

Die häufigsten Irrtümer der Mieter

Teil 2



Zahlungsverzug und Verjährung

S. 11

Neues von den Roten Roben

S. 12

Rechtsprechung aus Berlin

S. 18

Ausflugstipp: Mitte / Unter den Linden

S. 22

**Mietpreisbremse
verfassungswidrig?**

Zum Hinweisbeschluss des
Landgerichts Berlin

Seite 20



2 Editorial

3 Service

Wichtige Informationen
für unsere Mitglieder

Titelthema

4 Die häufigsten Irrtümer der Mieter - 2. Teil

Was Sie unbedingt wissen sollten

8 Aktuelles aus Berlin

zu den Themen: Mieterratswahlen,
Mietpreisbremse, Wohnlagen-
einstufung, Mietermitbestimmung,
BAföG

10 Neue AV-Wohnen und Berliner Mietspiegel

11 Zahlungsverzug und Verjährung

12 Aktuelle Rechtsprechung Neues von den Roten Roben

14 Sie fragen, wir antworten Antworten auf Leserfragen

15 Ratgeber/Impressum Richtig vererben und verschenken

16 Miete und Mietrecht Urteile u.a. zu: Duschen im Sitzen, Schäden vom Vermieter, Eigenbedarf für Hausmeister

18 Berliner Landgericht Rechtsprechung aus Berlin

20 Ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig?

22 Ausflugstipp Unter den Linden, Bezirk Mitte



*Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,*

Namensgeber des Fußballclubs „Berliner Fußballclub Hertha 1892“ ist ein Fahrgastschiff, das 1886 vom Stapel lief und den Namen einer Tochter des Reeders trug: Hertha. Einem der Vereinsgründer, der mit dem Dampfer einen Ausflug unternommen hatte, muss es so gut gefallen haben, dass nicht nur der Name des Schiffes als Vereinsname, sondern auch dessen Schornsteinfarben als Vereinsfarben übernommen wurden.

Eine nicht nur für Herthafans amüsante Anekdote. Was aber hat sie mit der Wohnungsnot in Berlin zu tun? Mit öffentlicher Verwaltung vertrauten Personen liegt die Antwort auf der Hand: Die Verbindung ist die Behäbigkeit öffentlicher Entscheidungsprozesse. In einer kurzen Randnotiz auf Seite 9 der Berliner Zeitung vom 15.11.2017 wird berichtet, dass der Herthadampfer nach einem langen „Behörden-Hin-und-Her“ nun von Wustermark nach Berlin überstellt werden könne. Wie im Wohnungsbau, stand offenbar auch hier die Verwaltung einer zügigen, bedürfnisgerechten Lösung im Weg.

In Berlin herrscht Wohnungsmangel. Seit 2005 ist die Stadt um die Bevölkerungszahl der Stadt Bonn gewachsen. Allein 2016 gab es einen Zuzug von mehr als 60.000 Menschen, darunter viele Geflüchtete.

Das erfordert Anstrengungen beim Wohnungsbau. Der Wohnungsmangel war vorhersehbar. Die politischen Entscheidungsträger haben die Entwicklung gründlich verschlafen. Flächen sind genügend vorhanden, wenn man das Wachsen Berlins ins Umland und die sozialverträgliche Verdichtung innerhalb Berlins einbezieht. Presseberichten zufolge ist der tatsächliche Wohnungszuwachs in Berlin von dem als erforderlich erachteten Bedarf von jährlich 20.000 Wohnungen, weit entfernt.

Der Koalitionsvertrag der jetzigen Regierung sieht für die kommunalen Wohnungsunternehmen bis

2021 einen Anstieg um 55.000 auf dann 400.000 Wohnungen vor. Von diesen sollen 30.000 Wohnungen neu gebaut werden. Das entspricht einem Neubauvolumen von 6.000 Wohnungen pro Jahr. Das Erreichen dieses Ziels liegt in weiter Ferne. Die teilweise komplizierten gesetzlichen Grundlagen erfordern ein koordiniertes und flexibles Verwaltungshandeln, das nur bei angemessenem Personaleinsatz leistbar ist. Dem steht der massive Stellenabbau in der Berliner Verwaltung entgegen. Als Folge davon stapeln sich auf den Behördenschreibtischen unerledigte Bauakten. Ressortübergreifend koordinierende Gremien gibt es offenbar nicht.

Politische Querelen und fehlende Planungsweitsicht behindern zusätzlich die Ausführung von Bauvorhaben. Die Bebauung der Elisabeth-Aue im Pankower Norden, auf der 5.000 Wohnungen für 12.500 Menschen entstehen könnten, ging zumindest für diese Legislaturperiode im Koalitionsgerangel unter.

Der Herthadampfer wird bald in Berlin anlegen. Auf eine Lösung der Wohnungsbaumisere aber wird noch lange zu warten sein.

*Es grüßt Sie Jürgen Schirmacher,
Vorstandsmitglied*

Wir sagen „Danke!“

Zu unserem Bedauern verlässt uns aus privaten Gründen unsere Mitarbeiterin Frau Gerschütz auf eigenen Wunsch zum Jahresende! Frau Gerschütz war seit Mai 2008 für den Verein in der Hauptgeschäftsstelle und seit einiger Zeit in der Filiale Wedding vor allem im Empfangsbereich tätig. Nicht nur von vielen Mitgliedern wird Ihr ruhiger, geduldiger und stets freundlicher Umgang in allen Situationen im Verein seit vielen Jahren geschätzt. Der Vorstand, die Rechtsberater und die Mitarbeiter sagen: „Danke! Alles Gute, Frau Gerschütz!“

Zahlungsverkehr

Verstärkt kommt es zu, dass bei uns Zahlungen eingehen, die wir unserer Mitgliederbuchhaltung nicht zuordnen können. Diese Zahlungen können aber dann nicht dem jeweiligen Mitgliederkonto gutgeschrieben werden. Dies kann dazu führen, dass Mitglieder wegen Außenständen angemahnt werden. Erst nach Rücksprache können wir anhand weiterer Daten in einem aufwendigen Procedere den Zahlungseingang feststellen und den Zahlungsbetrag zuordnen.

Bei Überweisungen kommt es häufig vor, dass Kontoinhaber und Mitglied nicht personengleich sind. Hin und wieder gibt es auch Mitglieder mit identischem Namen. Bei Bareinzahlungen erhält der Zahlungsempfänger keinerlei Informationen über den Einzahler. Hier ist ausschließlich die Angabe eines Verwendungszwecks zur Kenntlichmachung des Einzahlenden möglich. Wir bitten daher, bei sämtlichen an den Verein gerichteten Zahlungen im Verwendungszweck *Namen und Mitgliedsnummer* anzugeben!

Öffnungszeiten zum Jahreswechsel

In den Tagen um die Weihnachtszeit und den Jahreswechsel sind wir, wenn auch mit eingeschränktem Beratungsangebot, sowohl über die persönliche als auch telefonische Beratung für Sie da. Bis einschließlich 22.12.2017 findet die reguläre Beratung in allen Filialen zu den gewohnten Öffnungszeiten statt. Das gilt ebenso für die Telefonberatung.

Am 23.12.2017 entfällt die Samstagsberatung. Wegen der Feiertage sind unsere Geschäftsstellen am 25.12.2017 und 26.12.2017 geschlossen.

In der Zeit vom Mittwoch, den 27.12.2017 bis einschließlich Freitag, den 29.12.2017 sind die Zweigstellen geschlossen. Beratung findet nach Terminvereinbarung ausschließlich in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin-Wilmersdorf statt. Mittwochs und Donnerstag von 9 bis 17 Uhr. Am Freitag von 9 bis 14 Uhr.

Die Möglichkeit, sich ohne Terminvereinbarung telefonisch beraten zu lassen, besteht vom 27.12.2017 bis einschließlich 29.12.2017 in der Zeit zwischen 12 und 14 Uhr unter der bekannten Rufnummer 921 02 30 60.

Vom 30.12.2017 bis einschließlich 1.1.2018 sind die Filialen geschlossen. Ab Dienstag, den 2.1.2018 findet die Beratung dann in allen Geschäftsstellen wieder wie gewohnt statt.

Änderungen des Beratungsangebotes

Aus organisatorischen Gründen sind wir gehalten, Beratungen aus der Filiale Neukölln in die Geschäftsstelle im Wedding zu verlegen. Betroffen sind der Mittwoch und der Freitag. Damit wechseln auch die Rechtsberater. So kann es sein, dass Sie diese nicht mehr über die Neuköllner Filiale erreichen können. Zur Vermeidung unnötiger Termin-Wartezeiten regen wir dringend an, die Möglichkeiten der Rechtsberatung in unserer Filiale in der Müllerstraße zu nutzen.

*Müllerstraße 53, 13349 Berlin-Wedding
Telefonisch erreichbar unter
030/921 02 30 40*

*montags, mittwochs, donnerstags
9.00 - 17.00 Uhr*

*dienstags 9.00 - 19.00 Uhr
sowie freitags 9.00 - 13.00 Uhr*

Die Filiale Wedding verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: U6 bis Seestraße (7 min zu Fuß), U6 bis Rehberge (9 min zu Fuß), U9 bis Leopoldplatz (16 min zu Fuß), Bus 120 bis Türkenstraße (1 min zu Fuß) oder Tram M13 oder 50 bis Seestraße (7 min zu Fuß).



Die häufigsten Irrtümer von Mietern – Was Sie als Mieter unbedingt wissen sollten

2. Teil *von Rechtsanwältin Kati Selle*

Schon in unserer Ausgabe „Mieterschutz“ 1/2017 hatten wir mit zehn häufig bei Mietern zu bemerkenden Irrtümern aufgeräumt und die tatsächliche rechtliche Einordnung dargestellt. Jedoch bietet das entsprechende Portfolio der hiesigen Rechtsberater noch eine ganze Reihe weiterer Sachverhalte, die von Mietern sehr oft irrig angenommen und in der Beratungspraxis deshalb häufig hinterfragt und dann erstaunt zur Kenntnis genommen werden. So möchten wir in dieser Ausgabe das Thema nochmals aufgreifen!

Wir sagen Ihnen, wie die rechtliche Situation wirklich ist!

1. „Neues“ Gesetz zu Renovierungen

FALSCH: Jeder Rechtsberater des Mieterschutzbundes wird bestätigen können, in einem Beratungsgespräch zum Thema Wohnungsrückgabe den Satz „Da gibt es doch jetzt ein neues Gesetz!“ schon einmal gehört zu haben. Viele Mieter meinen gar, aufgrund eines neuen Gesetzes, die Wohnung bei Auszug in keinem Fall mehr renovieren zu müssen.

RICHTIG: Es gibt kein neues Gesetz! Die gesetzlichen Regelungen zu den Renovierungspflichten der Mietvertragsparteien sind seit

Jahrzehnten unverändert. In den vergangenen Jahren jedoch gab es vermehrt Rechtsprechung zur Frage der Wirksamkeit von Formularmietvertragsklauseln. Auch führt die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht per se dazu, dass der Mieter keinesfalls renovieren muss.

Eine ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung bei Mietvertragsende setzt grundsätzlich voraus, dass die Wohnung vollständig geräumt, besenrein, schadensfrei und in wiedervermietbarem Zustand ist. Unabhängig von den Regelungen zu den sog. Schönheitsreparaturen ist eine malermäßige Überarbeitung der Zimmer folglich geboten, wenn z. B. durch den Rückbau von Einbauten Renovierungsbe-

darf entsteht. Auch Abnutzungsspuren, die über den mietvertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, sind zu beseitigen. Dazu gehören z. B. Zeichnungen an der Wand, Kratzspuren oder auch Flecken. Es kann ebenso erforderlich sein, Foto-/Mustertapeten oder deutlich farbige Wandanstriche zu entfernen und die Wände in einen wiedervermietbaren Zustand zu versetzen.

Davon zu unterscheiden sind die Schönheitsreparaturen, d. h. das malermäßige Überarbeiten der Wohnung zur Beseitigung der unvermeidbaren Abwohnerscheinungen. Sie obliegen gemäß der gesetzlichen Regelung zunächst dem Vermieter, können jedoch per mietvertraglicher Vereinbarung auf den

Mieter übertragen werden. Dies gilt nach aktueller Rechtsprechung jedenfalls dann, wenn der Mieter eine renovierte Wohnung übernommen oder für die erforderliche Anfangsrenovierung eine adäquate Erstattung erhalten hat. Zur Frage, ob eine solche mietvertragliche Klausel wirksam vereinbart ist, hat sich seit einigen Jahren eine umfangreiche Kasuistik in der Rechtsprechung herausgebildet.

2.

Mietende bei Tod des Mieters

FALSCH: Viele Mieter glauben, dass das Mietverhältnis im Falle des Todes des Mieters automatisch endet.

RICHTIG: Treten beim Tod des Mieters keine Personen des gesetzlich privilegierten Kreises in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit einem überlebenden Mieter fortgesetzt, kommt es zur regelmäßigen erbrechtlichen Folge nach § 1922 BGB. Die Erben des Mieters führen den Mietvertrag fort und werden Hauptmieter. In diesem Fall steht sowohl den Erben als auch dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Das Sonderkündigungsrecht muss innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes und ab Kenntnis des mangel-

den Eintritts bzw. der Nichtfortsetzung ausgeübt werden. Etwas anderes gilt bei Heimverträgen, die dem Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG) unterliegen. Gemäß § 4 Abs. 3 S. 1 WBVG endet das Vertragsverhältnis mit dem Tod des Heimbewohners.

3.

Ende eines Zeitmietvertrages

FALSCH: Beabsichtigt der Vermieter eine nur vorübergehende Vermietung der Wohnung, wird sehr häufig ein Zeitmietvertrag abgeschlossen. Durch Benennung eines Datums wird ein Ende des Mietverhältnisses vereinbart. Derartige Abreden sind häufig bei der Untervermietung anzutreffen. Rückt dann der vereinbarte Beendigungszeitpunkt näher, wundert sich der (Unter-)Vermieter oft, dass der (Unter-)Mieter meint, nicht ausziehen zu müssen.

RICHTIG: Die Möglichkeiten für Mietvertragsparteien, einen Zeitmietvertrag abzuschließen, sind gesetzlich sehr eingeschränkt. Gemäß § 575 BGB kann ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit nur bei Vorliegen eines der abschließend gesetzlich bestimmten Befristungsgründe eingegangen werden. Die drei Befristungsgründe sind: Eigennutzungswunsch des Mieters, bauliche Absichten des Vermieters, Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten. Welcher Grund für die Befristung des Vertrages den Ausschlag gibt, ist schriftlich – nicht zwingend in der Mietvertragsurkunde – mitzuteilen. Liegt ein Befristungsgrund nicht vor, oder ist er dem Mieter nicht schriftlich mitgeteilt, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es läuft nicht automatisch aus sondern kann dann nur durch Kündigung beendet werden.

4.

Zweitschlüssel zur Wohnung

FALSCH: Hin und wieder vertreten vor allem private Vermieter die Auffassung, zur Vermeidung von Schäden am Mietobjekt und zur Einhaltung von Obhutspflichten habe man das Recht, einen Schlüssel zur Wohnung zu behalten. Dem Mieter wird dabei suggeriert, das sei üblich und normal. Es gibt durchaus nicht selten Mieter, die meinen, dies akzeptieren zu müssen.

RICHTIG: Der Vermieter hat ab Mietvertragsbeginn keinen Anspruch darauf, einen oder mehrere Schlüssel zur Wohnung zu behalten. Das gilt sowohl für den Wohnungseingangstür-, als auch für den Briefkasten- oder Kellerschlüssel. Die angemietete Wohnung ist grundrechtlich geschützt. Hier hat der Mieter das Hausrecht. Behält der Vermieter gegen den Willen des Mieters einen Schlüssel, sollte schriftlich unter Fristsetzung Herausgabe gefordert werden. Ist der Mieter nicht sicher, ob der Vermieter einen Schlüssel behalten hat, kann an den Austausch des Schlosses der Wohnungseingangstür gedacht werden. Bei Rückgabe der Wohnung ist dann das alte Schloss aber wieder zu montieren. Das Betreten der Wohnung ohne Einwilligung des Mieters ist regelmäßig strafbewehrt. Möchte der Vermieter die Wohnung betreten, kann er bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nach Voranmeldung vom Mieter Zutritt verlangen.

5.

Kündigungsschutz für ältere Mieter

FALSCH: Bedauerlicherweise hält sich bei Mietern das Gerücht sehr hartnäckig, man könne nach Ablauf einer längeren Mietdauer oder bei Erreichen eines gewissen Lebensalters nicht gekündigt wer-





den. Viele Mieter meinen, dass vor allem eine Kündigung wegen Eigenbedarfs dann nicht (mehr) möglich sei.

RICHTIG: In den mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Wohnraummieter gibt es keinerlei gesetzliche Regelung, die Mietern mit langer Lebens- oder Mietdauer Sonderrechte gewährt. Grundsätzlich sind solche Mieter so zu behandeln wie alle anderen Wohnraummieter auch. Die Frage, wie lange das Mietverhältnis bereits besteht oder wie alt der Wohnraummieter ist, bleibt sowohl bei der Bewertung der Kündigungsmöglichkeit als auch bei der Bemessung der Kündigungsfristen außen vor. Auch dem Mieter deutlich fortgeschrittenen Alters, der seit einigen Jahrzehnten in der Wohnung lebt, kann bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungstatbestände gekündigt werden. Die maximale Kündigungsfrist beträgt für diesen Mieter ebenfalls neun Monate. Allenfalls kann der Mieter sodann wegen Vorliegens eines Härtefalls der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen und die (vorübergehende) Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Auch bei der Bemessung einer etwaigen Räumungsfrist können Alter und Mietdauer eine Rolle spielen.

6.

Abwohnen der Mietkaution

FALSCH: Bei Streit über finanzielle Ansprüche aus dem Mietverhältnis kommen Mieter nicht selten auf die Idee, im Falle der bevorstehenden Beendigung des Mietvertrages die Mietkaution abzuwohnen. Sie erwarten ja sowieso, dass der Vermieter die Kautiön nicht herausgeben würde. Auch ist es ja ihr Geld!

RICHTIG: Während des laufenden Mietverhältnisses bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Kautiönrückzahlungsanspruches ist der Mieter bezüglich des Umgangs mit der Mietsicherheit nicht dispositiönsbefugt. Eine solche Befugnis besteht in diesem Zeitraum allein zu Gunsten des Vermieters. Ein Abwohnen der Mietkaution, d.h. eine Verrechnung des Mietzahlungsanspruches des Vermieters mit dem Kautiönrückzahlungsanspruch des Mieters, ist daher zu dieser Zeit nicht zulässig. Eine Aufrechnungsmöglichkeit besteht für den Mieter, wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses keinerlei Forderungen des Vermieters mehr denkbar sind, spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

7.

Vorkaufsrecht für Mieter

FALSCH: Beabsichtigt der Vermieter den Verkauf der vermieteten Eigentumswohnung, setzt er häufig die Mieter von diesem Ansinnen nicht in Kenntnis. Meist erst nach Kaufabwicklung meldet sich der neue Eigentümer, der als Vermieter in das Mietverhältnis eintritt, beim Mieter. Dieser ist nicht nur überrascht sondern verweist häufig darauf, dass ihm kein Vorkaufrecht eingeräumt worden sei.

RICHTIG: Ein Vorkaufsrecht für den Wohnraummieter besteht nach § 577 BGB im Fall der beabsichtigten Veräußerung an einen Dritten nur dann, wenn an vermieteten Wohnräumen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder werden soll. Einfacher: das Vorkaufsrecht besteht nur, wenn nach Vermietung an den Mieter eine Wohnungsumwandlung erfolgte. Handelte es sich bei Anmietung der Wohnung bereits um eine Eigentumswohnung, besteht kein Vorkaufrecht des Mieters. Dasselbe gilt auch, wenn die Mietwohnung an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen des Haushalts des Vermieters verkauft werden soll.

8.

Zwischenabrechnung

FALSCH: Bei Auszug des Mieters aus der Wohnung, besteht großes Interesse an einer zeitnahen Nebenkostenabrechnung. Diese soll dann auch lediglich die Verbräuche bis zum Tag der Rückgabe an den Vermieter berücksichtigen. Kommt die Abrechnung nicht binnen weniger Wochen, werden viele Mieter ungehalten. Sie meinen, der Vermieter müsste nun endlich mal über die Nebenkosten abrechnen – mindestens über ihre eigenen Kosten.

RICHTIG: Ist zwischen den Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart, ist der Vermieter zu einer Zwischenabrechnung nicht verpflichtet. Er kann den Ablauf des Abrechnungszeitraumes abwarten (häufig: Ende des Kalenderjahrs) und hat dann 12 Monate Zeit (häufig: Ablauf des folgenden Kalenderjahres), über die Betriebskosten abzurechnen. Weder der Abrechnungszeitraum noch die Abrechnungsfrist müssen verkürzt werden. So kann es

sein, dass dem Mieter, dessen Mietverhältnis zum 31.1.2017 endete, eine Betriebskostenabrechnung zum 31.12.2018, mithin fast zwei Jahre nach Beendigung, mitgeteilt wird. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Endet das Mietverhältnis während der laufenden Abrechnungsperiode, können die Betriebskosten entsprechend der anteiligen Kalendertage verteilt werden. Bei verbrauchsabhängigen Kosten besteht keine Pflicht, diese Kosten zwingend anhand einer vorzunehmenden Zwischenablesung abzurechnen. Eine Zwischenablesung sollte daher bei Rückgabe der Wohnung – ausreichend im Übergabeprotokoll – vereinbart werden. Findet keine Zwischenablesung statt, werden bei der anteiligen Ermittlung der Heizkosten anstatt der Kalender- sog. Gradtage berücksichtigt.

9.

Wasserschäden

FALSCH: Gerade in den vergangenen Wochen haben die Mieter sehr oft die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruches gegen den Vermieter bei Wasserschäden nachgefragt. Mit dem Ansatz, dass man ja nichts dafür kön-

ne, erwarten die Mieter in der Regel, dass der Vermieter sich um die entstandenen Schäden kümmern müsse. Es sei Aufgabe des Vermieters, den Mieter im Rahmen der Gewährung des Mietgebrauchs von Schäden freizustellen. Es ist ja „sein“ Gebäude.

RICHTIG: So einfach ist es leider nicht! Bei Ersatzansprüchen des Mieters infolge des Auftretens eines Schadens durch Wassereintritt ist nach Schadensursache und Eigentumsverhältnissen zu differenzieren. Grundsätzlich ist der Vermieter im Rahmen der ihm obliegenden Gewährleistung verpflichtet, den vertraglich geschuldeten Mietgebrauch zu gewähren. Konkret bedeutet das, dass die Mietsache wieder herzustellen, z. B. eine Trocknung und eine malermäßige Überarbeitung auszuführen ist. Bei Schäden am Eigentum des Mieters, z. B. am mieter eigenen Laminat, Möbeln oder Technik, greift im Falle eines Leitungswasserschadens möglicherweise die Hausratversicherung. Handelt es sich nicht um einen Leitungswasserschaden hilft nur eine sog. Elementarversicherung. Hat der Wasserschaden eine anderweitige Ursache kommt ein Schadensersatzanspruch des Mieters nur bei Vorliegen eines schuldhaften Verhaltens eines Dritten in Betracht. Dies kann auf Seiten des

Vermieters oder eines Dritten liegen. Ist dies nicht gegeben oder nicht nachweisbar, bleibt der Mieter auf dem Schaden sitzen.

10.

Beleg-einsicht

FALSCH: Häufig findet sich in einer Nebenkostenabrechnung der Hinweis des Vermieters, der Mieter könne die Belege zur Abrechnung (ausschließlich) in den ersten vier Wochen nach Erhalt der Abrechnung in der näher bezeichneten Stelle einsehen. Die Vermieter formulieren dabei so geschickt, dass oftmals die Mieter glauben, es handele sich um eine Ausschlussfrist.

RICHTIG: Bei Wohnraummietverträgen des freifinanzierten Wohnraums trifft das Gesetz eine für alle Mietvertragsparteien verbindliche Regelung. Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB sind Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Das bedeutet, dass der Vermieter diese Frist nicht verkürzen kann. Der Mieter kann sich folglich, zwölf Monate Zeit nehmen, um die Beleg-einsicht vorzunehmen. Davon unabhängig ist die Frage, ob der sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderungsbetrag fällig ist. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt diese Einwendungsfrist nicht.



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

Aktuelles aus Berlin

Wahlordnung der Mieterratswahlen wird überarbeitet – Mietpreisbremse soll verbessert werden – Neue Wohnlageneinstufung geplant – Mietermitbestimmung bei städtischen Wohnungsunternehmen – Initiative zur Erhöhung der BAföG-Wohnpauschale

Wahlordnung der Mieterratswahlen wird gemeinsam mit Mieterinnen und Mietern überarbeitet

Im vergangenen Sommer kam es bei den Mieterratswahlen einiger landeseigener Wohnungsbau-gesellschaften zu Unregelmäßigkeiten, da einzelne Mieterinnen und Mieter nicht zur Wahl zugelassen wurden. Der Verwaltungsrat der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) - Anstalt öffentlichen Rechts hat deshalb beschlossen, eine Überarbeitung der bestehenden Wahlordnungen zu empfehlen. Die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen waren 2016 aufgerufen worden, Mieterräte zu wählen. Auf der Grundlage der Koalitionsvereinbarung vom November 2016 wurde die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) - Anstalt öffentlichen Rechts beauftragt, die Mieterratswahlen zu evaluieren. Als nächsten Schritt wird die WVB die Überarbeitung der Wahlordnung koordinieren. Hierfür wird eine gemeinsame Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Mieterschaft sowie Vertretern der landeseigenen Wohnungsunternehmen, konkrete Verbesserungsvorschläge erarbeiten. Ziel ist es, die Änderungen zur Überarbeitung der Wahlordnung spätestens im Herbst 2018 wirksam werden zu lassen.

Senat mit Bundesratsinitiative zur Verbesserung der Mietpreisbremse

Der Senat hat gemäß seines Beschlusses, einen Gesetzentwurf zur Verbesserung des Mieterschutzes bei Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn beim Bundesrat initiiert. Ziel der Berliner Gesetzinitiative ist es, die Wirksamkeit der Mietpreisbremse durch Einführung einer Informationspflicht der Vermieterinnen und Vermieter bei Mietbeginn sowie eines Rückforderungsanspruches bei zu viel gezahlter Miete seit Mietbeginn nachhaltig zu verbessern.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie in ganz Berlin, darf aufgrund der Mietpreisbremse im Grundsatz die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Nach gültiger Rechtslage ist der Vermieter jedoch erst auf Verlangen des Mieterhaushaltes verpflichtet, diesem mitzuteilen, aus welchen Gründen die Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bevor der Mieterhaushalt eine überhöhte Miete zurückverlangen kann, muss er den Verstoß gegen die Vorschriften offiziell rügen. Die Berliner Bundesratsinitiative will dies nun ändern. Die Vermieterinnen und Vermieter sollen gleich zum Mietbeginn alle notwendi-

gen Informationen an die Mieterhaushalte geben, damit diese die Einhaltung der Mietpreisbremse ohne weitere Nachfragen überprüfen können. Stellt der Mieterhaushalt fest, dass die Miete unzulässig hoch ist und rügt dies, soll er grundsätzlich die nicht geschuldete Miete seit Mietbeginn zurück-erhalten. Vermieterinnen und Vermietern wird damit der Anreiz zu überhöhten Mieten genommen. Damit die Berliner Initiative Gesetzeskraft erlangen kann, sind die Zustimmung des Bundesrates und der Beschluss durch den Deutschen Bundestag notwendig.

Geplante Änderung der Wohnlageneinstufung im Mietspiegel

Der nächste Berliner Mietspiegel erscheint erst im Frühjahr 2019, doch schon heute sorgt eine mögliche Änderung im Verfahren zur Wohnlageneinstufung für Verunsicherung. Dazu erklärt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Die Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses für den Berliner Mietspiegel erfolgte bislang nicht flächendeckend. Die derzeitige Verfahrensweise



bei der Änderung wurde bislang vor allem von der Vermieterseite genutzt. Über 70 % der Änderungswünsche für den Mietspiegel 2017 wurden von Vermietern eingereicht. Im Ergebnis kam es bei knapp 90 % aller überprüften Wohnungen an den jeweiligen Adressen zu einer Aufwertung. Im neuen Verfahren ist eine flächendeckende Überprüfung der Wohnlagen aller Adressen vorgesehen. Diese soll auf Basis einer auf Indikatoren gestützten, statistischen Analyse erfolgen. Das Wohnlagensystem (drei Wohnlagen) wird nicht verändert. Eine pauschale Aufwertung der Innenstadtgebiete sowie eine Abwertung der Außenbereiche sind nicht zu erwarten. Hierzu werden Veränderungen der Wohnlage, die ein größeres Gebiet betreffen, vorab einer zusätzlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die große Mehrheit der Mieter- und der Vermieterverbände haben in der AG Mietspiegel der geplanten Veränderung zugestimmt und erarbeiten gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die weiteren Details.

Mietermitbestimmung bei den städtischen Wohnungs- unternehmen

Am 9.11.2017 sind die Mierräte und Mieterbeiräte zu einer Konferenz zusammengekommen, um über Partizipationsmöglichkeiten und stärkere gemeinsame Vernetzung zu beraten. Das Ziel der Konferenz mit ca. 140 Teilnehmern war die Stärkung der Mietermitbestimmung in den landeseigenen Unternehmen. Mierräte und Mieterbeiräte sind ein zentrales Element der Mietermitbestimmung bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Während die Mieterbeiräte seit Jahren Ansprech-

partner der Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die neu eingerichteten Mierräte ein auf Mitentscheidung orientiertes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und in die Unternehmensplanung involviert ist. Der Rahmen der Konferenz wurde durch mehrere Arbeitsgruppen definiert. Gemeinsam tauschten sich die Vertreter der beiden Mitbestimmungsgremien u. a. über Aufgaben, Kooperationsmöglichkeiten und Kommunikationswege aus. Daneben wurden Möglichkeiten eines verbesserten Informationsaustausches zwischen den Gremien und den Unternehmen diskutiert.

Müller kündigt Bundesratsinitiative zur Erhöhung der BAföG-Wohnpauschale an

In den letzten Jahren hat sich die Zahl der Studierenden bundesweit kontinuierlich erhöht und damit einhergehend auch die Nachfrage nach bezahlbarem studentischen Wohnraum. Zugleich sind an den meisten Hochschulstandorten in Deutschland die Mietkosten deutlich gestiegen, was insbesondere für Studierende mit ge-

ringen Einkommen zunehmend zu einer Belastung wird. Dazu erklärt Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin und Senator für Wissenschaft und Forschung: „...Durch den Bau studentischen Wohnraums wird dieser Entwicklung bereits entgegengewirkt und diese Anstrengungen müssen wir fortsetzen. Allerdings bedarf es auch dringend einer Anpassung der Studienfinanzierung. Denn die Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks zeigt, dass besonders Studierende mit geringen Einkommen inzwischen fast die Hälfte ihrer Mittel für Mietkosten ausgeben müssen.... Berlin bereitet jetzt eine Bundesratsinitiative vor, mit der eine deutliche Erhöhung des Wohn-Bedarfssatzes im Rahmen des BAföG angestrebt wird.“



Erhöhte Mietzuschüsse ab 1.1.2018

Höhere Mietzuschüsse beschlossen Neue AV-Wohnen ab 1. Januar in Kraft

In seiner Sitzung am 7.11.2017 hat der Berliner Senat beschlossen, die Mietzuschüsse für einkommensschwache Haushalte nach der Ausführungsvorschrift für die Übernahme von Wohnkosten (AV-Wohnen) zu erhöhen.

Die AV-Wohnen regelt, welche Kosten für Unterkunft und Heizung vom Jobcenter oder vom Sozialamt für

Empfängerinnen und Empfänger von Hartz IV-Leistungen oder Sozialhilfe übernommen werden. Es handelt sich dabei um Richtwerte für Bruttokaltmieten und Heizkosten. Grundlage der Berechnung der Richtwerte für die Bruttokaltmiete ist der im Mai 2017 veröffentlichte Mietspiegel. Künftig werden in die Berechnung der Bruttokaltmieten auch die mittleren Wohnlagen sowie die kleinen Wohnungen unter 40 Quadratmeter einbezogen. Gerade die kleinen Wohnungen sind aktuell begehrt und – bezogen auf den Preis pro m² – teurer als größere Wohnungen.

Außerdem hat der Senat bei der Berechnung der Richtwerte die Wohnflächen erhöht. Die Wohnflächen steigen für Bedarfsgemeinschaften ab drei Personen um je fünf Quadratmeter. Gleiches gilt für ein alleinerziehendes Elternteil mit einem Kind. Begründet wird dies mit einem höheren Bedarf an Wohnfläche.

Neben diesen Neuerungen wird der Neuanmietungszuschlag in Höhe von bis zu 20 Prozent über dem Bruttokaltmietrichtwert fortgeschrieben.

In der neuen AV-Wohnen wurden darüber hinaus die bestehenden Härtefall- und Sondertatbestände weiterentwickelt. So kann die Miete um 10 Prozent überschritten werden, wenn z. B. Pflegebedürftigkeit oder Krankheit vorliegen, wenn das Kind der Familie eine besondere Schulform besucht oder die Miete aufgrund der Modernisierungsumlage gestiegen ist.

Zu den weiteren Neuerungen gehört eine Verwaltungskostenpauschale für Trägerwohnungen, die jetzt eingeführt wird.

Die neue AV-Wohnen wird am 1. Januar 2018 in Kraft treten.



Deutsche Wohnen greift Mietspiegel an

Beschwerde beim Landesverfassungsgericht eingereicht

Nach bestätigten Berichten sind beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin mehrere Verfahren anhängig, die den Berliner Mietspiegel betreffen. Zwar soll die Zahl der anhängigen Verfahren „im einstelligen Bereich“ liegen, jedoch könnte der Ausgang bereits eines Verfahrens beträchtliche Auswirkungen auf den Wohnungsmietmarkt in Berlin haben. Initiiert sind die Verfahren durch die Deutsche Wohnen und eine ihrer Gesellschaften, die Gehag. Weitere Details zu den Verfahren sind nicht bekannt.

Die Deutsche Wohnen begründet die eingereichte Verfassungsbeschwerde damit, dass der Berliner Mietspiegel nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und daher keine geeignete juristisch verbindliche Vorgabe für Miethöhen sei. Vielmehr wollen Deutsche Wohnen und Gehag zur Begründung von Mieterhöhungen Vergleichswohnungen heranziehen – möglichst im eigenen Bestand ausgewählt und selektiert nach Spitzenniveau.

Der Berliner Mietspiegel – so die Beschwerdeführer – bilde nicht annähernd die Entwicklung der Mieten am Berliner Wohnungsmarkt ab. Zurückzuführen sei dies auf den übermäßigen Einfluss der bei der Erhebung der Basisdaten erfassten Erhöhungen von Bestandsmieten. Des Weiteren könne auch nicht sein, dass Vergleichsmieten in mittleren Wohnlagen über denen guter Wohnlagen liegen. Deutsche Wohnen macht sich damit die Einschätzung einiger Immobilienexperten zu Eigen.

LG Berlin zum Verhältnis von fristloser zu fristgemäßer Kündigung bei Zahlungsverzug

Die ZK 66 des LG Berlin hat mit einem am 13.10.2017 verkündeten Urteil den Mieterschutz bei Zahlungsrückstand gestärkt. Nach dem Urteil könne ein Vermieter zwar seinem Mieter, der sich mit einer bestimmten Miethöhe in Rückstand befinde, fristlos kündigen. Wenn der Vermieter jedoch gleichzeitig vorsorglich fristgemäß kündige, sei diese hilfsweise erfolgte Kündigung unwirksam. Diese Differenzierung ist dann von Bedeutung, wenn der Mieter innerhalb der gesetzlichen Frist den offenen Betrag nachzahlt. Nach dem Gesetz wird die fristlose Kündigung dadurch unwirksam. Nach der Auffassung der ZK 66 bleibt es in diesem Fall dem Vermieter verwehrt, sich auf die zugleich hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung zu berufen. Mit diesem Urteil ist die ZK 66

von der Rechtsprechung des BGH, der andere Mietberufungskammern des LG Berlin bisher folgten, abgewichen. Die ZK 66 argumentierte, dass zum Zeitpunkt, als die fristlose Kündigung der Vermieter zugegangen sei, der Mietvertrag unmittelbar beendet worden sei. Die zugleich hilfsweise erklärte Kündigung mit ordentlicher Frist greife ins Leere. Die Kündigungswirkungen der fristlosen Kündigung seien zwar später durch die Nachzahlung des offenen Betrages entfallen, die fristlose Kündigungserklärung bleibe aber bestehen. Damit bleibe

die hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung unwirksam und könne nicht wieder „aufleben“.

Anm. d. Red.: Gegen das Urteil wurde zwischenzeitlich die Revision eingelegt.



BGH zu formularvertraglicher Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen

Der BGH hat sich in seinem Urteil vom 8.11.2017 – VIII ZR 13/17 mit der Frage der formularvertraglichen Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen befasst. Derartige Klauseln sind in Formularverträgen im Wohnraummietrecht weit verbreitet. Nach seiner Auffassung ist eine Regelung in einem Formularmietvertrag, durch die ein Vermieter die nach dem Gesetz vorgesehene sechsmonatige Verjährung seiner Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache verlängert, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Die in § 548 Abs. 1 BGB gere-

gelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters ist durch berechnete Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet. Der Mieter hat nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber wird der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchset-

zen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig in der vom Gesetz vorgesehen Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgenommen werden könnte. Die unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB entfällt schließlich nicht dadurch, dass die streitgegenständliche Klausel spiegelbildlich eine Verlängerung auch seiner Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung vorsieht.

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.



Formularmietvertrag, Verjährung

Leitsatz d. Red.:

Eine Regelung in einem Formularmietvertrag, durch die ein Vermieter die nach dem Gesetz vorgesehene sechsmonatige Verjährung seiner Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache verlängert sowie für den Beginn des Fristablaufs auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Beide Regelungsinhalte sind mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren.

Die unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB entfällt schließlich nicht dadurch, dass die streitgegenständliche Klausel spiegelbildlich eine Verlängerung auch seiner Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung vorsieht.

BGH, Urteil vom 8.11.2017 – VIII ZR 13/17



Zahlungsrückstand, Kündigung

Leitsätze:

a) Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a

oder Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen.

b) Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen.

BGH, Urteil vom 27.09.2017 – VIII ZR 193/16



Verwertungskündigung, erheblicher Nachteil

Leitsätze:

a) Die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB setzt einen erheblichen Nachteil beim Vermieter selbst voraus; ein Nachteil bei einer mit der vermietenden Gesellschaft persönlich und wirtschaftlich verbundenen „Schwestergesellschaft“ reicht insoweit nicht aus.

b) Zum Erfordernis einer konkreten Darlegung eines „erheblichen Nachteils“ des Vermieters bei der Verwertungskündigung.

BGH, Urteil vom 27.09.2017 – VIII ZR 243/16 – LG Waldshut-Tiengen AG St. Blasien

Anm. d. Red.:

Tatsächliche Umstände, dass die be-

absichtigte Verwertung langfristig das Eigentum des Vermieters „sichere“ und es sich dabei um eine „existenzielle Frage“ handle, sind vom Vermieter substantiiert vorzutragen. Darlegungs- und Beweisbelastet ist der Vermieter auch, inwiefern bei der gegenwärtigen Lage (konkrete) Nachteile für seine wirtschaftliche Situation zu besorgen sind. Eine pauschale Betrachtungsweise liefe letztlich anderenfalls darauf hinaus, einen zur Kündigung berechtigenden Nachteil schon dann zu bejahen, wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung mit dieser – im Interesse gewünschter Investitionen oder einer möglichen bloßen Gewinnoptimierung – nicht nach Belieben verfahren kann. Dies ist indes mit der gesetzlichen Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, der dem Eigentümer einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie mit Rücksicht auf die Interessen des Wohnraummieters im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums Grenzen setzt und deshalb (konkrete) wirtschaftliche Nachteile voraussetzt, nicht vereinbar.



Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen

Leitsätze:

a) Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist grundsätzlich nicht gehindert, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formalklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gemäß § 307 Abs. 1

Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist.

b) In den vorgenannten Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen; insbesondere folgt eine derartige Pflicht weder aus § 241 Abs. 2 BGB noch aus § 242 BGB.

BGH, Urteil vom 20.09.2017 – VIII ZR 250/16



Mietvertrag, Gebrauchsüberlassung

Leitsatz:

Zur Abgrenzung eines Mietvertrags von anderen Gebrauchsüberlassungsverhältnissen bei Wohnräumen (Fortführung des Senatsurteils vom 4. Mai 1970 – VIII ZR 179/68, WM 1970, 853; sogenannte Gefälligkeitsmiete).

BGH, Urteil vom 20.09.2017 – VIII ZR 279/16

Anm. d. Red.:

Bei einer (nahezu) unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken mag die Differenzierung, ob die Parteien einen Mietvertrag (§ 535 BGB), einen Leihvertrag (§ 598 BGB) oder ein schuldrechtliches Nutzungsverhältnis sui generis (§ 241 BGB) abschließen oder nur ein bloßes Gefälligkeitsgeschäft vornehmen wollten, im Einzelfall schwierig sein. Zur Abgrenzung der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten ist nach Anlass und Zweck der Gebrauchsüberlassung und gegebenenfalls sonstigen erkennbar zutage getretenen Interessen der Parteien zu unterscheiden. Dabei kann

auch das nachträgliche Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen sein. Dieses kann zwar den objektiven Vertragsinhalt nicht mehr beeinflussen, aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der Vertragsparteien haben.

Die Abgrenzung, ob den Erklärungen der Parteien ein Wille zur rechtlichen Bindung zu entnehmen ist oder die Parteien nur aufgrund einer außerrechtlichen Gefälligkeit handeln, ist unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu bewerten. Ob ein Rechtsbindungswille vorhanden ist, ist anhand objektiver Kriterien aufgrund der Erklärungen und des Verhaltens der Parteien zu ermitteln, wobei vor allem die wirtschaftliche und die rechtliche Bedeutung der Angelegenheit heranzuziehen sind.



Kinderlärm, Lärmprotokoll

Leitsätze:

a) Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses.

b) Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Pro-

tokolls. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

BGH, Beschluss vom 22.08.2017 – VIII ZR 226/16

Anm. d. Red.:

Auch ohne dahingehende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien sind nicht nur die generellen Ruhezeiten des Nachts und in der Mittagszeit zu beachten, sondern müssen die Mieter auch darauf achten, dass Kinder in der Wohnung bei ihren Spielen auf Hausbewohner Rücksicht nehmen. Ebenso ist Kinderlärm aus Nachbarwohnungen nicht in jeglicher Form, Dauer und Intensität von Mitmietern hinzunehmen, nur weil er von Kindern stammt. Grundsätzlich ist vielmehr bei jeder Art von Lärm unter Einschluss von Kinderlärm auf die Belange und das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht zu nehmen, wobei die Erziehungsberechtigten auch verpflichtet sind, Kinder zu einem rücksichtsvollen Verhalten bezüglich ihrer Bewegungen und akustischen Äußerungen anzuhalten.



Sie fragen, wir antworten ...

In dieser 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.



*Meine kurze Frage:
Meine Lebensgefährtin möchte zu mir ziehen. Darf Sie das?
Muss ich den Vermieter fragen?
Wenn Letzteres zu bejahen ist:
Was droht, wenn dies nicht geschehen ist?*

ALEXANDER K., BERLIN

Grundsätzlich kann der Vermieter den Zuzug der Lebensgefährtin zur Begründung einer Lebensgemeinschaft nicht ablehnen. Dennoch ist vor Einzug die Zustimmung des Vermieters einzuholen, die er – wie gesagt – jedoch nicht verweigern darf. Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn in der Person des zuziehenden Lebensgefährten Gründe für die Verweigerung der Zustimmung vorliegen. Zieht der Lebensgefährte ein, ohne dass der Vermieter vorher zugestimmt hat, ist Vorsicht geboten. Zwar kann dies nach der Rechtsprechung der ZK 67 des LG Berlin bei einem langjährig unbeanstandeten geführten Wohnraummietverhältnis nicht zu einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung führen. Jedoch handelt es sich dabei um eine Rechtsprechung im Einzelfall, die bei Sachverhaltsabweichungen auch zu einem anderen Ergebnis führen kann. ■



Meine Mutter ist verstorben. Nun möchte mein Sohn in die Wohnung der Oma einziehen. Kann der Vermieter das verhindern?

KARIN V., BERLIN

Kurz beantwortet: Ja, das kann der Vermieter verhindern! Ihr Sohn hätte die Möglichkeit, die Wohnung bzw. das Mietverhältnis seiner Großmutter zu übernehmen und in die Wohnung einzuziehen, wenn er entweder zum Zeitpunkt des Ablebens der Großmutter mit dieser einen gemeinsamen Haushalt führte oder er ihr (Mit-)Erbe im Sinne des § 1922 BGB ist. Beide Voraussetzungen sind offensichtlich nicht erfüllt. Aus Ihrer Fragestellung ergibt sich, dass ihr Sohn erst zukünftig einziehen möchte. Hinzu kommt, dass Sie wohl (Mit-) Erbin Ihrer Mutter sind. Stirbt der alleinlebende einzige Hauptmieter, werden die Erben im Wege der Gesamtrechtsnachfolge des § 1922 BGB Mieter. Sie erben das Mietverhältnis. Sind Sie Erbin und werden Mietvertragspartei können Sie Ihrem Sohn die Wohnung auch lediglich mit Zustimmung des Vermieters überlassen. Im Übrigen steht dem Vermieter im Fall der Übernahme des Mietvertrages nach § 1922 BGB durch die Erben ein Sonderkündigungsrecht zu. ■



Ich habe von meinem Vermieter eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung wegen (angeblicher) Störung des Hausfriedens erhalten. Aus meiner Sicht völlig zu Unrecht. Meine Vermutung ist vielmehr, dass mein unliebsamer Nachbar dahinter steckt. Ich habe zwar Widerspruch gegen die Abmahnung eingelegt und gefordert, der Vermieter möge die Abmahnung zurücknehmen. Das ist bisher aber nicht geschehen. Was nun? Kann bzw. muss ich etwas unternehmen?

ANNA-LENA B., GLIENICKE

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) können Mieter gegen eine Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten rechtlich nicht vorgehen. Anders als im Arbeitsrecht kann man einen Anspruch auf Entfernung der Abmahnung aus der Mieterakte bzw. auf Rücknahme der Abmahnung nicht vor einem Gericht klageweise geltend machen. Hierfür bestehe nach Auffassung des BGH für den Mieter kein Rechtsschutzbedürfnis. Die Frage, ob die Abmahnung berechtigt erteilt worden sei, kann immerhin inzident in einem möglichen Räumungsrechtsstreit geklärt werden. Damit bleibt dem zu Unrecht abgemahnten Mieter lediglich die Möglichkeit einer „Schutzschrift“ an den Vermieter und die zugleich zu betreibende Beweissicherung, um den zu Unrecht erhobenen Vorwürfen substantiiert entgegen treten zu können. ■

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Richtig vererben und verschenken



1. Auflage 2017

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

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

*Sofort lieferbar.
Zustellung innerhalb von
vier Werktagen.*

Alles Wissenswerte zu Testament, Erbvertrag und Schenkung

Übertragung eines (Teil-)Vermögens schon zu Lebzeiten

Neue Mustertestamente und aktualisierte Rechtsprechung

Patchworkfamilie: Was ist bei Erbschaften zu beachten?

Gute Planung – das A und O beim Nachlass

Ob Vermögen zu Lebzeiten schon verschenkt oder besser erst nach dem Tod vererbt werden soll – eine gute Planung ist für Erblasser enorm wichtig. Denn wer rechtliche und steuerliche Fehlplanungen vermeiden will, sollte sich rechtzeitig und intensiv mit dem eigenen oder gemeinsamen Nachlass befassen. Der Ratgeber klärt über den richtigen Zeitpunkt sowie die rechtlichen Möglichkeiten und die steuerlichen Rahmenbedingungen auf. Dabei hilft er auch, die persönlichen Lebensumstände zu berücksichtigen.

Mit der aktuellen Rechtsprechung und relevanten erbschaftsteuerrechtlichen Regelungen!

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. 5, 6: Dieko (Rechtsanwalt Müller),

S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken: S. 15: Verbraucherzentrale.de

© Fotos: S. 2, 7: Jörg Frank,

S. 22: Alexrk2, ANAKAWÜ,

S. 23: Bundesarchiv Carl Weinrother,

Arnoldius

© fotolia:

Titelseite: pathdoc

S. 2: paffy, S. 2, 10: Marijus, S. 2, 22: Moofushi,

S. 3: letoosen, srckomrit, interpas,

S. 4: studiostoks, S. 8: JiSign, S. 9: Tom Bayer,

S. 11: klesign, S. 12, 13: Blackosaka, S. 13:

m.schuckart, S. 23: nmann77, flashpics

Druck: MEDIALIS Offsetdruck GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: FSC®,

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 20.11.2017

Duschen im Sitzen

Bauliche Gegebenheit des Bades kann notfalls dazu zwingen

Es dürfte kein Zweifel daran bestehen, in welcher Position die meisten Menschen am liebsten duschen wollen: im Stehen. Nur im Falle von Krankheit oder Gebrechlichkeit wird in der Regel eine sitzende Haltung eingenommen. Doch manchmal kann es auch der bauliche Zustand eines Badezimmers sein, der keine andere Möglichkeit übrig lässt.

Im konkreten Fall war ein Altbau-Bad halbhoch gefliest und es befand sich darin nur eine Badewanne. Der Raum hatte kein Fenster, die nicht gefliesten Wände waren tapeziert. Trotzdem duschten Mieter im Stehen (sie hatten eine entsprechende Halterung angebracht) und sorgten so dafür, dass wegen des Spritzwassers Schimmel entstand. Nach Information

des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mussten sie für die Beseitigung des Schimmels aufkommen. Auf Grund des baulichen Zustands des Bades hätte ihnen klar sein müssen: Ein Duschen im Stehen ist hier nicht möglich.

*Landgericht Köln –
Aktenzeichen 1 S 32/15*

*Quelle: Infodienst Recht
und Steuern der LBS*

Ein Baum im dritten Stock

In der Loggia einer Mietwohnung kann das verboten werden

Manch ein Naturliebhaber mag es bedauern, dass er in seiner Mietwohnung nicht über einen Garten verfügt. Der Versuch, stattdessen die vorhandene Loggia zu einem grünen Paradies umzufunktionieren, ist jedoch nicht immer rechtens. So wurde es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einem Mieter auferlegt, einen allzu stark gewachsenen Bergahorn wieder zu entfernen.

*Landgericht München I –
Aktenzeichen 31 S 12371/16*

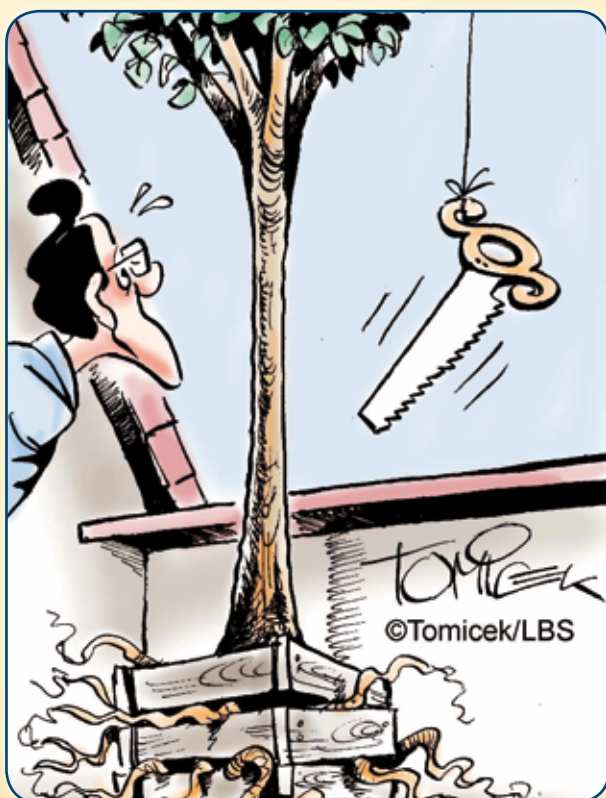
Der Fall:

Ein Mann wohnte im dritten Stock eines Mietshauses in einer Zweizimmer-Wohnung. Auf seiner Loggia pflanzte er in einem Holzkasten einen jungen Bergahorn. Er gedieh prächtig und nach einiger Zeit ragte die Krone über das Haus-

dach hinaus. Zwar war der Baum mit drei Ketten und speziellen Spiralen als Rückdämpfern gesichert, doch die Eigentümerin klagte trotzdem auf Beseitigung des Baumes. Der Fall ging durch zwei Gerichtsinstanzen.

Das Urteil:

Sowohl Amts- als auch Landgericht bestätigten, dass der Ahorn entfernt werden müsse. Der Baum stehe gar nicht mehr sicher, weil ein Holzkasten, in dem er ursprünglich gepflanzt worden war, inzwischen verrottet sei. Man müsse ein Umstürzen befürchten. Außerdem stelle der Bergahorn in seinen Ausmaßen eine bauliche Veränderung dar und entspreche nicht der üblichen Nutzung einer Loggia. Da half es dem Mieter auch nichts, dass er auf den grundgesetzlich festgeschriebenen Schutz der Natur als Staatsziel hinwies.



Alte Schäden, neuer Streit

Mieter konnte nicht belegen, dass Risse und Kratzer vom Vormieter stammten

Wer eine Wohnung mietet, der sollte tunlichst ganz genau auf eventuell bereits vorhandene Schäden achten und diese auch gemeinsam mit dem Eigentümer dokumentieren. Wer erst deutlich später darauf hinweist, der hat nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor Gericht schlechte Karten. Dann ist der eigentliche Verursacher häufig nicht mehr nachweisbar und der aktuelle Mieter bleibt auf dem Schaden sitzen.

*Amtsgericht Saarbrücken –
Aktenzeichen 120 C 12/16*

Der Fall:

Die Eigentümerin einer Wohnung machte gegenüber der Mieterin bei der Rückgabe des Objekts Forderungen geltend. So waren die Türen und Türzargen erheblich abgenutzt und zerkratzt. Für die fachgemäße Wiederherstellung sollte die Mieterin aufkom-

men. Diese aber berief sich auf ihre Vor- oder vielleicht sogar Vormieter, die für die Schäden verantwortlich seien. Durch ihren eigenen Gebrauch seien höchstens ein paar weitere Kratzer hinzugekommen. Aus diesem Grund wollte sie die Reparaturen nicht bezahlen.

Das Urteil:

Der Vertrag besage eindeutig, dass die Mieterin am Ende der Laufzeit die Wohnung in unbeschädigtem Zustand zurückgeben müsse, befand der zuständige Richter. Hier gebe es jedoch erhebliche Mängel, die auch im Abnahmeprotokoll nach

dem Auszug bestätigt seien. Nun hätte es nach Überzeugung des Gerichts an der Mieterin gelegen, Beweise für das Vorhandensein der Schäden bereits bei ihrem Einzug zu liefern. Das sei ihr jedoch nicht gelungen.



Eigenbedarf für Hausmeister?

Diese „betrieblichen Gründe“ erkannte die Justiz nicht an

Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht nur dann möglich, wenn der Eigentümer oder nahe Angehörige eine vermietete Immobilie beziehen wollen. Es gibt auch den sogenannten „Betriebsbedarf“. Damit ist gemeint, dass eine Wohnung dringend zur Erhaltung bzw. zum Ausbau der Infrastruktur eines Wohnkomplexes benötigt wird. Das könnte zum Beispiel dann der

Fall sein, wenn ein Tag und Nacht besetzter Concierge-Dienst eingerichtet werden soll. Für die Unterbringung eines Hausmeisters gilt die Kündigung wegen Betriebsbedarf nach Information des Infodienstes Recht und Steuern allerdings nicht unbedingt. In einer höchststrichterlichen Entscheidung wurde festgestellt, dass ein für mehrere Objekte zuständiger

Hausmeister, der ohnehin schon in der Nähe wohnte, einen eingesessenen Mieter nicht hätte verdrängen dürfen. Dem früheren Mieter wurde Schadenersatz zugesprochen.

*Bundesgerichtshof –
Aktenzeichen VIII ZR 44/16*

Aktuelle Rechtsprechung des Berliner Landgerichts

In dieser Rubrik
berichten wir
über aktuelle



Kündigung, Zahlungsverzug



Minderung, Wohnfläche



Mietminderung, Moderni- sierungsmieterhöhung

Urteile der
**Berliner
Gerichte.**
Die Symbole
zeigen an,
ob sie sich
positiv oder
negativ auf die
Mieterinteres-
sen auswirken.

Ist der die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllende Zahlungsrückstand vor Zugang der ordentlichen Kündigung fast vollständig ausgeglichen und wird die verbleibende äußerst geringfügige Forderung kurzfristig ausgeglichen, begründen diese Umstände eine für eine fristgemäße Kündigung gemäß § 537 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB hinreichend erhebliche Pflichtverletzung der Beklagten nicht.

Bemüht sich der Mieter die Zahlungen umgehend wieder aufzunehmen, sind die entstandenen Mietrückstände vor Zugang der ordentlichen Kündigung getilgt und sind die künftigen regelmäßigen Leistungen durch Zahlungen über das Jobcenter sichergestellt, bestehen keine Anzeichen für erneute Zahlungsrückstände in der Zukunft. Unter diesen Umständen bestehen auch keine Anhaltspunkte, welche das Vertrauen des Vermieters in eine gedeihliche Fortsetzung des Mietverhältnisses in Frage stellen könnten. Bei dieser Sachlage ist eine Pflichtverletzung des Mieters, die so gewichtig ist, dass sie eine Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigte, nicht anzunehmen.

LG Berlin, Urteil vom 20.06.2017 – 63 S 309/16, zitiert nach juris

Einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien über den Begriff der Wohnfläche, d.h. darüber welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, kommt gegenüber den bei freifinanziertem Wohnraum grundsätzlich heranzuziehenden für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen zur Auslegung des Begriffs der Wohnfläche, Vorrang zu.

Danach können beheizte Kellerräume in die Wohnflächenberechnung einzubeziehen sein, jedenfalls dann, wenn diese im Mietvertrag mit hinreichender Deutlichkeit neben den üblichen Wohnräumen zur Benutzung als Wohnung aufgeführt sind. Dem Umstand, dass diese nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie die an Aufenthaltsräume zu stellenden Anforderungen nicht erfüllen, kommt keine Bedeutung zu. Flächen von Räumen, die nach dem Vertrag zu Wohnzwecken vermietet sind, sind vielmehr bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon mit einzurechnen, ob sie wegen öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung als Wohnraum anzurechnen sind.

LG Berlin, Urteil vom 04.07.2017 – 63 S 289/16, zitiert nach juris

1. Die Verhinderung der Mangelbeseitigung durch den Mieter hat zur Folge, dass die Miete ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gemindert ist.

2. Werden Arbeiten zur Mangelbeseitigung auf Wunsch des Mieters durchgeführt, so kann darin keine zu einer Mietminderung führende Gebrauchsbeeinträchtigung gesehen werden.

3. Bei der Beurteilung, ob eine Modernisierungsmieterhöhung eine finanzielle Härte darstellt, sind bei getrennt lebenden Ehepartnern (Mitmieter) auch die Einnahmen des aus der Wohnung ausgezogenen Mitmieters zu berücksichtigen.

4. Die Vorlage eines Einkommensteuerbescheides genügt für den Nachweis einer finanziellen Härte nicht, wenn dieser keinen hinreichenden Überblick über die Vermögensverhältnisse zum Zeitpunkt der Mieterhöhung gibt.

LG Berlin, Urteil vom 23.03.2017 – 18 S 187/16, zitiert nach juris



Kaution, einstweilige Verfügung

1. Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die Kaution grundsätzlich nur eine Sicherungs- und keine Befriedigungsfunktion; deshalb ist der (Wohnraum-)Vermieter nach Vertragsende nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Ansprüche zur Inanspruchnahme der Kaution befugt.

2. Droht nach Beendigung des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Kaution durch den Vermieter wegen streitiger Ansprüche, kann der Mieter im einstweiligen Verfügungsverfahren Unterlassung verlangen. Die drohende Inanspruchnahme der Kaution reicht unabhängig von ihrer Höhe als Verfügungsgrund gemäß §§ 935, 940 ZPO aus, selbst wenn vermierterseits ein konkretes Insolvenzrisiko nicht besteht.

LG Berlin, Urteil vom 20.07.2017 – 67 S 111/17, zitiert nach juris



Mietspiegel, Sammelheizung

Eine Wohnung gilt bei Anwendung des Berliner Mietspiegels (2015) auch dann als eine solche, die mit einer Sammelheizung ausgestattet ist, wenn allein der Wohn- und Schlafraum – nicht aber Küche und Bad – einheitlich über eine Heizung erwärmt werden, bei der die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

LG Berlin, Urteil vom 19.09.2017 – 67 S 149/17, zitiert nach juris



Zahlungsverzug, Kündigung

1. Spricht der Vermieter gegenüber dem Mieter wegen Zahlungsverzuges eine fristgebundene (Ab-)Mahnung aus, verzichtet er damit konkludent auf den Anspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung bis zum fruchtlosen Ablauf der gesetzten Frist. Eine auf den (ab-)gemahnten Zahlungsverzug gestützte Kündigung ist deshalb unwirksam, wenn sie vor Fristablauf erklärt wird.

2. Legt der Vermieter Berufung gegen die Abweisung seiner auf eine erstinstanzlich in den Prozess eingeführte Kündigung gestützten Räumungsklage ein, darf das Berufungsgericht eine erstmals im Rahmen der Berufung geltend gemachte weitere Kündigung analog § 524 Abs. 4 ZPO nicht berücksichtigen, wenn es beabsichtigt, die Berufung, soweit diese die bereits im ersten Rechtszug eingeführte Kündigung betrifft, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO im Beschlusswege zurückzuweisen.

LG Berlin, Beschluss vom 26.09.2017 – 67 S 166/17, zitiert nach juris



Kündigung, Zahlungsverzug

Spricht der Vermieter gegenüber dem Wohnraummietter eine ordentliche Zahlungsverzugskündigung aus, wirkt es bei der im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB unter Berücksichtigung sämtlicher Umstän-

de des Einzelfalls vorzunehmenden Erheblichkeitsprüfung zu Lasten des Vermieters, wenn er sich selbst vor oder bei Ausspruch der Zahlungsverzugskündigung pflichtwidrig gegenüber dem Mieter verhalten hat.

LG Berlin, Beschluss vom 5.10.2017 – 67 S 229/17, zitiert nach juris



Verwaltungskostenpauschale, Mietvertrag

1. Die in einem vermierterseits gestellten Formularmietvertrag vorgenommene Auferlegung einer monatlichen „Verwaltungskostenpauschale“ auf den Wohnraummietter – zusätzlich zu einer gesondert bezifferten Nettokaltmiete – ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 1 BGB unwirksam.

2. Eine tatsächliche Vermutung zu Lasten des Mieters, er habe die vollständige Miete gemäß § 814 BGB in Kenntnis der Nichtschuld geleistet, ist allenfalls bei einem Sachverhalt gerechtfertigt, der für einen Laien ohne juristischen Beistand tatsächlich und rechtlich unschwer selbst zu durchdringen ist.

LG Berlin, Urteil vom 12.10.2017 – 67 S 196/17, zitiert nach juris

Mietpreisbremse verfassungswidrig?

von Rechtsanwalt
Jürgen Schirmacher

Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin unter Leitung des Vorsitzenden Richters Michael Reinke hat in ihrem Hinweisbeschluss vom 14.09.2017, Aktenzeichen: 67 S 149/17, die Auffassung vertreten, die Regelung zur Mietpreisbremse in § 556d BGB sei wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG verfassungswidrig.

Art 3 GG

- I. Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.
- II. Männer und Frauen sind gleichberechtigt. Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung bestehender Nachteile hin.
- III. Niemand darf wegen seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.

Reinke ist ein dogmatisch fundiert agierender Richter mit durchaus sozialer Ader, dessen Stimme in hiesigen juristischen Kreisen und zunehmend darüber hinaus Gewicht hat. Der Auffassung seiner Kammer zur Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse ist jedoch nicht zuzustimmen.

Gerichte müssen von Amts wegen die für ihre Entscheidung maßgeblichen Gesetze auf ihre Vereinbarkeit

mit dem Grundgesetz und den Länderverfassungen prüfen. Gelangen sie zur Auffassung, dass eine Norm, von der die Entscheidung abhängt, verfassungswidrig ist, dürfen sie darüber nicht selbst entscheiden, sondern müssen die Sache dem Bundesverfassungsgericht bzw. bei einer Verletzung einer Landesverfassung dem entsprechenden Landesverfassungsgericht vorlegen.

Die Mietpreisbremse besagt, dass die Wohnungsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% übersteigen darf. Den Ländern bleibt es überlassen, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung festzulegen. In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 01.06.2015. Es gibt vier Ausnahmen, die in den §§ 546e und 556f BGB geregelt sind.

Eine Wohnungsmieterin hatte unter Berufung auf die Mietpreisbremse auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete geklagt. Die Sache ging in die Berufung und landete bei der 67. Kammer.

In dem Hinweisbeschluss vom 14.09.2017 kündigte die Kammer an, den Rechtsstreit auszusetzen und eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Frage einzuholen, ob § 556d BGB mit Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar sei.

Seit Beginn der Tätigkeit des Bundesverfassungsgerichts vor etwas mehr als 65 Jahren zieht sich durch seine Rechtsprechung folgende Definition des allgemeinen Gleichheitssatzes: Wesentlich Gleiches ist gleich und wesentlich Ungleiches ist ungleich zu behandeln (BVerfG,

Art 100 GG

- I. Hält ein Gericht ein Gesetz, auf dessen Gültigkeit es bei der Entscheidung ankommt, für verfassungswidrig, so ist das Verfahren auszusetzen und, wenn es sich um die Verletzung der Verfassung eines Landes handelt, die Entscheidung des für Verfassungsstreitigkeiten zuständigen Gerichtes des Landes, wenn es sich um die Verletzung dieses Grundgesetzes handelt, die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes einzuholen. Dies gilt auch, wenn es sich um die Verletzung dieses Grundgesetzes durch Landesrecht oder um die Unvereinbarkeit eines Landesgesetzes mit einem Bundesgesetz handelt.
- II. Ist in einem Rechtsstreite zweifelhaft, ob eine Regel des Völkerrechtes Bestandteil des Bundesrechtes ist und ob sie unmittelbar Rechte und Pflichten für den Einzelnen erzeugt (Artikel 25), so hat das Gericht die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes einzuholen.
- III. Will das Verfassungsgericht eines Landes bei der Auslegung des Grundgesetzes von einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes oder des Verfassungsgerichtes eines anderen Landes abweichen, so hat das Verfassungsgericht die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes einzuholen.

Urteil vom 23.10.1951, 2 BvG 1/51, in etwas anderer Formulierung; Beschluss vom 29.03.2017, 2 BvL 6/11, jeweils zitiert nach juris).

Die Kammer meint, die Mietpreisbremse sei verfassungswidrig, weil sie eine ungleiche Behandlung von Vermietern bewirke.

Der Wohnungsmarkt weise bundesweit starke Unterschiede auf. So hätte beispielsweise die Wiedervermie-

tungsmiete (ortsübliche Vergleichsmiete +10 %) 2013 in München um 73,8 % und 2016 um 72 % über der Miete im Westteil Berlins gelegen. Damit habe der Gesetzgeber eine Bezugsgröße gewählt, die Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Der Gesetzeszweck, die mit der gesetzlichen Regelung verbundenen Vorteile und auch sonstige Sachgründe rechtfertigten dies nicht. 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 wie München erheblich bessergestellt seien als die gleichen Zielgruppen in Berlin.

Eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung ergebe sich auch daraus, dass Vermieter bei Neuvermietung die alte Miete weiter verlangen dürften. Dadurch würden Vermieter, die in der Vergangenheit eine maßvolle Miete verlangt hätten, gegenüber denjenigen Vermietern benachteiligt, die die am Markt erzielbare Miete maximal ausgeschöpft hätten.

Zur Verfassungsgemäßheit der Mietpreisbremse gibt es auch andere gerichtliche Stimmen.

So hat das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 29.03.2017, Aktenzeichen: 65 S 424/16, die Mietpreisbremse für verfassungsgemäß erachtet. Neben anderen Gründen, die zur Verfassungswidrigkeit führen könnten, hat es sich mit dem allgemeinen Gleichheitssatz befasst. Es hat die Auffassung vertreten, dass Vermieter, die auf den in der Ermächtigung beschriebenen Märkten agierten, gleichbehandelt würden. Ungleichbehandlungen – wie die aufgrund der Ausnahmen nach §§ 556e Abs. 2, 556f BGB bzw. für Vermieter außerhalb der nach § 556d Abs. 2 BGB beschriebenen Gebieten – beruhten auf einem sachlichen Grund.

Das BVerfG habe es 1974 (Begrenzung der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) nicht als sachwidrige Differenzierung angesehen, dass der Gesetzgeber den Verfügungsbereich des Eigentümers – die Erhöhung der Miete – nur für bestehende Mietverhältnisse gebunden hat und offen gelassen, ob er eine Preisgrenze nicht auch für die Neuvermietung hätte anordnen können.

Dieser Auffassung des Landgerichts Berlin ist auch das Amtsgericht Frankfurt in seinem Urteil vom 20.09.2017, 33 C 3490/16. Die Mietpreisbremse verstoße nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz. Vermieter, die auf den entsprechenden Märkten agierten, würden gleichbehandelt. Ungleichbehandlungen, sei es regionaler Art oder wegen der Ausnahmeregelungen nach §§ 556e Abs. 2, 556 f. BGB beruhen nach der Überzeugung des Gerichts auf einem sachlichen Grund. Gegen das Urteil wurde Berufung eingelegt. Das Berufungsverfahren ist anhängig vor dem Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen: 2-11 S 183/17).

Meine Meinung:

Eine Parallelbetrachtung zum Mindestlohngesetz sei gestattet. Dem Rechtsgutachten von Prof. Ulrich Preis und Dr. Daniel Ulber aus dem Mai 2014 zur Verfassungsmäßigkeit des Mindestlohns ist zu entnehmen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts der Gesetzgeber berechtigt, wenn nicht gar verpflichtet ist, durch die Gesetzgebung seiner staatlichen Schutzpflicht für die strukturell unterlegene Partei des Arbeitsvertrags, also den Arbeitnehmer, nachzukommen. Das verhält sich im Mietrecht nicht anders. Bisher ist gerichtlich nicht relevant geworden und wird nach meinem Kenntnisstand in Fachkreisen auch nicht diskutiert, dass das MiLoG wegen Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG verfassungswidrig sei, weil Arbeitnehmer ungeachtet regionaler Kaufkraftunterschiede bundesweit lediglich denselben Mindestlohnanspruch haben.

Die Mietpreisbremse regelt die Höhe der erzielbaren Miete durch die Anbindung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf verschiedenen Teilmärkten unterschiedlich. Auf dem jeweiligen Teilmarkt werden die Vermieter jedoch nicht ungleich behandelt. Die Differenzierung zwischen verschiedenen Teilmärkten ist sachgerecht, weil auch die Parameter, die in die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation in den Teilmärkten einfließen und sich letztlich in der ortsüblichen Vergleichsmiete widerspiegeln, sehr unterschiedlich sein können. So sind das Lohnniveau, die Lebenshaltungskosten und eben auch die ortsüblichen Mieten in München viel höher als in Berlin. Es ist nicht erkennbar, dass die unterschiedliche Behandlung der verschiedenen Teilmärkte gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verstößt.

Die Regelung, dass bei Neuvermietung die Ausgangsmiete grundsätzlich weiter verlangt werden kann, ist aus Sicht des Mieterschutzbundes abzulehnen. Sie dürfte jedoch ebenfalls nicht verfassungswidrig sein. Voraussetzung für einen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz wäre, dass gleiche Sachverhalte ungleich behandelt werden. Dies ist hier aber nicht der Fall, denn alle Vermieter werden gleich behandelt. Dass sie bei der Mietpreisbildung in der Vergangenheit unterschiedlich vorgegangen sind, spielt keine Rolle.

Im Verfahren vor der 67. Kammer des Landgerichts Berlin kam es nicht zum Vorlagebeschluss, weil sich in der mündlichen Verhandlung nach Erlass des Hinweisbeschlusses herausstellte, dass die Wohnung mit einer Sammelheizung ausgestattet war und eine Überschreitung der 10%-Grenze nicht vorlag. Die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit stellte sich nicht mehr. Es ist aber damit zu rechnen, dass in nicht allzu ferner Zukunft ein Vorlagebeschluss des Bundesverfassungsgerichts erreichen wird.

Es bleibt also spannend.

Berliner Bezirke stellen sich vor.

Mitte – Unter den Linden

Die Straße Unter den Linden verbindet als zentrale Achse den Ost- und den Westteil der Stadt und ist als prächtiger Boulevard eine beliebte Flaniermeile in Berlin.



Ursprünglich war sie nur ein Reitweg, der vom Stadtschloss nach Lietzow – dem späteren Charlottenburg – führte und sich von dort aus bis nach Spandau erstreckte. Seit 1647 standen hier die ersten Linden. Friedrich der Große ließ die Linden zu



einer Prachtstraße ausbauen. 1707 erließ er ein Gesetz wonach jeder Bewohner auf die Linden vor seinem Haus ein Auge haben sollte und Beschädigungen an den Bäumen mitzuteilen hatte. Friedrich I achtete sehr darauf, dass die angelegte Allee gut gepflegt wurde und keinen Schaden nahm. Der Ausbau zur Prachtstraße nahm mit dem Zeughaus seinen Anfang. Dort lagerten damals 150.000 Waffen und Kriegstrophäen. Heute bildet das Zeughaus zusammen mit dem Kommandantenhaus den östlichen Beginn der Straße. Friedrich der Große plante in unmittelbarer Nähe eine neue königliche Residenz zu errichten, die jedoch nie gebaut wurde. Es entstand vielmehr die Anlage um den heutigen Bebelplatz mit dem Opernhaus, der königlichen Bibliothek, dem Palais des Prinzen Heinrich und der St.-Hedwigs-Kathedrale. 1810 wurde die Humboldt-Universität gegründet und fand zunächst Aufnahme in dem Palais des Prinzen Heinrich. Weitere repräsentative Bauten folgten. Nach dem Sieg über Napoleon ließ Friedrich Wilhelm III den östlichen Teil der Straße durch Karl Friedrich Schinkel umgestalten, sodass ein Gesamtensemble entstand. Der Lustgarten wurde umgestaltet, die neue Wache und die Schlossbrücke wurden gebaut. Am Übergang vom östlichen zum westlichen Teil der Straße wurde das Reiterstandbild Friedrichs des Großen errichtet. Die Ausführung erfolgte durch den Bildhauer Christian Daniel Rauch. Ende des 19. Jahrhunderts wurde der Berliner Dom im Stil des Wilhelminismus neu errichtet. Die Straße unter den Linden wurde im westlichen Teil mehr zu einer repräsentativen gutbürgerlichen Wohnlage. Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sie sich zu einer beliebten großstädtischen Geschäftslage.



Hier siedelten sich Restaurants, Läden und Hotels an. So das Hotel Adlon, das auch heute noch eine Vielzahl von prominenten Gästen beherbergt. Den westlichen Abschluss der Straße unter den Linden stellt der Pariser Platz mit dem Brandenburger Tor dar. Es wurde auf Anweisung des preußischen Königs Friedrich Wilhelm II errichtet. Architekt war Carl Gotthard Langhans. Die Skulptur der Quadriga, die das Brandenburger Tor krönt, ist ein Entwurf des Bildhauers Gottfried Schadow. Das Brandenburger Tor ist eines der ersten klassizistischen Bauwerke in Preußen. Es sollte die innen- und außenpolitische Herrschaftsrepräsentation Friedrich Wilhelm des II. unterstreichen. Das Brandenburger Tor gilt als Wahrzeichen Berlins – insbesondere seit der Wiedervereinigung.

Am Pariser Platz befindet sich im Haus Nummer 7 die ehemalige Wohnstätte des Malers Max Liebermann.





Ebenfalls an der nördlichen Straßenseite liegt die französische Botschaft. Gegenüber haben sich die amerikanische Botschaft und in einiger Entfernung die russische Botschaft (unter den Linden 63-65) angesiedelt.

Die Flaniermeile unter den Linden beherbergt heute auch Abgeordnetenbüros des Deutschen Bundestages, das ZDF Hauptstadtstudio und den historischen Teil der Humboldt-Universität. Unter anderem auch die königliche Bibliothek, die umgangssprachlich „Kommode“ genannt wird. Es gibt viel zu entdecken auf dieser Prachtstraße. Zwischen der Staatsoper und dem Prinzessinnenpalais ist eine Vielzahl von Standbildern und Skulpturen zu entdecken, die von Christian Rauch geschaffen wurden. Es befinden sich dort die Skulpturen der Generäle Scharnhorst, Gneisenau, Bülow, Blücher und York. Im Ehrenhof der Universität finden sich Denkmäler unter anderem für Theodor Mommsen und

Max Planck. Ein Spaziergang vom Brandenburger Tor zur Staatsoper führt in der Weihnachtszeit an dem schönen Weihnachtsmarkt vorbei, der sich in unmittelbarer Nähe der St.-Hedwigs-Kathedrale befindet. Vielleicht nehmen Sie sich Zeit, diese historische Flaniermeile in der Adventszeit neu zu entdecken.
G.R.

*Abb. (v. l.):
Karte des Bezirks Mitte
Lindenallee 1691
von Johann Stridbeck
Napoleon in Berlin
von Charles Meynier
Brandenburger Tor im Advent
Berliner Dom
Linden mit Weihnachtsbeleuchtung
Reiterstandbild Friedrichs des Großen
Brandenburger Tor Juni 1945
Pariser Platz 1964*



Guter Rat rentiert sich.

MIETER  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Mi, Do 9 – 19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Fr 9 – 14.00
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