig, gegebenenfalls am Tage der Mitgliederversammlung, begründet wird, gegenüber langjährigen Mitgliedern, jedenfalls solchen mit einer Mindestmitgliedschaftsdauer von sechs Monaten, eine gleichrangige Stimmabgabe zur Frage der Vereinsarbeit und Vereinsorganisation zu versagen. Er verweist auf die juristisch eindeutige Zulässigkeit einer solchen Regelung.

Frau Döscher kritisiert die in § 11 der Satzungsänderung eingeführte Frist von zwei Wochen zur Einreichung von Wahlvorschlägen und meint, sie kenne aus anderen Satzungen eine solche Regelung nicht. Sie vermisste einen sachlichen Grund für diese neue Regelung und vermutet, dass mit ihr die Interessen des jeweiligen amtierenden Vorstands einseitig begünstigt werden. Rechtsanwalt Zuther legt dar, dass bei der Recherche für die Erarbeitung des Satzungsentwurfs der Vorstand zahlreiche Satzungen anderer Vereine ermittelt habe, die eine solche Regelung enthalten, die im Übrigen juristisch abgesichert sei. Vorstandsmitglied Herr Schirmacher erläutert die Gründe der vom Vorstand erachteten Zweckmäßigkeit der vorgesehenen Regelung. Das Vereinsmitglied, Rechtsanwalt Drescher, verweist auf eigene Erfahrungen, nach welchen er die vorgesehene 2-Wochenfrist für kurz hält im Vergleich zu anderen nicht unüblichen Fristen von bis zu 90 Tagen. Ein weiteres Vereinsmitglied stellt zu (Alt- und Neufassung) die Frage, wer im Falle der Vereinsauflösung die Entscheidung trifft, wem das Vereinsvermögen zufließt. Ein anderes Mitglied beantwortet die Frage aus § 16 der Satzung heraus, wonach der Auflösungsbeschluss eine Bestimmung über das Vereinsvermögen enthalten muss.

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt lässt nunmehr die Mitgliederversammlung über die Satzungsänderung abstimmen. Die Änderung wird bei zwei Gegenstimmen und einer Ent-

haltung mehrheitlich von der Versammlung angenommen. Hiernach lautet § 9 der Satzung nun wie folgt:

§ 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

- a) postalisch,
- b) Durch Postversand oder elektronische Übermittlung über die Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ oder
- c) Per E-Mail erfolgen.

Die Einberufung gilt als zugegangen, wenn die Sendung drei Werktage vor dem Beginn der Einberufungsfrist unter der dem Verein zuletzt mitgeteilten postalischen Anschrift oder E-Mail-Adresse zur Post gegeben bzw. elektronisch abgesendet worden ist.

Zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung sind Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 dieser Satzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

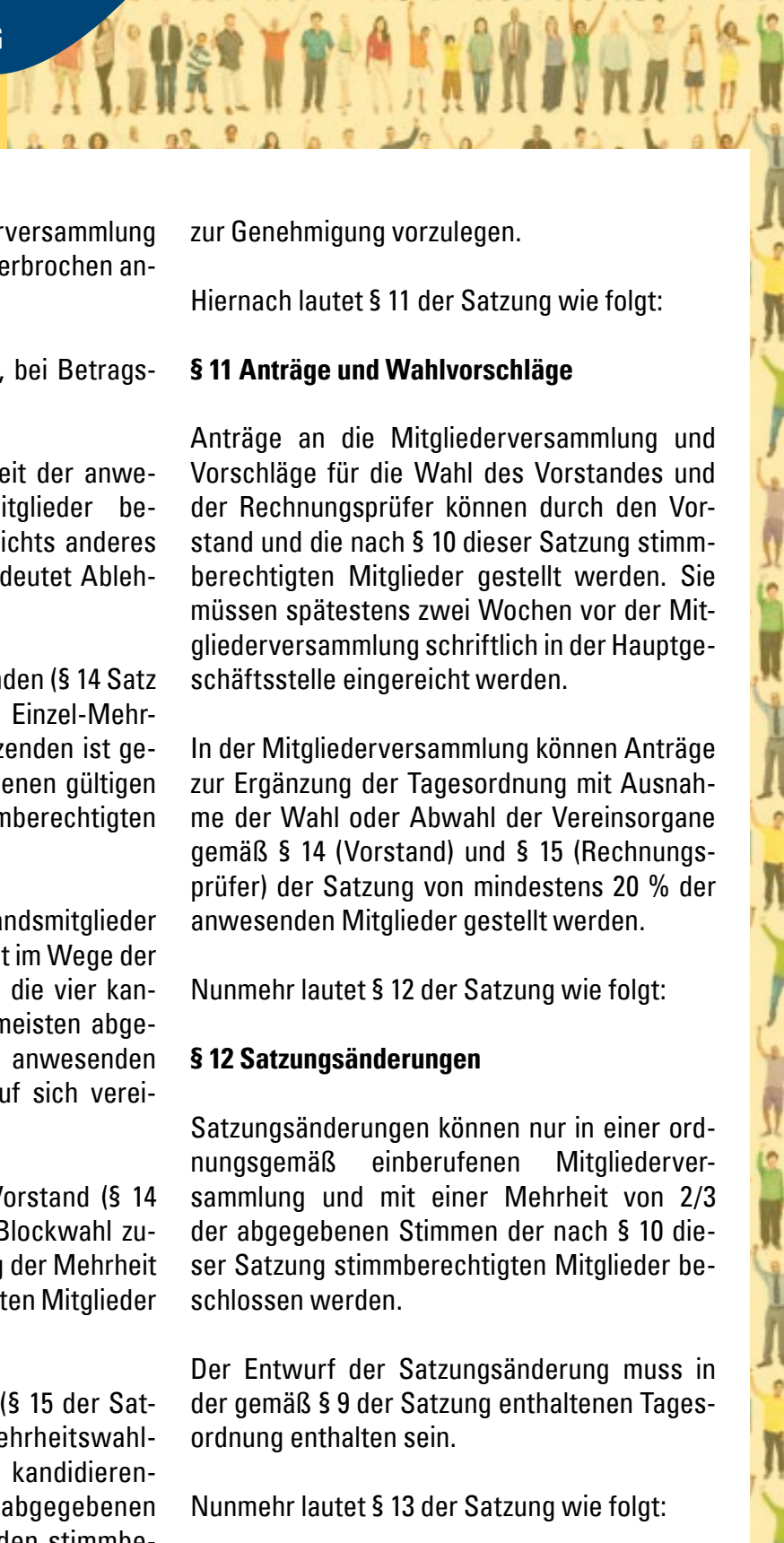
Versammlungsleiter ist ein Mitglied des Vorstandes.

Hiernach lautet § 10 der Satzung nunmehr wie folgt:

§ 10 Beschlussfassung der Mitgliederversammlung

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

Stimmberechtigt sind Mitglieder, den dem Ver-



ein zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben.

Jedes Mitglied hat eine Stimme, bei Betragsrückstand ruht das Stimmrecht.

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

Die Wahl des Vorstandsvorsitzenden (§ 14 Satz 1 a) der Satzung) erfolgt durch Einzel-Mehrheitswahl. Zum Vorstandsvorsitzenden ist gewählt, wer die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereint.

Die Wahl der weiteren Vorstandsmitglieder (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) erfolgt im Wege der Gesamtlistenwahl. Gewählt sind die vier kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen.

Für die Wahl der Beisitzer im Vorstand (§ 14 Satz 1 b) der Satzung) ist eine Blockwahl zulässig. Dies setzt die Zustimmung der Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder voraus.

Die Wahl der Rechnungsprüfer (§ 15 der Satzung) erfolgt im Wege des Mehrheitswahlrechtes. Gewählt sind die zwei kandidierenden Mitglieder, die die meisten abgegebenen gültigen Stimmen der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder auf sich vereinen. Die Wahl erfolgt durch offene Abstimmung.

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

zur Genehmigung vorzulegen.

Hiernach lautet § 11 der Satzung wie folgt:

§ 11 Anträge und Wahlvorschläge

Anträge an die Mitgliederversammlung und Vorschläge für die Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer können durch den Vorstand und die nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle eingereicht werden.

In der Mitgliederversammlung 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.

Nunmehr lautet § 12 der Satzung wie folgt:

§ 12 Satzungsänderungen

Satzungsänderungen können nur in einer ordnungsgemäß einberufenen Mitgliederversammlung und mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen der nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder beschlossen werden.

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

Nunmehr lautet § 13 der Satzung wie folgt:

§ 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 schrift-

lichen Antrag von mindestens 10% der nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder.

Nunmehr lautet § 14 der Satzung wie folgt:

§ 14 Der Vorstand

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- a) dem Vorsitzenden sowie
- b) vier Beisitzern.

Zum Mitglied des Vorstandes kann nur das Vereinsmitglied gewählt werden, welches dem Verein zum Zeitpunkt der Wahl mindestens zwei Jahre ununterbrochen angehört hat.

Die Amtszeit des Vorstandes beträgt drei Jahre. Der Vorstand bleibt jedoch bis zur Neuwahl des Vorstands im Amt.

Der Vorstand vertritt den Verein durch seinen Vorsitzenden als gesetzlichen Vertreter gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 BGB). In seiner konstituierenden Sitzung nach der Wahl gibt sich der Vorstand für die Dauer seiner Amtszeit eine Geschäftsordnung zur Verteilung der Geschäftsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder. Der Vorstandsvorsitzende kann Vorstandsmitgliedern rechtsgeschäftliche Vollmachten erteilen.

Im Falle des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitgliedes wählen die verbliebenen Vorstandsmitglieder für die Restdauer der Amtsperiode des Ausgeschiedenen das fehlende Vorstandsmitglied (Kooptation).

Nunmehr lautet § 16 der Satzung wie folgt: Schlussbestimmungen

§ 16 Auflösung des Vereins

Zum Zwecke der Auflösung des Vereins muss eine außerordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 13 dieser Satzung einberufen werden. Die Einladung hierzu muss den Auflösungsantrag und seine Begründung enthalten.

Zur Abstimmung über den Auflösungsantrag besteht Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung nur dann, wenn mindestens 2/3 aller Mitglieder erschienen sind.

In diesem Falle ist die Auflösung beschlossen, wenn sich mindestens ¾ der anwesenden nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder dafür entscheiden.

Ist die Mitgliederversammlung nicht beschlussfähig, spricht sich aber die Mehrheit der anwesenden Mitglieder für die Auflösung aus, so ist nach Ablauf von mindestens einem Monat, höchstens aber zwei Monaten, eine weitere außerordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 13 dieser Satzung einzuberufen, die dann mit einer Mehrheit von 2/3 der erschienenen nach § 10 dieser Satzung stimmberechtigten Mitglieder die Auflösung beschließen kann.

Der Auflösungsbeschluss muss eine Bestimmung über den Verbleib des Vereinsvermögens enthalten.

Für den Fall der Auflösung sind der Vorstandsvorsitzende und die Vorstandsmitglieder Liquidatoren. Diese beschließen mit einfacher Mehrheit.

Rechte und Pflichten der Liquidatoren bestimmen sich im Übrigen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Liquidation.

Nunmehr lautet § 17 der Satzung wie folgt:

§ 17 Übergangsbestimmungen

Diese Satzung tritt mit ihrer Eintragung ins Vereinsregister in Kraft.

TOP 10

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt stellt die Neufassung der Beitragsordnung zur Abstimmung. Frau Rechtsanwältin Selle erläutert, warum in der Neufassung Mietergemeinschaften

beitragsmäßig nicht mehr privilegiert sein sollen. Die Mitgliederversammlung beschließt die geänderte Beitragsordnung einstimmig, bei einer Stimmenthaltung.

TOP 11

Rechtsanwalt Müller-Degenhardt stellt fest, dass keine Anträge gem. § 11 der Satzung auf der Geschäftsstelle eingegangen sind.

*Vorstandsvorsitzender
Rechtsanwalt Michael Müller-Degenhardt*

TOP 12

Rechtsfragen eines einzelnen Mitgliedes werden erörtert.

Herr Müller-Degenhardt schließt die Sitzung und bedankt sich bei den erschienenen Mitgliedern.

*Protokollführer
Rechtsanwalt Bernhard Zuther*

Änderungen der Beitragsordnung

Ebenfalls durch Beschluss der Mitgliederversammlung vom 13.6.2017 geändert wurde die Beitragsordnung.

Nunmehr lautet Ziffer 3. der Beitragsordnung wie folgt:

3. a) Der Beitrag für 12 Monate beträgt 48,- Euro. Ein ermäßigter Beitrag in Höhe von 36,- Euro kann beansprucht werden von:

- 1-Personen-Haushalten mit monatlichen Nettoeinkünften bis 800,- Euro,
- 2-Personen-Haushalten mit monatlichen Nettoeinkünften bis 1.200,- Euro, zzgl. 100,- Euro für jede weitere Person.

Im Falle der Inanspruchnahme der Beitragsermäßigung sind die Einkünfte jährlich unaufgefordert durch Vorlage einer Einkommensbescheinigung nachzuweisen.

b) Die angestellten Mitarbeiter des Vereins sind beitragsfrei.

c) Der Beitrag für eine optional abzuschließende Mietrechtsschutzversicherung beträgt 45,- Euro für 12 Monate.

Sie fragen, wir antworten ...

In dieser neuen Rubrik beantworten wir kurz allgemeine Fragen, die Sie an uns gerichtet haben. Selbstverständlich kann dies keine Rechtsberatung ersetzen. Jedoch kann die Beantwortung der Fragen Anlass bieten, die Angelegenheit rechtlich tiefgreifender zu betrachten. Manchmal ist sie auch Indiz dafür, dass ein weiteres Vorgehen nicht geboten erscheint.



Ich möchte gern umziehen und habe meine Vermieterin nach einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gefragt. Meine Vermieterin lehnt dies ab. Dabei habe ich alles bezahlt. Viele Vermieter fragen nun bei Besichtigungen danach. Was mache ich jetzt?

VANESSA S., BERLIN

Grundsätzlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, seinem (bisherigen) Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen. So urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 – VIII ZR 238/08. Et was anderes könnte gelten, wenn es eine entsprechende mietvertragliche Abrede gebe oder eine allgemeine Pflicht zur Ausstellung wegen einer dahin entstandenen Verkehrssitte besteht. Beide letztgenannten Fälle kommen in der Praxis kaum vor. Somit bleibt dem Mieter nur, dem möglichen neuen Vermieter mitzuteilen, dass der bisherige Vermieter die Erteilung der Bescheinigung unter Hinweis auf die ablehnende Rechtsprechung des BGH verweigert. Seine Solvenz und Zuverlässigkeit kann der Mieter dann nur durch Vorlage von Zahlungsbelegen – möglichst über einen Zeitraum von mehreren Monaten – nachweisen. ■



Mein Vermieter hat schriftlich angekündigt, dass er Rauchwarnmelder in unseren Wohnräumen installieren möchte. Ich habe allerdings vor einiger Zeit selbst Rauchwarnmelder erworben und diese auch vorschriftsmäßig angebaut. Muss ich nun hinnehmen, dass der Vermieter die Geräte austauscht und auch eine Mieterhöhung geltend macht?

REINER R., BERLIN

Unabhängig davon, ob eine Pflicht zur Installation von Rauchwarnmeldern besteht, muss der Mieter das Anbringen der Geräte wegen der Schaffung eines erhöhten Sicherheitsstandards und der damit einhergehenden dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse als Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr. 4 und 5 BGB dulden. Diese Duldungspflicht besteht auch dann, wenn vom Mieter installierte Rauchwarnmelder vom Vermieter ausgetauscht werden sollen. Der Bundesgerichtshof begründet seine dazu ergangene Entscheidung damit, dass anderenfalls das Recht des Vermieters über die Wohnungsausstattung beschränkt werde. Er dürfe entscheiden, wo welche Geräte installiert werden. Auch wegen der jährlich durchzuführenden Wartung überwiegt das Interesse des Vermieters daran, einheitliche Geräte in allen Wohnungen anzubringen. ■



Wir wohnen seit vielen Jahren in einem Berliner Mehrfamilienhaus. Bis vor einiger Zeit war es ein unaufgeregtes Mietverhältnis. Doch nun haben wir nach einem Vermieterwechsel zum 2. Mal innerhalb von 4 Jahren eine Mieterhöhung über 15 Prozent bekommen. Der Vermieter möchte die Miete erneut um 15 Prozent anheben. Er beruft sich darauf, dass die Miete für unsere Wohnung seit mehr als drei Jahren unverändert ist und auf den Berliner Mietspiegel 2017. Zwischendurch stiegen auch die Nebenkosten kräftig. Ist das so rechtens?

MARIANNE U. HELMUT D., BERLIN

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt des Eintritts der Erhöhung seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Dabei darf sich die Miete in Berlin innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Diese Voraussetzungen wären erfüllt. Jedoch darf die verlangte erhöhte Miete nicht nur die Kappungsgrenze nicht überschreiten. Sie darf auch über die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung nicht hinausgehen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch den Berliner Mietspiegel (2017) abgebildet. Bei alledem bleiben Erhöhungen wegen Modernisierungen oder wegen Veränderungen von Betriebskosten unberücksichtigt. Im Ergebnis kann der Vermieter nicht per se alle drei Jahre eine 15-prozentige Mieterhöhung geltend machen. Es ist immer auch zu prüfen, ob die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten ist. ■



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.



Betriebskosten- abrechnung, formelle Anforderungen

Leitsatz:

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (im Anschluss an Senatsurteile vom 22. Oktober 2014 – VIII ZR 97/14, NJW 2015, 51 Rn. 12 f.; vom 12. November 2014 – VIII ZR 112/14, NZM 2015, 129 Rn. 11; vom 6. Mai 2015 – VIII ZR 193/14, NJW-RR 2015, 778 Rn. 13; jeweils mwN).

Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist (im Anschluss an Senatsurteile vom 16. September 2009 – VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575 Rn. 6; vom 22. September 2010 – VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143 Rn. 40; Senatsbeschluss vom 25. April 2017 – VIII ZR 237/16, juris Rn. 5).

*BGH, Urteil vom 19.07.2017
– VIII ZR 3/17*



Vorenthaltung, Nutzungsentschädigung

Leitsätze:

a) Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (Anschluss an BGH, Urteile vom 5. Oktober 2005 – VIII ZR 57/05, NZM 2006, 52 Rn. 6; vom 16. November 2005 – VIII ZR 218/04, NZM 2006, 12 Rn. 12; vom 29. Januar 2015 – IX ZR 279/13, BGHZ 204, 83 Rn. 81; jeweils mwN; st. Rspr.).

b) An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er – trotz Kündigung des Mieters – von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (Anschluss an BGH, Urteile vom 2. November 2005 – XII ZR 233/03, NJW 2006, 140 Rn. 25; vom 16. November 2005 – VIII ZR 218/04, aaO; vom 13. März 2013 – XII ZR 34/12, NJW 2013, 3232 Rn. 23; jeweils mwN).

c) Fehlt es an einem Rückerlangungswillen des Vermieters, steht diesem ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB grundsätzlich auch dann nicht zu, wenn der Mieter zur Rückgabe der Mietsache außerstande ist und die subjektive Unmöglichkeit durch ihn selbst verursacht wurde (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 22. März 1960 – VIII ZR 177/59, NJW 1960, 909 unter II b; vom 15. Februar 1984 – VIII ZR 213/82, BGHZ 90, 145, 148 f.; [jeweils zu § 557 BGB aF]).

d) Zum Anspruch des Vermieters gegen den Mieter, der die Mietsache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, auf Herausgabe des tatsächlich gezogenen Nutzungswerts wegen ungerechtfertigter Bereicherung (Anschluss an BGH, Urteile vom 21. Dezember 1988 – VIII ZR 277/87, NJW 1989, 2133 unter III 3; vom 15. Dezember 1999 – XII ZR 154/97, NZM 2000, 183 unter 4; vom 29. Januar 2015 – IX ZR 279/13, aaO Rn. 84).

e) Ein bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch des Vermieters wird weder durch § 546a BGB ausgeschlossen noch durch die §§ 987 ff. BGB verdrängt (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 10. November 1965 – VIII ZR 12/64, BGHZ 44, 241, 242 ff. [zu § 557 BGB aF]; vom 28. Juni 1967 – VIII ZR 59/65, NJW 1968, 197 unter 3 [zu § 597 BGB aF]; vom 21. Februar 1973 – VIII ZR 44/71, juris Rn. 58 f. [zu § 557 BGB aF]; vom 21. Dezember 1988 – VIII ZR 277/87, aaO unter III 3 a [zu § 597 BGB aF]).

*BGH, Urteil vom 12.07.2017
– VIII ZR 214/16*



Mietsicherheit, Zwangsvollstreckung

Leitsatz:

Bei einer notariell beurkundeten Unterwerfung des Mieters unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen der laufenden Mieten handelt es sich nicht um eine Sicherheit im Sinne von § 551 Abs. 1, 4, § 232 BGB. Der Umstand, dass der Wohnraummieter bereits eine Kautions von drei

Monatsmieten geleistet hat, führt daher nicht zur Unwirksamkeit der Unterwerfungserklärung.

*BGH, Versäumnisurteil
vom 14.06.2017 – VIII ZR 76/16*



Eigenbedarfskündigung, Begründung

Leitsatz:

Dem Zweck des nach § 573 Abs. 3 BGB bestehenden Begründungserfordernisses wird bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich durch die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, genügt. Dagegen muss die Begründung keine Ausführungen zu Räumlichkeiten enthalten, die für den Begünstigten alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten.

*BGH, Urteil vom 15.03.2017
– VIII ZR 270/15*



Kündigung, „Betriebsbedarf“

Leitsatz:

Eine Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Dies wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines „Concierge“ über-

tragen sind, der Fall sein, nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.

*BGH, Urteil vom 29.03.2017
– VIII ZR 44/16*



Wohnfläche, Bestreiten

Leitsatz:

Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters.

*BGH, Urteil vom 31.05.2017
– VIII ZR 181/16*



Modernisierung, Widerruf

Leitsatz:

Wird die zwischen einem Vermieter und einem Mieter in einer Haustürsituation geschlossene Modernisierungsvereinbarung von dem Mieter wirksam widerrufen, schuldet der Mieter nicht

allein schon wegen der durch die nachfolgende Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete. Dazu bedarf es vielmehr einer – lediglich für die Zukunft wirkenden – Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung.

*BGH, Urteil vom 17.05.2017
– VIII ZR 29/16*



Betriebskosten, Grundsteuer

Leitsatz:

Bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Grundstück bedarf es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten.

*BGH, Urteil vom 10.05.2017
– VIII ZR 79/16*



Landgericht Berlin hält Vorschrift über Mietpreisbremse für verfassungswidrig

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin (LG) hält die Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch über die sog. Mietpreisbremse (§ 556d BGB) für verfassungswidrig. In einem Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 hat das Landgericht seine Rechtsansicht begründet und mitgeteilt, dass es beabsichtige, den Rechtsstreit auszusetzen und eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu der Frage einzuholen, ob die genannte Vorschrift mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Dazu kam es aber nicht. In der Verhandlung stellte sich heraus, dass es auf die Frage der Verfassungswidrigkeit nicht mehr ankommt. In der mündlichen Verhandlung hat das Gericht jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass die Vorschrift nach seiner Auffassung verfassungswidrig sei.

Die klagende Mieterin begehrte von der Vermieterin u.a. die Rückforderung überhöhter Miete. Die Parteien hatten im August 2015 einen Mietvertrag über eine in Berlin-Wedding gelegene 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 39 m² geschlossen. Als Mietzins war ein Betrag von 351,00 Euro netto kalt monatlich vereinbart. Die Vormieterin hatte 215,00 Euro netto kalt gezahlt. Die Klägerin rügte, dass die Miethöhe ihrer Ansicht nach überhöht sei.

Das Landgericht wies die Parteien darauf hin, dass es die Vorschrift des § 556d BGB für verfassungswidrig halte. Es liege eine ungleiche Behandlung von Vermietern vor. Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes gebiete, wesentlich Gleiches gleich zu behandeln. Soweit der Gesetzgeber Differenzierungen vornehme, müssten diese durch Gründe gerechtfertigt werden, die dem Ziel

der Differenzierung und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen seien. Dies habe der Gesetzgeber bei der Neuregelung von § 556d BGB nicht beachtet und in das Recht der Mietvertragsparteien, im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit den Mietpreis zu regeln, eingegriffen. § 556d BGB in Verbindung mit der von dem Land Berlin erlassenen Rechtsverordnung begrenze die zulässige Neuvermietung auf 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Da bundesweit der Wohnungsmietmarkt preislich seit langem starke Unterschiede aufweise, belaufe sich die ortsübliche Vergleichsmiete zum Beispiel in München auf 12,28 Euro/m² in 2016, während sie in Berlin nur bei 6,49 Euro/m² bzw. 7,14 Euro/m² gelegen habe. Der Unterschied betrage mithin jeweils über 70 %.

Damit habe der Gesetzgeber eine Bezugsgröße gewählt, die Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Weder der Gesetzeszweck noch die mit der gesetzlichen Regelung verbundenen Vorteile noch sonstige Sachgründe rechtfertigten dies. Insbesondere seien im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens die für eine mögliche sachliche Rechtfertigung relevanten einkommensbezogenen Sozialdaten von Mietern nicht erhoben worden. Es bestehe kein Anhaltspunkt dafür, dass die einkommensschwächeren Haushalte und Durchschnittsverdiener, die vom Gesetz geschützt werden sollten, in höherpreisigen Mietmärkten besser gestellt seien als die gleichen Zielgruppen in Berlin.

Darüber hinaus liege auch deshalb eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung vor, da die-

jenigen Vermieter, die bereits in der Vergangenheit eine (zu) hohe Miete (d.h. eine 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigende Miete) mit ihrem Mieter vereinbart hatten, ungerechtfertigt begünstigt würden. Denn diese Vermieter dürften bei einer Neuvermietung die „alte“ Miete weiterhin unbeanstandet verlangen.

*Landgericht Berlin
– Aktenzeichen 67 O 149/17,
Beschluss vom 14. September 2017
und Urteil vom 19. September 2017*



Ratgeber der Verbraucherzentrale

Feuchtigkeit und Schimmelbildung



1. Auflage 2016

*240 Seiten
14,8 x 21,0 cm
kartoniert*

*Buch: 14,90 Euro, zzgl.
Versandkosten*

*Sofort lieferbar.
Zustellung innerhalb von
vier Werktagen.*

Schimmel beseitigen und verhindern Schnelle, konkrete Hilfen für Betroffene

Falsches Lüften, zu niedrige Innentemperaturen oder bauliche Mängel – die Ursachen für Feuchtigkeit in Wohnräumen sind vielfältig. Gern gesellt sich Schimmel als ungebetener Gast dazu und bildet nicht nur hässliche Flecken an den Wänden, sondern gefährdet auch die Gesundheit der Bewohner.

Allergien und ein erhöhtes Infektrisiko können die Folgen sein. Wie man die lästigen Pilze wieder loswird und die eigenen vier Wände trocken hält, zeigt der Ratgeber „Feuchtigkeit und Schimmelbildung – Erkennen, beseitigen, vorbeugen“ der Verbraucherzentrale NRW.

Das Buch erläutert nicht nur die möglichen Ursachen für Feuchtigkeitsschäden und Schimmelfall, sondern gibt Betroffenen gleich im Erste-Hilfe-Kapitel zu Beginn Tipps, wie sie bei Schimmelschäden am besten vorgehen. Was dürfen und müssen sie tun? Wo liegen die Grenzen der Selbsthilfe? Wo bekommen sie Unterstützung? Umfangreiche Checklisten helfen bei der Auswahl von Sanierungsfirmen, Sachverständigen und Rechtsanwälten. Hinweise zu Rechten und Pflichten von Mietern und Vermietern runden das Paket ab.

Bestellmöglichkeiten:

*Im Online-Shop unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de
oder unter 0211 / 38 09-555. Die Ratgeber sind auch in den Beratungsstellen
der Verbraucherzentralen und im Buchhandel erhältlich.*

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

Tel.: (030) 921 02 30 -10

zentrale@mieterschutzbund.berlin

www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint
zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:

Rechtsanwältin Kati Selle

k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Susanne Böttcher

Rechtsanwältin und Notarin

Gisela Rönnbeck

Rechtsanwalt Jürgen Schirmacher

Titelgestaltung, Satz und Layout:

Mieterschutzbund

Bildnachweis:

© Karikaturen:

S. 11, 14: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 2, 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 15: Verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 22: Alexrk2, Emmridet,

S. 23: Bundesarchiv

© fotolia:

Titelseite: Andrey Popov

S. 2, 23: babelsberger, S. 2, 5, 6, 8, 10:

Photomorp Pte., S. 3: Robert Kneschke,

S. 12, 13: Blackosaka, S. 13: m.schuckart,

S. 18: v.poth, S. 19: rbkelle, jisign, S. 23: chaya1,

babelsberger

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 20.09.2017

Der willige Neffe

War die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben, um später verkaufen zu können?

Der Gesetzgeber bringt Verständnis dafür auf, dass ein Wohnungs- oder Hauseigentümer einer Immobilie in bestimmten Situationen plötzlich selbst nutzen oder seine nahen Verwandten dort unterbringen will.

Deswegen gibt es das Instrument der Eigenbedarfskündigung. Stellt sich allerdings später heraus, dass diese Kündigung nur vorgeschoben war, kann es für den Verkäufer teuer werden. Die höchste deutsche

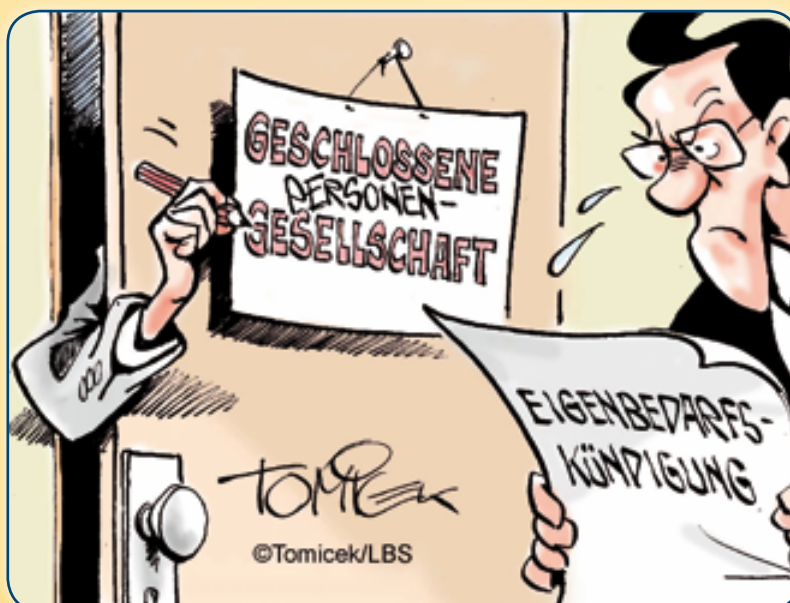
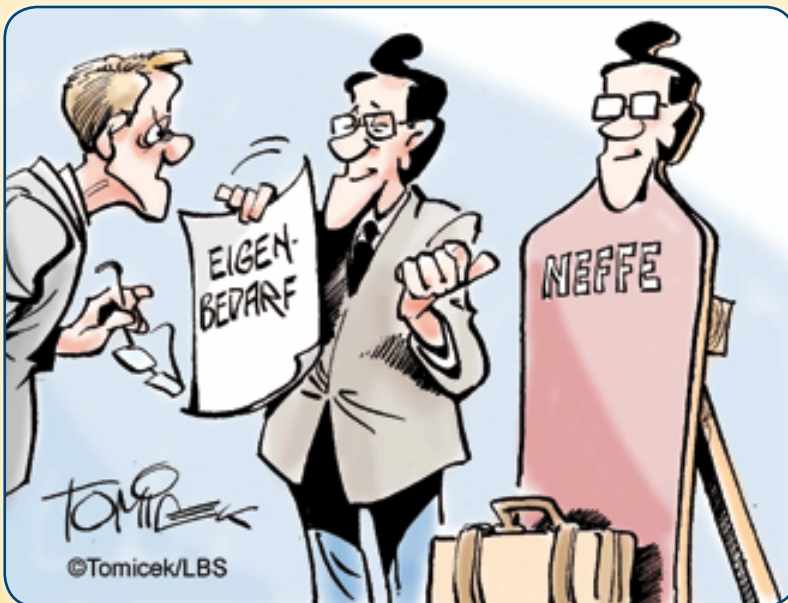
Revisionsinstanz hegte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS bei der Einquartierung eines Neffen genau diesen Verdacht.

Bundesgerichtshof – Aktenzeichen VIII ZR 214/15

Der Fall: Der Eigentümer eines Hauses einig-

te sich mit seinen Mietern auf einen Räumungsvergleich. Die Begründung: Er wolle einen Neffen in dieser Immobilie unterbringen. Nicht einmal ein Jahr später wurde das Haus allerdings verkauft. Der alte Mieter vertrat im Zivilprozess die Meinung, dieser Verwandte habe gar nicht wirklich dort wohnen wollen. Er sei nur eine Art „Platzhalter“ gewesen, um das Objekt problemlos veräußern zu können.

Das Urteil: „Wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt“, so der Bundesgerichtshof im Leitsatz des Urteils, und kurzfristig einen Verwandten einquartiere, dann liege der Verdacht eines vorgeschobenen Eigenbedarfs nahe. In diesem Falle könne es dem Eigentümer hauptsächlich darum gegangen sein, den Neffen später „ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können“.



Auch die Gesellschafter einer Investorengemeinschaft können mit dem Hinweis auf Eigenbedarf ein Mietverhältnis kündigen. Mit diesem Urteil wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt, nachdem es in untergeordneten Instanzen Zweifel daran gegeben hatte.

Tür auf Tür zu?

Eigentümer und Mieter stritten um angemessene Schimmelbekämpfung

Der Eigentümer einer Wohnung darf von seinen Mietern erwarten, dass sie alles Zumutbare unternehmen, um das Entstehen von Schimmel in der Immobilie zu verhindern. Dazu zählt zum Beispiel das regelmäßige Lüften. Nicht zumutbar ist es hingegen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, wenn ein Mieter in der Nacht seine Schlafzimmertüre geöffnet lassen soll, um einen dauerhaften Luftdurchzug zu ermöglichen.

Landgericht Bochum
– Aktenzeichen I-11 S 33/16

Der Fall: In einer Mietwohnung hatte sich Schimmel gebildet, dessen Beseitigung in aller Regel aufwändig und teuer ist. Eigentümer und Mieter stritten sich darum, wer denn für den Schaden verantwortlich sei. Der Eigentümer verwies darauf, er habe

ein Merkblatt zum richtigen Heizen und Lüften verteilt. Der Mieter führte an, er habe sich korrekt verhalten, die Raumtemperatur bei 20 bis 22 Grad Celsius gehalten und mehrfach am Tag stoßgelüftet. Ein Gutachter stellte fest, dass die nachts geschlossene Schlafzimmertüre verantwortlich für das Entstehen der Feuchtigkeit gewesen sei. Nun musste die Justiz entscheiden, ob man vom Mieter hätte verlangen dürfen, dass er bei offener Türe schläft.

Das Urteil: Die Richter des Landgerichts Bochum verneinten das. Es sei kein übliches, von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartendes Verhalten, aus Lüftungsgründen nachts die Schlafzimmertüre nicht zu schließen. Deswegen müsse der Eigentümer für die Beseitigung des Schimmels aufkommen und könne die Kosten nicht an den Mieter weiterreichen.



Quelle: Infodienst Recht und Steuern der LBS

Wenn der Investor kündigt

Urteil des BGH zum Eigenbedarf von Personengesellschaften

Bundesgerichtshof
– Aktenzeichen VIII ZR 232/15

Der Fall: Eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwarb ein Mehrfamilienhaus, sanierte die Wohnungen und verkaufte diese. Im Falle einer noch nicht sanierten Wohnung sprach man den Mietern nach über 30 Jahren die Kündigung

aus. Die Begründung: Es bestehe Eigenbedarf für die Tochter eines der Gesellschafter. Das Landgericht München lehnte dies ab. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts dürfe aus Gründen des Bestands- und Verdrängungsschutzes einem Mieter von vorneherein nicht wegen Eigenbedarfs eines Mitglieds bzw. dessen Angehörigem die Kündigung aussprechen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof sah das nicht so und blieb bei seiner bisherigen Rechtsprechung, die eine solche Kündigung möglich machte. Anspruch auf Eigenbedarf könnten zwar nur natürliche Personen geltend machen, allerdings unterschieden sich die Gesellschafter einer GbR in dieser Hinsicht auch nicht allzu sehr von einem privaten Hauseigentümer oder einer Erbengemeinschaft.

Aktuelles aus Berlin

Höherer Mietzuschuss für Sozialmieter/innen – **Wohnungsbedarf bis 2030** – Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten – Immobilienmarktbericht 2016/17 – Wohnungsneubaubericht der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Sozialmieterinnen und -mieter erhalten höheren Mietzuschuss

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat das „Erste Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes“ (sog. Vorschaltgesetz) beschlossen. Das Vorschaltgesetz sieht neben der Abschaffung rückwirkender Mieterhöhungen und dem Erhalt von Sozialbindungen insbesondere eine Erhöhung des Mietzuschusses für Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau vor. Beim Mietzuschuss wird die Bezugsgröße von der Nettokalt- auf die Bruttowarmmiete geändert.

Der Mietzuschuss bemisst sich an der Höhe des Haushaltseinkommens. Der Höchstbetrag des Mietzuschusses liegt bei 5 Euro pro Quadratmeter und reduziert sich in zwei Stufen auf 3,75 Euro bzw. 2,50 Euro pro Quadratmeter. Je höher das Haushaltseinkommen, desto geringer der potentielle Mietzuschuss pro Quadratmeter. Der Se-

nat geht davon aus, dass sich mit der Umstellung der Bezugsgröße die Anzahl der anspruchsberechtigten Haushalte von ca. 17.000 auf ca. 30.000 erhöht.

Ein entsprechendes Formular sowie zahlreiche Erläuterungen zum Thema Mietzuschuss finden Sie auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Weitere Informationen unter www.mietzuschuss.berlin.de.

Wohnungsbedarf bis 2030 liegt bei 194.000 Wohnungen

In seiner Sitzung am 1.9.2017 hat sich der Begleitkreis zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 unter Leitung von Senatorin Katrin Lompscher mit dem gesamtstädtischen Wohnungsbedarf und den Wohnungsbau-potenzialen bis 2030 befasst. Um sowohl dem Bevölkerungszuwachs gerecht zu werden, als auch den Wohnungsmarkt zu entspannen, müssen bis 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen entstehen. Diese Zahl ergibt sich aus der aktuellen Bevölkerungsprognose (117.000 Wohnungen für 181.000 Menschen, inklusive 24.000 Flüchtlinge) und dem Nachholbedarf der Jahre 2013 bis 2016. In diesem Zeitraum wurden gemessen am Bevölkerungszuwachs 77.000 Wohnungen zu wenig gebaut.

Der Blick auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zeigt, dass die meisten Neubauwohnungen

besonders in den kommenden Jahren gebraucht werden: Bis 2021 ergibt sich ein Bedarf von jährlich 14.000 neuen Wohnungen. Um darüber hinaus die bestehende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu lindern, muss zudem der Nachholbedarf abgebaut werden. Dafür sind bis zum Jahr 2030 jährlich 6.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich. Das bedeutet, dass bis 2021 20.000 Wohnungen pro Jahr, in der Summe 100.000 Wohnungen in fünf Jahren, gebaut werden müssen. In den Folgejahren sinkt der jährliche Neubaubedarf erheblich. Von 2022 bis einschließlich 2030 müssen insgesamt 94.000 Wohnungen neu entstehen, also etwa 10.500 Wohnungen pro Jahr.

Senat beschließt Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten

Künftig sollen die Berliner Bezirke schneller Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch wahrnehmen können. Ein entsprechendes Umsetzungskonzept zur Erleichterung bundesgesetzlicher Vorgaben hat der Senat beschlossen. Die Berliner Bezirke sind für die Prüfung der Vorkaufsrechte zuständig, haben aber aufgrund der Regelung in § 28 Absatz 2 BauGB nur zwei Monate Zeit, vielfältige Entscheidungen in vorgegebenen Verfahrensschritten zu treffen. Damit das Instrument erfolgreich angewendet werden kann, dringt der Senat auf eine Systematisierung und Vereinheitlichung der Abläufe. Dem trägt das beschlos-



sene Umsetzungskonzept Rechnung, indem es verbindliche Abläufe vorsieht.

Das Vorkaufsrecht bewirkt, dass jeder Grundstückskaufvertrag in dem jeweiligen Gebiet daraufhin überprüft wird, ob es mit Blick auf das Gemeinwohl und die städtebaulichen Ziele für das Land Berlin erforderlich ist, das Grundstück durch Vorkauf selbst oder zugunsten eines Dritten zu erwerben. In den Voruntersuchungsgebieten wird das Vorkaufsrecht in aller Regel durch das Land Berlin selbst ausgeübt, um zu verhindern, dass beispielsweise Grundstücke, die für Verkehrsstrassen oder soziale Zwecke benötigt werden, durch einen Käufer anderweitig genutzt werden. In den sozialen Erhaltungsgebieten dagegen wird vorrangig im Rahmen der Anhörung des Käufers geprüft, ob dieser sich verbindlich verpflichtet, selbst die Ziele des Erhaltungsgebiets einzuhalten. Dann kommt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung.

Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017 fertig gestellt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat den aktuellen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Er basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden insbesondere Umsatzzahlen und Preisveränderungen der einzelnen Teilmärkte des Jahres 2016, Zahlen über neu begründetes Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2016 sowie Tendenzaussagen zu bereits erfassten Immobilienverkäufen des Jahres 2017.

Insgesamt wurden 32.724 Kauffälle (-7%) und ein Geldumsatz von 16,4 Mrd. Euro (-9%) festgestellt. Das ist der zweithöchste Geldumsatz in Berlin seit dem Jahr



1990. Der höchste Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag bei ca. 30.000 Euro/m²-Wohnfläche. Für einen Tiefgaragenstellplatz bei ca. 100.000 Euro. Eine nachlassende Preisentwicklung ergab sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Nahezu unverändert ist die Preisentwicklung in Höhe von rd. +20% bei Mietwohnhäusern sowie rd. +12% bei Eigentumswohnungen, wobei ein deutlicher Rückgang bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf 13.225 Wohneinheiten (-24%) und auf 4.880 Wohneinheiten (-31%) im Neubaubereich zu verzeichnen war.

Der ausführliche Immobilienmarktbericht Berlin 2016/2017 mit weiteren Detailinformationen kann kostenfrei über die Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin www.berlin.de/gutachterausschuss heruntergeladen werden.

Bericht über Wohnungsneubau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Dem Berliner Abgeordnetenhaus wird jährlich über die Schaffung von Wohnraum durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften berichtet. Der nun vorgelegte

2. Bericht stellt die Aktivitäten der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Zeitraum von 2013 bis 2016 dar.

Mit Stand Dezember 2016 teilten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem Senat insgesamt 320 Wohnungsneuvorhaben mit. Im Rahmen dieser Vorhaben entstehen insgesamt ca. 36.000 Wohnungen. Das sind durchschnittlich ca. 6.000 Wohnungen pro Wohnungsbaugesellschaft. Für den Berichtszeitraum wurde der Baubeginn von über 10.000 Wohnungen gemeldet. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen belief sich bis Ende 2016 auf insgesamt 2.799.

Aktuelle Rechtsprechung des Berliner Landgerichts

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile der

Berliner

Gerichte.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteresses

auswirken.



Heizkosten, Kürzungsrecht

Rechnet der Vermieter den Heiz- und Warmwasserverbrauch des Mieters in der Heizkostenabrechnung nach erfasstem Verbrauch ab, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO nicht zu, auch wenn es der Vermieter entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenVO unterlassen hat, einen Wärmezähler zur Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge zu installieren.

LG Berlin, Urteil vom 15.06.2017 – 67 S 101/17, zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen, Mieterwünsche

Obliegt dem Vermieter die Schönheitsreparaturlast, ist er zur Beseitigung vorhandener Dekormängel nicht nach eigenen Vorstellungen berechtigt, sondern nach den (Farb-)Wünschen des Mieters verpflichtet, sofern ihm dadurch keine Mehrkosten entstehen oder sonstige schutzwürdige eigene Interessen entgegen stehen.

LG Berlin, Beschluss vom 23.05.2017 – 67 S 416/16, zitiert nach juris



Gewerberaum, Kündigung

Vereinbaren die Parteien eines Gewerberaummietvertrages durch Unterzeichnung eines mit „Wohnraummietvertrag“ überschriebenen Vertragsformulars konkludent die Geltung der Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts, ist das Mietverhältnis gleichwohl ohne Kündigungsgrund gemäß § 580a Abs. 2 BGB ordentlich kündbar, wenn der gewerbliche Vertragszweck in der Vertragsurkunde auch nicht ansatzweise zum Ausdruck kommt und damit die Schriftform des § 550 Satz 1 BGB verfehlt wird.

LG Berlin, Beschluss vom 23.05.2017 – 67 S 110/17, zitiert nach juris



Kündigung, Überlassung an Dritte

Bei einem langfristig unbeanstandet geführten Wohnraummietverhältnis ist der Vermieter weder zum Ausspruch einer außerordentlichen noch einer ordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter seine Lebensgefährtin in die Mietsache aufnimmt, ohne zuvor beim Vermieter um die Genehmigung der teilweisen (Dritt-)Überlassung nachge-



sucht oder die Aufnahme angezeigt zu haben.

LG Berlin, Beschluss vom 16.05.2017 – 67 S 119/17, zitiert nach juris



Modernisierung, Aufzug

Die Installation eines – das Kellergeschoss nicht erschließenden – (Außen-)Aufzugs stellt für den Mieter einer im ersten Obergeschoss liegenden Wohnung zumindest dann keine zur Erhöhung des Mietzinses berechtigende Maßnahme i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. (§ 559 Abs. 1, 555b Nr. 4, 5 BGB n.F.) dar, wenn der Aufzug nur auf Höhe der Zwischenpodeste hält.

LG Berlin, Beschluss vom 16.05.2017 – 67 S 81/17, zitiert nach juris



Untervermietungs- erlaubnis, Widerruf

1. Eine unbefristet und ohne Rechtspflicht erteilte Untervermietungserlaubnis kann aus wichtigem Grund

widerrufen werden. Von einem wichtigen Grund ist auszugehen, wenn die Fortsetzung der Untervermietung für den Vermieter nicht mehr zumutbar ist.

2. Die Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Untervermietung kann sich daraus ergeben, dass der Hauptmieter seinen Lebensmittelpunkt bereits seit Jahren nicht mehr in der betreffenden Wohnung hat, sondern diese dauerhaft an wechselnde Untermieter vermietet. Ein bloßes Vorhaltungsinteresse reicht nicht aus.

3. Setzt der Untermieter die Untervermietung nach wirksamem Widerruf der Genehmigung fort, so ist die Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gerechtfertigt.

LG Berlin, Urteil vom 22.03.2017 – 65 S 285/16, zitiert nach juris



Schönheitsreparaturen, Individualvereinbarung

1. Wird nur eine spezielle Vertragsklausel zu den Schönheitsreparaturen aus einem ansonsten vorgegebenen Formularmietvertrag individuell abgestimmt, gelten die Abreden weiter als AGB.

2. Ferner kommt selbst formularmäßigen Bestätigungsklauseln mit dem Inhalt, die Vertragsbedingung sei im Einzelnen ausgehandelt worden, keine Beweiskraft zu. Selbiges gilt für unterschriebene Erklärungen gleichen Inhalts und maschinenschriftlich eingefügte Bestimmungen (Anschluss BGH, 14. Dezember 2010, VIII ZR 198/10, WuM 2011, 96).

3. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich eines behaupteten individuellen Aushandelns. Den Beweis kann der

Verwender dagegen nicht schon dadurch führen, dass der Vertragspartner bestätigt, dass die Klausel ausgehandelt worden sei oder dass der Verwender zu Verhandlungen über den Inhalt der Klausel bereit gewesen sei (Anschluss BGH, 28. Januar 1987, IVa ZR 173/85, BGHZ 99, 374).

4. Sämtliche, die Schönheitsreparaturen betreffenden Klauseln sind als eine Einheit zu fassen, die der Kontrolle der §§ 305 ff. BGB unterliegen. Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (Anschluss BGH, 18. März 2015, VIII ZR 21/13, MDR 2015, 580). Die in einer Klausel des Mietvertrages enthaltene Verpflichtung zum Anstrich der Fenster und Türen ohne Einschränkung und eine starre Fristenregelung sind unwirksam.

LG Berlin, Urteil vom 14.03.2017 – 63 S 263/16, zitiert nach juris



Betriebskosten, Guthaben

Die Fälligkeit des Anspruchs des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Betriebskosten tritt regelmäßig mit der Erteilung der Abrechnung ein. Rechnet der Vermieter nicht innerhalb der Abrechnungsfrist ab, wird der Rückforderungsanspruch nicht erst mit der Mitteilung der

Abrechnung des Vermieters, sondern bereits mit Ablauf der Abrechnungsfrist fällig. Hiernach richtet sich auch die Verjährung.

LG Berlin, Urteil vom 21.03.2017 – 63 S 206/16, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Widerruf

1. Bei mietrechtlichen, den Bestand des Mietverhältnisses betreffenden Verträgen und auch bei Zustimmungserklärungen zu Mieterhöhungsverlangen besteht gemäß § 312 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. § 312 Abs. 3 Nr. 7 BGB ein Widerrufsrecht des Verbrauchers gemäß § 312g BGB nur, sofern es sich um ein Fernabsatzgeschäft i. S. v. § 312c BGB handelt.

2. Hat der Vermieter in seinem Betrieb nicht die für die regelmäßige Tätigkeit von Geschäften im Fernabsatz erforderlichen personellen, sachlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, so liegt kein Fernabsatzgeschäft vor. Erforderlich ist insofern ein zu-rechenbarer Anschein gegenüber dem Mieter, an dem es bei einer erkennbar individuellen Erstellung des Mieterhöhungsverlangens mangeln kann.

3. Wenn bereits der äußere Anschein, das Schriftbild und der auf den konkreten Fall zugeschnittene Fließtext des von der Hausverwaltung verfassten Mieterhöhungsschreibens gegen die Verwendung automatisierter Software sprechen, ist die Vermutung der Verwendung des Erhöhungsverlangens im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebssystems widerlegt und der Zustimmungswiderruf daher unwirksam.

LG Berlin, Urteil vom 10.03.2017 – 63 S 248/16, zitiert nach juris

Berliner Bezirke stellen sich vor.

Tempelhof-Schöneberg – Ortsteil Friedenau

Der beliebte Ortsteil Friedenau ist flächenmäßig einer der kleinsten Ortsteile mit gerade einmal 17.058 Einwohner pro km². Seine Fläche erstreckt sich auf 1,68 km². Friedenau ist der am dichtesten besiedelte Ortsteil Berlins.



Anders als die meisten anderen Berliner Ortsteile, ist Friedenau nicht auf einen historischen Dorfkern zurückzuführen. Vielmehr wurde es nach der Beendigung des Deutsch-Französischen Krieges im Jahr 1871 gegründet.

Durch den Zuzug von über 50.000 Menschen, die im alten Kerngebiet Berlins keinen ausreichenden Wohnraum mehr fanden, entstand im weiteren Umkreis des historischen Stadtgebietes eine Bautätigkeit.

Das Gelände wurde nach einem festen Siedlungsplan aufgeteilt und vom Hamburger Kaufmann und Großgrundbesitzer Johann-Anton-Wilhelm von Carstenn als Villenvorort im Englischen Stil entworfen. Dies lässt sich heute noch an dem symmetrisch ausgerichteten Straßennetz ablesen.

Die ursprünglichen Villen wurden in Zeiten großer Wohnungsnot abgerissen und durch Mietshäuser mit bis zu fünf Etagen ersetzt. Die überwiegende Anzahl der Gebäude datiert vom Anfang des 20. Jahrhunderts, sodass Friedenau noch heute einen einheitlichen Baubestand aufweist.

Es gibt kaum einen Ortsteil, der über so viele unter Denkmalschutz stehende Gebäude verfügt.

Vom zentralen Friedrich-Wilhelm-Platz gehen die Straßen strahlenförmig auseinander und münden in vier weitere Plätze, den Perelsplatz, den Renée-Sintenis-Platz, den Schillerplatz und den ehemaligen Hamburger Platz. Dieser ist heute Teil des Friedhofs an der Stubenrauchstraße.

Diese „Carstenn-Figur“ gilt als städtebauliches Merkmal Friedenaus. Etwa 180 Bauten stehen unter Denkmalschutz – unter anderem zwei Landhäuser aus der ursprünglichen Siedlungsbebauung. Das Landhaus von Otto Hoffmann aus dem Jahr 1884 sowie ein weiteres

typisches Landhaus aus dem Jahr 1888 in der Albestraße 24.

Weitere denkmalgeschützte Mietshäuser mit prachtvoller Fassadengestaltung befinden sich in der Rheinstraße 18, 19, 34 und 55. Es handelt sich um Wohnbauten aus der Gründerzeit.

Am 1. Oktober 1920 erfolgte die Eingemeindung der Landgemeinde Friedenau als elfter Bezirk in das neu entstandene Groß-Berlin.

Zum Ende des 19. Jahrhunderts waren im Bereich der Rheinstraße und der Bundesallee kleinere und mittlere Industriebetriebe – überwiegend Betriebe aus den Bereichen Optik und Feinmechanik – entstanden.

Die optische Werkstätte Paul Wächter wurde weltweit bekannt durch die Fertigung von Mikroskopen. Ein anderes traditionsreiches Geschäft wurde ebenfalls in der Rheinstraße 59 gegründet und befindet sich noch heute dort in der fünften Generation. Der Uhrmacher und Juwelier Hans Lorenz ließ sich dort 1874 nieder. Mittlerweile ist in das Juweliergeschäft auch das Berliner Uhrenmuseum integriert.

Einige Häuser weiter befand sich die optische Anstalt C. P. Goerz, die später Teil der Zeiss Ikon AG wurde. Die „optische Anstalt C. P. Goerz“ machte schon bald mit zahlreichen technischen Patenten auf sich aufmerksam. Sie genoss Weltruf und es entstand im Laufe der Jahre ein Ensemble von Fabrik- und Verwaltungsbauten. Diese sind heute noch erhalten und werden gewerblich genutzt.

Die Fassadenfront der Goerz-Höfe in der Rheinstraße ist fast hundert





Meter lang. Sie vereint unterschiedliche Baustile. Einige Bauabschnitte entstanden im Stil der nachempfundenen Renaissance und Gotik. Baumeister waren die Architekten Paul Egeling, Waldemar Wendt und Emil Schmidt.

Die Fassaden der Goerz-Höfe gelten als eine der schönsten Fassaden Friedenaus. Sie hatten eine große Anziehungskraft auf Künstler, die dort lebten und wirkten. Unter anderem arbeiteten dort Karl Schmidt-Rottluff, Uwe Johnson und Günter Grass. Die bekannte Berliner Bildgießerei Nock war dort ansässig. Hier entstanden Werke von Käthe Kollwitz, Ernst Barlach, Henry Moore und anderen. Auch die Quadriga des Brandenburger Tores wurde hier gegossen.

Die Wohnbauten in Friedenau sind großzügig angelegt. Hinterhäuser, wie in Kreuzberg oder Neukölln, sind hier kaum zu finden. Die Wohnungen weisen großzügige Wohnflächen aus. Friedenau ist und war Anziehungspunkt für viele Künstler, Literaten, Wissenschaftler und Politiker. Unter anderem lebte der Schriftsteller Max Frisch in einer Wohnung in der Sarazinstraße 8. Friedrich Luft lebte in der Sentastraße 5 und in der



Fregestraße 80 wohnte der spätere Bundespräsident Theodor Heuss mit seiner Frau Elly Heuss-Knapp. Auch Erich Kästner lebte hier in der Niederstraße 5.

Friedenau verfügt über zahlreiche Parkanlagen und ist ein grüner Stadtbezirk mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Als Wohnstandort ist Friedenau äußerst beliebt. Der Ortsteil weist eine gute Durchmischung aller Altersgruppen auf. Der Schwerpunkt liegt bei den 27 bis 45-jährigen. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,8 % für Berlin unterdurchschnittlich.

Friedenau hat sich in den letzten Jahren sehr darum bemüht, neuen Wohnraum zu schaffen.

Unter anderem sind die Voraussetzungen geschaffen worden, um das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf bebauen zu können. Im September 2015 war Spatenstich für die „Friedenauer Höhe“. Dort errichtet eine städtische Gesellschaft 235 Wohnungen nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus. Es ist eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m² vorgesehen. Diese Wohnungen sollen 20 Jahre

lang mietpreis- und belegungsgebunden sein. Danach folgen noch einmal 10 Jahre mit einer sogenannten Nachwirkungsfrist.

Neben sozialem Wohnungsbau entstehen auch andere Wohnformen. Insgesamt sollen hier 940 Wohnungen entstehen. Vorgesehen sind auch der Bau einer Kita und die Erweiterung der Waldenburg-Schule um 100 Schulplätze.

Damit soll die soziale Infrastruktur für Friedenau deutlich ausgebaut werden.

Neben der „Friedenauer Höhe“ sind zahlreiche weitere Bauflächen erschlossen worden, sodass dieser beliebte Wohnbezirk künftig für die hohe Nachfrage nach Wohnungen besser aufgestellt sein wird. Der Bezirk plant auch die Erschließung weiterer Brachflächen, um Wohnungen für alle Wohnungstypen anbieten zu können.

Es bleibt abzuwarten, ob der Bezirk diese Planungen in absehbarer Zeit durchsetzen kann. Die Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk ist aufgrund seiner Beliebtheit ungebrochen.
G.R.



Abb.(v. l.):
Karte von Friedenau
Haus an der Kaisereiche
Friedenauer Stuckaltbau
Goerzhöfe
Theodor und Elly Heuss
Damen in Friedenau 1911
Kirche Zum Guten Hirten
am Friedrich-Wilhelm-Platz



Guter Rat rentiert sich.

MIETER **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 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 der Mitglieder reserviert.

Zu folgenden Zeiten:

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

Mieter werben Mieter

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

www.mieterschutzbund.berlin